

REGOLAMENTO URBANISTICO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

SINDACO

Dr. Fabio Savelli

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Geom. Stefano Pecci

GARANTE DELLA COMUNICAZIONE

il segretario comunale
Dr. Giancarlo Iantosca

PROGETTO E COORDINAMENTO GENERALE

Dr. Arch. Gianni Neri
Dr. Arch. Fabrizio Milesi

ASPETTI DEL TERRITORIO FISICO

Dr. Geol. Daniele Nenci

COLLABORAZIONE PER GLI ASPETTI DEL TERRITORIO FISICO

Dr. Geol. Alessandro Bettazzi

Le Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento urbanistico del Comune di Castiglione d'Orcia sono costituite dalla copertina, dal presente foglio, dall'indice e dal testo, costituito da fogli stampati recto/verso e numerati da 3 a 103

Indice

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI	3
CAPO I – Contenuti e articolazioni del Regolamento Urbanistico	3
Art. 1 - Principi, contenuti ed ambito di applicazione	3
Art. 2 - Elaborati costitutivi	4
Art. 2bis Criteri interpretativi degli elaborati cartografici e della normativa tecnica.....	5
Art. 3 - Durata e efficacia	5
Art. 4 - Salvaguardie e norme transitorie.....	6
Art. 5 - Varianti al RU	6
CAPO II – Definizioni	7
Art. 6 - Parametri urbanistici	7
Art. 7 - Categorie di intervento	7
Art. 8 - Destinazioni d'uso.....	8
CAPO III – Attuazione del RU	10
Art. 9 - Strumenti di attuazione del RU	10
Art. 10 - Piani attuativi	10
Art. 11 - Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale (PAPMAA)	10
Art. 12 - Interventi diretti.....	11
CAPO IV – Tutela dell'integrità fisica e culturale del territorio	12
Art. 13 - Risorse essenziali	12
Art. 14 - Invarianti strutturali.....	12
Art. 15 - Fattibilità degli interventi	13
Art. 16 - Qualità visiva del paesaggio.....	13
Art. 17 - Produzione di energia da fonti rinnovabili	14
CAPO V – Attività di valutazione e monitoraggio	15
Art. 18 - Valutazione Integrata	15
Art. 19 - Monitoraggio degli effetti	15
TITOLO II – DISCIPLINA DEL TERRITORIO RURALE	16
CAPO I – Disciplina generale delle trasformazioni	16
Art. 20 - Articolazione del territorio rurale.....	16
Art. 21 - Condizioni generali di intervento	17
Art. 22 - Attrezzature di interesse pubblico in territorio rurale.....	22
Art. 23 - Aree per attività estrattive	24
Art. 24 - Aree da sottoporre a bonifica	24
Art. 25 - Aree percorse dal fuoco.....	24
CAPO II – Disciplina delle Zone a prevalente naturalità'	25
Art. 26 - Zone a prevalente naturalità	25
CAPO III – Disciplina delle Zone a esclusiva funzione agricola	27
Art. 27 - Aree produttive agricole.....	27
Art. 28 - Aree produttive agricole di valore paesistico	29
Art. 29 - Aree produttive agricole di pertinenza dei centri urbani	30
Art. 30 - Aree produttive agricole di pertinenza dei BSA.....	32
Art. 31 - Aree produttive agricole di pertinenza ambientale.....	33
CAPO IV - Disciplina degli insediamenti in territorio rurale	35
Art. 32 - Norme comuni.....	35
Art. 33 - Edifici di valore.....	38
Art. 34 - Disposizioni relative alle nuove costruzioni.....	38
Art. 35 - Insediamenti di valore rilevante	40
Art. 36 - Insediamenti da recuperare.....	45
Art. 37 - Insediamenti da riqualificare	46
Art. 38 - Insediamenti da adeguare	47
Art. 39 - Insediamenti consolidati.....	48
Art. 40 - Insediamenti oggetto di specifica disciplina.....	51

TITOLO III – DISCIPLINA DELLE UTOE.....	62
CAPO I – Disciplina generale delle trasformazioni.....	62
Art. 41 - Articolazione in ambiti omogenei	62
Art. 42 - Condizioni generali di intervento	63
Art. 43 - Disposizioni relative alle nuove costruzioni.....	66
Art. 44 - Installazione di manufatti precari	67
Art. 45 - Recupero abitativo dei sottotetti.....	67
Art. 46 - Programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche	68
CAPO II – UTOE 1 Castiglione d'Orcia.....	69
Art. 47 - Zone B. Tessuti urbani prevalentemente saturi	69
Art. 48 - Zone B1. Zone residenziali di completamento.....	69
Art. 49 - Zone C. Aree interessate da interventi di nuova edificazione residenziale	71
Art. 50 - Zone Rt. Aree interessate da interventi di riorganizzazione del tessuto urbanistico	71
Art. 51 - Zone con specifica destinazione funzionale	73
Art. 52 - Zone E. Aree agricole di pertinenza dei centri urbani.....	74
Art. 53 - Zone F. Attrezzature di interesse generale	74
Art. 54 - Zone V. Aree verdi urbane	75
Art. 55 - Infrastrutture per la mobilità	75
CAPO III – UTOE 2 Vivo d'Orcia.....	76
Art. 56 - Zone B. Tessuti urbani prevalentemente saturi	76
Art. 57 - Zone B1. Zone residenziali di completamento.....	76
Art. 58 - Zone C. Aree interessate da interventi di nuova edificazione residenziale	79
Art. 59 - Zone Rt. Aree interessate da interventi di riorganizzazione del tessuto urbanistico	80
Art. 60 - Zone con specifica destinazione funzionale	84
Art. 61 - Zone F. Attrezzature di interesse generale	86
Art. 62 - Zone V. Aree verdi urbane	87
Art. 63 - Infrastrutture per la mobilità	87
Art. 64 - Ambiti correlati alla realizzazione del Parco delle sorgenti	88
CAPO IV – UTOE 3 Campiglia d'Orcia.....	89
Art. 65 - Zone B. Tessuti urbani prevalentemente saturi	89
Art. 66 - Zone B1. Zone residenziali di completamento.....	89
Art. 67 - Zone C. Aree interessate da interventi di nuova edificazione residenziale	90
Art. 68 - Zone Rt. Aree interessate da interventi di riorganizzazione del tessuto urbanistico	90
Art. 69 - Zone con specifica destinazione funzionale	93
Art. 70 - Zone E. Aree agricole di pertinenza dei centri urbani.....	93
Art. 71 - Zone F. Attrezzature di interesse generale	94
Art. 72 - Zone V. Aree verdi urbane	94
Art. 73 - Infrastrutture per la mobilità	94
CAPO V – UTOE 4 Bagni San Filippo e Pietrineri.....	96
Art. 74 - Zone B. Tessuti urbani prevalentemente saturi	96
Art. 75 - Zone Rt. Aree interessate da interventi di riorganizzazione del tessuto urbanistico	96
Art. 76 - Zone T a destinazione turistico-ricettiva	97
Art. 77 - Zone E. Aree agricole di pertinenza dei centri urbani.....	97
Art. 78 - Zone F. Attrezzature di interesse generale	97
Art. 79 - Zone V. Aree verdi urbane	98
Art. 80 - Infrastrutture per la mobilità	98
Art. 81 - Ambiti subordinati alla redazione di un Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica.....	98
CAPO VI – UTOE 5 Gallina	102
Art. 82 – Sospensione delle previsioni	102
CAPO VII – UTOE 6 Le Masse e Poggio Rosa.....	103
Art. 83 - Zone B. Tessuti urbani prevalentemente saturi	103
Art. 84 - Zone E. Aree agricole di pertinenza dei centri urbani.....	103
Art. 85 - Zone F. Attrezzature di interesse generale	103

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I – CONTENUTI E ARTICOLAZIONI DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

Art. 1 - Principi, contenuti ed ambito di applicazione

- 1.1** Il Regolamento Urbanistico (RU) disciplina l'attività urbanistica ed edilizia per l'intero territorio comunale attraverso la definizione della disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti e della disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio, ai sensi dell'art. 55 della L.R. 3 gennaio 2005, n. 1, in conformità alle vigenti norme in materia di governo del territorio e in coerenza con le disposizioni dei vigenti strumenti e atti della pianificazione del territorio ad esso sovraordinati.
- 1.2** Il RU specifica e conferisce efficacia, definendo regole e disposizioni per l'attuazione, alle azioni previste nel Piano Strutturale (PS), approvato dal Consiglio Comunale con Del. n.68 del 13.12.2008, e le declina sul territorio, in coerenza con le disposizioni di cui alla Parte II, *Componente Statutaria* e Parte III, *Componente Strategica*, delle Norme Tecniche di Attuazione del PS.
- 1.3** Il RU, coerentemente con le disposizioni di cui all'art. 55 della L.R. 1/2005, costituisce i propri contenuti informativi individuando e disciplinando le seguenti entità:
- Centri abitati.
Il RU individua il perimetro aggiornato dei centri abitati, di cui all'art. 55, comma 2, lett. b) della L.R. 1\05, inteso come delimitazione continua che comprende tutte le aree edificate e i lotti interclusi.
 - Unità urbanistiche.
Il RU suddivide l'intero territorio comunale attraverso l'individuazione di *unità urbanistiche*, intese quali ambiti territoriali disciplinati dalle medesime disposizioni in relazione alle destinazioni d'uso ammesse, agli interventi ammissibili e alla loro modalità di attuazione, riconducibili alle seguenti definizioni:
 - gli ambiti per i quali il RU dispone la disciplina dell'utilizzazione, del recupero e della riqualificazione del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente, compresa la tutela e la valorizzazione degli edifici e dei manufatti di valore storico e artistico, di cui all'art. 55, comma 2, lett. c) della L.R. 1\05;
 - le aree all'interno del perimetro dei centri abitati nelle quali e' permessa l'edificazione di completamento o di ampliamento degli edifici esistenti, di cui all'art. 55, comma 2, lett. d) della L.R. 1\05;
 - le aree destinate all'attuazione delle politiche di settore del Comune, di cui all'art. 55, comma 4, lett. d) della L.R. 1\05 e le aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria di cui all'art. 55, comma 2, lett. e) della L.R. 1\05, quando queste ultime consistono in attrezzature di interesse generale;
 - le infrastrutture di cui all'art. 55, comma 4, lett. e) e le opere di urbanizzazione primaria e secondaria di cui all'art. 55, comma 2, lett. e) quando queste ultime costituiscono delle infrastrutture;
 - gli ambiti e le aree per interventi di addizione agli insediamenti esistenti consentiti anche all'esterno del perimetro dei centri abitati, di cui all'art. 55, comma 4, lett. a) della L.R. 1\05
 - gli ambiti e aree da sottoporre a esproprio di cui all'art. 55, comma 4, lett. g) della L.R. 1\05;
 - gli ambiti e le aree nei quali il RU prevede la perequazione urbanistica, di cui all'art. 55, comma 4, lett. h) della L.R. 1\05
 - gli ambiti e le aree che costituiscono il territorio rurale di cui all'art. 55, comma 2, lett. f) della L.R. 1\05;
 - gli ambiti e le aree che costituiscono il patrimonio naturale e culturale di cui al capo I, Titolo IV della L.R. 1\05.

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

- Ambiti interessati da progetti unitari.

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

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

- Unità edilizie.

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

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

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

Il Territorio rurale è disciplinato dal Titolo II delle presenti norme.

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

Le UTOE sono disciplinate dal Titolo III delle presenti norme.

Art. 2 - Elaborati costitutivi

2.1 Il presente Regolamento Urbanistico è costituito dai seguenti elaborati:

- Norme Tecniche di attuazione
- Relazione di sintesi della Valutazione Integrata;
- Relazione geologica di fattibilità;
- Relazione - *U.T.O.E. Gallina: Valutazione rischio idraulico Torrente Vellora*;
- Anagrafe degli insediamenti del territorio rurale;
- Elaborati grafici:
 - Tavole da V1 a V8, *Carta dei vincoli*, in scala 1:5.000;
 - Tavole da R1 a R8, *Disciplina del territorio rurale*, in scala 1:5.000;
 - Tavole da U1 a U3, *Disciplina delle UTOE*, in scala 1:2.000;
 - Tavole G1.1 e G1.2, *Carta delle zone a maggiore pericolosità sismica locale (ZMPSL)*, in scala 1:5.000;
 - Tavole G2.1, G2.2 e G2.3, *Carta della fattibilità*, in scala 1:2.000.

Art. 2bis Criteri interpretativi degli elaborati cartografici e della normativa tecnica

- 2bis.1** In presenza di eventuali incongruenze o difformità tra la normativa tecnica e gli elaborati cartografici del RU dovranno ritenersi applicabili le norme tecniche.
- 2bis.2** In presenza di eventuali incongruenze o difformità tra i diversi elaborati cartografici del RU, dovranno ritenersi valide le indicazioni contenute negli elaborati a scala di maggiore dettaglio, salvo i casi in cui obiettivi o finalità del RU, in applicazione del criterio teleologico, non indichino espressamente diversamente circa la prevalenza.
- 2bis.3** In presenza di eventuali incongruenze o difformità riguardo a singole prescrizioni normative all'interno della normativa tecnica, deve essere ritenuta valida la prescrizione più restrittiva, salvo i casi in cui obiettivi o finalità del RU, in applicazione del criterio teleologico, non indichino espressamente diversamente circa la prevalenza.
- 2bis.4** Al fine di una corretta applicazione del criterio teleologico di cui ai precedenti commi 2 e 3, il competente Ufficio Tecnico può fare richiesta alla Giunta comunale di specifici atti di indirizzo.

Art. 3 - Durata e efficacia

- 3.1** Le disposizioni del presente RU sostituiscono integralmente quelle del Piano Regolatore Generale del Comune di Castiglione d'Orcia, approvato con Del. G.R. n.1577 del 21.12.1998, riferita alla Del. C.C. n.10 del 01.02.1997 (pubblicata sul BURT n.3 del 20.01.1999) e di ogni altra successiva variante.
- 3.2** Le disposizioni del presente RU sostituiscono integralmente quelle del Regolamento A.N.P.I.L. approvato con Del. C.C. n.59 del 30.09.2003 (pubblicata sul BURT n.44 del 29.10.2003).
- 3.3** Le previsioni del RU elencate di seguito perdono efficacia qualora alla scadenza del quinquennio dall'approvazione del presente Regolamento o di varianti che le contemplano, non siano stati approvati i conseguenti piani attuativi o progetti esecutivi ovvero, in caso di interventi di iniziativa privata, non sia stata stipulata la relativa convenzione ovvero i proponenti non abbiano formato un valido atto unilaterale d'obbligo a favore del Comune:
- nelle UTOE:
 - interventi di nuova edificazione o di riorganizzazione dei tessuti urbanistici, subordinati alla presentazione di un Piano attuativo ovvero alla stipula di apposita Convenzione con il Comune;
 - interventi per la realizzazione di nuove infrastrutture o attrezzature di interesse generale;
 - interventi che prevedano l'apposizione di vincoli preordinati all'esproprio;
 - interventi per l'abbattimento delle barriere architettoniche;
 - interventi in cui sia prevista l'applicazione della Perequazione urbanistica.
 - nel Territorio rurale:
 - interventi subordinati alla presentazione di un Piano attuativo ovvero alla stipula di apposita Convenzione con il Comune;
 - interventi per la realizzazione di nuove infrastrutture o attrezzature di interesse generale
- 3.4** Nelle aree interessate dagli interventi di cui al precedente comma 3 e ricadenti all'interno dei centri abitati, qualora sia intervenuta la decadenza della disciplina edificatoria, sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo.
- 3.5** Nelle aree interessate dagli interventi di cui al precedente comma 3 e ricadenti all'interno del Territorio rurale, qualora sia intervenuta la decadenza della disciplina edificatoria, sono consentiti esclusivamente gli interventi diretti consentiti dal Titolo II delle presenti norme per le zone a esclusiva o prevalente funzione agricola, limitatamente ai casi per i quali il RU non preveda la stipula di apposita Convenzione con il Comune.

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

Art. 4 - Salvaguardie e norme transitorie

- 4.1** La disciplina e le disposizioni riportate nelle presenti norme e negli altri elaborati costitutivi hanno valore di salvaguardia del presente RU fin dalla sua adozione.
- 4.2** Dalla data di adozione del presente RU e fino alla sua approvazione definitiva sono consentiti esclusivamente interventi conformi al PRG vigente e non in contrasto con lo strumento adottato.
- 4.3** I Permessi di costruire rilasciati antecedentemente alla data di adozione del RU e le Denunce di Inizio Attività efficaci, vale a dire presentate complete almeno venti giorni prima della data di adozione del RU, che siano in contrasto con le previsioni di quest'ultimo, mantengono la loro validità a condizione che i relativi lavori abbiano inizio entro un anno dal rilascio del Permesso, ovvero dalla presentazione della DIA e vengano ultimati nei successivi tre anni.
- 4.4** Dalla data di adozione del presente RU e fino alla sua approvazione definitiva, per un periodo comunque non superiore a un anno, rimane sospesa ogni determinazione sulle domande di Permesso di costruire quando queste siano in contrasto con il RU adottato. In tali casi i tempi del procedimento, ivi compresi quelli relativi alle eventuali richieste di documentazione integrativa, inizieranno a decorrere dal giorno successivo a quello della pubblicazione sul BURT della Delibera di approvazione del RU. Da quel momento potranno essere autorizzati esclusivamente interventi conformi al presente RU.
- 4.5** Le salvaguardie di cui al presente articolo non si applicano in relazione a PAPMAA che risultino approvati e convenzionati antecedentemente alla data di adozione del presente RU.

Art. 5 - Varianti al RU

- 5.1** L'Amministrazione comunale può disporre Varianti urbanistiche al presente RU, nel rispetto delle norme procedurali di cui agli articoli 16 e 17 della L.R. 1/05. Nel caso tali Varianti comportino contestuale variante al vigente Piano Strutturale o ad altro strumento della pianificazione territoriale, si applicano le norme procedurali di cui agli articoli 15, 16 e 17 della L.R. 1/05.
- 5.2** Ogni variazione e/o adeguamento degli elaborati costitutivi del presente RU, introdotta da norme regionali e nazionali o da strumenti o atti di governo del territorio a esso sovraordinati, è effettuata con singola Deliberazione del Consiglio Comunale, senza che ciò costituisca variante urbanistica. Sono comunque fatti salvi i preventivi pareri, nulla-osta o atti di assenso comunque denominati eventualmente previsti dagli Enti e/o Autorità competenti.
- 5.3** Eventuali modifiche di lieve entità delle perimetrazioni del territorio riportate negli elaborati grafici costitutivi del presente RU, determinate dall'acquisizione di cartografie più aggiornate o di maggior dettaglio, ovvero dalla rilevazione diretta e documentata della presenza di elementi fisici di suddivisione del territorio quali tracciati viari, sentieri, fossati, recinzioni e altri manufatti, sono acquisite senza che ciò costituisca variante urbanistica, con le procedure di cui al precedente comma 2.

CAPO II – DEFINIZIONI

Art. 6 - Parametri urbanistici

6.1 Il RU, relativamente ai parametri urbanistici, acquisisce le definizioni di cui alla Parte Sesta, *Parametri Urbanistici*, del RE comunale.

6.2 Il RU, relativamente al rispetto delle distanze minime tra gli edifici, assume i limiti previsti di cui all'art. 9 del D.M. 1444/1968, che sono riportati di seguito:

- all'interno delle Zone A, per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale;
- per i nuovi edifici ricadenti in zone diverse dalle Zone A è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di m. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti;
- all'interno delle Zone C è altresì prescritta, tra pareti finestrate di edifici antistanti, la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a m. 12;

Le distanze minime tra fabbricati tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti), debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- ml. 5 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml. 7;
- ml. 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra ml. 7 e ml. 15;
- ml. 10 per lato, per strade di larghezza superiore a ml. 15.

Art. 7 - Categorie di intervento

7.1 Il RU, ai fini dell'attuazione delle previsioni sul patrimonio edilizio esistente, e in riferimento alle vigenti norme statali e regionali, articola le tipologie di intervento ammissibili come specificato nei seguenti commi.

7.2 Manutenzione Edilizia - ME:

comprende interventi riconducibili alle categorie della *manutenzione ordinaria*, di cui all'art. 80, c.1, lett. a), della L.R. 03.01.2005 n. 1 e della *manutenzione straordinaria*, di cui all'art. 79, c.2, lett. b), della L.R. 03.01.2005 n. 1.

7.3 Restauro e risanamento conservativo - RE:

comprende gli interventi di cui all'art. 79, c.2, lett. c), della L.R. 03.01.2005 n. 1, ossia quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essa compatibili; tali interventi comprendono il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio; tali interventi comprendono altresì gli interventi sistematici, eseguiti mantenendo gli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo edilizio, volti a conseguire l'adeguamento funzionale degli edifici, ancorché recenti.

7.4 Ristrutturazione edilizia - R1:

comprende gli interventi di *ristrutturazione edilizia*, di cui all'art. 79, c.2, lett. d), della L.R. 03.01.2005 n. 1, limitatamente alle opere che, fermi restando i caratteri architettonici e decorativi dell'edificio e senza incrementi dei volumi o delle superfici, comportino anche la riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari, anche con modifiche agli elementi strutturali. Tali opere dovranno, comunque, essere realizzate senza alterare la sagoma dell'edificio, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

7.5 Ristrutturazione edilizia - R2:

comprende gli interventi di *ristrutturazione edilizia*, di cui all'art. 79, c.2, lett. d), della L.R. 03.01.2005 n. 1 che, oltre alle opere di cui al precedente comma 4, prevedano la demolizione di volumi secondari, facenti parte di un medesimo organismo edilizio, e la loro ricostruzione nella stessa quantità o in quantità inferiore ancorché in diversa collocazione sul lotto di pertinenza.

7.6 Ristrutturazione edilizia - R3:

comprende gli interventi di *ristrutturazione edilizia*, di cui all'art. 79, c.2, lett. d), della L.R. 03.01.2005 n. 1, che prevedano lo spostamento dei solai esistenti e/o l'inserimento di nuovi solai o altre modifiche interne, anche con incremento della SUL, senza variazione della sagoma dell'edificio, fatti salvi gli interventi necessari per l'adeguamento alla normativa antisismica.

7.7 Ristrutturazione edilizia - R4:

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

7.8 Ristrutturazione edilizia - R5:

comprende gli interventi di *ristrutturazione edilizia*, di cui all'art. 79, c.2, lett. d), della L.R. 03.01.2005 n. 1, che prevedano l'addizione volumetrica di nuovi elementi funzionali agli edifici esistenti, nel limite del 20 per cento del volume esistente, senza configurare nuovi organismi edilizi. Comprende inoltre, ancorché non siano da considerarsi ai fini del computo dei volumi, gli interventi di rialzamento del sottotetto per renderlo abitabile, la realizzazione di servizi igienici, qualora carenti, la creazione di volumi tecnici, scale, ascensori o autorimesse pertinenziali all'interno del perimetro dei centri abitati.

7.9 Sostituzione edilizia - SE:

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

Art. 8 - Destinazioni d'uso

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

- a) *Residenziale*: comprende le civili abitazioni e i relativi accessori
- b) *Produttiva e artigianale*: comprende le attività manifatturiere per la produzione di beni. Il RU definisce quali *piccole attività artigianali di servizio alla residenza* quelle attività svolte in locali di superficie non superiore a 150 mq e che non necessitino di specifiche autorizzazioni in merito alla prevenzione incendi, alle emissioni significative in atmosfera, allo smaltimento di acque reflue industriali.
- c) *Commerciale*: comprende le attività di commercio al dettaglio, distinte in:
 - *esercizi di vicinato*, aventi superficie di vendita non superiore a mq 150;
 - *medie strutture di vendita*, aventi superficie di vendita compresa tra mq 150 e mq 1500;
 - *grandi strutture di vendita*, aventi superficie di vendita superiore a mq 1500;
- d) *Turistico-ricettiva*: comprende le attività di cui all'art. 24 del *Testo unico coordinato* delle leggi regionali 42/2000 e 14/2005:
 - *alberghi*;
 - *residenze turistico-alberghiere*;
 - *campeggi*;
 - *villaggi turistici*;
 - *aree di sosta*;
 - *parchi di vacanza*.

- e) *Direzionale*: comprende banche, assicurazioni, sedi preposte alla direzione ed organizzazione di enti e società fornitrici di servizi, uffici privati e studi professionali.
- f) *Di servizio*: comprende i servizi e le attrezzature pubbliche di qualsiasi tipo e natura e i servizi e le attrezzature private che rivestano interesse pubblico.
- g) *Commerciale all'ingrosso e depositi*: comprende le attività di cui all'art. 4, lettera a), del D.Lgs. 31/03/1998, n.114 e i locali e le aree adibiti esclusivamente al deposito di merci e materiali.
- h) *Agricola e funzioni connesse*: comprende le attività, esercitate dall'imprenditore agricolo, dirette alla coltivazione del fondo, alla selvicoltura, all'acquicoltura, all'allevamento di animali e le funzioni ad esse connesse, vale a dire quelle funzioni, esercitate dal medesimo imprenditore agricolo, dirette alla manipolazione, conservazione, trasformazione, commercializzazione e valorizzazione di prodotti ottenuti prevalentemente dall'attività agricola esercitata, nonché le attività dirette alla fornitura di beni o servizi mediante l'utilizzazione prevalente di attrezzature o risorse dell'azienda normalmente impiegate nell'attività agricola esercitata, ivi comprese le attività di valorizzazione del territorio e del patrimonio rurale e forestale e l'agriturismo.

CAPO III – ATTUAZIONE DEL RU

Art. 9 - Strumenti di attuazione del RU

9.1 Il RU si attua mediante:

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

Art. 10 - Piani attuativi

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

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

- Piani di lottizzazione (PL), di cui all'art. 70 della L.R. 03.01.2005 n. 1;
- Piani per l'edilizia economica e popolare (PEEP), di cui all'art. 71 della L.R. 03.01.2005 n. 1;
- Piani per gli insediamenti produttivi (PIP), di cui all'art. 72 della L.R. 03.01.2005 n. 1;
- Piani di recupero del patrimonio edilizio (PR), di cui all'art. 73 della L.R. 03.01.2005 n. 1;
- Programmi complessi di riqualificazione insediativa (PCR), di cui all'art. 74 della L.R. 03.01.2005 n. 1.

10.3 Il RU, relativamente ai piani attuativi, acquisisce le disposizioni e gli adempimenti previsti nella Parte Settima, *Strumenti Urbanistici Attuativi d'iniziativa pubblica e privata*, del Regolamento Edilizio comunale.

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

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

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

11.2 Il RU, relativamente ai criteri per la redazione, la definizione dei contenuti e la gestione dei PAPMAA, acquisisce le disposizioni di cui all'art.116 delle NTA del PS, fatte salve le ulteriori disposizioni di cui al Titolo II delle presenti norme.

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

11.4 Il PAPMAA assume valore di Piano Attuativo:

- qualora si preveda la realizzazione di volumetrie superiori a mc. 600, attraverso interventi di nuova edificazione o di trasferimenti di volumetrie;
- qualora si prevedano interventi di trasformazione ricadenti all'interno delle *Aree produttive agricole di pertinenza dei BSA*, di cui all'art. 30 delle presenti norme.

11.5 I PAPMAA che prevedono interventi all'interno dei Siti di Interesse Regionale (SIR), o comunque suscettibili di avere incidenza su di essi, devono effettuare un apposito *Studio di incidenza*, ai sensi dell'art. 15, c. 2 della L.R. 06.04.2000 n. 56, come modificato dall'art. 195 della L.R. 03.01.2005 n. 1 e secondo le disposizioni contenute nella *Relazione d'incidenza del Piano Strutturale sui SIR* (contenuta in allegato alla *Relazione di Sintesi* di corredo alla documentazione del PS), che attesti la compatibilità con le strategie di tutela e conservazione indicate dal PS, quantifichi la reale incidenza sugli indicatori e individui le appropriate misure di miglioramento ambientale da mettere in atto contestualmente al progetto.

Art. 12 - Interventi diretti

12.1 In tutte le zone del territorio comunale, dove non sia prescritto il Piano Urbanistico Attuativo ovvero non si prefigurino l'obbligo del ricorso alla redazione di un PAPMAA, l'attuazione degli interventi è regolata dall'Intervento Edilizio Diretto, previo rilascio dei titoli abilitativi comunali previsti: Denuncia di Inizio Attività (DIA) e Permesso di costruire. Gli interventi diretti possono essere attuati da operatori pubblici o privati, aventi comunque titolo sull'unità immobiliare oggetto dell'intervento, alle condizioni previste da leggi e regolamenti in vigore.

12.2 Il RU, relativamente agli Interventi Edilizi Diretti, acquisisce le disposizioni e gli adempimenti previsti nella Parte Terza, Titoli I e II, del Regolamento Edilizio comunale.

12.3 Il RU, nell'ambito della disciplina di cui ai Titoli II e III delle presenti norme, individua i casi specifici ove il rilascio dei titoli abilitativi di cui al precedente comma 1 è subordinato alla sottoscrizione di una Convenzione o atto d'obbligo unilaterale con il Comune.

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

Art. 13 - Risorse essenziali

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

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

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

Art. 14 - Invarianti strutturali

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

Insedimenti urbani:

- Tessuti storici (rif. art. 36)
- Aree di interesse storico ambientale e insediativo (rif. art. 37)
- Aree di pertinenza dei centri urbani (rif. art. 38)
- Beni e istituzioni culturali e sociali, manifestazioni tradizionali (rif. art. 39)

Territorio rurale:

- Aree boscate (rif. art. 67)
- Formazioni riparie e vegetazione arborea lungo gli impluvi (rif. art. 68)
- Alberi monumentali (rif. art. 69)
- Sorgenti idropotabili, sorgenti termali e loro aree di alimentazione (rif. art. 70)
- Geotopo dei calanchi. Balze e impluvi (rif. art. 71)
- Rocce affioranti, costoni rocciosi (rif. art. 72)
- Emergenze orografiche e poggi (rif. art. 73)
- Aree interessate da emissioni gassose: "le Puzzolaie" (rif. art. 74)
- Biotopi di Scarceta e Montelaccio e dell'Abetina del Vivo (rif. art. 75)
- SIR e Riserve Naturali (rif. art. 75)
- Tessitura agraria a maglia fitta o media (rif. art. 40)
- Ambiti di pertinenza storico-paesistica ed ambientale di fiumi, torrenti, fossi e corsi d'acqua (rif. art. 41)
- Arredi vegetazionali come allineamenti arborei di pregio, siepi vive. Muretti di contenimento della terra e recinzioni in pietra murata a secco (rif. art. 42)
- Tratti di percorsi panoramici e punti visuali emergenti (rif. art. 43)
- Beni storico-architettonici e loro aree di pertinenza (rif. art. 44)
- Aree di notevole interesse pubblico (rif. art. 44)

Infrastrutture per la mobilità:

- Tracciati viari fondativi persistenti e modificati (rif. art. 45)
- Viabilità vicinale (rif. art. 45)
- Viabilità minore: tracciati e viottoli campestri e montani, correlati alla particolare conformazione geomorfologica del territorio (rif. art. 46)

14.2 Il RU, in applicazione dei contenuti statutari del PS, acquisisce i criteri di utilizzo e i limiti alla trasformabilità definiti per ciascuna invariante agli articoli delle NTA del PS citati nel precedente comma 1. Tutte le attività di trasformazione sono subordinate al rispetto delle *prestazioni non negoziabili* ivi contenute e dovranno comunque assicurare il miglioramento o al più il mantenimento dei livelli prestazionali esistenti relativamente a ciascuna delle invarianti eventualmente interessate.

14.3 Tutti gli interventi ricadenti all'interno dei Siti di Interesse Regionale (SIR) presenti nel territorio del Comune di Castiglione d'Orcia, fatto salvo l'obbligo di redazione di apposita *Valutazione di Incidenza* nei casi previsti dalle vigenti normative, sono necessariamente coerenti con le *Misure di Conservazione* definite per ciascun SIR e riportate nella *Relazione d'incidenza del PS sui SIR*, contenuta nella *Relazione di sintesi della valutazione integrata* del PS. In particolare, gli interventi ricadenti all'interno del SIR 97, *Crete dell'Orcia e del Formone*, in ragione della classificazione del sito quale zona a protezione speciale (ZPS), sono soggetti agli *obblighi e divieti* di cui alla Del.G.R.16.06.2008,n.454, riportati nella Relazione citata.

I PAPMAA che prevedono interventi all'interno dei Siti di Interesse Regionale (SIR), o comunque suscettibili di avere incidenza su di essi, assumono quale riferimento, per la definizione delle misure di compensazione da mettere in atto contestualmente alle trasformazioni, le *attività da favorire* riportate nella *Relazione d'incidenza del PS sui SIR* (Cap. 4, pagg. 19-20).

Art. 15 - Fattibilità degli interventi

15.1 Le disposizioni contenute nella *Relazione geologica di fattibilità* di cui all'art. 2 definiscono le condizioni per le trasformazioni previste dal presente RU in ragione della pericolosità geomorfologica e idraulica, della vulnerabilità degli acquiferi e della pericolosità sismica. Le condizioni di fattibilità e le eventuali indagini da eseguire ivi definite hanno valore prescrittivo ai fini della valida formazione dei titoli abilitativi, anche ove non espressamente richiamate dalla disciplina di cui alle presenti norme.

Art. 16 - Qualità visiva del paesaggio

16.1 Il RU, in applicazione dell'art. 129bis delle NTA del PS, al fine di tutelare e valorizzare le relazioni percettive e la qualità visiva del paesaggio, individua specifici *tracciati di riferimento* per le verifiche di cui al successivo comma 2, così come riportato nelle Tavole da V1 a V8.

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

- Documentazione fotografica corredata da cartografie ove siano indicati i punti di ripresa. Le riprese, da effettuarsi dai tracciati di cui al comma 1, dovranno esaurientemente rappresentare lo stato di fatto dell'ambito oggetto dell'intervento, sia in relazione al contesto immediato che alle principali vedute di insieme, con particolare riferimento alle eventuali relazioni di intervisibilità esistenti con i seguenti ambiti:
 - Zone A e Zone As, di cui all'art. 41.2;
 - Insediamenti di valore rilevante di cui all'art. 35;
 - Aree produttive agricole di pertinenza dei BSA, di cui all'art. 30;
- Fotosimulazioni che rappresentino esaurientemente lo stato dei luoghi a progetto compiuto, da realizzarsi sulla base delle riprese contenute nella documentazione di cui al punto precedente.

- 16.3** Tutti gli interventi di cui al precedente comma 2 dovranno contestualmente prevedere specifici interventi di adeguamento in relazione all'eventuale presenza dei seguenti elementi, detrattori della qualità visiva del paesaggio:
- coperture e/o altri elementi realizzati in fibro-cemento;
 - volumi precari e/o fatiscenti realizzati con materiali incongrui (blocchi di calcestruzzo, lamiera, reti metalliche, materiali plastici, ecc.);
 - situazioni riconducibili alla categoria del non-finito;
 - spazi incongruamente utilizzati quali depositi di materiali a cielo aperto.
- 16.4** Il rilascio dei titoli abilitativi relativi alle istanze di cui al comma 2 è subordinato alla preventiva acquisizione del parere favorevole della Commissione comunale per il paesaggio.
- 16.5** Le istanze relative a interventi che prevedano la realizzazione di nuove volumetrie attraverso interventi di nuova edificazione o di sostituzione edilizia, localizzati in ambiti che non risultino in relazione visiva con i tracciati di cui al precedente comma 1, dovranno esplicitamente dichiarare tale stato di fatto nella Relazione descrittiva di corredo alle istanze stesse.

Art. 17 - Produzione di energia da fonti rinnovabili

- 17.1** E' consentita l'installazione, secondo le modalità e le disposizioni di cui al RE comunale, di impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili limitatamente alle seguenti tipologie:
- impianti solari termici
 - impianti fotovoltaici
 - impianti eolici
 - impianti geotermici a bassa entalpia
- 17.2** La realizzazione di impianti di tipologia differente da quelli di cui al precedente comma 1 è consentita esclusivamente nelle aree classificate come Zone Dp all'interno dell' UTOE 5. Tali impianti saranno realizzati in accordo con le vigenti disposizioni nazionali e regionali.
- 17.3** La realizzazione degli impianti di cui al comma 1 è consentita, nel rispetto delle disposizioni di cui ai successivi commi del presente articolo, esclusivamente all'interno dei seguenti ambiti:
- all'interno dei centri abitati, con esclusione delle Zone A e delle Zone As.
 - nel territorio rurale, all'interno del Sistema degli insediamenti.
- 17.4** All'interno dei centri abitati l'installazione di impianti eolici è fissata nel numero massimo di 1 per singola unità immobiliare elettroesigente, quale che sia la sua destinazione d'uso, ad eccezione di immobili a destinazione produttiva/artigianale localizzati all'interno delle Zone D, ove tale limite è fissato nel numero di 3 impianti per unità immobiliare elettroesigente.
- 17.5** L'installazione di impianti eolici è fissata nel numero massimo di 3 per ogni insediamento rurale. Non è comunque consentita l'installazione di impianti eolici all'interno di insediamenti ove siano ricompresi *edifici di valore* o *edifici di valore rilevante* di cui all'art. 33 delle presenti norme.
- 17.6** Non è comunque consentita l'installazione di impianti solari termici o fotovoltaici sulle coperture di *edifici di valore* o *edifici di valore rilevante* di cui all'art. 33 delle presenti norme.
- 17.7** Non è comunque consentita l'installazione di impianti di cui al presente articolo all'interno di ambiti sottoposti a vincolo preordinato all'esproprio o all'interno di ambiti sottoposti a Piani Attuativi in assenza di detti strumenti.

CAPO V – ATTIVITÀ DI VALUTAZIONE E MONITORAGGIO

Art. 18 - Valutazione Integrata

- 18.1** Il presente RU è soggetto a *Valutazione integrata* degli effetti territoriali, ambientali, sociali ed economici e sulla salute umana, ai sensi dell'art. 11, comma 2 della L.R. 1/05.
- 18.2** L'attività di valutazione integrata di cui al comma 1 è condotta in ottemperanza al Regolamento di attuazione dell'art. 11, comma 5 della L.R. 1/2005, coerentemente con le risultanze dell'attività di valutazione integrata condotta dal PS.
- 18.3** L'attività di valutazione integrata di cui al comma 1 è documentata nella *Relazione di sintesi della Valutazione Integrata* di cui all'art. 2.
- 18.4** Il presente RU è soggetto a *Valutazione Ambientale Strategica (VAS)* di cui alla L.R. 10/2010, a seguito delle conclusioni del provvedimento di *verifica di assoggettabilità* di cui all'art. 22 della L.R. citata. L'attività di valutazione di cui al presente comma è preordinata a garantire che gli eventuali impatti significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione del presente RU siano presi in considerazione durante il processo di elaborazione e prima della sua definitiva approvazione.
- 18.5** L'attività di VAS di cui al precedente comma 4 è documentata nel *Rapporto ambientale* di cui all'art. 24 della L.R. 10/2010. Tale Rapporto costituisce parte integrante della *Relazione di sintesi della Valutazione Integrata* di cui all'art. 2.

Art. 19 - Monitoraggio degli effetti

- 19.1** Il presente RU è sottoposto ad attività di *monitoraggio degli effetti* ai sensi dell'art. 13 della L.R. 1/05.
- 19.2** L'attività di monitoraggio di cui al comma 1:
- assicura il controllo degli eventuali impatti significativi sul territorio, sull'ambiente, sulle componenti sociali ed economiche e sulla salute umana, derivanti dall'attuazione delle trasformazioni previste dal presente RU;
 - verifica il raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità prefissati in sede di valutazione, al fine di individuare tempestivamente potenziali impatti negativi imprevisti e di adottare le opportune misure correttive.
- 19.3** L'attività di monitoraggio di cui al comma 1 è effettuata dall'Amministrazione comunale in applicazione delle disposizioni contenute nella *Relazione di sintesi della Valutazione Integrata* di cui all'art. 2.

TITOLO II – DISCIPLINA DEL TERRITORIO RURALE

CAPO I – DISCIPLINA GENERALE DELLE TRASFORMAZIONI

Art. 20 - Articolazione del territorio rurale

20.1 Il RU individua come territorio rurale quella parte di territorio comunale esterno al perimetro dei Centri abitati, come riportato nelle Tavole da R1 a R8 – *Disciplina del territorio rurale*.

20.2 Il RU articola il territorio rurale nelle seguenti zone:

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

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

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

20.4 Il RU classifica come *Zone a esclusiva funzione agricola* tutte le aree produttive agricole del territorio rurale, con esclusione del *Sistema degli insediamenti* di cui al successivo comma 5.

Le Zone a esclusiva funzione agricola sono articolate nelle seguenti sottozone:

- Aree produttive agricole: comprendono tutte le Zone a esclusiva funzione agricola individuate dal RU, con esclusione delle aree di cui ai successivi punti del presente elenco.
- Aree produttive agricole di valore paesistico: le aree dove l'insieme degli elementi fisici e vegetazionali che compongono il disegno del suolo presenta assetti figurativi significativi della struttura identitaria del paesaggio agrario.
- Aree produttive agricole di pertinenza dei centri urbani: le aree correlate ambientalmente e funzionalmente con i tessuti urbani, fondamentali ai fini della tutela del rapporto esistente tra i centri, nella loro configurazione storica consolidata, e l'intorno contiguo costituito dal territorio agricolo.
- Aree produttive agricole di pertinenza dei BSA: le aree di pertinenza paesistica degli aggregati e dei beni storico-architettonici (BSA) individuati dal PTCP.
- Aree produttive agricole di pertinenza ambientale: le aree a prevalente caratterizzazione naturale, comprendenti e circostanti i corsi d'acqua e disposte a rete continua, riconosciute di valore strategico sotto il profilo idrologico, ambientale e naturale.

20.5 Il RU classifica come *Zone a prevalente funzione agricola* il *Sistema degli insediamenti*, costituito dai manufatti edilizi presenti in territorio rurale e dalle relative aree di pertinenza, come riportato nella nelle Tavole da R1 a R8 – *Disciplina del territorio rurale*.

Le Zone a prevalente funzione agricola, in ragione dei caratteri paesaggistici e storico-architettonici presenti, del grado di conservazione, dello stato di manutenzione e delle relazioni con il contesto, rilevati sulla base delle indagini compiute in sede di PS e approfondite e aggiornate dal presente RU, sono classificate nel modo seguente:

- Insedimenti rilevanti: insediamenti che, in ragione dell'elevato valore paesistico e storico-architettonico, costituiscono i contesti notevoli nel paesaggio agrario.
- Insedimenti da recuperare: insediamenti inutilizzati, rovinati o in stato di abbandono, anche costituiti esclusivamente da ruderi.
- Insedimenti da riqualificare: insediamenti da sottoporre prioritariamente a riqualificazione insediativa, caratterizzati da uno stato generale di inadeguatezza determinato dalla sussistenza di situazioni generalizzate di degrado e/o cattiva manutenzione e dalla

prevalenza di elementi incongrui o indifferenti al contesto. Comprendono inoltre insediamenti, caratterizzati dalla presenza esclusiva di annessi agricoli, in cui la prevalenza di elementi estranei o di situazioni di degrado costituisce elemento detrattore della qualità paesistica.

- Insedimenti da adeguare: insediamenti sostanzialmente congruenti ove permangono elementi secondari incongrui o indifferenti. Comprendono inoltre insediamenti nei quali la potenziale congruenza è inficiata da situazioni di degrado e/o cattiva manutenzione.
- Insedimenti consolidati: insediamenti che, in ragione della loro compiutezza, costituiscono ambiti figurativamente conclusi. Per tali ambiti, il RU distingue le seguenti tipologie:
 - *Insedimenti peculiari*: insediamenti che, in ragione del contesto paesistico, della significatività storico-testimoniale o documentale, dello stato di conservazione dell'impianto originario, possono essere considerati caratteristici del paesaggio rurale.
 - *Insedimenti congruenti*: insediamenti che, nonostante interventi di trasformazione che hanno portato anche a sostanziali modifiche dell'impianto originario, mantengono caratteristiche tali da configurare comunque una buona integrazione con il contesto. Comprendono ambiti relativamente conservati, ma di valore inferiore ai precedenti, o che hanno subito interventi, anche recenti, qualitativamente sufficienti.
 - *Insedimenti indifferenti*: insediamenti che, indipendentemente dalla data di costruzione originaria, presentano caratteristiche architettoniche non rilevanti e scarsa significatività rispetto al contesto senza però configurarsi necessariamente come elementi detrattori della qualità paesistica.
- Insedimenti oggetto di specifica disciplina: insediamenti che, in ragione di specifiche previsioni o della complessità della situazione in atto, sono oggetto di una disciplina specifica.

Art. 21 - Condizioni generali di intervento

21.1 Elementi di invarianza del territorio rurale

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

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

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

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

legno e altre colture specializzate realizzate con alberi ed arbusti forestali e soggette a pratiche agronomiche).

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

21.2 Definizione degli interventi

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

- interventi sul patrimonio edilizio esistente, riconducibili alle categorie di cui all'art. 7;
- interventi di nuova edificazione, ivi compresi gli interventi che comportino, a prescindere dalla natura delle opere, la trasformazione in via permanente di suolo ineditato;
- interventi che, anche in assenza di opere edilizie, siano suscettibili di apportare modifiche di qualsivoglia misura agli elementi di invarianza di cui all'art. 14;
- interventi che, anche in assenza di opere edilizie, siano suscettibili di apportare modifiche alla morfologia dei suoli;
- interventi che prevedano il nuovo impianto di colture a carattere permanente.

21.3 Conduzione delle attività agricole

In tutto il territorio rurale, la conduzione delle attività agricole è subordinata al rispetto delle buone pratiche agricole, così come stabilito dalle vigenti normative in materia. Tutti gli interventi dovranno comunque tener conto delle direttive di cui alla Parte III, Capo II delle NTA del PS (*Direttive sulla buona condotta dei suoli*, artt. da 118 a 122). Tali direttive, che rivestono valore indicativo e di indirizzo, pur non essendo vincolanti, sono da considerarsi necessarie ed opportune per il raggiungimento di un ottimale risultato tecnico-ambientale; qualora dalla non applicazione delle succitate direttive si verificano danni ad infrastrutture pubbliche, il proprietario dei terreni è tenuto al completo risarcimento dei danni.

Gli interventi che prevedano il reimpianto o la realizzazione di nuovi vigneti dovranno comunque tenere conto degli elementi di rilevanza paesaggistica e ambientale e prevedere interventi volti a controllare efficacemente sia l'erosione idrica e la stabilità dei versanti che l'assetto paesaggistico previsto, che dovrà risultare coerente con i valori esistenti. Al momento del nuovo impianto o del rinnovo del vigneto, l'avente diritto dovrà presentare un elaborato redatto da tecnico abilitato nel settore, che descriva lo stato attuale delle superfici interessate dall'intervento e lo stato modificato che espliciti le condizioni e le modalità di progetto.

In particolare, gli interventi che comportino modifiche della maglia agraria devono contenere una relazione sulle condizioni di efficacia del sistema scolante esistente e una relazione di progetto nella quale sia dimostrata la pari o maggiore efficacia della nuova sistemazione relativamente alla regimazione delle acque e alla difesa del suolo.

Sono comunque fatte salve le disposizioni di cui agli artt. 120.03.01 e 121.02 delle NTA del PS.

21.4 Patrimonio edilizio esistente

Sul patrimonio edilizio esistente in territorio rurale, quale che sia la sua destinazione d'uso, sono consentiti esclusivamente gli interventi espressamente previsti dalla disciplina di cui ai Capi II, III e IV del presente Titolo. Tutti gli interventi saranno improntati al conseguimento della massima integrazione con il contesto paesistico e nel rispetto dei caratteri tipologici e architettonici dei manufatti oggetto degli interventi.

21.5 Costruzione di nuovi edifici rurali

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

La costruzione di nuovi edifici rurali è consentita esclusivamente ove espressamente prevista dalla disciplina di cui ai Capi II, III e IV del presente Titolo, nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 34 delle presenti norme.

21.6 Costruzione di piccoli annessi agricoli stabili

Il RU consente, all'interno delle *Aree produttive agricole di pertinenza dei centri urbani* di cui all'art. 29, nel rispetto delle disposizioni di cui al comma 4 dell'articolo citato, la realizzazione di piccoli annessi agricoli stabili, funzionali alle piccole produzioni agricole, all'agricoltura amatoriale e di autoconsumo. Tali manufatti, di pianta rettangolare o quadrata, saranno realizzati in pietra locale, con copertura a una o due falde, con manto in laterizio e non potranno superare la volumetria di mc 30, con altezza utile media non superiore a m 2,40 e non inferiore a m 2. I manufatti non potranno disporre di allacci impiantistici ad eccezione di quello elettrico. E' consentita l'apertura di un'unica finestra, con superficie non superiore a mq 1. Gli infissi, le persiane ed i portoni saranno realizzati in legno, rispettando i tipi della tradizione locale per quanto riguarda la forma, il colore e la posizione rispetto al filo della muratura. La localizzazione sarà individuata nelle porzioni del lotto con minore pendenza e comunque limitando al massimo i movimenti di terra e le modifiche alla morfologia dei suoli.

21.7 Installazione di manufatti precari

Il RU consente, all'interno delle *Aree produttive agricole di pertinenza dei centri urbani* di cui all'art. 29, nel rispetto delle disposizioni di cui al comma 5 dell'articolo citato, la realizzazione di manufatti precari da parte di soggetti diversi dagli imprenditori agricoli, funzionali alle piccole produzioni agricole, all'agricoltura amatoriale e di autoconsumo. Tali manufatti saranno necessariamente realizzati in legno, ovvero con altri materiali leggeri di cui sia certificata la biocompatibilità, senza opere di fondazione, escluse soltanto quelle di ancoraggio e non potranno disporre di allacci impiantistici ad eccezione di quello elettrico. L'installazione di tali manufatti non dovrà comportare alcuna modifica della morfologia dei suoli. La localizzazione sarà individuata nelle porzioni del lotto con minore pendenza, prediligendo il posizionamento contiguo a muri di sostegno, alla base delle scarpate e dei pendii, al limitare dei fondi coltivati o di aree boscate.

In relazione all'installazione da parte di imprenditori agricoli di manufatti precari, di serre temporanee e di serre a copertura stagionale, il RU acquisisce le disposizioni di cui agli artt. 117.05 e 117.06 delle NTA del PS. La realizzazione di tali manufatti è consentita esclusivamente ove espressamente prevista dalla disciplina di cui ai Capi II e III del presente Titolo.

21.8 Interventi di adeguamento paesistico e ambientale

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

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

21.9 Interventi sulla viabilità

La viabilità esistente deve essere mantenuta nei tracciati esistenti e nelle caratteristiche fisiche e funzionali previste in ragione della sua appartenenza alle categorie stabilite dal

vigente Codice della strada. Sono ammessi interventi puntuali di adeguamento e di ristrutturazione rivolti al miglioramento delle condizioni di sicurezza e della funzionalità dei tracciati, mantenendo un corretto rapporto con l'altimetria e la conformazione dei suoli, con particolare riferimento alle condizioni di stabilità, nell'ottica di minimizzare le opere di sostegno e di manutenzione.

Il RU acquisisce le previsioni di cui al protocollo d'intesa del 31.01.2011 relative a interventi di adeguamento e messa in sicurezza della S.R.T. 2 Cassia.

Il RU individua *tracciati storici*, riportati nelle Tavole da R1 a R8. In tali tracciati dovranno essere assicurati:

- l'intangibilità dei tracciati, in particolare dei caratteri planoaltimetrici generali, da mantenersi nella configurazione attuale o da ripristinarsi in base alla documentazione storica, limitando ai casi di comprovata necessità parziali interventi di variazione della sede stradale. Nel caso di tracciati relativi a viabilità vicinale che attraversino gli insediamenti esistenti, e' consentita la realizzazione di nuovi tratti stradali funzionali all'aggiramento degli insediamenti stessi, nel rispetto dell'altimetria e della conformazione dei suoli e previo impegno alla conservazione e alla fruibilità pubblica pedonale e ciclabile dei tratti dismessi.
- la libera percorribilità dei tracciati ovvero la garanzia della fruizione pubblica;
- il mantenimento delle opere di attraversamento, di raccolta e convogliamento delle acque, di sistemazione e contenimento del terreno;
- nelle strade vicinali, il mantenimento dei livelli di permeabilità del fondo stradale;
- il mantenimento di alberature segnaletiche, allineamenti arborei e siepi, limitatamente alle specie vegetali appartenenti alla tradizione locale.

La realizzazione di nuovi tratti di viabilità vicinale e poderale è limitata ai casi comprovati di reale necessità. In ogni caso, saranno da valutarsi prioritariamente soluzioni che prevedano l'adeguamento di eventuali tracciati e sentieri esistenti e/o il ripristino di tratti di viabilità storica non più esistenti, sulla base dei contenuti riportati nelle Tavv. 8.1, 8.2, 8.3 e 8.4 del PS, ovvero di altri studi storici documentati. Le istanze per la realizzazione di tali interventi sono corredate da specifici elaborati atti a verificare il corretto rapporto con l'altimetria e la conformazione dei suoli, con particolare riferimento alle condizioni di stabilità, nell'ottica di minimizzare le opere di sostegno e di manutenzione.

21.10 Mutamento della destinazione d'uso agricola

Gli interventi che prevedano il cambio della destinazione rurale sono consentiti previa presentazione di un progetto organico di sistemazione esteso all'intero insediamento, ovvero a una porzione individuabile dell'area di pertinenza, prevedendone la completa deruralizzazione. Tale progetto dovrà prevedere, a fronte di una dettagliata analisi dello stato di fatto, un insieme organico di interventi di adeguamento paesistico e ambientale rivolti alla soluzione di tutti gli elementi di incongruenza eventualmente rilevati, secondo i criteri di cui all'art. 21, comma 8.

Nel caso di interventi che prevedano la deruralizzazione di manufatti ubicati all'esterno del Sistema degli insediamenti, il progetto organico di sistemazione dovrà riferirsi a un'area di pertinenza, opportunamente individuata, non inferiore a mq. 2.500 in via ordinaria. Una superficie inferiore a mq. 2.500 sarà consentita in casi eccezionali, dietro parere favorevole della Commissione comunale per il paesaggio.

Gli interventi riferiti a aree di pertinenza di dimensioni non inferiori ad 1 ettaro sono consentiti previa sottoscrizione di convenzione o atto d'obbligo unilaterale da registrare e trascrivere a cura del comune e a spese del richiedente. Per gli interventi riferiti a aree di pertinenza di dimensioni inferiori ad 1 ettaro sono corrisposti specifici oneri stabiliti dal Comune.

E' consentita esclusivamente la destinazione d'uso residenziale. E' consentito destinare a tale funzione i fabbricati per i quali sia possibile attestare l'uso abitativo, ivi comprese eventuali porzioni destinate a altri usi ma ricomprese all'interno del fabbricato a destinazione abitativa. Su tali manufatti, fatte salve le limitazioni relative agli edifici di valore di cui all'art. 33, sono ammessi interventi di tipo ME, RE, R1, R2, R3.

Sugli edifici per i quali non è possibile attestare la destinazione abitativa, sono consentiti i seguenti interventi:

- Sui manufatti presenti sul territorio antecedentemente al 1954, realizzati in pietra e provvisti di copertura tradizionale, siano essi isolati o costruiti in aderenza ai fabbricati a destinazione abitativa, è consentita la destinazione d'uso residenziale. Su tali manufatti sono consentiti interventi di tipo RE, R1 e R3.
- Sui manufatti realizzati antecedentemente all'entrata in vigore della L.R. 64/95 e privi delle caratteristiche di cui al punto precedente è consentito il recupero di volumi da destinare a uso residenziale, attraverso interventi di tipo R4 o SE, fino a una SUL massima non superiore a un terzo del totale della superficie coperta da tali volumi e fino a un massimo di mq 300. E' consentito inoltre il recupero dei volumi non abitativi di cui al presente punto, anche con interventi di tipo R4 o SE, da destinarsi a funzioni pertinenziali alla residenza (autorimesse, depositi, ecc.) fino ad un massimo del 30% del volume a destinazione residenziale riferito all'intero insediamento.
- I volumi a destinazione non abitativa non ricompresi fra quelli di cui ai punti precedenti, ovvero eventualmente eccedenti in relazione agli interventi ammessi nel presente articolo, dovranno essere necessariamente demoliti e non potranno in alcun modo essere ricostituiti.

Tutti gli interventi dovranno comunque garantire un assetto dei luoghi che per tipologie e forme sia paragonabile a quello ottenibile con l'attività agricola, assicurando il mantenimento delle sistemazioni idraulico-agrarie e della viabilità minore, della vegetazione arborea ed arbustiva e delle alberature segnaletiche, di confine e di arredo, esistenti.

21.11 Trasferimenti di volumetrie

Il presente RU definisce *trasferimenti di volumetrie* gli interventi di tipo R2 o SE che comportino la demolizione di volumi esistenti e la loro ricostituzione con diversa articolazione e collocazione. Sugli edifici esistenti con destinazione d'uso abitativa, tali interventi sono limitati al tipo R2.

La ricostruzione di volumi derivanti da trasferimenti di volumetrie è consentita esclusivamente all'interno del *Sistema degli insediamenti*, nel rispetto delle ulteriori disposizioni e limitazioni, specifiche per ciascuna tipologia di insediamento individuata dal presente RU, di cui al Capo IV del presente Titolo.

E' consentita la ricostruzione di volumetrie derivate dalla demolizione di manufatti localizzati all'interno di insediamenti differenti da quello di destinazione, ovvero di volumetrie derivate dalla demolizione di manufatti localizzati esternamente al Sistema degli insediamenti, nel rispetto delle disposizioni di cui ai Capi II, III e IV del presente Titolo, previa approvazione del PAPMAA e fermo restando il rispetto delle superfici fondiari minime previste nel PTCP.

I trasferimenti di volumetrie per i quali, in accordo con le disposizioni di cui al Capo IV del presente Titolo, si prefiguri la possibilità di attuazione tramite intervento diretto, sono consentiti esclusivamente previa sottoscrizione di convenzione o atto d'obbligo unilaterale da registrare e trascrivere a cura del Comune e a spese del richiedente, ove i proprietari si impegnano alla preventiva demolizione delle volumetrie oggetto dei trasferimenti e alla definizione di un progetto di sistemazione delle superfici residue con criteri di integrazione in relazione ai caratteri presenti e di diminuzione del livello di impermeabilizzazione dei suoli. Per i volumi ricostruiti sono consentite le destinazioni a annesso agricolo, a funzioni connesse all'attività agricola e a funzioni pertinenziali alla residenza, escludendo la destinazione abitativa.

I trasferimenti di volumetrie tra differenti insediamenti, contestuali a interventi che prevedano il cambio della destinazione rurale sono consentiti, nel rispetto delle disposizioni di cui al comma 10 del presente articolo, esclusivamente alle seguenti condizioni:

- i volumi oggetto dei trasferimenti saranno prelevati all'interno degli *Insedimenti da riqualificare* o degli *Insedimenti da adeguare*, esclusivamente nei casi in cui tali insediamenti siano costituiti esclusivamente da annessi agricoli;
- tutti gli interventi previsti sono subordinati alla presentazione di un Piano Attuativo di recupero, esteso a tutti gli insediamenti coinvolti nelle trasformazioni, che preveda la preventiva demolizione di tutti i manufatti esistenti all'interno degli insediamenti dai quali si

preveda il prelievo di volumetrie, con eccezione degli annessi agricoli realizzati in pietra e provvisti di copertura tradizionale presenti sul territorio antecedentemente al 1954, per i quali dovranno essere previsti, ove necessari, interventi di tipo ME o R1, senza cambio di destinazione d'uso. Il Piano di Recupero dovrà inoltre prevedere specifici interventi di sistemazione delle superfici residue, privilegiandone il ripristino all'uso produttivo agricolo ovvero alla rinaturalizzazione. Contestualmente, l'Amministrazione comunale provvede a deperimetrare l'ambito dal Sistema degli insediamenti riclassificando l'area all'interno delle *Zone a esclusiva funzione agricola* di cui al Capo III del presente Titolo, ovvero all'interno delle *Zone a prevalente naturalità*, di cui al Capo II del presente Titolo.

Art. 22 - Attrezzature di interesse pubblico in territorio rurale

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

- Area attrezzata per l'atterraggio elicotteri, in loc. Fosso al Lupo (rif. Tav. R5);
- Canile intercomunale, ubicato lungo la S.P. n.15 del Monte Amiata (rif. Tav. R5).

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

22.2 Il RU individua gli ambiti ove realizzare le seguenti attrezzature di interesse pubblico in territorio rurale:

- Parco delle sorgenti, in contiguità con il centro abitato del Vivo d'Orcia (rif. Tav. R7);
- Parco/museo della miniera, nei pressi dell'abitato di Pietrineri (rif. Tav. R8);
- Impianti di depurazione
- Percorsi pedonali su tracciati di valore storico-paesistico

La localizzazione di tali ambiti ha valore di massima e sarà da precisarsi in sede di progetto esecutivo; eventuali variazioni, derivanti da esigenze documentate, non dovranno comunque comportare modifiche sostanziali alle localizzazioni riportate nel RU.

22.3 Parco delle sorgenti

Il RU prevede la realizzazione di un parco territoriale, localizzato lungo il torrente Vivo in contiguità con il centro abitato di Vivo d'Orcia, così come indicato nelle Tavole R7 e U2, attraverso un progetto unitario di iniziativa pubblica e privata, finalizzato a consentire il recupero e la fruizione sostenibile di un ambito territoriale di elevato valore storico-artistico, paesistico e ambientale. Tale progetto dovrà prevedere:

1. L'esatta perimetrazione delle aree ricomprese all'interno del Parco.
2. La realizzazione di un sistema di percorsi pedonali di collegamento tra le sorgenti dell'Ermicciolo e l'Eremo del Vivo, ivi comprese opere di attraversamento dei corsi d'acqua, a integrazione dei percorsi già esistenti. Tali percorsi saranno da realizzarsi prioritariamente attraverso interventi di sistemazione di tracciati e sentieri esistenti, prevedendo in ogni caso soluzioni finalizzate al rispetto assoluto della morfologia del suolo, delle specie arboree e degli elementi naturali presenti.
3. La realizzazione di aree di sosta minimamente attrezzate, nel rispetto dei criteri di cui al precedente punto 2.
4. La realizzazione di un progetto unitario relativo alla segnaletica.
5. Il recupero, attraverso interventi di restauro e risanamento conservativo, degli edifici specialistici (mulino, ferriera, centrale idroelettrica), attualmente inutilizzati, localizzati lungo il corso del Torrente Vivo, finalizzato al ripristino e alla visitabilità di tali strutture, da destinarsi a usi pubblici compatibili con le finalità del Parco. E' consentita inoltre la destinazione residenziale, ove compatibile nel totale rispetto delle caratteristiche tipologiche e architettoniche dei manufatti esistenti, subordinata alla contestuale sottoscrizione di specifici impegni in relazione alla visitabilità pubblica degli spazi aperti.
6. La ristrutturazione, senza incrementi volumetrici, dell'ex edificio ENEL, con le finalità di cui al precedente punto 5.
7. La redazione di un piano previsionale delle azioni di manutenzione da attuare in relazione al patrimonio ambientale esistente e alle opere di sistemazione da realizzare.

8. La sottoscrizione di apposite Convenzioni o atti unilaterali d'obbligo in relazione all'accessibilità pubblica delle aree private, alle forme di visitabilità da attuarsi in riferimento agli interventi di cui ai punti 5 e 6, al programma delle manutenzioni di cui al punto 7, ovvero alla eventuale cessione di aree e/o manufatti funzionali alla realizzazione del Parco.
9. La redazione di apposito *Studio di incidenza*, ai sensi dell'art. 15, c. 2 della L.R. 06.04.2000 n. 56, come modificato dall'art. 195 della L.R. 03.01.2005 n. 1 e coerentemente alle *misure di conservazione* e alle altre disposizioni specifiche contenute nella Relazione d'incidenza del Piano Strutturale sui SIR (contenuta in allegato alla Relazione di Sintesi di corredo alla documentazione del PS) e alle indicazioni di cui alla *Valutazione d'Incidenza* condotta contestualmente al presente RU, al fine di quantificare i potenziali impatti sugli indicatori e di meglio individuare le appropriate misure di mitigazione da mettere in atto contestualmente al progetto.

La realizzazione degli interventi di cui ai punti 5 e 6 è ammessa anche nel caso non si proceda alla redazione del progetto unitario di cui al presente comma, esclusivamente se subordinata alla sottoscrizione di apposita Convenzione o atto unilaterale d'obbligo così come specificato al punto 8.

22.4 Parco/museo della miniera

Il RU prevede la realizzazione di un Parco/museo minerario, localizzato a sud del centro abitato di Pietrineri, lungo il Fosso Rondinaia, così come indicato nella Tav. R8, attraverso un progetto unitario di iniziativa pubblica, finalizzato a consentire il recupero e la fruizione pubblica dell'area. Tale progetto dovrà prevedere:

1. L'esatta perimetrazione delle aree da ricomprendere all'interno del Parco/museo.
2. La realizzazione di un sistema di percorsi pedonali funzionali alla visitabilità dell'area mineraria, prevedendo ove necessario opportuni interventi di messa in sicurezza. Tali percorsi saranno da realizzarsi prioritariamente attraverso il ripristino di tracciati e sentieri esistenti, nel rispetto della morfologia del suolo, delle specie arboree e degli elementi naturali presenti.
3. La realizzazione di aree di sosta minimamente attrezzate, nel rispetto dei criteri di cui al precedente punto 2.
4. Il recupero e la ricostituzione, ove possibile, dei resti delle strutture esistenti della ex miniera, funzionale alla realizzazione del percorso museale di cui al punto 2.
5. La realizzazione di manufatti di servizio (accoglienza, servizi, ecc.), nella misura strettamente necessaria alle finalità del Parco. Tali manufatti saranno realizzati ricorrendo a soluzioni orientate alla leggerezza, flessibilità, facilità di rimozione e possibilità di riuso delle componenti costruttive, nel rispetto del contesto paesistico e ambientale.
6. La redazione di un piano previsionale delle azioni di manutenzione da attuare in relazione alle opere di sistemazione da realizzare.

22.5 Localizzazione impianti di depurazione

Il RU individua, per ciascuno dei centri abitati, la localizzazione puntuale delle aree ove prevedere la realizzazione degli impianti di depurazione, così come riportato nelle Tavole da R1 a R8. Tali localizzazioni hanno valore indicativo; sono ammesse ubicazioni differenti se motivate da ragioni di maggiore opportunità. L'individuazione di localizzazioni diverse da quelle riportate nel presente RU, ove non sussista contrasto con le presenti norme, è effettuata con singola Deliberazione del Consiglio Comunale, senza che ciò costituisca variante urbanistica. Sono comunque fatti salvi i preventivi pareri, nulla-osta o atti di assenso comunque denominati eventualmente previsti dagli Enti e/o Autorità competenti.

22.6 Tracciati di valore storico-paesistico

Il RU individua, nel territorio rurale, tracciati di valore storico-paesistico denominati 'Via Longobarda' e 'Via Francigena', così come riportato nelle Tavole da R1 a R8. Tali tracciati, in gran parte già esistenti e, per brevi tratti, da ripristinare, sono oggetto di progetti organici di sistemazione finalizzati alla fruibilità pedonale, ciclabile ed equestre. Sono ammessi interventi di sistemazione e di ripristino, ivi compresa l'individuazione e realizzazione, di piccole aree di sosta attraverso l'installazione di strutture minime da realizzarsi in legno e/o in pietra, senza opere di fondazione e limitando al minimo indispensabile l'impermeabilizzazione dei suoli. E'

assolutamente vietato qualsiasi intervento di modifica dei tracciati esistenti o che possa in qualche modo ostacolare il ripristino dei tratti non più esistenti.

Art. 23 - Aree per attività estrattive

23.1 Il RU recepisce le aree per attività estrattive di cui al PAERP:

- Poggio Covili (Tav. R2);
- Cardosa (Tav. R2);
- Vellora (Tav. R3).

23.2 In ragione delle caratteristiche delle aree di cui al precedente comma 1, localizzate in ambiti di elevato valore paesistico e ambientale, il rilascio delle Autorizzazioni alla coltivazione è subordinato all'approvazione di una apposita Variante al presente RU, che dovrà prevedere:

- la redazione di adeguati studi idraulici in ragione della localizzazione, parziale o totale, delle aree in oggetto all'interno di ambiti classificati a Pericolosità Idraulica Elevata (PIE) e la definizione delle eventuali opere di messa in sicurezza da eseguirsi preventivamente;
- la redazione di uno *Studio di Incidenza* in ragione della localizzazione delle aree in oggetto all'interno del SIR 97, *Crete dell'Orcia e del Formone*, e la definizione delle eventuali opere di mitigazione e/o compensazione da attuare;
- la definizione di adeguate prescrizioni ed indirizzi per l'attività di coltivazione e di risistemazione delle aree in oggetto, sulla base dei contenuti del PAERP citato e del contesto territoriale e ambientale di riferimento, classificato dal presente RU quale *Area produttiva agricola di pertinenza ambientale*, di cui all'art. 31 delle presenti norme.

Art. 24 - Aree da sottoporre a bonifica

24.1 Il RU recepisce le aree da sottoporre a bonifica di cui al Piano provinciale di bonifica delle aree inquinate:

- Ex discarica RSU - Le Liti (Tav. V2);
- Bivio Campiglia, presso Podere Casetta (Tav. V5);
- Miniera di mercurio S. Filippo (Tav. V8).

24.2 All'interno delle aree di cui al precedente comma la realizzazione degli interventi ammessi dal presente RU è subordinata alla preventiva messa in opera delle necessarie opere di bonifica, di competenza dell'Amministrazione comunale, coerentemente con le disposizioni di cui al Piano provinciale citato.

Art. 25 - Aree percorse dal fuoco

25.1 Il RU riporta le seguenti aree interessate da incendi:

Loc. Scalzapepe (Tav. V4), Loc. I Lecci (Tav. V5), Loc. Belvedere (Tav. V7), Loc. Fosso Rondinaia (Tav. V8). All'interno di tali aree si applicano le disposizioni di cui all'art. 76, comma 5 della L.R. 39/2000.

CAPO II – DISCIPLINA DELLE ZONE A PREVALENTE NATURALITÀ'

Art. 26 - Zone a prevalente naturalità

26.1 Nelle Zone a prevalente naturalità si applicano le disposizioni di cui alla Legge forestale della Toscana e al relativo Regolamento forestale. Sono comunque fatte salve le ulteriori disposizioni di cui agli artt. 119 e 129 delle NTA del PS.

26.2 Nelle Zone a prevalente naturalità sono consentite le seguenti attività:

- governo del bosco e del sottobosco a fini produttivi;
- raccolta dei prodotti del sottobosco, nei limiti e nelle forme di cui alla normativa vigente;
- azioni di riqualificazione, rinaturalizzazione e assestamento delle aree forestali;
- opere di servizio forestale e di prevenzione dagli incendi;
- recupero delle aree percorse dal fuoco;
- opere di prevenzione e riassetto idrogeologico e idraulico;
- rimboschimenti e pratiche fitosanitarie;
- allevamento con fini di tutela dell'assetto faunistico;
- attività escursionistiche, motorietà ed esercizio del tempo libero;
- attività faunistiche e faunistico-venatorie compatibili con la tutela dell'assetto faunistico;
- prevenzione e/o eliminazione del degrado (usi impropri, discariche abusive, etc.)
- manutenzione dei sentieri e della viabilità forestale.
- attività agricole e selvicolturali, nei limiti e nelle forme di cui alla normativa vigente.

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

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

26.3 La messa in produzione di aree ricomprese all'interno delle Zone a prevalente naturalità è ammessa, previa approvazione del PAPMAA, unicamente per motivi eccezionali di ordine ambientale, idrogeologico od economico-produttivo. Non è consentita la messa in produzione di aree ricomprese all'interno delle Zone a prevalente naturalità qualora queste risultassero di estensione inferiore al 5% della SAU complessiva, ovvero qualora l'intervento sia causa di interruzioni significative della connettività ambientale.

I PAPMAA che prevedano la messa in produzione di aree ricomprese all'interno delle Zone a prevalente naturalità, dovranno prevedere aree di estensione equivalente ove cessare l'attività di coltivazione e consentire lo sviluppo della vegetazione nei suoi stadi evolutivi naturali. Qualora gli interventi prevedano la trasformazione dei boschi, così come definita all'art. 79 del Regolamento forestale della Toscana, i PAPMAA prevedono specifici interventi di rimboschimento compensativo nel rispetto della disciplina di cui all'art. 81 del Regolamento citato. Tale disciplina si applica anche nei casi in cui l'area oggetto di trasformazione sia di dimensioni inferiori a mq 2.000. Non sono comunque ammessi nuovi impegni di suolo finalizzati all'avvio di colture diverse dalle specie forestali, fatte salve le colture legnose permanenti

26.4 Nelle Zone a prevalente naturalità è espressamente vietato:

- la realizzazione di nuovi edifici rurali, fatta eccezione per l'installazione di manufatti precari, realizzati in legno e privi di opere di fondazione, legati a attività selvicolturali, faunistico-venatorie o altre attività ammesse, a condizione che non comporti alcuna modificazione della morfologia dei luoghi;

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

26.5 Sui manufatti edilizi esistenti nelle Zone a prevalente naturalità sono consentiti interventi di tipo ME, RE, R1, R4. Nel caso di PAPMAA che interessino ambiti occupati da tali manufatti, con esclusione dei manufatti adibiti alla residenza rurale o a servizio delle reti infrastrutturali, questi dovranno essere demoliti, a eccezione degli annessi agricoli realizzati in pietra e provvisti di copertura tradizionale presenti sul territorio antecedentemente al 1954, ovvero sottoposti necessariamente a interventi di adeguamento paesistico e ambientale rivolti alla soluzione di eventuali elementi di incongruenza, secondo i criteri di cui all'art. 21, comma 8. I volumi demoliti, fatte salve le ulteriori specificazioni di cui al Capo IV del presente Titolo, potranno essere ricostruiti esclusivamente all'interno del *Sistema degli insediamenti* senza mutamento della destinazione d'uso agricola.

CAPO III – DISCIPLINA DELLE ZONE A ESCLUSIVA FUNZIONE AGRICOLA

Art. 27 - Aree produttive agricole

27.1 Nelle Aree produttive agricole sono consentite le seguenti attività:

- agricoltura, orientata alla salvaguardia delle varietà colturali e delle forme di coltivazione tradizionali;
- pascolo, zootecnia ed allevamenti minori;
- attività faunistico-venatorie compatibili con la tutela dell'assetto faunistico;
- motorietà ed esercizio del tempo libero in connessione con le risorse ambientali, storiche, insediative, culturali ed agroalimentari esistenti;

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

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

27.2 Nelle Aree produttive agricole non è consentita la realizzazione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo. La realizzazione di nuovi annessi agricoli è consentita esclusivamente nei casi in cui sia adeguatamente dimostrata l'impossibilità o comunque l'inopportunità di una loro localizzazione all'interno del Sistema insediativo. In tali casi, saranno comunque da valutarsi prioritariamente localizzazioni contigue agli insediamenti esistenti. Sono fatti salvi gli interventi per l'installazione, da parte di imprenditori agricoli professionali, di manufatti precari, di serre temporanee e di serre a copertura stagionale, nel rispetto della disciplina di cui agli artt. 117.05 e 117.06 delle NTA del PS.

27.3 Sui manufatti edilizi esistenti nelle Aree produttive agricole sono consentiti interventi diretti di tipo ME, RE, R1, R4. Sono inoltre consentiti, a fronte di motivate esigenze produttive, interventi R5 di ampliamento fino a un massimo del 10% della SUL esistente.

Previa presentazione del PAPMAA, sono consentiti interventi R5 e SE per interventi di ampliamento fino a un massimo di mc 600. In caso di interventi di sostituzione edilizia, i progetti dovranno contenere specifici studi finalizzati alla verifica della massima integrazione paesistica e al rispetto dei con visivi principali in relazione alla localizzazione della nuova costruzione nel lotto di pertinenza. Nel caso di PAPMAA che interessino ambiti occupati da manufatti di cui al presente comma, con esclusione dei manufatti adibiti alla residenza rurale o a servizio delle reti infrastrutturali, questi dovranno essere necessariamente sottoposti a interventi di adeguamento paesistico e ambientale rivolti alla soluzione di eventuali elementi di incongruenza, secondo i criteri di cui all'art. 21, comma 8. Nei casi in cui ne sia prevista la demolizione, escludendo in ogni caso annessi agricoli realizzati in pietra e provvisti di copertura tradizionale presenti sul territorio antecedentemente al 1954, i volumi demoliti, fatte salve le ulteriori specificazioni di cui al Capo IV del presente Titolo, potranno essere ricostruiti esclusivamente all'interno del Sistema degli insediamenti senza mutamento della destinazione d'uso agricola.

Gli interventi che prevedano il mutamento della destinazione d'uso agricola sono soggetti alla disciplina di cui all'art. 21.10.

27.4 I PAPMAA che prevedono interventi all'interno delle Aree produttive agricole dovranno necessariamente assicurare:

- la riduzione o al più il mantenimento della dimensione della maglia agraria, evitando accorpamenti di estensione unitaria superiore ai 15 ha e comunque interventi che diano luogo ad un incremento della dimensione media dei campi;

- l'incremento o al più il mantenimento dell'efficienza della rete scolante;
- l'incremento o al più il mantenimento dell'estensione totale delle aree naturali o semi-naturali presenti, rappresentate da siepi, filari alberati, alberi isolati, aree boscate, macchie e arbusteti, specchi d'acqua e altre aree non strettamente produttive. L'estensione dell'insieme di tali aree all'interno di una azienda agraria non dovrà comunque essere inferiore al 5 % della SAU. Deroghe a tale limite dovranno essere comprovate da situazioni di reale necessità o impossibilità, da documentarsi in sede di presentazione dei PAPMAA.

27.5 I PAPMAA che prevedono interventi all'interno delle Aree produttive agricole dovranno necessariamente attuare le seguenti azioni di miglioramento paesistico e ambientale:

- interventi di manutenzione e/o ripristino della viabilità vicinale o poderale funzionali all'accessibilità degli insediamenti;
- incremento della vegetazione naturale negli impluvi, da ottenersi arretrando le arature e le semine di almeno mt. 5 da ogni lato dell'impluvio e non disturbando l'affermazione dei processi evolutivi naturali;
- eliminazione di tutte le recinzioni metalliche ovvero loro sostituzione con staccionate in legno o siepi di essenze autoctone, fatti salvi i casi di effettiva necessità di salvaguardia di colture o allevamenti, in atto o in progetto, da motivare in sede di PAPMAA. In tal caso le recinzioni dovranno comunque essere rese congruenti con le disposizioni di cui all'art. 73 del RE comunale.

27.6 I PAPMAA che prevedono interventi all'interno delle Aree produttive agricole dovranno attuare una o più tra le seguenti azioni di miglioramento paesistico e ambientale, oltre a quelle definite dal precedente comma 5:

- avvio di superfici forestali verso il "bosco vetusto", quando ne esistano le condizioni, da ottenersi con la cessazione delle periodiche ceduzioni;
- individuazione di aree limitrofe ai boschi esistenti ove consentire lo sviluppo di comunità arbustive;
- incremento di elementi lineari quali siepi, filari o alberate lungo i fossi e lungo i confini dei campi, operando prioritariamente il consolidamento o il ripristino di quelli esistenti;
- progetti di manutenzione e/o ripristino della viabilità poderale e interpoderale, funzionali all'accessibilità pedonale, ciclabile e come percorso equestre;
- impiego di colture stabilizzanti nei versanti più acclivi, al fine di assicurare la stabilità e di ridurre significativamente l'erosione;
- avvio di produzioni rispondenti ai criteri dell'agricoltura biologica.

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

27.7 Nelle Aree produttive agricole è consentita l'installazione di manufatti precari da parte di soggetti diversi dagli imprenditori agricoli, realizzati secondo le modalità di cui all'art. 21, comma 7, su terreni aventi superficie minima di mq 300 e secondo i seguenti parametri dimensionali:

su terreni con superficie compresa tra mq 300 e mq 1000: SUL massima mq 10;
su terreni con superficie compresa tra mq 1000 e mq 2000: SUL massima mq 15;
su terreni con superficie superiore a mq 2000: SUL massima mq 20.

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

- a) le motivate esigenze produttive;
- b) le caratteristiche e le dimensioni del manufatto da realizzare;
- c) la descrizione dello stato di fatto del fondo e l'impegno alla demolizione di tutti i manufatti precari e/o fatiscenti realizzati con materiali incongrui (blocchi di calcestruzzo, lamiera, reti metalliche, materiali plastici), eventualmente presenti;
- d) l'impegno alla rimozione del manufatto al cessare dell'attività agricola o in caso di trasferimento di proprietà anche parziale del fondo;

Art. 28 - Aree produttive agricole di valore paesistico

28.1 Nelle Aree produttive agricole di valore paesistico sono consentite le seguenti attività:

- agricoltura, orientata alla salvaguardia delle varietà colturali e delle forme di coltivazione tradizionali;
- zootecnia ed allevamenti minori;
- attività faunistico-venatorie compatibili con la tutela dell'assetto faunistico;
- motorietà ed esercizio del tempo libero in connessione con le risorse ambientali, storiche, insediative, culturali ed agroalimentari esistenti;

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

- interventi legati a esigenze di Protezione Civile;
- interventi di captazione idrica e realizzazione di impianti a rete per l'approvvigionamento idrico;
- realizzazione di impianti per lo smaltimento dei reflui, ove sia dimostrata l'impossibilità o l'inopportunità di una loro diversa collocazione;

La realizzazione di reti tecnologiche e di eventuali manufatti di servizio alle stesse è consentita esclusivamente qualora sia dimostrata l'impossibilità o l'inopportunità di una loro diversa localizzazione.

28.2 Nelle Aree produttive agricole di valore paesistico non è consentita la realizzazione di nuovi edifici rurali. Sono fatti salvi gli interventi per l'installazione di manufatti precari da parte di imprenditori agricoli professionali, nel rispetto della disciplina di cui all'art. 117.05 delle NTA del PS.

28.3 Sui manufatti edilizi esistenti nelle Aree produttive agricole di valore paesistico sono consentiti interventi di tipo ME, RE, R1, R4. Sono inoltre consentiti, a fronte di motivate esigenze produttive, interventi R5 di ampliamento fino a un massimo del 10% della SUL esistente.

Previa presentazione del PAPMAA, sono consentiti interventi R5 e SE per interventi di ampliamento fino a un massimo di mc 300. In caso di interventi di sostituzione edilizia, i progetti dovranno contenere specifici studi finalizzati alla verifica della massima integrazione paesistica e al rispetto dei coni visivi principali in relazione alla localizzazione della nuova costruzione nel lotto di pertinenza. Nel caso di PAPMAA che interessino ambiti occupati da tali manufatti, con esclusione dei manufatti adibiti alla residenza rurale o a servizio delle reti infrastrutturali, questi dovranno essere necessariamente sottoposti a interventi di adeguamento paesistico e ambientale rivolti alla soluzione di eventuali elementi di incongruenza, secondo i criteri di cui all'art. 21, comma 8. Nei casi in cui ne sia prevista la demolizione, escludendo in ogni caso annessi agricoli realizzati in pietra e provvisti di copertura tradizionale presenti sul territorio antecedentemente al 1954, i volumi demoliti, fatte salve le ulteriori specificazioni di cui al Capo IV del presente Titolo, potranno essere ricostruiti esclusivamente all'interno del Sistema degli.

Gli interventi che prevedano il mutamento della destinazione d'uso agricola sono soggetti alla disciplina di cui all'art. 21.10.

28.4 I PAPMAA che prevedono interventi all'interno delle Aree produttive agricole di valore paesistico dovranno necessariamente assicurare:

- la riduzione o al più il mantenimento della dimensione della maglia agraria. Sono consentiti limitati accorpamenti dei campi che non comportino rimodellamenti del suolo, che non riducano la capacità della rete scolante, che non prevedano l'eliminazione della vegetazione di bordo e della viabilità campestre. Non sono comunque consentiti interventi che diano luogo ad un incremento della dimensione media dei campi;
- la tutela e la valorizzazione, attraverso i necessari interventi di manutenzione o ripristino, delle sistemazioni idraulico-agrarie presenti (terrazzamenti, ciglionamenti, sistemazioni di piano, argini longitudinali e trasversali, ecc.);
- l'incremento o al più il mantenimento dell'efficienza della rete scolante;
- l'incremento o al più il mantenimento dell'estensione totale delle aree destinate a colture legnose permanenti.

- l'incremento o al più il mantenimento delle aree naturali o semi-naturali presenti, rappresentate da siepi, filari alberati, alberi isolati, aree boscate, macchie e arbusteti, specchi d'acqua e altre aree non strettamente produttive.
- l'eliminazione di tutte le recinzioni metalliche ovvero la loro sostituzione con staccionate in legno o siepi di essenze autoctone, fatti salvi i casi di effettiva necessità di salvaguardia di colture o allevamenti, in atto o in progetto, da motivare in sede di PAPMAA. In tal caso le recinzioni dovranno comunque essere rese congruenti con le disposizioni di cui all'art. 73 del RE comunale;
- la manutenzione della viabilità vicinale e poderale e, ove non in contrasto con necessità di salvaguardia delle attività in atto, la sua accessibilità pedonale, ciclabile e come percorso equestre.

28.5 Nelle Aree produttive agricole di valore paesistico è consentita l'installazione di manufatti precari da parte di soggetti diversi dagli imprenditori agricoli, realizzati secondo le modalità di cui all'art. 21, comma 7, su terreni aventi superficie minima di mq 300 e secondo i seguenti parametri dimensionali:

su terreni con superficie compresa tra mq 300 e mq 1000: SUL massima mq 10;

su terreni con superficie compresa tra mq 1000 e mq 2000: SUL massima mq 15;

su terreni con superficie superiore a mq 2000: SUL massima mq 20.

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

- e) le motivate esigenze produttive;
- f) le caratteristiche e le dimensioni del manufatto da realizzare;
- g) la descrizione dello stato di fatto del fondo e l'impegno alla demolizione di tutti i manufatti precari e/o fatiscenti realizzati con materiali incongrui (blocchi di calcestruzzo, lamiera, reti metalliche, materiali plastici), eventualmente presenti;
- h) l'impegno alla rimozione del manufatto al cessare dell'attività agricola o in caso di trasferimento di proprietà anche parziale del fondo;

Art. 29 - Aree produttive agricole di pertinenza dei centri urbani

29.1 Nelle Aree produttive agricole di pertinenza dei centri urbani sono consentite le seguenti attività:

- agricoltura, orientata alla salvaguardia delle varietà colturali e delle forme di coltivazione tradizionali;
- zootecnia ed allevamenti minori;
- attività faunistico-venatorie compatibili con la tutela dell'assetto faunistico;
- motorietà ed esercizio del tempo libero in connessione con le risorse ambientali, storiche, insediative, culturali ed agroalimentari esistenti;

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

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

29.2 Nelle Aree produttive agricole di pertinenza dei centri urbani non è consentita la realizzazione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo. La realizzazione di nuovi annessi agricoli è consentita esclusivamente nei casi in cui sia adeguatamente dimostrata l'impossibilità o comunque l'inopportunità di una loro localizzazione all'interno del Sistema insediativo. Sono fatti salvi gli

interventi per l'installazione di manufatti precari da parte di imprenditori agricoli professionali, nel rispetto della disciplina di cui all'art. 117.05 delle NTA del PS.

29.3 Sui manufatti edilizi esistenti nelle Aree produttive agricole di pertinenza dei centri urbani sono consentiti interventi di tipo ME, RE, R1, R4. Sono inoltre consentiti, a fronte di motivate esigenze produttive, interventi R5 di ampliamento fino a un massimo del 10% della SUL esistente.

Previa presentazione del PAPMAA, sono consentiti interventi R5 e SE per interventi di ampliamento fino a un massimo di mc 300. In caso di interventi di sostituzione edilizia, i progetti dovranno contenere specifici studi finalizzati alla verifica della massima integrazione paesistica e al rispetto dei coni visivi principali in relazione alla localizzazione della nuova costruzione nel lotto di pertinenza. Nel caso di PAPMAA che interessino ambiti occupati da tali manufatti, con esclusione dei manufatti adibiti alla residenza rurale o a servizio delle reti infrastrutturali, questi dovranno essere necessariamente sottoposti a interventi di adeguamento paesistico e ambientale rivolti alla soluzione di eventuali elementi di incongruenza, secondo i criteri di cui all'art. 21, comma 8. Nei casi in cui ne sia prevista la demolizione, escludendo in ogni caso annessi agricoli realizzati in pietra e provvisti di copertura tradizionale presenti sul territorio antecedentemente al 1954, i volumi demoliti, fatte salve le ulteriori specificazioni di cui al Capo IV del presente Titolo, potranno essere ricostruiti esclusivamente all'interno del *Sistema degli insediamenti*.

Gli interventi che prevedano il mutamento della destinazione d'uso agricola sono soggetti alla disciplina di cui all'art. 21.10.

29.4 Nelle Aree produttive agricole di pertinenza dei centri urbani è consentita la realizzazione *una tantum* di piccoli annessi agricoli stabili, anche da parte di soggetti diversi dagli imprenditori agricoli, realizzati secondo le modalità di cui all'art. 21, comma 6, su terreni aventi superficie minima di mq 300. Sono consentiti inoltre interventi di tipo SE da realizzarsi tramite trasferimento ed accorpamento di cubature legali demolite insistenti nella stessa particella, per la realizzazione di piccoli annessi agricoli di cui al presente comma, fino a un massimo di mc 100 di volume ricostruito. I singoli manufatti non potranno comunque superare la volumetria di mc 30. E' consentita la costruzione in aderenza ad altri manufatti dello stesso tipo. Non sono ammesse destinazioni d'uso diverse da quelle di annesso agricolo.

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

- a) le motivate esigenze produttive;
- b) la descrizione dello stato di fatto del fondo e l'impegno all'attuazione di opere di adeguamento paesistico e ambientale rivolte alla soluzione di tutte le eventuali situazioni di incongruenza presenti all'interno della particella, secondo i criteri di cui all'art. 21, comma 8.

29.5 Nelle Aree produttive agricole di pertinenza dei centri urbani è consentita l'installazione di manufatti precari da parte di soggetti diversi dagli imprenditori agricoli, realizzati secondo le modalità di cui all'art. 21, comma 7, su terreni aventi superficie minima di mq 300 e secondo i seguenti parametri dimensionali:

su terreni con superficie compresa tra mq 300 e mq 1000: SUL massima mq 10;
su terreni con superficie compresa tra mq 1000 e mq 2000: SUL massima mq 15;
su terreni con superficie superiore a mq 2000: SUL massima mq 20.

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

- i) le motivate esigenze produttive;
- j) le caratteristiche e le dimensioni del manufatto da realizzare;
- k) la descrizione dello stato di fatto del fondo e l'impegno alla demolizione di tutti i manufatti precari e/o fatiscenti realizzati con materiali incongrui (blocchi di calcestruzzo, lamiera, reti metalliche, materiali plastici), eventualmente presenti;
- l) l'impegno alla rimozione del manufatto al cessare dell'attività agricola o in caso di trasferimento di proprietà anche parziale del fondo;

29.6 I PAPMAA che prevedono interventi all'interno delle Aree agricole di pertinenza dei centri urbani dovranno necessariamente assicurare:

- la riduzione o al più il mantenimento della dimensione della maglia agraria. Sono consentiti limitati accorpamenti dei campi che non comportino rimodellamenti del suolo, che non riducano la capacità della rete scolante, che non prevedano l'eliminazione della vegetazione di bordo e della viabilità campestre. Non sono comunque consentiti interventi che diano luogo ad un incremento della dimensione media dei campi;
- la tutela e la valorizzazione, attraverso i necessari interventi di manutenzione o ripristino, delle sistemazioni idraulico-agrarie presenti (terrazzamenti, ciglionamenti, sistemazioni di piano, argini longitudinali e trasversali, ecc.);
- l'incremento o al più il mantenimento dell'efficienza della rete scolante;
- l'incremento o al più il mantenimento dell'estensione totale delle aree destinate a colture legnose permanenti.
- la tutela e la valorizzazione, attraverso i necessari interventi di manutenzione o ripristino, delle aree naturali o semi-naturali presenti, rappresentate da siepi, filari alberati, alberi isolati, aree boscate, macchie e arbusteti, specchi d'acqua e altre aree non strettamente produttive.
- l'eliminazione di tutte le recinzioni metalliche ovvero la loro sostituzione con staccionate in legno o siepi di essenze autoctone, fatti salvi i casi di effettiva necessità di salvaguardia di colture o allevamenti, in atto o in progetto, da motivare in sede di PAPMAA. In tal caso le recinzioni dovranno comunque essere rese congruenti con le disposizioni di cui all'art. 73 del RE comunale;
- la manutenzione della viabilità vicinale e poderal e, ove non in contrasto con necessità di salvaguardia delle attività in atto, la sua accessibilità pedonale, ciclabile e come percorso equestre;

Art. 30 - Aree produttive agricole di pertinenza dei BSA

30.1 Nelle Aree produttive agricole di pertinenza dei BSA sono consentite le seguenti attività:

- agricoltura, orientata alla salvaguardia delle varietà colturali e delle forme di coltivazione tradizionali;
- zootecnia ed allevamenti minori;
- attività faunistico-venatorie compatibili con la tutela dell'assetto faunistico;
- motorietà ed esercizio del tempo libero in connessione con le risorse ambientali, storiche, insediative, culturali ed agroalimentari esistenti;

30.2 Nelle Aree produttive agricole di pertinenza dei BSA non sono consentiti interventi per la realizzazione di nuovi manufatti edilizi di qualsiasi tipo. Sono fatti salvi gli interventi per l'installazione, da parte di aziende agricole, di manufatti precari nel rispetto della disciplina di cui all'art. 117.05 delle NTA del PS.

30.3 Sui manufatti edilizi esistenti nelle Aree produttive agricole di di pertinenza dei BSA sono consentiti interventi di tipo ME, RE, R1, R4. Nel caso di PAPMAA che interessino ambiti occupati da tali manufatti, con esclusione dei manufatti adibiti alla residenza rurale o a servizio delle reti infrastrutturali, questi dovranno essere necessariamente sottoposti a interventi di adeguamento paesistico e ambientale rivolti alla soluzione di eventuali elementi di incongruenza, secondo i criteri di cui all'art. 21, comma 8. Nei casi in cui ne sia prevista la demolizione, escludendo in ogni caso annessi agricoli realizzati in pietra e provvisti di copertura tradizionale presenti sul territorio antecedentemente al 1954, i volumi demoliti, fatte salve le ulteriori specificazioni di cui al Capo IV del presente Titolo, potranno essere ricostruiti esclusivamente all'interno del Sistema degli insediamenti.

Gli interventi che prevedano il mutamento della destinazione d'uso agricola sono soggetti alla disciplina di cui all'art. 21.10.

30.4 I PAPMAA che prevedono interventi all'interno delle Aree agricole di pertinenza dei BSA dovranno necessariamente assicurare:

- la riduzione o al più il mantenimento della dimensione della maglia agraria. Sono consentiti limitati accorpamenti dei campi che non comportino rimodellamenti del suolo, che non riducano la capacità della rete scolante, che non prevedano l'eliminazione della

- vegetazione di bordo e della viabilità campestre. Non sono comunque consentiti interventi che diano luogo ad un incremento della dimensione media dei campi;
- la tutela e la valorizzazione, attraverso i necessari interventi di manutenzione o ripristino, delle sistemazioni idraulico-agrarie presenti (terrazzamenti, ciglionamenti, sistemazioni di piano, argini longitudinali e trasversali, ecc.);
 - l'incremento o al più il mantenimento dell'efficienza della rete scolante;
 - l'incremento o al più il mantenimento dell'estensione totale delle aree destinate a colture legnose permanenti.
 - la tutela e la valorizzazione, attraverso i necessari interventi di manutenzione o ripristino, delle aree naturali o semi-naturali presenti, rappresentate da siepi, filari alberati, alberi isolati, aree boscate, macchie e arbusteti, specchi d'acqua e altre aree non strettamente produttive.
 - l'eliminazione di tutte le recinzioni metalliche ovvero la loro sostituzione con staccionate in legno o siepi di essenze autoctone, fatti salvi i casi di effettiva necessità di salvaguardia di colture o allevamenti, in atto o in progetto, da motivare in sede di PAPMAA. In tal caso le recinzioni dovranno comunque essere rese congruenti con le disposizioni di cui all'art. 73 del RE comunale;
 - la manutenzione della viabilità vicinale e poderale e, ove non in contrasto con necessità di salvaguardia delle attività in atto, la sua accessibilità pedonale, ciclabile e come percorso equestre;

Art. 31 - Aree produttive agricole di pertinenza ambientale

31.1 Nelle Aree produttive agricole di pertinenza ambientale sono consentite le seguenti attività:

- agricoltura, orientata alla salvaguardia delle delle aree naturali o semi-naturali presenti;
- attività faunistico-venatorie compatibili con la tutela dell'assetto faunistico;
- motorietà ed esercizio del tempo libero in connessione con le risorse ambientali, storiche, insediative, culturali ed agroalimentari esistenti;

31.2 Nelle Aree produttive agricole di pertinenza ambientale non sono consentiti interventi per la realizzazione di nuovi manufatti edilizi di qualsiasi tipo, eccettuate le opere necessarie a interventi di difesa idraulica o di attraversamento dei corsi d'acqua. La realizzazione di tali opere è subordinata alla garanzia del mantenimento della continuità ambientale.

31.3 Sui manufatti edilizi esistenti nelle Aree produttive agricole di valore paesistico sono consentiti interventi di tipo ME, RE, R1, R4. Nel caso di PAPMAA che interessino ambiti occupati da tali manufatti, con esclusione dei manufatti adibiti alla residenza rurale o a servizio delle reti infrastrutturali, questi dovranno essere necessariamente sottoposti a interventi di adeguamento paesistico e ambientale rivolti alla soluzione di eventuali elementi di incongruenza, secondo i criteri di cui all'art. 21, comma 8. Nei casi in cui ne sia prevista la demolizione, i volumi demoliti, fatte salve le ulteriori specificazioni di cui al Capo III del presente Titolo, potranno essere ricostruiti esclusivamente all'interno del Sistema degli insediamenti.

Gli interventi che prevedano il mutamento della destinazione d'uso agricola sono soggetti alla disciplina di cui all'art. 21.10.

31.4 I PAPMAA che prevedono interventi all'interno delle Aree produttive agricole di pertinenza ambientale dovranno necessariamente assicurare:

- la tutela e la valorizzazione, attraverso i necessari interventi di manutenzione o ripristino, delle sistemazioni idraulico-agrarie presenti;
- la tutela assoluta delle aree naturali o semi-naturali presenti;
- il ripristino della rete scolante originaria della bonifica, qualora preesistente;
- lo sviluppo della vegetazione igrofila, da ottenersi attraverso la cessazione delle coltivazioni lungo una fascia di almeno mt. 10 di spessore misurata a partire dal ciglio di sponda dei corsi d'acqua.
- l'eliminazione di tutte le recinzioni metalliche ovvero la loro sostituzione con staccionate in legno o siepi di essenze autoctone, fatti salvi i casi di effettiva necessità di salvaguardia di

colture o allevamenti, in atto o in progetto, da motivare in sede di PAPMAA. In tal caso le recinzioni dovranno comunque essere rese congruenti con le disposizioni di cui all'art. 73 del RE comunale;

- la manutenzione della viabilità vicinale e poderale e, ove non in contrasto con necessità di salvaguardia delle attività in atto, la sua accessibilità pedonale, ciclabile e come percorso equestre.

CAPO IV - DISCIPLINA DEGLI INSEDIAMENTI IN TERRITORIO RURALE*Art. 32 - Norme comuni*

32.1 Il RU individua i seguenti insediamenti, costituenti il *Sistema degli insediamenti* del territorio rurale, distinti in relazione al *Sistema complesso* (NTA PS, Titolo V, *Le strategie di sviluppo territoriale nei Sistemi Complessi*, artt. da 141 a 151) di appartenenza, numerati secondo l'ordine riportato nell'Allegato *Anagrafe degli insediamenti in territorio rurale* e nelle Tavole da R1 a R8, *Disciplina del Territorio rurale*:

Sistema complesso della strada della Ripa

1	Podere Cerretello	10	Podere Poggio Al Vento	19	Podere Sant'anna
2	Rossello	11	Presso P. Poggio Al Vento	20	Podere Il Casino
3	La Moiana	12	Podere San Vito	21	Cappella presso La Ripa
4	San Lorenzo	13	Presso P. San Vito	24	Podere Caggiolo
5	Podere Santarello	14	Tigliolo	25	Castello Di Ripa D'orcìa
6	Podere Poggio Grande	15	Podere Santa Rosa	25a	Ex Lavatoi Presso La Ripa
7	Presso P. Poggio Grande	16	Poderuccio	27	Podere Santa Barbara
8	Podere San Savino	17	Scarabotti		
9	Capannace	18	Podere San Pietro		

Sistema complesso della strada dei crinali

22	Presso Podere Le Mulina	127	Azienda Agricola Guidotti	197	Podere Quercione
23	Podere Le Mulina	162	Monte Amiata Scalo	198	Casa Nuova
26	Porcareccia	163	Podere Monte Cucco	199	Presso Poggio Rosa
28	Finocchiaia	164	Podere San Cristoforo	200	Presso Poggio Rosa
29	Podere Casella	165	Podere Nuovo Della Ripa	201	Podere Giglianello
30	Presso Finocchiaia	166	Podere Pian Sasso	202	Presso Poggio Rosa
31	Podere Perelli	167	Podere San Brunone	203	Presso Poggio Rosa
32	Pian Di Meta I	168	Podere Sant'alessandro	204	Presso Poggio Rosa
33	Scarceta	169	Podere Cancelli	205	Presso Podere Giglianello
34	Podere Montelaccio	170	Presso Podere Cancelli	206	Podere Poggio Alto
35	Le Fosse Di Sopra	171	Podere Ferri	207	Podere Poggio Alto
36	Le Fosse Di Sotto	172	Presso Podere Ferri	208	Adrianapoli
37	Podere Petrucci	173	Agostino	209	Presso Poggio Rosa
38	Presso P. Petrucci	174	Podere San Salvatore	210	Presso La Palazzina
39	Podere I Poggi	175	Presso Fonte Al Crognolo	211	Podere Bindozzo
40	Pian Di Meta II	176	Podere Cecchivecchi	212	La Palazzina
41	Podere Finocchietto	177	Presso P. S. Salvatore	213	Podere Le Piane
42	Podere Finocchietto	178	Podere Al Piano	214	Presso Podere Le Piane
43	Podere Di Mezzo	179	Podere Reciola	215	Podere Casanuova
44	Podere Di Mezzo	180	Podere L A Jole	216	Osteria Ansitonia
45	La Capanna	181	Podere San Pietro	217	Ansitonia
46	Podere Le Case	182	Podere San Martino	218	Podere Bindozzino
90	Presso Castiglione	183	Presso Podere La Gelata	219	Podere Granai
91	Presso Castiglione	184	Podere La Gelata	234	Pres. Madonna D. Querce
103	Presso P. Casa Al Poggio	185	Presso Podere La Gelata	235	Madonna Delle Querce
107	Poggio Della Bonaria	186	Podere La Gelata	236	Pres. Madonna D. Querce
109	Poderuccio	187	Presso Podere La Gelata	237	Presso Amiata Design
111	Presso Mondonuovo	188	Podere Grossola	238	Capannone Amiata Design
112	Presso Poderuccio	189	Presso Podere Grossola	239	Presso Fosso Al Lupo
115	Presso Colombaiaccio	190	Presso Podere Grossola	240	Fosso Al Lupo
118	Presso Colombaiaccio	191	Podere La Cetina	241	Podere Cinille

119	Podere Colombaiaccio	192	Presso Podere Malafabbra	242	Podere Cinille
120	Casella Manetti	193	Podere Malafabbra	249	Podere Palazzetta
123	Podere Borgheretto	194	Podere Olivetino	250	Podere I Lecci
124	Presso Pod. Borgheretto	195	Presso Podere Malafabbra	393	Annesso pressi Castiglione
125	Presso Pod. Borgheretto	196	Podere San Leopoldo	397	Guardiavigna

Sistema complesso della via Cassia

47	Presso La Poderina	134	Podere San Placido	288	Podere Santa Marta
48	Poderina	135	Podere Le Fontine	289	Podere Casolari
49	Poderina	136	Podere Santa Caterina	293	Podere Rofanello
50	L'osteria	137	Podere San Donato	294	Santa Caterina
51	Prima Di S. Isabella	138	Podere Poggio Tra I Cerchi	295	Podere Poggio Marzocco
52	Podere Poggio Covili	139	Podere Nuovo	296	Podere Poggio Marzocco
53	Podere La Cardosa	140	Podere Palazzolo	297	Casa Consorziale
54	Poggio Al Sole	141	Podere Ginoro	301	Podere La Pianotta
55	Podere Poggio Lepre	142	Podere Colombaio	302	Presso Poderaccio
56	Valdilunga	143	Podere Santa Scolastica	303	Poderaccio
57	Podere Fornello	144	Presso Santa Scolastica	304	Presso Poderaccio
58	Podere San Pietro	145	Podere Moro Fiacchi	305	Podere Poggio Riccioli
59	Podere S. Isabella	146	Podere Le Rimbecche	306	Villa E Podere Ricorsi
60	Vignalunga	147	Podere La Scala	311	Podere La Martina
61	Fattoria Di Nozzole	148	Poderino	312	Le Coste
62	Fattoria Di Nozzole	149	Podere San Galdino	314	Campotondino
63	Colino	150	Podere San Ansano	315	Presso Poderuccio
64	Podere Tribbiano	151	Presso Le Querciole	316	Cappella Presso Campiglia
65	Colo	152	San Gaetano	317	Presso Podere Mecarelli
66	Podere Rimugini	153	Presso Le Querciole	318	Presso Podere Mecarelli
67	Podere Casalino	154	Le Querciole	319	Presso Podere Mecarelli
68	Le Monache	155	Le Querciole	320	Presso Podere Mecarelli
69	Podere Le Liti	156	Le Querciole li	321	Presso Podere Mecarelli
70	Podere Poggio Istiano	157	Presso P. Passalacqua	322	Podere Mecarelli
71	Podere San Bernardino	158	Podere Passalacqua	323	Presso P. La Martina
72	Presso Podere Sant'anna	159	Presso Colombaio	328	Poderuccio
73	Podere Sant'anna	160	Colombaio	354	Podere La Bandita
74	Podere Arcimbaldo	161	Casetta Loli	355	Il Poderino
75	Presso Colombaiolo	223	Acquasalsa	357	Podere Colombaio
76	Presso La Fonte	259	Poggiarello	358	Ingresso Campiglia
77	Presso P. Colombaiolo	260	Le Manzine	361	Presso Fontanelle
78	Podere Colombaiolo	261	Podere Sant'angelo	363	Capanna Del Secco
79	Podere San Marcello	262	Podere Sant'antonio	364	Casa Boracci
80	Podere Batignano	263	Morello	365	La Bisarca
81	Presso Oleificio	264	Briccole Di Sotto	366	Presso Le Colline
82	Oleificio	265	Podere San Eugenia	367	Presso Le Colline
83	Podere La Fonte	266	Podere San Luigi	368	Presso Podere Callie
84	Podere La Fonte	267	Briccole Di Sopra	369	Podere Callie
86	Podere Sant'antonio	268	Briccole Di Sopra	370	Presso Campo La Villa
87	Podere Valdistenti	269	La Pace	371	Campo La Villa
97	Podere Santa Sofia	270	Podere La Vellora	372	Podere Agostinelli
98	Podere Santa Maria	271	Presso La Vellora	373	Presso Podere Agostinelli
99	Podere Santa Caterina	272	Podere Pian Carletti	374	Podere Loreto
110	Podere Sant'agostino	273	Podere San Achille	385	Podere Ballore
116	Casa Peri	274	Presso P. San Alberto	386	Presso Podere Bellaria
117	Podere Collelungo	275	Podere San Alberto	387	Podere Bellaria
121	San Pasquale	278	Pod. Giardinetto Di Sopra	388	La Casetta

128 Deposito Materiali Di Cava	279 Podere Giardinetto	389 Podere Madonna
129 Podere Cavallini	280 Podere Valle Calda	396 Vignalunga 2
130 Podere Sant'arnaldo	283 Podere Casolari Di Sotto	403 Presso La Poderina
131 Podere Molinello	284 Podere San Calisto	404 Presso San Galdino
132 Podere Santa Laura	285 La Paciarella	405 Presso Colombaio
133 Podere Palazzo Di Geta	287 Campovecchio	

Sistema complesso della strada dei poderi

85 Presso Cimitero	122 Podere Palazzo	246 Portonella
88 Presso Castiglione	220 Sant'andrea	276 Capanna Minio
89 Presso Capannino	221 Presso Sant' Andrea	277 Capanna Minio
92 Presso Castiglione	222 Presso P. San Giuseppe	281 San Giuseppe
93 Capannino	224 Podere Acquasalata	282 Podere Rofanellone
94 Presso Capannino	225 Podere San Giuseppe	290 Presso Le Rogheta
95 Presso Castiglione	226 Podere Beccacervello	291 Presso Le Rogheta
96 Presso Capannino	227 La Balza	292 Presso Rofanello
100 Il Pratone	228 Santa Margherita	298 Presso Le Rogheta
101 Presso C.Frati	229 Presso Santa Margherita	299 Le Rogheta
102 Presso Salcione	230 Il Pozzo	300 Presso Le Rogheta
104 Pres. Parco Rimembranza	231 Il Poggio	391 Casa Landi
105 Il Salcione	232 Le Buche	399 Presso Salcione
106 Casa Frati	233 Podere San Camillo	402 Capanna Cardeti
108 Podere Colombaio	243 Podere San Martino	
113 Presso Travagliola	244 Tavoleto	
114 Travagliola	245 Tavoleto	

Sistema complesso dell'Anello dell'Amiata

247 Santa Francesca	331 Presso Poggio Al Vento	352 Area Artigianale Vivo
248 San Giovanni	332 Presso Poggio Al Vento	353 Presso Poggio Seragio
251 Leccino	333 Podere Colombaio	356 San Rocchino
252 Casa Volpi	334 Presso Belvedere	359 Fontanelle
253 San Felice	335 Presso Belvedere	360 Fontanelle
254 San Michele	336 Presso Belvedere	362 Rocca Di Campigliola
256 Selvarella	337 Belvedere	375 Case Montieri
257 Podere Casetta	338 Casa Ronconi	376 Montieri
258 Pod. Campo Alle Capanne	339 Presso C.Ronconi	377 Presso Case Montieri
286 San Paolo	340 Morello	378 Presso Case Montieri
307 Presso Podere Spicchio	341 Cartiera Del Vivo	379 Presso Case Montieri
308 Podere Spicchio	342 Presso Capanna Palloni	380 Montieri
309 Molinaccio	343 Capanna Palloni	381 Montieri
310 Az. Agr. Lo Spicchio	344 La Piaggia	382 Montieri
313 Presso Molinaccio	345 Presso Podere La Piaggia	383 Presso C. Fontanicchi
324 Ingresso Campiglia	346 Porchericcina	384 Podere Montierino
325 Presso Ponticelli	347 La Rotaccia	390 Loc. Fontefredda
326 Ponticelli	348 La Sega	392 Sant'Emidio
327 Presso Cimitero Campiglia	349 Casetta Cutani	394 Loc. Madonna di Manno
329 Podere Porcareccia	350 Presso Area Art. Vivo	395 Presso Fontanelle
330 Podere Poggio Al Vento	351 Area Artigianale Vivo	401 Pod. Bertollo
		406 Presso Belvedere

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

- agricoltura, orientata alla salvaguardia delle varietà colturali e delle forme di coltivazione tradizionali;
- zootecnia ed allevamenti minori;
- attività connesse alla funzione agricola, ovvero:
 - attività dirette alla manipolazione, conservazione, trasformazione di prodotti ottenuti prevalentemente dall'attività agricola;
 - attività dirette alla commercializzazione e valorizzazione di prodotti ottenuti prevalentemente dall'attività agricola;
 - attività dirette alla fornitura di beni o servizi, coerenti con l'attività agricola in atto, mediante l'utilizzazione di attrezzature o risorse dell'azienda normalmente impiegate nell'attività agricola esercitata, quali le attività di valorizzazione del territorio e del patrimonio rurale e forestale e l'agriturismo;
- residenza (rurale e non) e funzioni pertinenziali alla stessa;
- attività pubbliche e/o di interesse pubblico;
- attività turistico-ricettive e di ristorazione, esclusivamente nei casi espressamente previsti dalla disciplina di cui al presente Capo;
- altre funzioni, differenti dalle precedenti, esclusivamente nei casi di cui all'art. 40 - *Insediamenti oggetto di specifica disciplina*.

32.3 Gli edifici e/o altri manufatti legittimi che alla data di adozione del presente RU risultino in contrasto con le destinazioni d'uso di cui al comma precedente, con eccezione dei manufatti ricadenti all'interno degli *Insediamenti oggetto di specifica disciplina* di cui all'art. 40, possono essere oggetto esclusivamente di interventi di tipo ME e RE, nel rispetto delle caratteristiche strutturali e delle modalità costruttive originarie.

32.4 All'interno degli insediamenti ricompresi *nell'Area di pertinenza paesistica della Rocca d'Orcia* la disciplina specifica di cui al presente capo, relativa a ciascuna tipologia di insediamento individuata dal presente RU, fatti salvi gli insediamenti oggetto di specifica disciplina di cui all'art.40, è soggetta alle seguenti limitazioni:

- Non sono ammessi interventi che prefigurino incrementi volumetrici. E' consentita l'installazione di manufatti precari di cui all'art. 21.7, con esclusione delle serre temporanee o a copertura stagionale.
- Tutte le istanze relative a interventi ove siano previsti mutamenti dell'aspetto esteriore degli edifici o dei luoghi sono corredate da specifici elaborati atti a verificare l'impatto visivo in termini di corretto inserimento paesistico e di equilibrio con i contesti circostanti, secondo i criteri di cui all'art.16.

Art. 33 - Edifici di valore

33.1 Il RU individua e classifica specifici edifici, come riportato nelle nelle Tavole da R1 a R8 – *Disciplina del territorio rurale*, in ragione del loro valore architettonico e/o storico-documentale.

- *edifici di valore rilevante*: sono consentiti esclusivamente interventi di tipo ME e RE;
- *edifici di valore*: sono consentiti esclusivamente interventi di tipo ME, RE, R1;
- *edifici di valore scarso*: sono consentiti interventi di tipo ME, RE, R1, R2, R3; R5 limitatamente agli ampliamenti *una tantum* ove espressamente previsti dalla disciplina di cui al presente Capo.

Art. 34 - Disposizioni relative alle nuove costruzioni

34.1 Tutti gli interventi relativi alla realizzazione di nuovi manufatti edilizi in Territorio rurale, ove consentito dalla disciplina di cui al presente Capo, siano essi derivati da interventi di nuova

costruzione, ovvero di sostituzione edilizia, sono subordinati al rispetto delle disposizioni, specifiche per ciascuna tipologia edilizia, di cui ai successivi commi del presente articolo. Gli interventi saranno improntati al conseguimento della massima integrazione con il contesto paesistico e con i caratteri presenti all'interno dell'insediamento oggetto delle trasformazioni. Nel caso di interventi localizzati all'interno di *Insedimenti indifferenti*, di cui all'art. 39, comma 3, ovvero all'interno di altri insediamenti che non presentano caratteri paesistici e architettonici riconducibili alla tradizione, i progetti dovranno fare necessariamente riferimento ai caratteri desunti da altri insediamenti ricompresi all'interno del *Sistema complesso* di appartenenza dell'insediamento oggetto delle trasformazioni, prediligendo, ove possibile, soluzioni riscontrabili all'interno di insediamenti localizzati in relazione di visibilità con quello in oggetto.

34.2 Nuovi edifici ad uso abitativo

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

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

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

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

La superficie utile delle singole unità abitative non potrà superare i mq 110. Sono consentite soluzioni motivate che prevedano superfici maggiori, con esclusione degli edifici destinati a residenza rurale, fino a mq 150 di superficie utile, da valutarsi in sede di Commissione comunale per il paesaggio.

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

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

34.3 Nuovi annessi agricoli

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

Nel caso di annessi agricoli nei quali non sia prevista la presenza continuativa di persone, di medie o grandi dimensioni, quali locali per lo stoccaggio e/o per lavorazioni saltuarie di prodotti agricoli, stalle, rimesse per mezzi e macchinari, ecc. saranno da prediligersi localizzazioni il più possibile defilate in relazione ai punti di vista principali, sfruttando la

eventuale presenza di colture, filari di alberi, siepi o arbusteti, ovvero ricorrendo alla realizzazione di opportune schermature vegetali di nuovo impianto, costituite da essenze locali, quali filari, siepi, pergolati, piante rampicanti, ecc.

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

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

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

34.4 Piscine

La realizzazione di piscine, nel rispetto delle disposizioni di cui al RE comunale, è di norma consentita all'interno del *Sistema degli insediamenti*, ad eccezione dei seguenti casi:

- L'area di intervento è ricompresa all'interno di zone classificate a pericolosità di frana molto elevata (PFME).
- All'interno dell'insediamento oggetto dell'intervento è già presente una piscina.

In caso di ammissibilità, sono comunque fatte salve le prescrizioni contenute nella *Relazione Geologica di Fattibilità* di cui all'art. 2 delle presenti norme.

Non è comunque consentita la realizzazione di piscine in aree non ricomprese all'interno del *Sistema degli insediamenti*.

Le prescrizioni di cui al presente comma si applicano anche in caso di realizzazione di piscine in forma stabile da realizzarsi interamente o parzialmente fuori terra.

Art. 35 - Insediamenti di valore rilevante

35.1 Il RU classifica quali insediamenti di valore rilevante i seguenti insediamenti, numerati secondo l'ordine riportato nell'*Allegato Anagrafe degli insediamenti in territorio rurale*:

n. 25	Castello di Ripa D'orcìa
n. 48	La Poderina
n. 50	L'Osteria
n. 133	Podere Palazzo di Geta
n. 146	Podere Le Rimbecche
n. 147	Podere La Scala
n. 235	Madonna Delle Querce
n. 264	Briccole Di Sotto
n. 306	Villa e Podere Ricorsi
n. 362	Rocca di Campigliola

All'interno di tali insediamenti sono consentiti esclusivamente gli interventi descritti nelle schede sintetiche di cui al successivo comma 2.

35.2 All'interno degli *Insediamenti rilevanti* sono consentiti esclusivamente gli interventi riportati di seguito per ciascun insediamento:

Num. rif. anagrafe	25
Toponimo	Castello di Ripa D'orcìa
Superficie	mq 6.800 circa
Dest. d'uso consentite	Turistico-ricettivo, residenza, agricoltura e funzioni connesse
Disciplina	Sugli edifici esistenti sono consentiti interventi di tipo ME o RE funzionali alla qualificazione delle destinazioni in atto. Tali interventi saranno necessariamente rivolti alla conservazione e alla valorizzazione degli elementi storicizzati esistenti.
Num. rif. anagrafe	48
Toponimo	La Poderina
Superficie	mq 6.990 circa
Dest. d'uso consentite	Turistico-ricettivo, residenza, agricoltura e funzioni connesse
Disciplina	Sull'edificio principale sono consentiti interventi di tipo ME o RE. Tali interventi saranno necessariamente rivolti alla conservazione e alla valorizzazione degli elementi storicizzati esistenti. E' consentita, nei locali posti al piano terra, la destinazione ad attività di ristorazione. Sugli altri edifici sono consentiti interventi di tipo Me, RE, R1, funzionali alla qualificazione della destinazione ricettiva in atto. E' consentita la demolizione del volume relativo all'annesso agricolo esistente e la sua ricostruzione con destinazione turistico-ricettiva, anche con diverso ingombro planivolumetrico e diversa localizzazione all'interno dell'insediamento, senza incrementi volumetrici. In tal caso il progetto dovrà contenere esaustiva documentazione atta a dimostrare gli aspetti migliorativi determinati dalla diversa localizzazione nei confronti di quella attuale. Il recupero di tale volume è consentito contestualmente alla presentazione di un progetto organico, corredato da specifici studi di inserimento dal punto di vista paesaggistico e da una definizione di dettaglio delle sistemazioni esterne previste, esteso all'intero insediamento, che dovrà prevedere l'utilizzo di illuminazione esterna a basso consumo con orientamento verso terra. Il progetto dovrà comunque prevedere la soluzione di eventuali situazioni di incongruenza, secondo i criteri di cui all'art. 21, comma 8.
Num. rif. anagrafe	50
Toponimo	L'Osteria
Superficie	mq 6.800 circa
Dest. d'uso consentite	Turistico-ricettivo, residenza, agricoltura e funzioni connesse
Disciplina	Sull'edificio principale sono consentiti interventi di tipo ME o RE. Tali interventi saranno necessariamente rivolti alla conservazione e alla valorizzazione degli elementi storicizzati esistenti. E' consentita la realizzazione di nuove volumetrie a destinazione turistico-ricettiva fino a 350 mq di SUL, nell'ambito di un Piano attuativo di recupero volto all'innalzamento della qualità architettonica e ambientale e alla maggiore integrazione delle strutture realizzate in un precedente intervento di ristrutturazione. E' consentita la destinazione residenziale dei volumi realizzati esclusivamente se subordinata da vincolo pertinenziale all'attività turistica in atto. Il progetto sarà corredato da specifici studi di inserimento dal punto di vista paesaggistico e da una definizione di dettaglio delle sistemazioni esterne previste, esteso all'intero insediamento. In assenza di piano di recupero, sugli altri edifici esistenti sono consentiti interventi di tipo Me, RE, R1, funzionali alla qualificazione della destinazione ricettiva in atto.

Num. rif. anagrafe	133
Toponimo	Podere Palazzo di Geta
Superficie	mq 7.850 circa
Dest. d'uso consentite	Agricoltura e funzioni connesse, residenza, turistico-ricettivo, attrezzature di interesse generale.
Disciplina	<p>Sugli edifici esistenti, con esclusione dei manufatti in stato di abbandono, sono consentiti interventi di tipo ME, RE, R1, senza cambio della destinazione rurale.</p> <p>Sono inoltre consentiti interventi diretti diversi da quelli di cui sopra, sempre che non comportino il cambio della destinazione rurale e nei limiti previsti dalla L.R. 01/2005, esclusivamente previa sottoscrizione di convenzione o atto d'obbligo unilaterale da registrare e trascrivere a cura del Comune e a spese del richiedente, ove i proprietari si impegnano alla realizzazione di un progetto organico di riqualificazione dell'intero insediamento, da sottoporre al parere preventivo della Commissione comunale per il paesaggio, che dovrà necessariamente prevedere:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Il Recupero dei manufatti, di rilevante valore storico-architettonico, attualmente in stato di abbandono, attraverso interventi di consolidamento statico, restauro e risanamento conservativo, nel rispetto degli elementi tipologici e architettonici presenti. I volumi recuperati potranno essere destinati a residenza rurale e/o a funzioni connesse all'attività agricola. - L'adeguamento degli annessi agricoli realizzati con struttura in c.a. e copertura in fibro-cemento, attraverso interventi di ristrutturazione o di sostituzione edilizia. - Specifici interventi di miglioramento paesistico e ambientale volti a risolvere situazioni di inadeguatezza e/o di incongruenza rilevate all'interno dell'insediamento, secondo i criteri di cui all'art. 21, comma 8. - Un progetto di dettaglio delle sistemazioni esterne previste, esteso all'intero insediamento. <p>I volumi derivanti da interventi di sostituzione edilizia non potranno comunque eccedere il 10% del totale dei volumi esistenti, riferito all'intero insediamento, fino ad un massimo di mc 600 di volume ricostruito.</p> <p>Nel caso di presentazione di un PAPMAA, si applica la disciplina di cui agli <i>Insedimenti da recuperare</i>, fatti salvi gli adempimenti previsti in relazione alla convenzione di cui sopra.</p> <p>Gli interventi che prevedano il cambio della destinazione rurale sono subordinati alla presentazione di un Piano Attuativo di Recupero esteso all'intero insediamento, prevedendone la completa deruralizzazione.</p> <p>Nel caso di destinazione residenziale, è consentita tale destinazione per i manufatti, di rilevante valore storico-architettonico, attualmente in stato di abbandono, attraverso interventi di consolidamento statico, restauro e risanamento conservativo, nel rispetto degli elementi tipologici e architettonici presenti. Relativamente agli altri edifici si applica la disciplina di cui all'art. 21, comma 10.</p> <p>Nel caso di destinazione turistico ricettiva, o per attrezzature di interesse generale, è consentita tale destinazione per la totalità dei volumi esistenti nell'insediamento, ivi compresi i volumi recuperati.</p>
Num. rif. anagrafe	146
Toponimo	Podere Le Rimbecche
Superficie	mq 9.380 circa
Dest. d'uso consentite	Agricoltura e funzioni connesse, residenza
Disciplina	Sugli edifici esistenti sono consentiti interventi di tipo ME o RE funzionali alla qualificazione dell'attività agrituristica in atto. Tali interventi saranno necessariamente rivolti alla conservazione e alla valorizzazione degli elementi storicizzati esistenti.

Num. rif. anagrafe	147
Toponimo	Podere La Scala
Superficie	mq 4.700 circa
Dest. d'uso consentite	Turistico-ricettivo, residenza, agricoltura e funzioni connesse
Disciplina	<p>Piano attuativo di recupero finalizzato alla destinazione turistico-ricettiva dell'insediamento, attualmente in stato di abbandono, attraverso interventi di tipo RE sul fabbricato principale e il recupero, anche con interventi di tipo R4, dei volumi minori facenti parte dell'insediamento storico, anche se riconducibili alla categoria di ruderi. Il progetto dovrà necessariamente prevedere il restauro e consolidamento statico della cappella, finalizzato all'accessibilità ai visitatori.</p> <p>Il progetto contiene una definizione di dettaglio delle sistemazioni esterne, esteso all'intero insediamento, che dovranno prevedere il massimo contenimento dell'inquinamento luminoso e la moderata immissione di specie vegetali autoctone a protezione dalla strada e negli spazi da destinare alla sosta.</p> <p>In assenza di piano di recupero è consentita la destinazione residenziale esclusivamente per l'edificio principale, vincolata al contestuale restauro e consolidamento statico della cappella, finalizzato all'accessibilità ai visitatori.</p> <p>In caso di mantenimento della destinazione rurale, si applica la disciplina di cui agli <i>Insedimenti da recuperare</i>.</p>
Num. rif. anagrafe	235
Toponimo	Madonna delle Querce
Superficie	mq 1.500 circa
Destinazione d'uso	Attrezzature per il culto
Disciplina	Sugli edifici esistenti sono consentiti esclusivamente interventi di tipo ME o RE
Num. rif. anagrafe	264
Toponimo	Briccole di Sotto
Superficie	mq 6.380 circa
Dest. d'uso consentite	Turistico-ricettivo, residenza, agricoltura e funzioni connesse
Disciplina	<p>Piano attuativo di recupero finalizzato alla destinazione turistico-ricettiva dell'insediamento, attualmente in stato di abbandono, attraverso interventi di tipo RE sui fabbricati storici esistenti.</p> <p>Il progetto dovrà necessariamente prevedere:</p> <ul style="list-style-type: none">- il restauro e consolidamento statico della cappella, finalizzato all'accessibilità ai visitatori;- la definizione di dettaglio delle sistemazioni esterne previste, esteso all'intero insediamento;- la demolizione delle superfetazioni e degli annessi agricoli di recente costruzione. <p>In assenza di piano di recupero è consentita la destinazione residenziale esclusivamente per gli edifici per i quali sia possibile attestare che questi assolvevano a tale funzione, vincolata al contestuale restauro e consolidamento statico della cappella, finalizzato all'accessibilità ai visitatori.</p> <p>In caso di mantenimento della destinazione rurale, si applica la disciplina di cui agli <i>Insedimenti da adeguare</i>.</p>

Num. rif. anagrafe	306
Toponimo	Villa e Podere Ricorsi
Superficie	mq 44.270 circa
Dest. d'uso consentite	Turistico-ricettivo, residenza, agricoltura e funzioni connesse
Disciplina	<p>Piano attuativo di recupero dell'insediamento, finalizzato alla destinazione turistico-ricettiva, anche parziale, attraverso interventi di tipo RE sui fabbricati storici esistenti.</p> <p>Il progetto dovrà necessariamente prevedere la definizione di dettaglio delle sistemazioni esterne previste, esteso all'intero insediamento, e la demolizione degli annessi agricoli di recente costruzione.</p> <p>Dovranno essere contestualmente messe in atto le seguenti misure di mitigazione:</p> <ul style="list-style-type: none">- limitare allo stretto necessario gli interventi lungo gli argini del torrente Fossatone ricorrendo, nei limiti delle possibilità tecnico-progettuali, al ripristino delle opere esistenti e evitando comunque l'eccessiva artificializzazione;- individuare delle aree ove consentire una graduale rinaturalizzazione prevedendo un incremento della vegetazione riparia attraverso l'immissione di varietà autoctone.- evitare la realizzazione di qualsiasi opera che possa rappresentare un'interruzione dei corridoi ambientali limitando le recinzioni in muratura a quelle esistenti e ricorrendo all'utilizzo di siepi di essenze autoctone e di steccionate in legno;- utilizzare, per l'illuminazione esterna, lampade a basso consumo con orientamento verso terra, limitando l'uso di proiettori ai casi di reale necessità;- la messa a dimora di essenze autoctone a protezione degli spazi scoperti destinati a parcheggio, che saranno da ubicarsi preferibilmente in prossimità del vecchio tracciato della Cassia;- limitare allo stretto necessario le opere di pavimentazione esterna ricorrendo a soluzioni che assicurino una buona permeabilità dei suoli. <p>In assenza di piano di recupero è consentita la destinazione residenziale esclusivamente per gli edifici per i quali sia possibile attestare che questi assolvevano a tale funzione.</p> <p>In caso di mantenimento della destinazione rurale, si applica la disciplina di cui agli <i>Insedimenti consolidati peculiari</i>.</p>

Num. rif. anagrafe	362
Toponimo	Rocca di Campigliola
Superficie	mq 2.000 circa
Dest. d'uso consentite	Attrezzature di interesse pubblico
Disciplina	<p>Il RU prevede il recupero integrale dell'area, così come indicata nella Tav. R8, da attuarsi con Piano attuativo di recupero. Sono consentiti interventi rivolti al risanamento conservativo delle strutture esistenti e al restauro funzionale all'accessibilità e alla fruibilità pubblica dei luoghi, nell'ambito di un progetto organico compatibile con la natura dei luoghi, prevedendo comunque misure atte a preservarne l'integrità. Il progetto potrà prevedere la realizzazione di spazi di sosta e di eventuali strutture di servizio, che saranno comunque da limitarsi al minimo indispensabile, prediligendo soluzioni che prevedano un alto grado di reversibilità e riducano al minimo l'impermeabilizzazione dei suoli.</p>

Art. 36 - Insediamenti da recuperare

36.1 Le aziende agricole che ricomprendono al loro interno *Insediamenti da recuperare*, di cui all'art. 20, comma 5, in caso di presentazione di PAPMAA che prevedano incrementi di volumetrie destinate a residenza rurale, qualunque sia la loro localizzazione, dovranno prioritariamente recuperare le volumetrie presenti all'interno di tali insediamenti. Tale obbligo sussiste anche nei casi di PAPMAA che prevedano incrementi di volumetrie destinate a nuovi annessi agricoli da localizzarsi all'interno degli insediamenti da recuperare di cui al presente articolo.

36.2 All'interno degli *Insediamenti da recuperare* sono consentiti interventi diretti di tipo RE e R1, senza cambio di destinazione, esclusivamente nei casi in cui l'organismo edilizio risulti dotato di mura perimetrali, strutture orizzontali e copertura in stato di conservazione tale da testimoniare le dimensioni e le caratteristiche dell'edificio da recuperare, al fine di consentirne la sua fedele ricostruzione.

36.3 All'interno degli *Insediamenti da recuperare* sono consentiti interventi diretti diversi da quelli di cui al precedente comma 2, sempre che non comportino il cambio della destinazione rurale, esclusivamente previa sottoscrizione di convenzione o atto d'obbligo unilaterale da registrare e trascrivere a cura del Comune e a spese del richiedente, che preveda l'impegno alla realizzazione di un progetto organico di recupero e riqualificazione dell'intero insediamento, a fronte di una dettagliata analisi dello stato di fatto. In caso di proprietà frazionata, gli interventi di cui al presente comma sono ammessi esclusivamente nei casi in cui sia comunque possibile individuare una porzione dell'area di pertinenza dell'insediamento alla quale riferirsi per l'attuazione del progetto organico di recupero. Nell'ambito di tali progetti, sono consentiti i seguenti interventi:

- Sugli edifici non assimilabili a ruderi per i quali è possibile attestare la destinazione d'uso abitativa, sono consentiti interventi RE, R1, R3; sono consentiti inoltre interventi R2 nei limiti del 10% del totale dei volumi recuperati e fino ad un massimo di mc 600 di volume ricostruito.
- Sui manufatti esistenti costituiti da annessi agricoli, non assimilabili a ruderi, sono consentiti interventi di tipo RE, R1, R4; sono consentiti inoltre interventi R2 e SE nei limiti del 10% del totale dei volumi recuperati e fino ad un massimo di mc 600 di volume ricostruito. Nell'ambito del recupero di tali volumetrie, è consentita la destinazione a *funzioni connesse*. La destinazione abitativa è consentita, attraverso interventi RE, R1 e R3, esclusivamente per quei manufatti non assimilabili a ruderi, realizzati in pietra e provvisti di copertura tradizionale, siano essi isolati o costruiti in aderenza ai fabbricati a destinazione abitativa, presenti sul territorio antecedentemente al 1954.

Il totale del volume ricostruibile attraverso trasferimenti di volumetrie, derivanti da interventi R2 e SE, non potrà eccedere il 10% del totale dei volumi recuperati, riferito all'intero insediamento, fino a un massimo di mc 600.

Sono fatte salve le limitazioni relative agli edifici di valore di cui all'art. 33 delle presenti norme.

36.4 I progetti organici di cui al precedente comma assumono valore di Piano attuativo di recupero:

- nel caso di interventi che prevedano il recupero di volumi relativi a organismi edilizi definiti *ruderi*, per i quali non sussistono le condizioni di cui al precedente comma 2. La ricostruzione dei ruderi potrà avvenire ricostituendo la sagoma dell'edificio dedotta dalle parti ancora esistenti ovvero da eventuale documentazione esistente di tipo storico, grafico e/o fotografico relativa all'oggetto. Qualora non fosse possibile stabilire l'effettiva altezza originaria dei manufatti, il volume ricostruibile sarà calcolato moltiplicando la SUL deducibile dalle parti ancora esistenti per un'altezza virtuale di ml 3. Le parti originali dei ruderi ancora presenti dovranno essere mantenute, salvo i casi per i quali sia comprovata l'impossibilità di operare in sicurezza. Gli interventi di ricostituzione di volumetrie da ruderi non sono assimilabili alla ristrutturazione edilizia. E' consentita la destinazione d'uso abitativa di volumi derivanti dal recupero di ruderi esclusivamente ove sia possibile attestare che questi assolvevano a tale funzione;

- nel caso di interventi su edifici a destinazione d'uso abitativa, anche non assimilabili a ruderi, che presentino uno stato di degrado tale da rendere impossibile il recupero attraverso le categorie di intervento ammesse al comma 2. Su tali edifici sono consentiti interventi di demolizione e fedele ricostruzione, anche dell'intero organismo edilizio, che dovranno comunque essere condotti con i criteri del restauro e finalizzati alla conservazione e/o al riutilizzo delle parti originali eventualmente recuperabili, con particolare attenzione agli elementi di decoro architettonico o comunque costitutivi del carattere dell'edificio.

36.5 Gli interventi di cui al presente articolo, qualora previsti all'interno di insediamenti da recuperare localizzati all'interno dei Siti di Interesse Regionale (SIR), devono effettuare un apposito *Studio di incidenza*, ai sensi dell'art. 15, c. 2 della L.R. 06.04.2000 n. 56, come modificato dall'art. 195 della L.R. 03.01.2005 n. 1 e secondo le disposizioni contenute nella *Relazione d'incidenza del Piano Strutturale sui SIR* (contenuta in allegato alla *Relazione di Sintesi* di corredo alla documentazione del PS), che attesti la compatibilità con le strategie di tutela e conservazione indicate dal PS, quantifichi la reale incidenza sugli indicatori e individui le appropriate misure di mitigazione da mettere in atto contestualmente al progetto.

36.6 All'interno degli *Insedimenti da recuperare*, previa approvazione del PAPMAA e fermo restando il rispetto delle superfici fondiari minime previste nel PTCP, sono consentiti, fatte salve le disposizioni di cui al comma 1 del presente articolo, i seguenti interventi:

- Costruzione di nuovi edifici destinati a residenza rurale e di nuovi annessi agricoli.
- Trasferimenti di volumetrie e sostituzioni edilizie eccedenti il limite del 10% del totale dei volumi esistenti, ovvero eccedenti i 600 mc di volume ricostruito. Sugli edifici esistenti con destinazione d'uso abitativa, tali interventi sono limitati al tipo R2.
- Ampliamenti volumetrici di edifici esistenti. Sugli edifici esistenti con destinazione d'uso abitativa, tali interventi sono limitati al tipo R5.

36.7 All'interno degli *Insedimenti da recuperare*, in caso di interventi che prevedano il cambio della destinazione rurale, si applica la disciplina di cui all'art. 21.10. Sono fatte salve le disposizioni e le limitazioni relative alle modalità di intervento e agli interventi ammessi di cui ai commi 3, 4 e 5 del presente articolo, con esclusione degli interventi che prevedano ampliamenti volumetrici.

Art. 37 - Insediamenti da riqualificare

37.1 Le aziende agricole che ricomprendono al loro interno *Insedimenti da riqualificare*, di cui all'art. 20, comma 5, in caso di presentazione di PAPMAA che prevedano incrementi di volumetrie destinate a residenza rurale, qualunque sia la loro localizzazione, dovranno contestualmente presentare un progetto organico che preveda la completa riqualificazione di tali insediamenti. Tale obbligo sussiste anche nei casi di PAPMAA che prevedano incrementi di volumetrie destinate a nuovi annessi agricoli da localizzarsi all'interno degli insediamenti da riqualificare di cui al presente articolo. Tali progetti dovranno prevedere, a fronte di una dettagliata analisi dello stato di fatto, un insieme organico di interventi di adeguamento paesistico e ambientale rivolti alla soluzione di tutti gli elementi di incongruenza rilevati, secondo i criteri di cui all'art. 21, comma 8. Nel caso di insediamenti caratterizzati dalla presenza di proprietà differenti, tali interventi saranno riferibili alla proprietà oggetto degli interventi.

37.2 All'interno degli *Insedimenti da riqualificare* sono consentiti interventi diretti di tipo RE e R1, senza cambio di destinazione. Sono inoltre consentiti interventi diretti diversi da quelli di cui sopra, sempre che non comportino il cambio della destinazione rurale, esclusivamente previa sottoscrizione di convenzione o atto d'obbligo unilaterale da registrare e trascrivere a cura del Comune e a spese del richiedente, ove i proprietari si impegnano alla realizzazione di un progetto organico di riqualificazione dell'intero insediamento, nel rispetto delle disposizioni di cui al precedente comma 1. Nel caso di insediamenti caratterizzati dalla presenza di proprietà differenti, tali progetti saranno riferibili alla proprietà oggetto degli interventi. Nell'ambito di tali progetti, sono consentiti i seguenti interventi:

- Sugli edifici esistenti a destinazione d'uso abitativa, sono consentiti interventi RE, R1; sono consentiti inoltre: interventi R2 nei limiti del 10% del totale dei volumi esistenti e fino ad un massimo di mc 600 di volume ricostruito; interventi R3, R5 con ampliamenti *una tantum* fino ad un massimo di mc 100. Tali ampliamenti non potranno determinare un aumento delle unità abitative.
- Sugli annessi agricoli esistenti, sono consentiti interventi RE, R1, R4; sono consentiti inoltre: interventi R2 e SE nei limiti del 10% del totale dei volumi esistenti e fino ad un massimo di mc 600 di volume ricostruito; ampliamenti volumetrici *una tantum*, attraverso interventi R5 e/o di nuova edificazione, nei limiti del 10% del totale dei volumi esistenti destinati a annesso agricolo, riferito all'intero insediamento, fino ad un massimo di mc 300. E' consentita la destinazione a *funzioni connesse*. É inoltre consentita la destinazione abitativa, attraverso interventi RE, R1 e R3, per quei manufatti non assimilabili a ruderi, realizzati in pietra e provvisti di copertura tradizionale, siano essi isolati o costruiti in aderenza ai fabbricati a destinazione abitativa, presenti sul territorio antecedentemente al 1954.

Il totale del volume ricostruibile attraverso trasferimenti di volumetrie, riferito all'intero insediamento, non potrà eccedere il 10% del totale dei volumi esistenti, riferito all'intero insediamento, fino a un massimo di mc 600.

Sono fatte salve le limitazioni relative agli edifici di valore di cui all'art. 33 delle presenti norme.

Gli ampliamenti *una tantum* di cui al presente comma non sono consentiti su edifici ove tali interventi risultino già realizzati ai sensi dell'art. 43 della L.R. 1/2005.

37.3 All'interno degli *Insedimenti da riqualificare*, previa approvazione del PAPMAA e fermo restando il rispetto delle superfici fondiari minime previste nel PTCP, sono consentiti, fatte salve le disposizioni di cui al comma 1, i seguenti interventi:

- Costruzione di nuovi edifici destinati a residenza rurale, con esclusione degli insediamenti caratterizzati dalla presenza esclusiva di annessi agricoli.
- Costruzione di annessi agricoli.
- Trasferimenti di volumetrie e sostituzioni edilizie eccedenti il limite del 10% del totale dei volumi esistenti, ovvero eccedenti i 600 mc di volume ricostruito.
- Ampliamenti volumetrici di edifici esistenti eccedenti i limiti previsti nel precedente comma 2.

In caso di interventi di tipo SE relativi a manufatti a destinazione abitativa, fatte salve le limitazioni relative agli edifici di valore di cui all'art. 33 delle presenti norme, il PAPMAA assume valore di Piano attuativo.

37.4 All'interno degli *Insedimenti da riqualificare*, in caso di interventi che prevedano il cambio della destinazione rurale, si applica la disciplina di cui all'art. 21.10.

Art. 38 - Insediamenti da adeguare

38.1 All'interno degli *Insedimenti da adeguare*, di cui all'art. 20, comma 5, tutti gli interventi, eccettuati quelli riconducibili alle categorie ME, RE, R1 sono consentiti esclusivamente nell'ambito di un progetto organico che preveda specifici interventi di miglioramento volti a risolvere situazioni di inadeguatezza e/o di incongruenza rilevate all'interno dell'insediamento, secondo i criteri di cui all'art. 21, comma 8. Nel caso di insediamenti caratterizzati dalla presenza di proprietà differenti, tali progetti saranno riferibili alla proprietà oggetto degli interventi.

38.2 All'interno degli *Insedimenti da adeguare* sono consentiti i seguenti interventi diretti, sempre che non comportino il cambio della destinazione rurale, da realizzarsi nell'ambito dei progetti di cui al precedente comma 1:

- Sugli edifici esistenti a destinazione d'uso abitativa, sono consentiti interventi RE, R1; sono consentiti inoltre: interventi R2 nei limiti del 10% del totale dei volumi esistenti e fino ad un massimo di mc 300 di volume ricostruito; interventi R3, R5 con ampliamenti *una tantum* fino ad un massimo di mc 100. In questo caso tale volume in ampliamento dovrà

essere necessariamente sottratto dal totale del volume ricostruibile attraverso trasferimenti di volumetrie, riferito all'intero insediamento. Inoltre, tali ampliamenti non potranno determinare un aumento delle unità abitative.

- Sugli annessi agricoli esistenti, sono consentiti interventi RE, R1, R4; sono consentiti inoltre: interventi R2 e SE nei limiti del 10% del totale dei volumi recuperati e fino ad un massimo di mc 600 di volume ricostruito; ampliamenti volumetrici *una tantum*, attraverso interventi R5 e/o di nuova edificazione, nei limiti del 10% del totale dei volumi esistenti destinati a annesso agricolo, riferito all'intero insediamento, e fino ad un massimo di mc 300. E' consentita la destinazione a funzioni connesse. É inoltre consentita la destinazione abitativa, attraverso interventi RE, R1 e R3, per quei manufatti non assimilabili a ruderi, realizzati in pietra e provvisti di copertura tradizionale, siano essi isolati o costruiti in aderenza ai fabbricati a destinazione abitativa, presenti sul territorio antecedentemente al 1954.

Il totale del volume ricostruibile attraverso trasferimenti di volumetrie, riferito all'intero insediamento, non potrà eccedere il 10% del totale dei volumi esistenti, riferito all'intero insediamento, fino a un massimo di mc 600.

Sono fatte salve le limitazioni relative agli edifici di valore di cui all'art. 33 delle presenti norme.

38.3 All'interno degli *Insedimenti da adeguare*, previa approvazione del PAPMAA e fermo restando il rispetto delle superfici fondiarie minime previste nel PTCP, sono consentiti, fatte salve le disposizioni di cui al comma 1, i seguenti interventi:

- Costruzione di nuovi edifici destinati a residenza rurale, con esclusione degli insediamenti caratterizzati dalla presenza esclusiva di annessi agricoli.
- Costruzione di nuovi annessi agricoli.
- Trasferimenti di volumetrie e sostituzioni edilizie eccedenti il limite del 10% del totale dei volumi esistenti, ovvero eccedenti i 600 mc di volume ricostruito.
- Ampliamenti volumetrici di edifici esistenti eccedenti i limiti di cui al precedente comma 2.

In caso di interventi di tipo SE relativi a manufatti a destinazione abitativa, fatte salve le limitazioni relative agli edifici di valore di cui all'art. 33 delle presenti norme, il PAPMAA assume valore di Piano attuativo.

38.4 All'interno degli *Insedimenti da adeguare*, negli edifici a destinazione residenziale sono consentiti interventi di tipo ME, RE, R1, R2, R3, R4. Negli edifici a destinazione residenziale che risultino deruralizzati precedentemente alla data di adozione del PS e abitati da cittadini residenti nel Comune di Castiglione d'Orcia, sono inoltre consentiti, fatte salve le disposizioni di cui al comma 1, ampliamenti *una tantum* fino ad un massimo di mq 30 di SUL, da realizzarsi attraverso interventi di tipo R2, R3, R5. Tali ampliamenti non possono dar luogo a corpi di fabbrica separati dall'edificio principale né a nuove unità immobiliari.

Sono fatte salve le limitazioni relative agli edifici di valore di cui all'art. 33 delle presenti norme.

38.5 All'interno degli *Insedimenti da adeguare*, in caso di interventi che prevedano il cambio della destinazione rurale, si applica la disciplina di cui all'art. 21.10.

Art. 39 - *Insedimenti consolidati*

39.1 Insedimenti peculiari

All'interno degli *Insedimenti consolidati* classificati *peculiari* dal RU tutti gli interventi sono rivolti alla tutela e alla conservazione dei valori storico-architettonici e paesistici riferiti all'intero insediamento, con particolare riferimento ai caratteri tipologici e architettonici presenti.

Sono consentiti, sempre che non comportino il cambio della destinazione rurale e fatte salve le limitazioni relative agli *edifici di valore* di cui all'art. 33, interventi diretti di tipo ME, RE, R1, R3; interventi *una tantum* di tipo R5, senza mutamento di destinazione d'uso, limitatamente agli annessi agricoli isolati e fino ad un massimo di mc 100; interventi di tipo R2 e SE nei limiti del 10% del totale dei volumi riferito all'intero insediamento e fino ad un massimo di mc 300 di

volume ricostruito, limitatamente a quei manufatti o parti di essi realizzati con tecniche costruttive non riconducibili alla tradizione.

Previa approvazione del PAPMAA e fermo restando il rispetto delle superfici fondiarie minime previste nel PTCP, sono consentiti i seguenti interventi, da realizzarsi con materiali e tipologie costruttive coerenti con i caratteri preesistenti:

- Costruzione di nuovi annessi agricoli.
- Trasferimenti di volumetrie e sostituzioni edilizie eccedenti il limite del 10% del totale dei volumi esistenti, ovvero eccedenti i 300 mc di volume ricostruito, limitatamente a quei manufatti o parti di essi realizzati con tecniche costruttive non riconducibili alla tradizione. Sugli edifici esistenti con destinazione d'uso abitativa, tali interventi sono limitati al tipo R2.
- Ampliamenti volumetrici di edifici esistenti eccedenti il limite di mc 100, esclusivamente sui manufatti destinati a annesso agricolo.

In nessun caso, a seguito degli interventi ammissibili di cui al presente articolo, potranno essere realizzati manufatti edilizi:

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

Negli edifici a destinazione residenziale sono consentiti, fatte salve le limitazioni relative agli *edifici di valore* di cui all'art. 33, interventi di tipo ME, RE, R1, R3.

Per gli interventi che prevedano il cambio della destinazione rurale, si applica la disciplina di cui all'art. 21.10.

39.2 Insedimenti congruenti

All'interno degli *Insedimenti consolidati* classificati *congruenti* dal RU sono consentiti, sempre che non comportino il cambio della destinazione rurale e fatte salve le limitazioni relative agli *edifici di valore* di cui all'art. 33, interventi diretti di tipo ME, RE, R1, R3; interventi *una tantum* di tipo R5, nei limiti del 10% del totale dei volumi destinati a annesso agricolo, riferito all'intero insediamento, e fino ad un massimo di mc 300. Nel caso di ampliamenti di manufatti con destinazione d'uso abitativa, tali incrementi, che non potranno comportare un aumento delle unità abitative, sono limitati a mc 100 per ogni abitazione rurale. Sono consentiti inoltre interventi di tipo R2 e SE nei limiti del 10% del totale dei volumi riferito all'intero insediamento e fino ad un massimo di mc 300 di volume ricostruito. Sugli edifici esistenti con destinazione d'uso abitativa, tali interventi sono limitati al tipo R2.

Previa approvazione del PAPMAA e fermo restando il rispetto delle superfici fondiarie minime previste nel PTCP, sono consentiti i seguenti interventi:

- Costruzione di nuovi edifici destinati a residenza rurale;
- Costruzione di nuovi annessi agricoli;
- Trasferimenti di volumetrie e sostituzioni edilizie eccedenti il limite del 10% del totale dei volumi esistenti, ovvero eccedenti i 300 mc di volume ricostruito.
- Ampliamenti volumetrici di edifici esistenti eccedenti il limite di mc 300.

In caso di interventi di tipo SE relativi a manufatti a destinazione abitativa, fatte salve le limitazioni relative agli edifici di valore di cui all'art. 33 delle presenti norme, il PAPMAA assume valore di Piano attuativo.

Negli edifici a destinazione residenziale sono consentiti interventi di tipo ME, RE, R1, R2, R3. Negli edifici a destinazione residenziale che risultino deruralizzati precedentemente alla data di adozione del PS e abitati da cittadini residenti nel Comune di Castiglione d'Orcia, sono consentiti ampliamenti *una tantum* fino ad un massimo di mq 30 di SUL, da realizzarsi attraverso interventi di tipo R2, R3, R5. Tali ampliamenti non possono dar luogo a corpi di fabbrica separati dall'edificio principale né a nuove unità immobiliari.

Per gli interventi che prevedano il cambio della destinazione rurale, si applica la disciplina di cui all'art. 21.10.

39.3 Insedimenti indifferenti

All'interno degli *Insedimenti consolidati* classificati *indifferenti* dal RU tutti gli interventi sono rivolti all'innalzamento del livello di congruenza, secondo i criteri di cui all'art. 21, comma 8.

Sono consentiti, sempre che non comportino il cambio della destinazione rurale, interventi diretti di tipo ME, RE, R1, R3, R4; interventi *una tantum* di tipo R5, che non potranno comportare un aumento delle unità abitative, fino ad un massimo di mc 100; interventi di tipo R2 e SE nei limiti del 10% del totale dei volumi riferito all'intero insediamento e fino ad un massimo di mc 300 di volume ricostruito. Sugli edifici esistenti con destinazione d'uso abitativa, tali interventi sono limitati al tipo R2.

Previa approvazione del PAPMAA e fermo restando il rispetto delle superfici fondiari minime previste nel PTCP, sono consentiti i seguenti interventi, da realizzarsi con materiali e tipologie costruttive coerenti con il contesto territoriale di riferimento:

- Costruzione di nuovi edifici destinati a residenza rurale, esclusivamente nell'ambito di un progetto organico che preveda specifici interventi di miglioramento volti a risolvere le situazioni di inadeguatezza e/o di incongruenza relativamente all'intero insediamento, secondo i criteri di cui all'art. 21, comma 8;
- Costruzione di nuovi annessi agricoli;
- Trasferimenti di volumetrie e sostituzioni edilizie eccedenti il limite del 10% del totale dei volumi esistenti, ovvero eccedenti i 300 mc di volume ricostruito.
- Ampliamenti volumetrici di edifici esistenti eccedenti il limite di mc 300.

Per gli interventi che prevedano il cambio della destinazione rurale, si applica la disciplina di cui all'art. 21.10.

Negli edifici a destinazione residenziale sono consentiti interventi di tipo ME, RE, R1, R2, R3, R4. Negli edifici a destinazione residenziale che risultino deruralizzati precedentemente alla data di adozione del PS e abitati da cittadini residenti nel Comune di Castiglione d'Orcia, sono consentiti ampliamenti *una tantum* fino ad un massimo di mq 30 di SUL, realizzabili attraverso interventi di tipo R2, R3, R4, R5, SE. Tali ampliamenti non potranno determinare incrementi delle unità immobiliari. Nei casi di totale demolizione e ricostruzione, gli edifici saranno realizzati secondo le modalità previste per gli interventi di nuova edificazione. In tutti gli altri casi, gli ampliamenti sono consentiti esclusivamente nell'ambito di un progetto organico che preveda specifici interventi di miglioramento volti a risolvere le situazioni di inadeguatezza e/o di incongruenza relativamente all'intero edificio.

Art. 40 - Insediamenti oggetto di specifica disciplina

40.1 Il RU individua i seguenti insediamenti, numerati secondo l'ordine riportato nell'Allegato *Anagrafe degli insediamenti in territorio rurale*, che in ragione di specifiche previsioni, della complessità della situazione in atto o della presenza di funzioni diverse da quelle riportate nell'art. 32, comma 2, sono oggetto di una disciplina specifica:

n. 19	Podere S. Anna
n. 25a	Ex lavatoi presso Castello di Ripa d'Orcia
n. 47	Area produttiva presso La Poderina
n. 49	La Poderina
n. 59	Podere Santa Isabella
n. 82	Oleificio sociale in località La Fonte
n. 128	Deposito materiali di cava
n. 142	Podere Colombaio
n. 238	Amiata Design
n. 250	Podere I Lecci
n. 258	Podere Campo alle Capanne
n. 308	Podere Spicchio
n. 325	Deposito materiali presso Ponticelli
n. 337	Belvedere
n. 341	Cartiera del Vivo
n. 348	La Sega
n. 351	Area artigianale presso il Vivo
n. 352	Area artigianale presso il Vivo
n. 365	La Bisarca
n. 375	Case Montieri
n. 395	Presso Fontanelle
n. 162	Monte Amiata Scalo

40.2 All'interno degli insediamenti di cui al presente articolo sono consentiti esclusivamente gli interventi riportati di seguito, nel rispetto della disciplina specifica per ciascun insediamento:

Num. rif. anagrafe	19
Descrizione	Podere S. Anna. Recupero dei manufatti crollati
Dest. d'uso consentite	Residenziale, turistico-ricettivo, agricoltura e funzioni connesse, attrezzature di interesse pubblico.
SUL mq	0
Disciplina	Piano attuativo di recupero dei volumi crollati, senza incrementi di volume, anche attraverso interventi di tipo SE, con possibilità di destinare a residenza o ad attività turistico-ricettiva. Il progetto è corredato da specifici studi di inserimento dal punto di vista paesaggistico e della tutela delle relazioni percettive, coerentemente con le disposizioni di cui all'art. 16, e da una definizione di dettaglio delle sistemazioni esterne previste, esteso all'intero insediamento. Il Piano potrà prevedere, dimostrandone l'opportunità attraverso il confronto tra soluzioni alternative, di ricostruire i volumi anche a valle della strada pubblica. In tal caso i ruderi esistenti dovranno essere preventivamente demoliti, prevedendo il pieno ripristino dei livelli di permeabilità del suolo. Nel caso di interventi di tipo SE, l'altezza dei volumi ricostruiti non potrà superare i due piani fuori terra.
Num. rif. anagrafe	25a
Descrizione	Ex lavatoi presso Castello di Ripa D'orcia. Recupero dei manufatti esistenti

Dest. d'uso consentite SUL mq Disciplina	<p>Attrezzature di servizio all'attività turistica 20</p> <p>Progetto organico esteso all'intera area, corredato da specifici studi di inserimento dal punto di vista paesaggistico e da una definizione di dettaglio delle sistemazioni esterne previste, che preveda il recupero dei manufatti esistenti attraverso interventi di tipo RE.</p> <p>E' consentita la nuova edificazione di un manufatto di SUL non superiore a mq 20, di altezza non superiore alle strutture esistenti, da realizzarsi nell'ottica della massima integrazione con i manufatti recuperati, escludendo l'edificazione in aderenza.</p> <p>E' consentita la sistemazione dell'area per la sosta e il ristoro attraverso l'installazione di strutture minime da realizzarsi in legno e/o in pietra, senza opere di fondazione e limitando al minimo indispensabile l'impermeabilizzazione dei suoli.</p> <p>Il progetto, da sottoporre al parere della Commissione comunale per il paesaggio, dovrà contenere specifici elaborati atti a verificare il rapporto visivo instaurato con il contesto, da verificarsi sia in relazione alla strada pubblica che in relazione alle vedute apprezzabili dal castello, prevedendo eventualmente apposite schermature vegetali costituite da essenze autoctone.</p> <p>L'intervento è subordinato sottoscrizione di convenzione o atto d'obbligo unilaterale, da registrare e trascrivere a cura del Comune e a spese del richiedente, che preveda l'impegno:</p> <ul style="list-style-type: none"> - alla contestuale sistemazione e messa in sicurezza di un'area che consenta la possibilità di un affaccio panoramico verso le gole dell'Orcia; - alla manutenzione delle opere realizzate; - a consentire la fruibilità pubblica delle opere realizzate.
Num. rif. anagrafe Descrizione Dest. d'uso consentite SUL mq Disciplina	<p>47 Insedimento produttivo presso La Poderina.</p> <p>Produttivo/artigianale 0</p> <p>In ragione della localizzazione dell'ambito all'interno di un'area classificata a pericolosità idraulica elevata, non sono da prevedersi nuove edificazioni o trasformazioni dell'esistente fino all'esecuzione di specifici studi idraulici sulla base della piena con tempo di ritorno duecentennale.</p> <p>Sugli edifici esistenti sono consentiti interventi di tipo ME, RE, R1.</p> <p>Sono consentiti inoltre interventi di tipo R3, senza variazione del volume e della sagoma dell'edificio.</p> <p>Gli interventi diversi dal tipo ME sono subordinati alla contestuale messa in atto di specifiche azioni di miglioramento paesistico e ambientale di cui all'art. 21, comma 8, da sottoporre al parere della Commissione comunale per il paesaggio, indirizzate alla riduzione dell'impatto visivo dell'insediamento in relazione alla pubblica viabilità.</p>
Num. rif. anagrafe Toponimo Superficie Dest. d'uso consentite Disciplina	<p>49 La Poderina mq 5.400 circa</p> <p>Agricoltura e funzioni connesse</p> <p>All'interno dell'insediamento si applica la disciplina di cui all'art. 39.1 relativa agli insediamenti peculiari. In ragione della localizzazione all'interno di un'area paesistica individuata dal PTC, tutti gli interventi diretti ammessi ove siano previsti incrementi della SUL sono vincolati alla contestuale messa in opera di interventi di attenuazione dell'impatto visivo del capannone di grandi dimensioni esistente.</p> <p>In caso di PAPMAA ove si preveda la realizzazione di nuovi annessi agricoli, il capannone di cui sopra dovrà essere necessariamente demolito. E' consentito il recupero integrale dei volumi demoliti esclusivamente attraverso la ricostruzione di manufatti congruenti alle</p>

disposizioni e limitazioni previste all'art. 39.1 citato.

Num. rif. anagrafe	59
Descrizione	Podere Santa Isabella. Riconversione insediamento produttivo
Dest. d'uso consentite	Produttivo, Turistico-ricettivo
SUL mq	0
Disciplina	<p>Ristrutturazione urbanistica dell'intero insediamento, subordinato alla presentazione di un Piano attuativo di recupero, per la realizzazione di un insediamento a destinazione turistico-ricettiva. Il progetto, corredato da specifici studi di inserimento dal punto di vista paesaggistico e da una definizione di dettaglio delle sistemazioni esterne previste, esteso all'intero insediamento, dovrà prevedere:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Interventi di tipo Me, RE, R1 funzionali alla destinazione d'uso prevista, relativamente agli edifici in muratura costituiti dall'edificio principale (Ex podere) e dall'adiacente manufatto annesso. - Interventi di ristrutturazione e/o sostituzione edilizia, anche con diversa articolazione e localizzazione all'interno dell'insediamento, relativamente agli edifici in muratura costituiti da fabbricati produttivi ubicati nella porzione a sud dell'insediamento, senza incrementi di volume. - La demolizione delle strutture prefabbricate esistenti, con possibilità di ricostruzione fino ad una SUL massima non superiore alla superficie coperta degli edifici demoliti. Sono esclusi da tale computo i volumi tecnici e le strutture metalliche correlate alla conservazione dei prodotti dell'agricoltura (silos), che dovranno essere totalmente demolite. - Un progetto di illuminazione esterna finalizzato a contenere al massimo l'inquinamento luminoso. - la moderata immissione di specie vegetali autoctone a protezione dalla strada e negli spazi da destinare alla sosta. <p>I volumi ricostruiti non potranno in ogni caso superare l'altezza massima dell'edificio principale (ex podere).</p> <p>E' consentita la destinazione residenziale dei volumi realizzati esclusivamente se subordinata da vincolo pertinenziale all'attività turistica. In assenza di Piano attuativo, è consentito il mantenimento dell'attività in atto. In tal caso, sono consentiti esclusivamente interventi di ristrutturazione edilizia e, con eccezione dell'edificio principale, ivi compreso l'annesso adiacente, di sostituzione edilizia senza incrementi volumetrici. In caso di interventi che prevedano la demolizione e ricostruzione di volumetrie eccedenti mc 600, questi saranno realizzati esclusivamente nel contesto di un progetto generale, da sottoporre a Piano attuativo, indirizzato alla mitigazione dell'impatto visivo dell'intero insediamento, in relazione alla viabilità principale, attraverso la messa in opera di schermature vegetali, coloriture, ovvero di altri sistemi di contenimento dell'impatto visivo dell'insediamento sul contesto paesistico.</p>
Num. rif. anagrafe	82
Descrizione	Oleificio Sociale in località La Fonte.
Dest. d'uso consentite	Ristrutturazione urbanistica insediamento esistente Produttivo, commerciale e destinazioni accessorie.
SUL mq	Realizzazione distributore carburanti 1.000
Disciplina	Piano attuativo di recupero finalizzato alla riqualificazione paesistica e ambientale dell'intera pertinenza, attraverso interventi di ristrutturazione, sostituzione edilizia e nuova edificazione, funzionali alla integrazione della destinazione produttiva in atto, legata alla trasformazione delle olive e dei suoi derivati, con funzioni legate alla promozione e commercializzazione dei prodotti tipici prevalentemente del settore agro-alimentare del

territorio, con particolare riguardo per quei prodotti e derivati delle lavorazioni locali. Oltre alle strutture necessarie al mantenimento e al potenziamento dell'attività produttiva, è consentita la realizzazione di spazi per l'esposizione e promozione dei prodotti, la degustazione ed il ristoro, per attività direzionali e di informazione. E' consentita la destinazione residenziale esclusivamente se subordinata da vincolo pertinenziale all'attività produttiva.

Il progetto dovrà necessariamente contenere una definizione di dettaglio delle sistemazioni esterne previste, estesa all'intero insediamento, con la possibilità di realizzare piccole attrezzature per lo svago e l'intrattenimento all'aperto, da realizzarsi in legno o altri materiali biocompatibili.

Sono consentiti incrementi volumetrici fino al raggiungimento di un massimo di mq 1.800 di SUL. La SUL da destinare all'attività commerciale o a altre attività non direttamente funzionali all'attività produttiva non potrà comunque superare i mq 700. La superficie coperta totale non dovrà superare i mq 1.500. Non è consentita la realizzazione di manufatti con altezza massima superiore a quella dell'edificio esistente.

Il progetto sarà corredato da specifici studi di inserimento dal punto di vista urbanistico e paesaggistico, atti a valutarne l'impatto visivo e la congruenza con il contesto.

Nell'ambito del Piano di recupero è consentita all'interno dell'insediamento la realizzazione di un'impianto di distribuzione di carburanti, nel rispetto delle normative vigenti in materia. Fatte salve le disposizioni di cui alla L.R. 38/2009, che esclude la messa in atto di vincoli di rispetto di superfici minime, in ragione dell'elevato valore paesistico e ambientale del sito il progetto dovrà comunque prevedere specifici accorgimenti atti a realizzare la massima integrazione con il contesto, attraverso l'attenta sistemazione degli spazi aperti e il ricorso, per eventuali manufatti da destinarsi ad attività e servizi integrativi all'attività di distribuzione di carburanti, a soluzioni tipologiche e materiali riconducibili alla tradizione.

In assenza di piano di recupero, sugli edifici esistenti sono consentiti interventi di tipo ME, RE, R1.

Num. rif. anagrafe
Descrizione
Dest. d'uso consentite
SUL mq
Disciplina

128
Deposito materiali di cava
Produttivo

0

E' consentito esclusivamente il mantenimento della destinazione d'uso in atto, quale area di deposito a cielo aperto di materiali di cava. In ragione della localizzazione dell'ambito all'interno di un'area classificata a pericolosità idraulica molto elevata, non sono da prevedersi nuove edificazioni.

Num. rif. anagrafe
Descrizione
Dest. d'uso consentite
SUL mq
Disciplina

142
Podere Colombaio. Recupero e riqualificazione insediamento esistente
Residenziale, Turistico-ricettivo, agricoltura e funzioni connesse

2.100

Piano attuativo di recupero finalizzato alla destinazione turistico-ricettiva dell'insediamento attraverso interventi di tipo RE sull'edificio principale e di ristrutturazione edilizia sugli altri manufatti. Il progetto dovrà necessariamente contenere una definizione di dettaglio delle sistemazioni esterne previste, estese all'intero insediamento e la demolizione degli annessi agricoli di recente costruzione. Tali volumi potranno essere ricostruiti fino al raggiungimento di una SUL massima di mq 2.100 per l'intero insediamento. I volumi ricostruiti non potranno superare l'altezza massima dell'edificio principale. In assenza di piano di recupero è consentita la destinazione residenziale esclusivamente per gli edifici per i quali sia possibile attestare che questi assolvevano a tale funzione, vincolata alla contestuale demolizione senza ricostruzione degli annessi

agricoli di recente costruzione.

In caso di mantenimento della destinazione rurale, si applica la disciplina di cui agli *Insedimenti da adeguare*.

Num. rif. anagrafe Descrizione Dest. d'uso consentite SUL mq Disciplina	<p>238 Amiata Design. Riconversione insediamento produttivo Turistico-ricettivo, produttivo 1.500 Piano attuativo di recupero che preveda la totale demolizione dei manufatti esistenti e la realizzazione di volumi a destinazione turistico-ricettiva fino ad un massimo di mq 1.500 di SUL. L'altezza dei manufatti non dovrà superare i due piani fuori terra, fino ad un massimo di m 7,50. E' consentita la destinazione residenziale esclusivamente se subordinata da vincolo pertinenziale all'attività turistica. Il progetto è corredato da specifici studi di inserimento dal punto di vista paesaggistico e da una definizione di dettaglio delle sistemazioni esterne previste, esteso all'intero insediamento. In caso di mantenimento della destinazione produttiva, sugli edifici esistenti sono consentiti interventi di tipo ME, RE, R1.</p>
Num. rif. anagrafe Descrizione Dest. d'uso consentite SUL mq Disciplina	<p>250 I Lecci Agriturismo, ristorazione 30 Sugli edifici esistenti sono consentiti interventi di tipo ME, RE, R1. Sono consentiti inoltre interventi di tipo R5, limitati alle parti dell'insediamento di recente costruzione, esclusivamente per motivi di adeguamento funzionale, fino a un massimo di mq 30 di SUL. Tali interventi sono subordinati alla preventiva acquisizione del parere della Commissione comunale per il paesaggio. Nell'ambito dell'attività turistica e ristorativa insediata, è consentita la destinazione di spazi da dedicare ad attività congressuale e/o ad altre attività correlate con la valorizzazione e la promozione del territorio della Val d'Orcia.</p>
Num. rif. anagrafe Descrizione Dest. d'uso consentite SUL mq Disciplina	<p>258 Podere Campo alle Capanne. Recupero e riqualificazione insediamento esistente Turistico-ricettivo, residenza, agricoltura e funzioni connesse 400 Piano attuativo di recupero finalizzato alla destinazione turistico-ricettiva dell'insediamento, attualmente in stato di abbandono, attraverso interventi di tipo RE sul fabbricato esistente. E' consentita la realizzazione di nuovi volumi a destinazione turistico-ricettiva fino ad un massimo di mq 400 di SUL. I nuovi volumi non potranno avere altezza superiore agli edifici esistenti. Il progetto dovrà necessariamente prevedere una definizione di dettaglio delle sistemazioni esterne previste, esteso all'intero insediamento. In assenza di Piano di recupero è consentita la destinazione residenziale dei manufatti esistenti, attraverso interventi di tipo RE, senza incremento di volume. In caso di mantenimento della destinazione rurale, si applica la disciplina di cui agli <i>Insedimenti da recuperare</i>.</p>
Num. rif. anagrafe Descrizione Dest. d'uso consentite	<p>308 Podere Spicchio Residenza, agricola e funzioni connesse</p>

SUL mq Disciplina	0 Piano attuativo di recupero dell'intero insediamento da attuarsi con interventi di tipo SE, anche con diversa articolazione e localizzazione all'interno dell'area di pertinenza, senza incrementi dei volumi e delle superfici, finalizzati all'allontanamento dalla pubblica viabilità delle nuove costruzioni. E' consentita la ricostituzione delle parti aventi caratteristiche di ruderi, nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 36.4 delle NTA. Il progetto è corredato da specifici studi atti a verificarne il corretto inserimento paesistico e da una definizione di dettaglio delle sistemazioni esterne previste, estese all'intera area. In assenza di Piano di recupero, nell'area si applica la disciplina relativa agli Insediamenti da recuperare di cui all'art. 36 delle NTA.
Num. rif. anagrafe Descrizione Dest. d'uso consentite SUL mq Disciplina	325 Deposito materiali presso Ponticelli Produttivo 0 E' consentito esclusivamente il mantenimento della destinazione d'uso in atto, quale area di deposito a cielo aperto. In ragione della localizzazione dell'ambito all'interno di un'area classificata a pericolosità di frana molto elevata, non sono consentiti interventi edilizi di qualsivoglia natura.
Num. rif. anagrafe Descrizione Dest. d'uso consentite SUL mq Disciplina	337 Belvedere. Recupero e riqualificazione insediamento esistente Residenziale 270 Piano attuativo di recupero finalizzato alla riqualificazione dell'intero insediamento. Sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia e nuova edificazione con un incremento massimo della SUL esistente non superiore a mq 270 di SUL. L'altezza dei nuovi volumi realizzati non dovrà superare i due piani fuori terra. Il Piano dovrà necessariamente prevedere interventi di adeguamento paesistico e ambientale, funzionali alla soluzione delle situazioni di incongruenza e/o inadeguatezza presenti nel sito, nel rispetto dei criteri di cui all'art. 21, comma 8. Il progetto dovrà inoltre prevedere una definizione dettagliata delle sistemazioni esterne previste, con particolare attenzione agli spazi comuni, quali i percorsi di accesso e distribuzione, le aree di sosta e di relazione. In assenza di Piano di recupero, sugli edifici esistenti sono consentiti interventi di tipo ME, RE, R1, R2, R3. Tutti gli interventi diversi dal tipo ME dovranno necessariamente prevedere interventi di adeguamento paesistico e ambientale, nel rispetto dei criteri di cui all'art. 21, comma 8, estesi all'intera proprietà oggetto degli interventi.
Num. rif. anagrafe Descrizione Dest. d'uso consentite SUL mq Disciplina	341 Cartiera del Vivo. Recupero dell'insediamento esistente. Residenziale, Turistico-ricettivo, agricoltura e funzioni connesse 0 Piano attuativo di recupero dell'insediamento, attualmente in stato di abbandono, attraverso interventi di restauro e consolidamento statico dei manufatti esistenti. E' consentito il recupero dei manufatti, costituiti da ruderi, per i quali, a causa del pessimo stato di conservazione, non sia possibile risalire alle

dimensioni e caratteristiche dell'edificio da recuperare. In tali casi la ricostruzione potrà avvenire ricostituendo la sagoma dell'edificio dedotta dalle parti ancora esistenti ovvero da eventuale documentazione esistente di tipo storico, grafico e/o fotografico relativa all'oggetto. Qualora non fosse possibile stabilire l'effettiva altezza originaria dei manufatti, il volume ricostruibile sarà calcolato moltiplicando la SUL deducibile dalle parti ancora esistenti per un'altezza virtuale di metri 3.

In assenza di Piano di recupero, gli interventi ammessi sono soggetti alle seguenti limitazioni:

- non è consentita la ricostituzione di volumetrie derivanti da ruderi;
- non è consentita la destinazione turistico-ricettiva;
- è consentito adibire a uso abitativo esclusivamente i manufatti per i quali sia possibile determinare che già assolvevano a tale uso.

Num. rif. anagrafe**348****Descrizione****La Sega.** Recupero dell'insediamento esistente e realizzazione di un campeggio**Dest. d'uso consentite**

Turistico-ricettivo

SUL mq

250

Disciplina

Piano attuativo di recupero finalizzato alla destinazione turistico-ricettiva dell'insediamento, attualmente in stato di abbandono, attraverso interventi di restauro del fabbricato principale e di ristrutturazione e ricostituzione dei volumi minori, anche se riconducibili alla categoria di ruderi, da effettuarsi secondo i criteri della fedele ricostruzione.

Il piano dovrà prevedere la realizzazione di un campeggio, attraverso interventi minimi di sistemazione del terreno per la definizione di piazzole per una superficie non superiore a mq 800, da localizzarsi preferibilmente a partire dalle aree poste a quota più bassa dell'ambito individuato dal RU. Il progetto relativo alle sistemazioni esterne, esteso all'intero insediamento, dovrà essere improntato al mantenimento della naturalità dei luoghi e all'integrazione con la vegetazione esistente. I percorsi di distribuzione interna all'insediamento saranno ricavati dalla sistemazione dei sentieri esistenti, privilegiando l'uso pedonale e limitando l'uso carrabile esclusivamente per attività temporanee di servizio (carico/scarico ecc.). Le aree sistemate a parcheggio saranno da localizzarsi necessariamente in ambiti il più possibile limitrofi alla pubblica viabilità, privilegiando soluzioni che richiedano interventi minimi di modifica della morfologia del terreno. Non sono comunque consentiti interventi che possano causare riduzioni significative della permeabilità dei suoli.

E' consentita la realizzazione di nuove volumetrie, in aggiunta a quelle derivanti dagli interventi di recupero, destinate a attrezzature di servizio al campeggio (servizi igienici, lavanderia, locali di deposito, ecc.), da realizzarsi in un unico manufatto, di forma compatta, da localizzarsi nel rispetto della morfologia del suolo, fino a un massimo di mq 250 di SUL, con un'altezza massima non superiore a m 6,50.

Contestualmente all'intervento, saranno da mettere in opera le seguenti azioni di prevenzione e mitigazione dei potenziali impatti sull'ambiente:

- Al fine di ridurre al minimo indispensabile il transito di veicoli all'interno dell'area, le nuove strutture, i relativi impianti, i parcheggi saranno da localizzarsi quanto più possibile vicino alla S.P.
- Tutte le sistemazioni esterne previste saranno progettate in maniera da ridurre al minimo le modifiche della morfologia dei suoli. In particolare, sarà da valutare con cura la localizzazione delle piazzole, al fine di minimizzare i movimenti di terra e di mantenere lo strato erbaceo esistente.
- Tutti gli interventi sono finalizzati a minimizzare il livello di impermeabilizzazione del suolo.
- Sono da contenere al minimo indispensabile le recinzioni, che

- dovranno comunque permettere il transito della piccola fauna.
- Realizzazione di siepi e/o gruppi sparsi di arbusti di specie autoctone lungo il confine con la Strada Provinciale n. 81.
- Limitare al minimo indispensabile le opere di ripristino della viabilità esistente di accesso dalla S.P. 81, mantenendo il tracciato e l'ampiezza attuali e escludendo qualunque tipo di rivestimento o pavimentazione impermeabile.
- Le nuove piantumazioni dovranno prevedere l'utilizzo esclusivo di specie vegetali autoctone e compatibili con il contesto.
- E' esclusa qualsiasi attività in grado di generare l'infiltrazione di sostanze inquinanti o di diminuire il tempo di percolazione delle acque dalla superficie all'acquifero sottostante.
- Nei limiti delle possibilità tecnico-progettuali, si ritiene necessaria la calendarizzazione degli interventi, al fine di evitare le attività di maggior disturbo, che saranno da eseguirsi nei mesi autunnali;
- si prescrive l'utilizzo di illuminazione esterna a basso consumo con orientamento verso terra, limitando l'uso di proiettori ai casi di reale necessità.
- Sono da evitarsi attività rumorose o capaci di richiamare nel sito volumi eccessivi di visitatori.
- Considerare la possibilità di installare sopra alle piazzole teli ombreggianti che servano da mitigazione di luce, movimento e rumore per la fauna che popola la parte alta del bosco, oltre che per l'osservazione dall'alto.
- Data la fitta copertura arborea, considerare l'utilizzo della geotermia per la produzione di acqua calda sanitaria.
- Le nuove costruzioni dovranno essere realizzate con i criteri della bioedilizia, assicurando standard elevati in materia di efficienza energetica e di trattamento dei reflui.

Num. rif. anagrafe
Descrizione
Dest. d'uso consentite
SUL mq
Disciplina

351
Area artigianale presso il Vivo
 Produttivo
 100
 E' consentita la realizzazione di nuove volumetrie, funzionali all'attività produttiva in atto, per una SUL non superiore a mq 100 e un'altezza massima non superiore a m 6,00. Tale intervento è subordinato alla sottoscrizione di convenzione o atto d'obbligo unilaterale, da registrare e trascrivere a cura del Comune e a spese del richiedente, che preveda la contestuale messa in opera di azioni di miglioramento paesistico e ambientale, nel rispetto dei criteri di cui all'art. 21, comma 8, con particolare attenzione riguardo alla sistemazione degli spazi esterni, alla riqualificazione dei fronti edilizi e all'adeguamento dei manufatti precari.

Num. rif. anagrafe
Descrizione
Dest. d'uso consentite
SUL mq
Disciplina

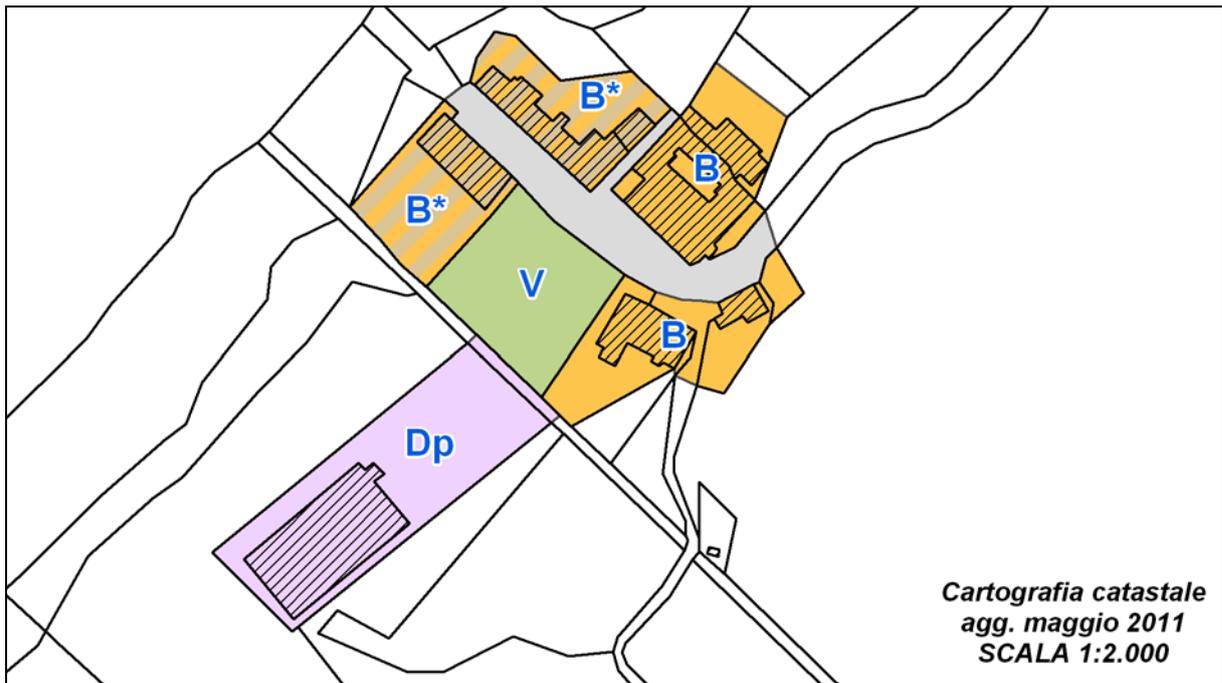
352
Area artigianale presso il Vivo
 Produttivo/artigianale
 0
 In ragione della localizzazione dell'ambito all'interno di un'area classificata a pericolosità di frana elevata, non sono consentiti interventi edilizi che prevedano incrementi volumetrici. Sugli edifici esistenti sono consentiti interventi di tipo ME e R1.

Num. rif. anagrafe
Descrizione
Dest. d'uso consentite

365
La Bisarca
 Turistico-ricettivo, ristorazione, distributore carburanti

SUL mq Disciplina	0 Il RU conferma le destinazioni d'uso in atto. In ragione della localizzazione dell'ambito all'interno di un'area classificata a pericolosità idraulica elevata, non sono da prevedersi nuove edificazioni o trasformazioni dell'esistente fino all'esecuzione di specifici studi idraulici sulla base della piena con tempo di ritorno duecentennale. Sugli edifici esistenti sono consentiti interventi di tipo ME e R1.
Num. rif. anagrafe Toponimo Descrizione Dest. d'uso consentite SUL mq Disciplina	375 Case Montieri Recupero e riqualificazione insediamento esistente Residenza, agricoltura e funzioni connesse 330 Piano attuativo di recupero finalizzato alla riqualificazione dell'intero insediamento. Sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia e nuova edificazione con un incremento massimo della SUL esistente non superiore a mq 330 di SUL. L'altezza dei nuovi volumi realizzati non dovrà superare i due piani fuori terra. Il Piano dovrà necessariamente prevedere interventi di adeguamento paesistico e ambientale, funzionali alla soluzione delle situazioni di incongruenza e/o inadeguatezza presenti nel sito, nel rispetto dei criteri di cui all'art. 21, comma 8. Il progetto dovrà inoltre prevedere una definizione dettagliata delle sistemazioni esterne previste, con particolare attenzione agli spazi comuni, quali i percorsi di accesso e distribuzione, le aree di sosta e di relazione. In assenza di Piano di recupero, sugli edifici esistenti sono consentiti interventi di tipo ME, RE, R1, R2, R3. Tutti gli interventi diversi dal tipo ME dovranno necessariamente prevedere interventi di adeguamento paesistico e ambientale, nel rispetto dei criteri di cui all'art. 21, comma 8, estesi all'intera proprietà oggetto degli interventi.
Num. rif. anagrafe Descrizione Dest. d'uso consentite SUL mq Disciplina	395 Presso Fontanelle. Recupero e riqualificazione insediamento esistente Residenza 0 Progetto organico di riqualificazione e adeguamento paesistico e ambientale esteso all'intero insediamento che preveda specifici interventi di miglioramento volti a risolvere le situazioni di inadeguatezza e/o di incongruenza secondo i criteri di cui all'art. 21.8 delle NTA. Sugli edifici esistenti sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia, senza incrementi della SUL, funzionali alla destinazione residenziale dei fabbricati. L'intervento è subordinato alla corresponsione degli oneri previsti all'art. 21.10 delle NTA. In assenza di tale progetto, sugli edifici esistenti sono consentiti esclusivamente interventi di tipo ME senza cambio della destinazione d'uso.

40.3 In ragione della compresenza di funzioni diverse e delle caratteristiche dell'insediamento, maggiormente riferibili a un piccolo centro urbano, le disposizioni relative all'insediamento Monte Amiata Scalo, catalogato al n.162 nell'Allegato *Anagrafe degli insediamenti in territorio rurale*, sono da riferirsi alla planimetria riportata di seguito:



Num. rif. anagrafe	162
Descrizione	Monte Amiata Scalo
Dest. d'uso consentite	<p>Zone B e B*: residenza; commercio al dettaglio, limitatamente a piccoli esercizi di vicinato; piccole attività artigianali di servizio alla residenza; attività direzionali e di servizio; attività pubbliche o di pubblico interesse; ospitalità extra-alberghiera e residenza stagionale; attività culturali e ricreative.</p> <p>Zone Dp: produttivo-artigianale.</p> <p>Zone V: zone verdi inedificate, agricoltura e attività connesse.</p>
Disciplina	<p>Zone B: ME, RE, R1, R2, R3</p> <p>Zone B*: ME, RE, R1, R2, R3, R4. Sono inoltre consentiti interventi <i>una tantum</i> di tipo R5 per addizioni volumetriche fino a un massimo del 10% della SUL legittima esistente al momento dell'adozione del RU, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e architettoniche dell'edificio preesistente. Tali incrementi non potranno comunque superare i mq 20 di SUL per ciascuna unità immobiliare. Relativamente alle unità immobiliari con SUL inferiore a mq 100, sono consentiti incrementi fino a un massimo di mq 10 di SUL.</p> <p>Zone V: sono consentiti interventi rivolti al miglioramento dell'accessibilità e della fruibilità dei luoghi, nell'ambito di progetti unitari finalizzati a favorire un uso pubblico compatibile con la natura dei luoghi, prevedendo comunque misure atte a preservarne l'integrità ed escludendo in ogni caso qualsiasi forma di trasformazione che non presenti caratteristiche di totale reversibilità.</p> <p>Zone Dp: ME, RE, R1, R2, R3, R4 senza mutamento del volume e dell'altezza massima degli edifici, rivolti al all'innalzamento degli standard qualitativi e dei livelli prestazionali dei manufatti edilizi esistenti e alla qualificazione degli spazi scoperti.</p> <p>Sono consentiti inoltre ampliamenti <i>una tantum</i> pari ad un massimo del 10% della SUL legittima esistente alla data di adozione del RU, realizzabili con interventi di tipo R5 o SE, anche nel quadro di una complessiva ristrutturazione urbanistica. Tali interventi di ampliamento sono subordinati alla sottoscrizione di apposito atto unilaterale d'obbligo, registrato e trascritto, a garanzia della realizzazione di un progetto organico di riqualificazione paesistica e ambientale dell'intera area, che preveda l'adeguamento paesistico e ambientale degli edifici esistenti, attraverso la sostituzione dei volumi e dei materiali incongrui (coperture in eternit, ecc.),</p>

la sistemazione di tutti gli spazi aperti e la realizzazione di congrue schermature vegetali, costituite da essenze autoctone, di protezione in relazione alla pubblica viabilità.

TITOLO III – DISCIPLINA DELLE UTOE

CAPO I – DISCIPLINA GENERALE DELLE TRASFORMAZIONI

Art. 41 - Articolazione in ambiti omogenei

41.1 Il RU individua, all'interno del perimetro delle UTOE, il perimetro dei Centri abitati, ai sensi dell'art. 55, comma 2 lett. b) della L.R. 1/2005.

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

- **Zone A:** comprendono i tessuti urbani storici, caratterizzati dalla coerenza generale dell'impianto insediativo nelle sue configurazioni principali relative al rapporto con la trama viaria e con lo spazio pubblico, in cui prevalgono interventi di epoca preindustriale (1824), con parti fino al 1942, e presentano elementi o esprimono qualità di notevole valore storico, testimoniale, architettonico e ambientale, sia per le caratteristiche intrinseche dell'edificato, sia perché formano un tessuto dotato di omogeneità che si distingue nettamente dalle espansioni più recenti.
- **Zone As:** comprendono le aree di rilevante valore storico, insediativo ed ambientale, contigue ai tessuti urbani storici, sostanzialmente inedificate o occupate dai resti delle antiche fortificazioni, che mantengono un fortissimo rapporto fisico e visivo con l'insediamento, quali elementi caratterizzanti di un'antropizzazione essenzialmente antica che si evidenzia con la permanenza di manufatti di altissimo valore storico-architettonico e di antiche sistemazioni del suolo.
- **Zone B:** comprendono gli insediamenti a destinazione prevalentemente residenziale, anche di formazione recente, ivi compresi i complessi unitari di intervento pubblico o privato, che costituiscono tessuti urbani sostanzialmente saturi nei quali sono riconoscibili assetti insediativi consolidati. All'interno di tali zone sono ricompresi inoltre gli ambiti interessati da piani attuativi già approvati sulla base di atti precedenti al presente RU, così come indicato nelle Tavole U1, U2 e U3.
- **Zone B1:** comprendono le aree a destinazione residenziale ove è consentita l'edificazione di completamento.
- **Zone C:** comprendono le aree ove è prevista la nuova edificazione a destinazione residenziale.
- **Zone Dc:** comprendono le aree a destinazione commerciale occupate da piccole e medie strutture di vendita.
- **Zone Dp:** comprendono le aree prevalentemente sature occupate da strutture a destinazione produttiva e/o artigianale.
- **Zone Dn:** comprendono le aree ove è prevista la nuova edificazione a destinazione produttiva.
- **Zone E:** comprendono le *Aree produttive agricole di pertinenza dei centri urbani* di cui all'art. 29, che ricadono all'interno del perimetro delle UTOE.
- **Zone F:** comprendono le aree occupate da attrezzature di interesse generale:
 - attrezzature amministrative;
 - attrezzature logistiche per la difesa e la protezione civile;
 - attrezzature scolastiche;
 - attrezzature religiose;
 - attrezzature sportive;
 - attrezzature sanitarie;
 - attrezzature per attività ricreative e culturali;
 - attrezzature sociali e socio-sanitarie;
 - attrezzature tecnologiche di supporto alle reti infrastrutturali;
 - attrezzature cimiteriali;
 - distributori di carburanti;
 - aree verdi di quartiere e spazi di verde attrezzato;

- campeggi e ostelli per la gioventù.
- Zone F1: comprendono le aree occupate da attrezzature di interesse generale ove sono previsti interventi rivolti al loro potenziamento.
- Zone Fn: comprendono le aree ove è prevista la realizzazione di nuove attrezzature di interesse generale.
- Zone Rt: comprendono le aree interessate da interventi di riorganizzazione del tessuto urbanistico.
- Zone T: comprendono le aree occupate da strutture a destinazione turistico-ricettiva esistenti.
- Zone T1: comprendono le aree a destinazione turistico-ricettiva ove è consentita l'edificazione di completamento.
- Zone V: comprendono le aree verdi inedificate, interne o contigue ai centri urbani, che determinano un sistema di spazi aperti a prevalente naturalità caratterizzante il paesaggio urbano e la sua qualità paesistica e ambientale.
- Infrastrutture per la mobilità: comprendono le infrastrutture per la mobilità, esistenti e di progetto, costituite dalla rete viaria e dal sistema delle aree di parcheggio pubblico e dei percorsi pedonali e/o ciclabili.

Art. 42 - Condizioni generali di intervento

42.1 Ogni intervento di trasformazione, relativamente a ciascuna zona omogenea e con riferimento a quanto riportato nelle Tavole U1, U2 e U3, è sottoposto alla disciplina di cui al presente articolo e alle ulteriori disposizioni specifiche di cui ai Capi da II a VII del presente Titolo.

42.2 Elementi di invarianza degli insediamenti urbani

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

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

42.3 Zone A - Tessuti storici

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

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

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

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

Sul patrimonio edilizio esistente, con esclusione degli edifici notificati ai sensi del D. Lgs. 42/2004, sono consentiti i seguenti interventi:

- interventi di tipo ME, RE, R1 e R3.
- R2, limitatamente a quelle parti di edificio che si configurino chiaramente come superfetazioni, vale a dire come elementi sostanzialmente incongrui con l'impianto originario dell'edificio. Tali interventi saranno finalizzati al conseguimento di soluzioni architettoniche di maggiore coerenza con il contesto, escludendo la ricostruzione di nuove volumetrie lungo i fronti su strada pubblica. Tali interventi, nei casi in cui si renda

necessario derogare alle disposizioni relative al rispetto delle distanze minime tra edifici di cui al D.M. 1444/1968, sono subordinati alla presentazione di un Piano attuativo di recupero.

- interventi di tipo R5, limitatamente a interventi di rialzamento del sottotetto per renderlo abitabile o di realizzazione di servizi igienici. Tali interventi sono subordinati alla presentazione di un Piano attuativo di recupero.

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

42.4 Zone As - Aree di rilevante valore storico e insediativo

All'interno delle Zone As gli interventi sono rivolti alla tutela dei valori paesistici e ambientali presenti. Sono consentiti esclusivamente:

- interventi rivolti al restauro delle strutture e dei manufatti di valore storico ed artistico visibili e alla sistemazione delle aree contermini aventi con essi rapporti contestuali;
- interventi rivolti al miglioramento dell'accessibilità e della fruibilità dei luoghi, nell'ambito di progetti unitari, al fine di favorire un uso pubblico compatibile con la natura dei luoghi, prevedendo comunque misure atte a preservarne l'integrità ed escludendo in ogni caso qualsiasi forma di trasformazione che non presenti caratteristiche di totale reversibilità.
- l'installazione di manufatti precari, realizzati in legno, o con altri materiali leggeri, e semplicemente appoggiati a terra, a condizione che le opere di ancoraggio necessarie all'installazione non comportino alcuna modificazione morfologica dello stato dei luoghi.

42.5 Zone B - Tessuti urbani prevalentemente saturi

All'interno delle Zone B gli interventi sono rivolti all'innalzamento della qualità paesistica e ambientale degli insediamenti, nel rispetto dell'impianto urbanistico esistente, in termini di integrazione con i contesti figurativamente consolidati, di rafforzamento dei rapporti con gli spazi pubblici e di uso pubblico, di innalzamento degli standard qualitativi dei manufatti edilizi esistenti, di qualificazione degli spazi aperti, di miglioramento dell'accessibilità e della fruibilità dei luoghi.

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

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

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

Il RU individua le aree in cui sono consentiti aumenti della volumetria, nell'ambito di interventi di ristrutturazione edilizia, secondo le disposizioni specifiche per ciascuna UTOE di cui ai Capi da II a VII del presente Titolo.

Il RU comprende all'interno delle Zone B anche gli ambiti interessati da piani attuativi già approvati e non ancora realizzati o ultimati, così come indicato nelle Tavole U1, U2 e U3. In tali ambiti si applicano le disposizioni previste per ciascun Piano. Sono consentite varianti, senza modifiche dei perimetri dei comparti, delle destinazioni d'uso e dei parametri urbanistici e edilizi previsti. Le richieste per tali varianti saranno necessariamente corredate da opportuna documentazione che attesti gli aspetti migliorativi della variante in relazione al Piano approvato.

42.6 Zone consolidate con specifica destinazione funzionale

Vi sono ricomprese:

- Zone Dc, a destinazione commerciale
- Zone Dp, a destinazione produttiva/artigianale
- Zone T, a destinazione turistico-ricettiva.

All'interno di tali zone sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia rivolti al all'innalzamento degli standard qualitativi e dei livelli prestazionali dei manufatti edilizi esistenti e alla qualificazione degli spazi scoperti. Sono fatte salve le ulteriori disposizioni specifiche di cui ai Capi da II a VII del presente Titolo.

42.7 Zone E - Aree produttive agricole di pertinenza dei centri urbani

All'interno delle Zone E si applicano le disposizioni di cui all'art. 29, *Aree produttive agricole di pertinenza dei centri urbani*, delle presenti norme. Sono fatte salve le ulteriori disposizioni specifiche di cui ai Capi da II a VII del presente Titolo.

42.8 Zone F - Attrezzature di interesse generale

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

42.9 Zone M - Infrastrutture per la mobilità

La viabilità esistente deve essere mantenuta nei tracciati esistenti e nelle caratteristiche fisiche e funzionali previste in ragione della sua appartenenza alle categorie stabilite dal Codice della strada. Sono ammessi interventi puntuali di adeguamento e di ristrutturazione rivolti al miglioramento delle condizioni di sicurezza e della funzionalità dei tracciati, mantenendo un corretto rapporto con l'altimetria e la conformazione dei suoli, con particolare riferimento alle condizioni di stabilità, nell'ottica di minimizzare le opere di sostegno e di manutenzione. Sono fatte salve le ulteriori disposizioni specifiche di cui ai Capi da II a VII del presente Titolo.

42.10 Zone V - Aree verdi urbane

All'interno delle zone V, sono consentiti esclusivamente interventi correlati alla manutenzione e tutela dei suoli e della vegetazione esistente. Sono inoltre consentiti interventi rivolti al miglioramento dell'accessibilità e della fruibilità dei luoghi, nell'ambito di progetti unitari finalizzati a favorire un uso pubblico compatibile con la natura dei luoghi, prevedendo comunque misure atte a preservarne l'integrità ed escludendo in ogni caso qualsiasi forma di trasformazione che non presenti caratteristiche di totale reversibilità.

42.11 Zone Rt - Aree interessate da interventi di riorganizzazione del tessuto urbanistico

All'interno delle Zone Rt sono consentiti interventi rivolti all'integrazione urbanistica e funzionale, da attuarsi mediante Piani attuativi di recupero e riqualificazione ambientale. I criteri e le modalità di redazione di tali Piani sono definiti per ciascun ambito di intervento nella disciplina specifica relativa a ciascuna UTOE di cui ai Capi da II a VII del presente Titolo.

42.12 Zone di completamento

Vi sono ricomprese:

- Zone B1, a destinazione residenziale;
- Zone T1, a destinazione turistico-ricettiva;
- Zone F1, ove è previsto il potenziamento delle attrezzature esistenti.

I criteri e le modalità di attuazione degli interventi ricompresi in tali zone sono definiti per ciascun ambito di intervento nella disciplina specifica relativa a ciascuna UTOE di cui ai Capi da II a VII del presente Titolo.

42.13 Interventi di nuova edificazione

Gli interventi di nuova edificazione sono consentiti nelle seguenti zone:

- Zone C, a destinazione residenziale;
- Zone Dn, a destinazione produttiva/artigianale;
- Zone Fn, destinate alla realizzazione di attrezzature di interesse generale.

I criteri e le modalità di attuazione degli interventi ricompresi in tali zone sono definiti per ciascun ambito di intervento nella disciplina specifica relativa a ciascuna UTOE di cui ai Capi da II a VII del presente Titolo.

42.14 Interventi da sottoporre a Piano attuativo

Negli ambiti da sottoporre a Piano attuativo, così come riportato nelle Tavole U1, U2 e U3, si applica la disciplina specifica di cui ai Capi da II a VII del presente Titolo.

42.15 Perequazione urbanistica

In relazione agli interventi di nuova edificazione da sottoporre a Piano attuativo, di cui al precedente comma 14, in presenza di più soggetti aventi titolo i diritti edificatori sono attribuiti in misura proporzionale alla superficie territoriale (St) afferente a ciascuna delle proprietà immobiliari ricomprese all'interno dell'area da sottoporre a Piano attuativo, così come riportato nelle Tavole U1, U2 e U3. Allo stesso modo, salvo diverso accordo tra gli aventi titolo, saranno ripartiti in misura proporzionale gli eventuali obblighi e oneri previsti relativamente a ciascun ambito di trasformazione. Sono fatte salve le ulteriori disposizioni specifiche di cui ai Capi da II a VII del presente Titolo. Le disposizioni del presente comma trovano applicazione anche in relazione a interventi da attuarsi con intervento diretto, nei casi esplicitamente previsti dalla disciplina specifica relativa a ciascuna UTOE di cui ai successivi Capi da II a VII del presente Titolo.

Art. 43 - Disposizioni relative alle nuove costruzioni

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

- specifici studi di inserimento dal punto di vista urbanistico e paesaggistico, finalizzati al conseguimento della massima integrazione con il contesto paesistico e con i caratteri urbanistici e architettonici presenti, attraverso un'articolazione equilibrata di tipi edilizi e spazi aperti. In particolare, gli interventi localizzati in contiguità con il territorio rurale, ovvero con aree classificate quali Aree di pertinenza paesistica o Zone V dal presente RU, descrivono e valutano le reciproche relazioni funzionali e visive, definendo conseguentemente idonee soluzioni di raccordo con gli elementi caratterizzanti il paesaggio circostante;
- specifici studi atti a verificare la tutela della percezione degli elementi significativi del contesto paesistico, al fine di evitare la privatizzazione delle viste nei luoghi a maggiore panoramicità;
- una definizione di dettaglio delle sistemazioni esterne previste, che devono contribuire a caratterizzare qualitativamente l'assetto delle aree, estesa all'intero ambito di intervento, attraverso specifici studi atti a verificare il corretto rapporto tra spazi aperti, pubblici e privati, edificato e contesto circostante. In particolare, gli interventi localizzati in contiguità con il territorio rurale, ovvero con aree classificate quali Aree di pertinenza paesistica o Zone V dal presente RU, adottano soluzioni finalizzate alla caratterizzazione degli spazi aperti quali elementi di definizione del margine urbano;
- i progetti di cui al precedente punto sono finalizzati alla conservazione della naturalità dei luoghi e alla tutela delle alberature di alto fusto esistenti, prevedendo l'impegno alla sostituzione, da limitarsi comunque al minimo indispensabile, degli esemplari eventualmente abbattuti con essenze di analoga specie e consistenza, limitatamente alle essenze autoctone;
- la limitazione allo stretto necessario delle opere di infrastrutturazione prediligendo, nella progettazione della viabilità e delle aree di sosta, soluzioni finalizzate a contenere il livello di impermeabilizzazione dei suoli;
- il rispetto della morfologia e delle caratteristiche fisico-naturali dei suoli, limitando le opere di sbancamento e livellamento;

- il raggiungimento di standard elevati di qualità architettonica e di efficienza energetica, con particolare riferimento alla composizione dei volumi, al disegno dei prospetti e all'utilizzo dei materiali, evitando tipologie architettoniche riconducibili alle tipizzazioni pseudomontane.

43.2 Gli interventi a destinazione residenziale riconducibili alle fattispecie di cui al comma 1 dovranno necessariamente prevedere l'installazione di serbatoi di accumulo dell'acqua potabile di capacità non inferiore a 500 litri per unità abitativa realizzata.

43.3 Gli interventi di cui al comma 1, limitatamente a quelli subordinati a Piano attuativo, dovranno necessariamente prevedere l'installazione di impianti per il convogliamento e la raccolta delle acque meteoriche al fine di un loro riutilizzo per usi non potabili.

43.4 Tutte gli interventi che prevedano la realizzazione di nuovi allacciamenti alla rete fognaria dovranno necessariamente prevedere la messa in opera di sistemi di trattamento primario e secondario dei reflui, in conformità a quelli previsti dal DPGR 08.06.2008, n. 46/R e elencati nella Tabella 2 di cui all'Allegato 3 del Decreto citato.

43.5 Piscine

La realizzazione di piscine, nel rispetto delle disposizioni di cui al RE comunale, è di norma consentita all'interno del perimetro dei centri abitati, ad eccezione delle Zone As. All'interno delle Zone A la realizzazione di piscine è consentita esclusivamente a servizio di attività turistico-ricettive.

Art. 44 - Installazione di manufatti precari

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

Art. 45 - Recupero abitativo dei sottotetti

45.1 In applicazione della L.R. 05/2010, negli edifici a destinazione residenziale esistenti alla data di entrata in vigore della legge citata, localizzati all'interno delle UTOE, sono consentiti interventi di recupero dei sottotetti, da destinare a funzioni accessorie alla residenza di cui all'art. 58, comma 1, lett. b) del RE comunale, nel rispetto delle seguenti disposizioni:

- Gli interventi finalizzati al recupero dei sottotetti devono avvenire senza alcuna modificazione delle altezze di colmo e di gronda delle superfici interessate dall'intervento, nonché delle linee di pendenza delle falde.
- L'altezza media interna netta dei vani recuperati non potrà essere inferiore a m 2,00. In caso di soffitto non orizzontale, ferme restando le predette altezze medie, l'altezza della parete minima non potrà essere inferiore a m 1,10. Gli eventuali spazi di altezza inferiore alle predette misure dovranno essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi e ne è consentito l'uso come spazio di servizio destinato a guardaroba e ripostiglio. Sono fatti salvi i casi in cui tali spazi risultino essere in corrispondenza di fonti di luce diretta esistenti.
- Nei vani recuperati, il rapporto aeroilluminante non potrà essere inferiore a un sedicesimo. Al fine di reperire la superficie minima di aeroilluminazione, è consentita la realizzazione di abbaini e l'installazione di lucernari all'interno della superficie di copertura. Gli abbaini saranno del tipo a due falde o ad una falda compluviata, realizzati in muratura, intonacati

e tinteggiati nello stesso colore della facciata e con lo stesso manto di copertura della falda su cui si inseriscono. I lucernari saranno realizzati a filo della falda escludendo in ogni caso l'installazione di vetrate di tipo specchiante. La superficie vetrata relativa a ciascun singolo manufatto non potrà essere superiore a mq 1,20.

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

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

Art. 46 - Programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche

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

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

46.3 L'amministrazione comunale, nell'ambito del attività di monitoraggio di cui all'art. 19, aggiorna il censimento e le indicazioni sugli interventi prioritari alla scadenza del primo quinquennio dalla data di approvazione del presente RU.

CAPO II – UTOE 1 CASTIGLIONE D'ORCIA*Art. 47 - Zone B. Tessuti urbani prevalentemente saturi*

- 47.1** All'interno delle zone B sono consentiti interventi di tipo ME, RE, R1, R2, R3. Sono inoltre consentiti interventi di tipo R4, anche con diverso ingombro planivolumetrico, senza incrementi del volume e dell'altezza massima, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica e all'innalzamento degli standard in materia di efficienza energetica e di compatibilità ambientale.
- 47.2** Il RU individua in località Mondonuovo, come riportato nella *Tav. U.1 - Disciplina delle UTOE*, ambiti, identificati dalla sigla 'B*', nei quali sono consentiti interventi di ampliamento degli edifici esistenti. In questi ambiti, oltre agli interventi di cui al precedente comma 1, sono consentiti interventi *una tantum* di tipo R5 e/o SE, con possibilità di ampliamento fino a un massimo di mq 100 di SUL per ciascuna unità fondiaria, esclusivamente nel rispetto dei seguenti parametri:
If : non superiore a 1,5
Sup. cop. non superiore al 25% della Sf
Hmax: 7,50 metri
Sup. permeabile: non inferiore al 30% della Sf
 Tali interventi sono subordinati all'attuazione di contestuali interventi di miglioramento degli standard in materia di risparmio energetico, estesi all'intero edificio.
- 47.3** Il RU individua inoltre, all'interno delle aree di cui al precedente comma 2, una specifica area, contrassegnata dalla lettera "f", come riportato nella *Tav. U.1 - Disciplina delle UTOE*, dove è consentito un ampliamento *una tantum* a destinazione residenziale fino ad un massimo di mq 20 di SUL.
- 47.4** All'interno delle zone B è presente una struttura alberghiera attualmente inutilizzata. In tale struttura sono consentiti interventi di tipo ME, RE, R1, R2, R3, R4. Tali interventi sono consentiti anche in caso di mantenimento della destinazione d'uso alberghiera.

Art. 48 - Zone B1. Zone residenziali di completamento

- 48.1** Il RU individua i seguenti lotti ineditati, contrassegnati da specifico codice, come riportato nella *Tav. U.1 - Disciplina delle UTOE*, nei quali sono consentiti interventi di nuova edificazione residenziale di completamento, nel rispetto dei seguenti parametri, specifici per ciascun intervento:

a):

Codice zona	B1 a
Rif. catastale	F.47, p.811
Descrizione	completamento lotto ingresso centro urbano
Modalità intervento	Piano attuativo
Sf	mq 680 circa
Destinazione d'uso	residenza
SUL mq	350
Hmax	6,50
Disposizioni	Il progetto, corredato da specifici studi di inserimento dal punto di vista urbanistico e paesaggistico e da una definizione di dettaglio delle sistemazioni esterne previste, dovrà prevedere il mantenimento di un quantitativo minimo di superficie permeabile pari ad almeno il 40% della Sf e la piantumazione di opportune schermature vegetali, costituite da essenze autoctone, lungo il confine con la pubblica viabilità. E' consentita la realizzazione di volumi fuori terra, da adibire a box auto, in numero non inferiore a uno per unità abitativa realizzata e fino a un massimo di mq 110 di SUL. L'altezza utile di tali locali è fissata in m 2,40. Non è consentita la realizzazione di volumi interrati.

c):

Codice zona	B1 c
Rif. Catasto	F.46, pp.108*, 148, 150, 182
Descrizione	completamento lotto presso via della Fratta
Modalità intervento	Piano di recupero
Sf	mq 1.790 circa
Destinazione d'uso	residenza
SUL mq	200
Hmax	6,50
Disposizioni	Nell'area si applica la perequazione urbanistica di cui all'art. 42.15. Il progetto è corredato da specifici studi di inserimento dal punto di vista urbanistico e paesaggistico, con particolare attenzione all'integrazione con il contesto attraverso la verifica del corretto rapporto visuale instaurato con gli adiacenti tessuti storici e alla tutela delle visuali panoramiche verso valle. Il progetto contiene inoltre una definizione di dettaglio delle sistemazioni esterne, estesa all'intera area, che dovranno prevedere: <ul style="list-style-type: none"> - il mantenimento di un quantitativo minimo di superficie permeabile pari ad almeno il 60% della Sf. - la demolizione di tutti i manufatti, siano essi stabili o precari, esistenti nell'area. - la piantumazione di opportune schermature vegetali, costituite da essenze autoctone. E' consentita la realizzazione di tettoie in legno, semplicemente ancorate a terra, da adibire a box auto, in numero non inferiore a uno per unità abitativa realizzata e fino a un massimo di mq 60 di SUL, con altezza utile non superiore a m 2,40. Non è consentita la realizzazione di volumi interrati.

d):

Codice zona	B1 d
Rif. Catasto	F.62, pp. 85, 91, 92, 244
Descrizione	completamento lotto ex lottizzazione 'Casalpoggio'
Modalità intervento	intervento diretto
Sf	mq 1.050 circa
Destinazione d'uso	residenza
SUL mq	280
Hmax	6,50
Disposizioni	Il progetto è corredato da specifici elaborati atti a verificarne il corretto inserimento dal punto di vista urbanistico e paesaggistico, con particolare attenzione alla verifica del corretto rapporto visuale instaurato con i tessuti urbani adiacenti e da una definizione di dettaglio delle sistemazioni esterne, estese all'intera area, che dovranno prevedere il mantenimento di un quantitativo minimo di superficie permeabile pari ad almeno il 60% della Sf.

e):

Codice zona	B1 e
Rif. Catasto	F.62, pp. 49, 133
Descrizione	completamento lotto presso Mondonuovo
Modalità intervento	intervento diretto
Sf	mq 710 circa
Destinazione d'uso	residenza
SUL mq	240
Hmax	6,50
Disposizioni	Il progetto è corredato da specifici elaborati atti a verificarne il corretto inserimento dal punto di vista urbanistico e paesaggistico, con particolare attenzione alla verifica del corretto rapporto visuale instaurato con i tessuti urbani adiacenti e da una definizione di dettaglio delle sistemazioni esterne, estese all'intera area, che dovranno prevedere il mantenimento di un quantitativo minimo di superficie permeabile pari ad almeno il 40% della Sf.

Art. 49 - Zone C. Aree interessate da interventi di nuova edificazione residenziale

49.1 Il RU individua il seguente ambito, interessato da interventi di nuova edificazione residenziale, contrassegnato da specifico codice, come riportato nella *Tav. U.1 - Disciplina delle UTOE*. In tale ambito gli interventi sono soggetti alla presentazione di un Piano attuativo di lottizzazione, nel rispetto dei seguenti parametri:

Codice zona	C A
Rif. Catasto	F.62, pp.18*, 234
Descrizione	Nuova edificazione pressi Pinetina
Modalità intervento	Piano di lottizzazione
St	mq 8.720 circa
Sf	mq 5.740 circa
Destinazione d'uso	residenza
SUL mq	1.200
Hmax	6,50
Disposizioni	Nell'area si applica la perequazione urbanistica di cui all'art. 42.15. La realizzazione dell'intervento è subordinata: <ul style="list-style-type: none"> - alla cessione a titolo gratuito delle aree limitrofe ai serbatoi di approvvigionamento idrico, così come indicato nella Tav. U1; - al mantenimento della viabilità esistente di collegamento ai serbatoi di cui al punto precedente e della vegetazione presente lungo la stessa; - alla cessione a titolo gratuito di una porzione di terreno parallela alla strada pubblica, di larghezza non inferiore a m 3,00, per la realizzazione di un percorso pubblico pedonale, così come indicato nella Tav. U1; - alla realizzazione e cessione di un parcheggio pubblico così come indicato nella Tav. U1; Il progetto è corredato da specifici elaborati atti a verificarne il corretto inserimento nel contesto e da una definizione di dettaglio delle sistemazioni esterne, estese all'intera area, che dovranno prevedere il mantenimento di un quantitativo minimo di superficie permeabile pari ad almeno il 50% della Sf. In assenza di Piano attuativo, nell'area si applicano le disposizioni di cui alle Zone E.

Art. 50 - Zone Rt. Aree interessate da interventi di riorganizzazione del tessuto urbanistico

50.1 Il RU individua i seguenti ambiti interessati da interventi di riorganizzazione del tessuto urbanistico, contrassegnati da specifico codice, come riportato nella *Tav. U.1 - Disciplina delle UTOE*. In tali ambiti gli interventi sono soggetti alla presentazione di un piano attuativo di recupero, nel rispetto dei seguenti parametri, specifici per ciascun intervento:

1):

Codice zona	Rt 1
Rif. Catasto	F.47, pp. 61,62, 63, 1108, 1205
Descrizione	Recupero ex falegnameria Cresti
Modalità intervento	Piano di Recupero
St	mq 6105 circa
Destinazione d'uso	residenza, direzionale e commercio di vicinato
SUL mq	2.000
Hmax	L'altezza massima non dovrà superare m 4,50 calcolati dal piano stradale
Disposizioni	Ristrutturazione urbanistica dell'intera area, da realizzarsi attraverso la totale demolizione dei manufatti esistenti relativi all'ex falegnameria e l'insediamento di funzioni residenziali, commerciali di servizio e/o direzionali fino ad un massimo di mq 2.000 di SUL.

La quota destinata alla funzione residenziale non potrà essere superiore a mq 1.800 di SUL. Il progetto dovrà prevedere una quota, non inferiore al 10% della SUL a destinazione residenziale realizzata, da assegnare in locazione a canone concordato, sottoscrivendo a tal fine un'apposita convenzione con l'Amministrazione Comunale.

L'intervento è subordinato alla realizzazione di parcheggi pubblici per una superficie non inferiore a mq 400, di cui almeno il 30% coperti e alla realizzazione di parcheggi collettivi in numero non inferiore a 2 per unità abitativa realizzata. In particolare, dovranno essere previsti idonei percorsi pedonali di uso pubblico di collegamento con il centro storico.

L'intervento è subordinato inoltre alla realizzazione di un intervento di sistemazione e riqualificazione del piazzale antistante la chiesa delle Sante Marie.

Il progetto è corredato da specifici studi di inserimento dal punto di vista urbanistico e paesaggistico, con particolare attenzione all'integrazione con il contesto e alla verifica del corretto rapporto visuale instaurato con gli adiacenti tessuti storici, attraverso un disegno coerente con i valori architettonici e paesistici presenti e con la morfologia del terreno.

Il progetto contiene inoltre una definizione di dettaglio delle sistemazioni esterne, che dovranno prevedere un'attenta e organica sistemazione di tutti gli spazi aperti, attraverso la realizzazione di un sistema coerente di spazi verdi, di aree di sosta e di percorsi pedonali, con particolare attenzione al disegno della viabilità di accesso dalla via del Fosso.

In relazione all'edificio attualmente sede degli uffici bancari, sono consentiti interventi di ristrutturazione senza incrementi volumetrici, fatti salvi gli interventi di adeguamento alla normativa antisismica e al risparmio energetico, per l'insediamento di funzioni residenziali, direzionali e commerciali di vicinato.

In assenza di Piano di Recupero, sugli edifici esistenti sono consentiti esclusivamente interventi di tipo ME.

2):

Codice zona	Rt 2
Rif. Catasto	F.47, pp. 765, 1140*
Descrizione	Riqualificazione area Orcia mobili
Modalità intervento	Piano di recupero
St	mq 1.830 circa
Destinazione d'uso	residenza
SUL mq	0
Hmax	L' altezza massima non dovrà superare m 6,50 calcolati dal piano stradale di via della Rocca
Disposizioni	Ristrutturazione urbanistica senza aumento di volume. E' consentito l'insediamento di funzioni residenziali, direzionali, commerciali e artigianali di servizio. La realizzazione dell'intervento è subordinata alla sottoscrizione di apposito atto unilaterale d'obbligo, registrato e trascritto, a garanzia del mantenimento dell'oliveto esistente (rif. cat. F. 47, p. 1140) per un periodo non inferiore a 10 anni. Il progetto è corredato da specifici studi di inserimento dal punto di vista urbanistico e paesaggistico, con particolare attenzione al rapporto visuale intercorso da e verso la prospiciente Rocca di Tentennano, attraverso un disegno coerente con i valori architettonici e paesistici presenti. Il progetto dovrà inoltre prevedere un'attenta e organica sistemazione di tutti gli spazi aperti. Non è consentita la realizzazione di volumi interrati. In assenza di Piano di Recupero, sugli edifici esistenti sono consentiti esclusivamente interventi di tipo ME, R1.

Art. 51 - Zone con specifica destinazione funzionale**51.1 Zone Dc: zone commerciali esistenti.**

All'interno di tali zone sono consentiti interventi di tipo ME, RE, R1, R2, R3, senza mutamento della destinazione d'uso, rivolti al all'innalzamento degli standard qualitativi e dei livelli prestazionali dei manufatti edilizi esistenti e alla qualificazione degli spazi scoperti. Sono consentiti inoltre interventi di demolizione e ricostruzione, anche con diversa articolazione e/o collocazione, senza incremento dei volumi e della altezza massima degli edifici. Tali interventi sono subordinati alla sottoscrizione di apposito atto unilaterale d'obbligo, registrato e trascritto, a garanzia del mantenimento della destinazione d'uso e delle dotazioni a parcheggio esistenti.

51.2 Zone Dp: zone produttive e artigianali esistenti.

All'interno di tali zone sono consentiti interventi di tipo ME, RE, R1, R2, R3, R4 senza mutamento della altezza massima degli edifici, rivolti al all'innalzamento degli standard qualitativi e dei livelli prestazionali dei manufatti edilizi esistenti e alla qualificazione degli spazi scoperti.

Sono consentiti inoltre ampliamenti una tantum pari ad un massimo del 10% della SUL legittima esistente alla data di adozione del RU, realizzabili con interventi di tipo R5 o SE, anche nel quadro di una complessiva ristrutturazione urbanistica. Tali interventi sono subordinati alla sottoscrizione di apposito atto unilaterale d'obbligo, registrato e trascritto, a garanzia della realizzazione di un progetto organico di sistemazione degli spazi scoperti che preveda la realizzazione di congrue schermature vegetali di protezione in relazione alla pubblica viabilità, costituite da essenze autoctone, e il mantenimento di superfici permeabili in misura non inferiore al 30 % della Sf. L'altezza massima delle nuove costruzioni non potrà superare l'altezza massima degli edifici esistenti. Dovrà essere inoltre rispettato un rapporto di copertura non superiore al 40% della Sf.

Nelle zone di cui al presente comma sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- attività industriali o artigianali, con i rispettivi uffici;
- attività terziarie/direzionali;
- commercio al dettaglio e all'ingrosso, limitatamente agli esercizi di vicinato ed alle medie strutture di vendita;
- pubblici esercizi;
- attività artigianali di servizio funzionali alla residenza;
- attività pubbliche o di interesse pubblico.

51.3 Zone Dn: zone produttive e artigianali di progetto.

Il RU individua, in località Borgheretto, un ambito interessato da interventi di nuova edificazione a destinazione produttiva, come riportato nella Tav. U.1 - *Disciplina delle UTOE*. In tale ambito gli interventi sono eseguiti nel rispetto dei seguenti parametri:

Codice zona	Dn 1
Rif. Catasto	F.79, pp.112*, 125, 126
Descrizione	Completamento area produttiva Borgheretto
Modalità intervento	Intervento diretto convenzionato
St	m ² 2895 circa
Destinazione d'uso	attività industriali o artigianali, con i rispettivi uffici
SUL	1000
Hmax	10,00
Disposizioni	Il progetto dovrà prevedere un'attenta e organica sistemazione di tutti gli spazi aperti, assicurando il mantenimento di superfici permeabili in misura non inferiore al 40 % della Sf, la piantumazione di siepi e alberature in quantità sufficiente a schermatura delle adiacenti aree agricole, la realizzazione di aiuole verdi in misura non inferiore al 10 % della St. Dovrà essere inoltre rispettato un rapporto di copertura non superiore al 30% della Sf.

Codice zona	Dn 2
Rif. Catasto	F.79, pp. 123, 160, 164
Descrizione	Completamento area produttiva Borgheretto
Modalità intervento	Intervento diretto
Sf	mq 2.400 circa
Destinazione d'uso	attività industriali o artigianali, comprensive di eventuali destinazioni (residenziali, direzionali), di servizio alle stesse.
SUL mq	200
Hmax	non superiore agli edifici esistenti
Disposizioni	Il progetto dovrà prevedere un'attenta e organica sistemazione di tutti gli spazi aperti, assicurando il mantenimento di superfici permeabili in misura non inferiore al 30 % della Sf, la realizzazione di aiuole verdi in misura non inferiore al 10 % della Sf.

Art. 52 - Zone E. Aree agricole di pertinenza dei centri urbani

52.1 All'interno delle zone E è consentito esclusivamente il mantenimento delle attività agricole in atto. Non sono comunque consentiti interventi comportanti alterazioni significative della morfologia dei terreni. Non è consentita la realizzazione di nuovi edifici rurali. Sono fatti salvi gli interventi per l'installazione di manufatti precari, nel rispetto della disciplina di cui all'art. 117.05 delle NTA del PS e secondo le modalità definite dalle presenti norme. Nel caso tali manufatti siano installati da soggetti diversi dagli imprenditori agricoli, si applicano le disposizioni di cui al comma 5 dell'art. 29 - *Aree produttive agricole di pertinenza dei centri urbani*.

52.2 Il RU identifica all'interno delle zone E un ambito, identificato dalla sigla E* e ubicato in adiacenza alle strutture cimiteriali, nel quale prevedere la realizzazione di un parcheggio pubblico. L'area dovrà essere opportunamente attrezzata per consentire la sosta dei camper. La definizione di tale intervento è rimandata alla redazione di un progetto esecutivo di iniziativa pubblica che definisca l'esatta localizzazione e estensione delle aree da sottoporre a esproprio. In assenza di tale progetto, in tale ambito è consentita esclusivamente la prosecuzione delle attività agricole in atto, secondo le disposizioni di cui al precedente comma 1. L'eventuale installazione di manufatti precari è subordinata alla sottoscrizione di apposito atto unilaterale d'obbligo, registrato e trascritto, a garanzia della dismissione degli stessi al momento dell'approvazione del progetto di cui al presente comma.

Art. 53 - Zone F. Attrezzature di interesse generale

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

53.2 All'interno delle zone F1, *Attrezzature di interesse generale da potenziare*, così come riportato nella Tav. U1, il RU prevede:

- l'ampliamento fino a un massimo di mq 200 di SUL delle strutture esistenti occupate dalla Pro Loco;
- interventi di manutenzione e ampliamento dei serbatoi di raccolta a servizio della rete acquedottistica di distribuzione dell'acqua potabile, attraverso l'acquisizione con vincolo

preordinato all'esproprio di una porzione di terreno limitrofa ai serbatoi stessi, così come riportato nella Tav. U1 - *Disciplina delle UTOE*.

Gli interventi di cui al presente comma sono subordinati al rispetto delle disposizioni riportate nella schede specifiche di cui alla *Relazione geologica di fattibilità*.

53.3 All'interno delle zone Fn, *Attrezzature di interesse generale di progetto*, così come riportato nella Tav. U1, il RU prevede la realizzazione di spazi di verde pubblico attrezzato:

- in via dei Salvi;
- in località Mondonuovo;
- in adiacenza con le attrezzature scolastiche;
- in area limitrofa al campo sportivo.

Art. 54 - Zone V. Aree verdi urbane

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

54.2 All'interno delle zone V è consentito il mantenimento delle attività agricole, aziendali o amatoriali, eventualmente presenti alla data di adozione del RU. Non è consentita la realizzazione di nuovi edifici e manufatti stabili di qualsivoglia tipologia, fuori terra o interrati. Sono fatti salvi gli interventi per l'installazione di manufatti precari, nel rispetto della disciplina di cui all'art. 117.05 delle NTA del PS e secondo le modalità definite dalle presenti norme. Nel caso tali manufatti siano installati da soggetti diversi dagli imprenditori agricoli, si applicano le disposizioni di cui al comma 5 dell'art. 29 - *Aree produttive agricole di pertinenza dei centri urbani*.

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

Art. 55 - Infrastrutture per la mobilità

55.1 Il RU prevede la realizzazione di percorsi pedonali di collegamento tra Mondonuovo e il centro del capoluogo, a monte e a valle della strada del Monte Amiata. I percorsi saranno pavimentati prediligendo soluzioni che garantiscano buoni livelli di permeabilità, rispettando l'andamento naturale del terreno e limitando allo stretto indispensabile scavi, riporti di terra e la realizzazione di opere di contenimento del terreno. Le aree individuate dal RU per la realizzazione del percorso a valle della strada del Monte Amiata e del tratto limitrofo all'area occupata dal campo sportivo, attualmente di proprietà privata, sono sottoposte a vincolo conformativo di non trasformabilità. La definizione di tali interventi è rimandata alla redazione di progetti esecutivi di iniziativa pubblica che definiscano l'esatta localizzazione e estensione delle aree da sottoporre a esproprio.

55.2 Il RU prevede la realizzazione di parcheggi pubblici:

- in via Castellana, in un'area prospiciente la Pinetina, nell'ambito dell'intervento identificato dal codice **CA** di cui all'art. 49 del presente Capo;
- in via del Fosso, nell'ambito dell'intervento identificato dal codice **RT 1** di cui all'art. 50 del presente Capo.

55.3 Il RU prevede l'esproprio di un'area ubicata in via della Fratta, già adibita a parcheggio pubblico.

CAPO III – UTOE 2 VIVO D'ORCIA*Art. 56 - Zone B. Tessuti urbani prevalentemente saturi*

56.1 All'interno delle zone B sono consentiti interventi di tipo ME, RE, R1, R2, R3. Sono inoltre consentiti interventi *una tantum* di tipo R5 per addizioni volumetriche fino a un massimo del 10% della SUL legittima a destinazione residenziale esistente al momento dell'adozione del RU. Tali incrementi non potranno comunque superare i mq 20 di SUL per ciascuna unità immobiliare. Relativamente alle unità immobiliari con SUL inferiore a mq 100, sono consentiti incrementi fino a un massimo di mq 10 di SUL.

I limiti agli incrementi della SUL di cui al presente comma non si applicano in caso di interventi *una tantum* che riguardino la sopraelevazione di manufatti, o parti di essi, già destinati a uso abitativo alla data di adozione del presente RU. Tali interventi di sopraelevazione non potranno determinare incrementi della superficie coperta e non sono cumulabili con altri interventi di addizione volumetrica.

Tutti gli interventi di addizione di cui al presente comma sono consentiti esclusivamente ove l'intervento risulti pienamente compatibile con le caratteristiche tipologiche e architettoniche dell'edificio preesistente e garantisca un corretto inserimento nel contesto di riferimento, nel rispetto dei seguenti parametri:

If : non superiore a 2

Sup. cop. non superiore al 35%

Hmax: 7,50 metri

Il Limite relativo alla percentuale massima di superficie coperta non si applica in relazione agli interventi di sopraelevazione di cui al presente comma.

56.2 All'interno delle Zone B è consentita, nel rispetto delle distanze minime previste per le nuove costruzioni, la realizzazione di volumetrie fuori terra la cui destinazione d'uso è a diretto servizio dell'abitazione, come garage, locali di rimessaggio, vani per attrezzature tecnologiche, nel rispetto delle seguenti condizioni:

- La SUL totale di tali volumi non sia superiore a mq 18 per unità abitativa, in relazione al lotto di pertinenza.
- Sia rispettato un rapporto di copertura non superiore al 50% della Sf.
- L'altezza massima dei locali non superi i m 2,40.
- I manufatti siano legati da vincolo pertinenziale alla residenza e pertanto non siano suscettibili di utilizzo commerciale disgiunto.

56.3 All'interno delle zone B sono presenti due strutture alberghiere attualmente non utilizzate. In tali strutture sono consentiti interventi di tipo ME, RE, R1, R2, R3, R4. Sono inoltre consentiti interventi di tipo SE, senza incrementi di volume e dell'altezza massima. Tali interventi sono consentiti anche in caso di mantenimento della destinazione d'uso alberghiera.

56.4 Il RU individua un ambito, classificato come Zona 'B*', così come riportato nella Tav. U.2 - Disciplina delle UTOE, nel quale è consentito un ampliamento *una tantum* a destinazione residenziale fino ad un massimo di mq 160 di SUL.

56.5 Il RU individua un ambito, contrassegnato dalla sigla "0", così come riportato nella Tav. U.2 - Disciplina delle UTOE, ove gli interventi ammessi di cui al comma 1 sono limitati al tipo ME e R1, con esclusione di interventi che comportino sovraccarichi sul terreno e/o sulle fondazioni.

Art. 57 - Zone B1. Zone residenziali di completamento

57.1 Il RU individua i seguenti lotti ineditati, contrassegnati da specifico codice, come riportato nella Tav. U.1 - Disciplina delle UTOE, nei quali sono consentiti interventi di nuova edificazione residenziale di completamento, nel rispetto dei seguenti parametri, specifici per ciascun intervento:

a):

Codice zona	B1 a
Rif. Catasto	F.157, p.1310
Descrizione	completamento lotto via dell'Eremo
Modalità intervento	intervento diretto
Sf	mq 680 circa
Destinazione d'uso	residenza
SUL mq	200
Hmax	6,50
Disposizioni	Il progetto, corredato da specifici studi di inserimento dal punto di vista urbanistico e paesaggistico e da una definizione di dettaglio delle sistemazioni esterne previste, estese all'intera area, dovrà prevedere il mantenimento di un quantitativo minimo di superficie permeabile pari ad almeno il 40% della Sf. L'intervento dovrà necessariamente prevedere la demolizione di tutti i manufatti, siano essi stabili o precari, esistenti nell'area. E' consentita la realizzazione di volumi fuori terra, da adibire a box auto, in numero non inferiore a uno per unità abitativa realizzata e fino a un massimo di mq 60 di SUL. L'altezza utile di tali locali è fissata in m 2,40. Non è consentita la realizzazione di volumi interrati.

b):

Codice zona	B1 b
Rif. Catasto	F.157, p. 695*
Descrizione	completamento lotto via dell'Eremo
Modalità intervento	intervento diretto
Sf	mq 698 circa
Destinazione d'uso	residenza
SUL mq	200
Hmax	6,50
Disposizioni	Il progetto, corredato da specifici studi di inserimento dal punto di vista urbanistico e paesaggistico e da una definizione di dettaglio delle sistemazioni esterne previste, estese all'intera area, dovrà prevedere il mantenimento di un quantitativo minimo di superficie permeabile pari ad almeno il 40% della Sf. L'intervento dovrà necessariamente prevedere la demolizione di tutti i manufatti, siano essi stabili o precari, esistenti nell'area. E' consentita la realizzazione di volumi fuori terra, da adibire a box auto, in numero non inferiore a uno per unità abitativa realizzata e fino a un massimo di mq 60 di SUL. L'altezza utile di tali locali è fissata in m 2,40. Non è consentita la realizzazione di volumi interrati.

c):

Codice zona	B1 c
Rif. Catasto	F. 157, pp. 1065, 1066
Descrizione	Nuova edificazione via delle Casine
Modalità intervento	Intervento diretto convenzionato
St	mq 2030 circa
Destinazione d'uso	residenza
SUL mq	300
Hmax	6,50
Disposizioni	La realizzazione dell'intervento è subordinata alla cessione di un'area funzionale all'ampliamento dell'area a verde pubblico esistente, come indicato nella Tav. U2. Il progetto è corredato da specifici elaborati atti a verificarne il corretto inserimento in relazione alle essenze arboree esistenti e da una definizione di dettaglio delle sistemazioni esterne, esteso all'intera area, che dovranno prevedere l'accesso da via del Monte Amiata, o in alternativa da via delle Casine, assicurando comunque il mantenimento di

un quantitativo minimo di superficie permeabile pari ad almeno il 50% della Sf e il mantenimento delle aree a parcheggio esistenti, senza determinare in nessun caso soluzioni di continuità in relazione alle aree da destinare a parco pubblico.

E' consentita la realizzazione di volumi fuori terra, da adibire a box auto, in numero non inferiore a uno per unità abitativa realizzata e fino a un massimo di mq 90 di SUL. L'altezza utile di tali locali è fissata in m 2,40. Non è consentita la realizzazione di volumi interrati.

d):

Codice zona	B1 d
Rif. Catasto	F.157, pp.266, 699
Descrizione	completamento lotto via del Monte Amiata
Modalità intervento	intervento diretto convenzionato
Sf	mq 950 circa
Destinazione d'uso	residenza
SUL mq	250
Hmax	7,50
Disposizioni	La realizzazione dell'intervento è subordinata alla cessione a titolo gratuito di una fascia di terreno parallela alla strada pubblica, per la realizzazione di un'area di sosta funzionale al posizionamento dei cassonetti attualmente posti sulla sede stradale. Il progetto è corredato da specifici elaborati atti a verificare la corretta integrazione con i tessuti urbani limitrofi e con il contesto paesistico. In particolare, il progetto dovrà riportare l'ubicazione e la consistenza dei castagni presenti nell'area, prevedendo la migliore ubicazione dei manufatti edilizi in relazione al mantenimento degli individui arborei esistenti. Nel caso si verifichi comunque la necessità di procedere ad abbattimenti, gli alberi abbattuti dovranno essere necessariamente sostituiti. Il progetto contiene inoltre una definizione di dettaglio delle sistemazioni esterne previste, prevedendo il mantenimento di un quantitativo minimo di superficie permeabile pari ad almeno il 60% della Sf. E' consentita la realizzazione di volumi fuori terra, da adibire a box auto, fino a un massimo di mq 60 di SUL. L'altezza utile di tali locali è fissata in m 2,40.

e):

Codice zona	B1 e
Rif. Catasto	F.157, pp.412*, 567, 568*
Descrizione	completamento lotto via del Monte Amiata
Modalità intervento	intervento diretto
Sf	mq 745 circa
Destinazione d'uso	residenza
SUL mq	100
Hmax	m 9,00
Disposizioni	Il progetto è corredato da specifici elaborati atti a verificare la corretta integrazione con l'edificio esistente e con il contesto paesistico. E' consentita la contestuale realizzazione di interventi di sopraelevazione degli edifici esistenti. In tal caso, i nuovi volumi dovranno rispettare la distanza minima di m 5 dalla sede stradale. Il progetto dovrà contenere inoltre una definizione di dettaglio delle sistemazioni esterne previste, estesa all'intera area, prevedendo il mantenimento di un quantitativo minimo di superficie permeabile pari ad almeno il 30% della Sf. E' consentita la realizzazione di volumi fuori terra, da adibire a box auto, fino a un massimo di mq 30 di SUL. L'altezza utile di tali locali è fissata in m 2,40. Non è consentita la realizzazione di volumi interrati.

Art. 58 - Zone C. Aree interessate da interventi di nuova edificazione residenziale

58.1 Il RU individua i seguenti ambiti interessati da interventi di nuova edificazione residenziale, contrassegnati da specifico codice, come riportato nella *Tav. U.2 - Disciplina delle UTOE*. In tali ambiti gli interventi sono soggetti alla presentazione di un Piano attuativo di lottizzazione, nel rispetto dei seguenti parametri, specifici per ciascun intervento:

A):

Codice zona	C A
Rif. Catasto	F 157, pp. 464*, 1164
Descrizione	Nuova edificazione via della Fontevecchia
Modalità intervento	Piano di lottizzazione
St	mq 2000 circa
Destinazione d'uso	residenza
SUL mq	600
Hmax	6,50
Disposizioni	Nell'area si applica la perequazione urbanistica di cui all'art. 42.15. Il progetto è corredato da specifici elaborati atti a verificarne il corretto inserimento in relazione al contesto e da una definizione di dettaglio delle sistemazioni esterne, esteso all'intera area, che dovranno prevedere il mantenimento di un quantitativo minimo di superficie permeabile pari ad almeno il 60% della Sf. E' consentita la realizzazione di volumi fuori terra, da adibire a box auto, in numero non inferiore a uno per unità abitativa realizzata e fino a un massimo di mq 180 di SUL. L'altezza utile di tali locali è fissata in m 2,40. Non è consentita la realizzazione di volumi interrati.

B):

Codice zona	C B
Rif. Catasto	F. 157, pp. 324*, 570, 1044, 1097*, 1236, 1354
Descrizione	Nuova edificazione via del Monte Amiata
Modalità intervento	Piano di lottizzazione
St	mq 3.200 circa
Sf	mq 1.200 circa
Destinazione d'uso	residenza
SUL mq	400
Hmax	6,50
Disposizioni	Nell'area si applica la perequazione urbanistica di cui all'art. 42.15. La realizzazione dell'intervento è subordinata alla realizzazione e cessione di un'area sistemata a verde pubblico, così come indicato nella Tav. U2. Il progetto è corredato da specifici elaborati atti a verificarne il corretto inserimento nel contesto e da una definizione di dettaglio delle sistemazioni esterne, estese all'intera area, che dovranno prevedere il mantenimento di un quantitativo minimo di superficie permeabile pari ad almeno il 75% della St. In particolare, l'edificazione dovrà evitare di interessare la porzione del lotto interessata da un'area a pericolosità di frana elevata. Il progetto dovrà prevedere inoltre la realizzazione di un percorso carrabile, di uso pubblico, atto a consentire l'attraversamento del comparto e il collegamento con le limitrofe aree occupate da castagneti. L'accesso a tale percorso dovrà essere necessariamente localizzato in continuità con l'adiacente ambito destinato a parcheggio pubblico. Tutti gli interventi di sistemazione degli spazi esterni sono orientati al mantenimento dei castagni esistenti E' consentita la realizzazione di volumi fuori terra, da adibire a box auto, in numero non inferiore a uno per unità abitativa realizzata e fino a un massimo di mq 120 di SUL. L'altezza utile di tali locali è fissata in

m 2,40.

A supporto dell'attività agricola, è consentita la realizzazione di piccoli annessi stabili, secondo i criteri di cui all'art. 21.6, in numero massimo di uno per unità abitativa realizzata. Tali annessi potranno essere ubicati anche all'interno della Zona V compresa all'interno del comparto.

Non è consentita la realizzazione di volumi interrati.

Art. 59 - Zone Rt. Aree interessate da interventi di riorganizzazione del tessuto urbanistico

59.1 Il RU individua i seguenti ambiti interessati da interventi di riorganizzazione del tessuto urbanistico, contrassegnati da specifico codice, come riportato nella *Tav. U.1 - Disciplina delle UTOE*. In tali ambiti gli interventi sono soggetti alla presentazione di un piano attuativo di recupero, nel rispetto dei seguenti parametri, specifici per ciascun intervento:

1):

Codice zona	Rt 1
Rif. Catasto	F.146, pp. 31*, 126
Descrizione	Recupero edificio artigianale via del Monumento - nord
Modalità intervento	Piano di Recupero
St	mq 720 circa
Destinazione d'uso	residenza
SUL mq	200
Hmax	6,50
Disposizioni	Ristrutturazione urbanistica dell'intera area da realizzarsi attraverso la totale demolizione dei manufatti esistenti e l'insediamento di funzioni residenziali, fino ad un massimo di mq 200 di SUL. Il progetto, corredato da specifici studi di inserimento dal punto di vista urbanistico e paesaggistico, dovrà prevedere un'attenta e organica sistemazione di tutti gli spazi aperti esteso all'intera area, attraverso la realizzazione di opere di sistemazione paesistica e ambientale del sito e il mantenimento di un quantitativo minimo di superficie permeabile pari ad almeno il 40% della Sf. E' consentita la realizzazione di volumi fuori terra, da adibire a box auto, in numero non inferiore a uno per unità abitativa realizzata e fino a un massimo di mq 60 di SUL. L'altezza utile di tali locali è fissata in m 2,40. Non è consentita la realizzazione di volumi interrati.

2):

Codice zona	Rt 2
Rif. Catasto	F.146, p. 616
Descrizione	Recupero edificio artigianale via del Monumento - sud
Modalità intervento	Piano di Recupero
St	mq 4.180 circa
Destinazione d'uso	mista
SUL mq	400
Hmax	7,50
Disposizioni	Ristrutturazione urbanistica dell'intera area da realizzarsi attraverso la totale demolizione dei volumi esistenti e loro ricostituzione per l'insediamento di laboratori/atelier artigiani, con possibilità di insediamento di spazi espositivi e funzioni direzionali. È inoltre consentito un incremento della SUL recuperata fino a un massimo di mq 400 da destinare a funzioni residenziali e/o commerciali di vicinato. Tale incremento è consentito esclusivamente nel caso sia effettivamente recuperato e destinato alle funzioni sopra indicate almeno l'80% del volume proveniente dalla demolizione degli

edifici preesistenti e siano provviste opportune garanzie affinché tali destinazioni d'uso non siano modificate per un periodo non inferiore a 20 anni.

L'ubicazione delle nuove volumetrie sarà da realizzarsi evitando la porzione del lotto ricompresa all'interno delle aree sensibili di classe 1 di vulnerabilità degli acquiferi.

Il progetto, corredato da specifici studi di inserimento dal punto di vista urbanistico e paesaggistico, dovrà prevedere un'attenta e organica sistemazione di tutti gli spazi aperti esteso all'intera area, attraverso la realizzazione di opere di sistemazione paesistica e ambientale, con particolare attenzione al mantenimento e alla valorizzazione del carattere naturale del sito.

L'eventuale rimozione di alberature dovrà essere compensata da piantumazioni di nuove alberature, da realizzarsi con essenze autoctone, in numero non inferiore al doppio.

Il progetto dovrà inoltre prevedere la realizzazione di un percorso pedonale di uso pubblico di collegamento tra la via del Monumento e la via del Monte Amiata.

La realizzazione di volumi interrati è consentita esclusivamente nella porzione del comparto non ricompresa all'interno delle aree sensibili di classe 1 di vulnerabilità degli acquiferi.

3):

Codice zona	Rt 3
Rif. Catasto	F. 157, pp. 670, 991, 1308*
Descrizione	Riqualificazione edifici produttivi S.P. 65 - ovest
Modalità intervento	Intervento diretto
St	mq 1.340 circa
Destinazione d'uso	attività industriali o artigianali, comprensive di eventuali destinazioni (residenziali, direzionali), di servizio alle stesse.
SUL mq	300
Hmax	7,50
Disposizioni	<p>Progetto di riqualificazione paesistica e ambientale dell'intera area, realizzabile anche nell'ambito di un complessivo intervento di demolizione e ricostruzione o di ristrutturazione urbanistica, che preveda:</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'adeguamento paesistico e ambientale degli edifici esistenti, attraverso la sostituzione dei volumi e dei materiali incongrui (coperture in eternit, ecc.); - la sistemazione di tutti gli spazi aperti, esteso all'intera area, attraverso la realizzazione di opere di sistemazione paesistica e ambientale, con particolare attenzione al mantenimento e alla valorizzazione del carattere naturale del sito; - la realizzazione di congrue schermature vegetali, costituite da essenze autoctone, di protezione in relazione alla pubblica viabilità. <p>Sono consentiti ampliamenti della volumetria esistente fino a un massimo di mq 150 di SUL.</p> <p>In assenza di progetto unitario sugli edifici esistenti sono consentiti interventi ME, RE, R1.</p>

4):

Codice zona	Rt 4
Rif. Catasto	F. 157, pp. 546, 1000
Descrizione	Riqualificazione edifici produttivi S.P. 65 - est
Modalità intervento	Intervento diretto
St	mq 1.595 circa
Destinazione d'uso	attività industriali o artigianali, comprensive di eventuali destinazioni (residenziali, direzionali), di servizio alle stesse.
SUL mq	100
Hmax	7,50

Disposizioni

Progetto di riqualificazione paesistica e ambientale dell'intera area, realizzabile anche nell'ambito di un complessivo intervento di demolizione e ricostruzione o di ristrutturazione urbanistica, che preveda:

- l'adeguamento paesistico e ambientale degli edifici esistenti, attraverso la sostituzione dei volumi e dei materiali incongrui (coperture in eternit, ecc.);
- la sistemazione di tutti gli spazi aperti, esteso all'intera area, attraverso la realizzazione di opere di sistemazione paesistica e ambientale, con particolare attenzione al mantenimento e alla valorizzazione del carattere naturale del sito;
- la realizzazione di congrue schermature vegetali, costituite da essenze autoctone, di protezione in relazione alla pubblica viabilità.

Sono consentiti ampliamenti della volumetria esistente fino a un massimo di mq 100 di SUL.

5):

Codice zona**Rt 5****Rif. Catasto**

F. 157, p. 190*

Descrizione

Recupero struttura esistente via della Fontevecchia

Modalità intervento

Piano di Recupero

St

mq 2.120 circa

Destinazione d'uso

Residenza, commercio di vicinato, direzionale

SUL mq

0

Hmax

-

Disposizioni

Progetto di riuso della struttura esistente, compatibilmente alla conformità con le normative vigenti, senza incrementi volumetrici, per l'insediamento di funzioni residenziali. E' consentita la realizzazione di strutture funzionali alla distribuzione e ai collegamenti verticali anche esternamente alla struttura esistente ove risultasse impossibile o comunque inopportuno la loro realizzazione all'interno delle strutture esistenti.

Il progetto dovrà prevedere una quota, non inferiore al 10% della SUL a destinazione residenziale realizzata, da assegnare in locazione a canone concordato, sottoscrivendo a tal fine un'apposita convenzione con l'Amministrazione Comunale.

Il progetto dovrà prevedere un'attenta e organica sistemazione di tutti gli spazi aperti, esteso all'intera area, attraverso la realizzazione di opere di sistemazione paesistica e ambientale, con particolare attenzione al mantenimento e alla valorizzazione del carattere naturale del sito.

Sono inoltre da prevedersi opportune misure di riduzione dell'impatto visivo della struttura, da comprovarsi con opportuni elaborati progettuali (fotosimulazioni, rendering, ecc.), anche tramite la realizzazione di congrue schermature vegetali, costituite da essenze autoctone. Il progetto è realizzabile anche nell'ambito di un complessivo intervento di demolizione e ricostruzione o di ristrutturazione urbanistica, senza incrementi volumetrici. In tal caso, l'altezza degli edifici non dovrà superare i due piani fuori terra. Sono comunque fatte salve le disposizioni relative alla sistemazione degli spazi aperti e alla mitigazione dell'impatto visivo.

6):

Codice zona**Rt 6****Rif. Catasto**

F. 157, pp. 112*, 126, 132, 139*, 141, 157, 527, 783, 1303, 1304, 1345, 1359

Descrizione

Riassetto dell'area centrale del Vivo, compresa tra via delle Scuole e via della Posta

Modalità intervento

Piano di Recupero

St

mq 2.100 circa

Destinazione d'uso	Residenza, direzionale, commerciale per medie strutture di vendita
SUL mq	600
Hmax	6,50
Disposizioni	<p>Nell'area si applica la perequazione urbanistica di cui all'art. 42.15. Progetto di riqualificazione paesistica e ambientale dell'intera area, realizzabile anche nell'ambito di un complessivo intervento di demolizione e ricostruzione o di ristrutturazione urbanistica, che preveda:</p> <ul style="list-style-type: none"> - la sistemazione di tutti gli spazi aperti, esteso all'intera area, attraverso la realizzazione di un intervento organico per la realizzazione di spazi pubblici scoperti e di un percorso pedonale di raccordo tra via delle Scuole e via della Posta; - l'insediamento di funzioni residenziali fino ad un massimo di mq 300 di SUL; - l'insediamento di funzioni direzionali e/o commerciali di vicinato, ovvero la realizzazione di una media struttura di vendita, fino ad un massimo di mq 300 di SUL; - la realizzazione di parcheggi pubblici scoperti per una superficie non inferiore a mq 200. <p>La dimensione degli spazi pubblici scoperti non potrà essere inferiore al 40% della St.</p> <p>Il progetto è corredato da specifici elaborati atti a verificarne il corretto inserimento dal punto di vista urbanistico e paesaggistico, con particolare attenzione alla verifica del corretto rapporto instaurato con i tessuti urbani adiacenti.</p> <p>E' consentita la realizzazione di volumi fuori terra, da adibire a box auto, in numero non inferiore a uno per unità abitativa realizzata e fino a un massimo di mq 100 di SUL. L'altezza utile di tali locali è fissata in m 2,40. Non è consentita la realizzazione di volumi interrati.</p>

7):

Codice zona	Rt 7
Rif. Catasto	F. 157, pp. 763, 1128*, 1245, 1247
Descrizione	Recupero ex-falegneria Via delle Casine
Modalità intervento	Piano di recupero
St	mq 2.500 circa
Destinazione d'uso	Residenziale e commerciale di servizio
SUL mq	1.670
Hmax	6,50
Disposizioni	<p>Ristrutturazione urbanistica dell'intera area da realizzarsi attraverso la totale demolizione dei manufatti esistenti relativi all'ex falegneria e l'insediamento di funzioni residenziali, commerciali di servizio e/o direzionali fino ad un massimo di mq 1.670 di SUL. La quota destinata alla funzione residenziale non dovrà essere superiore a mq 1500 di SUL. Il progetto dovrà prevedere una quota, non inferiore al 10% della SUL a destinazione residenziale realizzata, da assegnare in locazione a canone concordato, sottoscrivendo a tal fine un'apposita convenzione con l'Amministrazione Comunale.</p> <p>Il progetto dovrà prevedere un'attenta e organica sistemazione di tutti gli spazi aperti, attraverso la realizzazione di un sistema coerente di spazi verdi di uso pubblico in quantità non inferiore al 25% della St.</p> <p>Il progetto è corredato da specifici elaborati atti a verificarne il corretto inserimento dal punto di vista urbanistico e paesaggistico, con particolare attenzione alla verifica del corretto rapporto instaurato con i tessuti urbani adiacenti.</p> <p>E' consentita la realizzazione di volumi fuori terra, da adibire a box auto, in numero non inferiore a uno per unità abitativa realizzata e fino a un massimo di mq 450 di SUL. L'altezza utile di tali locali è fissata in m 2,40.</p> <p>Non è consentita la realizzazione di volumi interrati.</p>

8):

Codice zona	Rt 8
Rif. Catasto	F. 157, pp. 322, 784
Descrizione	Recupero ex falegnameria Pierguidi a Pian delle Mura
Modalità intervento	Piano di recupero
St	mq 860 circa
Destinazione d'uso	Residenza
SUL mq	200
Hmax	6,50
Disposizioni	Ristrutturazione urbanistica dell'intera area da realizzarsi attraverso la totale demolizione dei manufatti esistenti relativi all'ex falegnameria e la realizzazione di un intervento a destinazione residenziale per un massimo di mq 200 di SUL. Il progetto dovrà prevedere un'organica sistemazione di tutti gli spazi aperti esteso all'intera area, attraverso la realizzazione di opere di sistemazione paesistica e ambientale del sito. E' consentita la realizzazione di volumi fuori terra, da adibire a box auto, in numero non inferiore a uno per unità abitativa realizzata e fino a un massimo di mq 60 di SUL. L'altezza utile di tali locali è fissata in m 2,40. Non è consentita la realizzazione di volumi interrati.

Art. 60 - Zone con specifica destinazione funzionale

60.1 Zone Dc: zone commerciali esistenti.

All'interno di tali zone sono consentiti interventi di tipo ME, RE, R1, R2, R3, senza mutamento della destinazione d'uso, rivolti al all'innalzamento degli standard qualitativi e dei livelli prestazionali dei manufatti edilizi esistenti e alla qualificazione degli spazi scoperti. Sono consentiti inoltre interventi di demolizione e ricostruzione, anche con diversa articolazione e/o collocazione, senza incremento dei volumi e della altezza massima degli edifici. Tali interventi sono subordinati alla sottoscrizione di apposito atto unilaterale d'obbligo, registrato e trascritto, a garanzia del mantenimento delle dotazioni a parcheggio esistenti e della destinazione d'uso commerciale per un minimo del 70% della SUL complessiva. E' consentito il mutamento della destinazione d'uso dei locali attualmente inutilizzati, situati al piano I, per l'insediamento di funzioni residenziali, direzionali e di servizio. Il mutamento della destinazione d'uso è subordinato alla sottoscrizione di apposito atto unilaterale d'obbligo, registrato e trascritto, a garanzia del mantenimento dell'attività commerciale attualmente insediata.

60.2 Zone Dp: zone produttive e artigianali esistenti.

All'interno di tali zone sono consentiti interventi di tipo ME, RE, R1, R2, R3, R4 senza mutamento del volume e dell'altezza massima degli edifici, rivolti al all'innalzamento degli standard qualitativi e dei livelli prestazionali dei manufatti edilizi esistenti e alla qualificazione degli spazi scoperti.

Sono consentiti inoltre ampliamenti *una tantum* pari ad un massimo del 10% della SUL legittima esistente alla data di adozione del RU, realizzabili con interventi di tipo R5 o SE, anche nel quadro di una complessiva ristrutturazione urbanistica. Tali interventi di ampliamento sono subordinati alla sottoscrizione di apposito atto unilaterale d'obbligo, registrato e trascritto, a garanzia della realizzazione di un progetto organico di riqualificazione paesistica e ambientale dell'intera area, che preveda:

- l'adeguamento paesistico e ambientale degli edifici esistenti, attraverso la sostituzione dei volumi e dei materiali incongrui (coperture in eternit, ecc.);
- la sistemazione di tutti gli spazi aperti
- la realizzazione di congrue schermature vegetali, costituite da essenze autoctone, di protezione in relazione alla pubblica viabilità.

Dovranno essere rispettati i seguenti parametri:

Sup. cop. non superiore al 50%

Hmax: non superiore agli edifici esistenti

Sup. permeabile: non inferiore al 30%

Nelle zone di cui al presente comma sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- attività industriali o artigianali, con i rispettivi uffici;
- attività terziarie/direzionali;
- commercio al dettaglio e all'ingrosso, limitatamente agli esercizi di vicinato ed alle medie strutture di vendita;
- pubblici esercizi;
- attività artigianali di servizio in funzione della residenza;
- attività pubbliche o di interesse pubblico.

All'interno delle zone di cui al presente comma, il RU individua un ambito, contrassegnato dalla sigla "0", così come riportato nella Tav. U.2 - Disciplina delle UTOE, ove gli interventi ammessi sono limitati al tipo ME e R1, con esclusione di interventi che comportino sovraccarichi sul terreno e/o sulle fondazioni.

60.3 Zone Dn: zone produttive e artigianali di progetto.

Il RU individua, come riportato nella Tav. U2 - *Disciplina delle UTOE*, in adiacenza alla zona produttiva-artigianale esistente in località Fontanino e in via del Monumento, ambiti interessati da interventi di nuova edificazione a destinazione produttiva. In tali ambiti gli interventi sono eseguiti nel rispetto dei seguenti parametri:

1):

Codice zona	Dn 1
Rif. Catasto	F. 140, pp. 236, 280, 282
Descrizione	completamento area produttiva Fontanino
Modalità intervento	Intervento diretto convenzionato
St	mq 3.900 circa
Destinazione d'uso	attività industriali o artigianali, comprensive di eventuali destinazioni (residenziali, direzionali), di servizio alle stesse.
SUL mq	1.300
Hmax	7,50
Disposizioni	L'intervento è subordinato alla stipula di apposita convenzione che dovrà prevedere l'impegno per la realizzazione di un progetto di sistemazione di tutti gli spazi aperti, assicurando il mantenimento di superfici permeabili in misura non inferiore al 30 % della Sf, la piantumazione di siepi e alberature in quantità sufficiente a tutelare la visuale dalla pubblica viabilità, la realizzazione di aiuole verdi in misura non inferiore al 10 % della Sf, opere di sistemazione della viabilità esistente di accesso dalla S.P. e la realizzazione e cessione di un impianto di illuminazione a servizio della pubblica viabilità. Non è consentita la realizzazione di ulteriori accessi dalla S.P. in aggiunta a quello esistente. Dovrà essere rispettato un rapporto di copertura non superiore al 40% della St. Il progetto è corredato da specifici elaborati atti a verificarne il corretto inserimento dal punto di vista urbanistico e paesaggistico, con particolare attenzione alla verifica del rapporto visuale instaurato in relazione alla pubblica viabilità.

2):

Codice zona	Dn 2
Rif. Catasto	F. 140, pp. 488*, 1259*, 1260
Descrizione	ampliamento area via del Monumento
Modalità intervento	intervento diretto
Sf	mq 2.465 circa
Destinazione d'uso	attività industriali o artigianali

SUL mq	100
Hmax	6,00
Disposizioni	<p>Il progetto dovrà prevedere un'attenta e organica sistemazione di tutti gli spazi aperti, assicurando il mantenimento di superfici permeabili in misura non inferiore al 30 % della Sf, la piantumazione di siepi e alberature in quantità sufficiente a tutelare la visuale dalla pubblica viabilità, la realizzazione di aiuole verdi in misura non inferiore al 10 % della Sf.</p> <p>Dovrà essere inoltre rispettato un rapporto di copertura non superiore al 40%.</p> <p>Il progetto è corredato da specifici elaborati atti a verificarne il corretto inserimento dal punto di vista urbanistico e paesaggistico, con particolare attenzione alla verifica del rapporto visuale instaurato in relazione alla pubblica viabilità.</p>

60.4 Zone T a destinazione turistico-ricettiva

All'interno delle zone identificate dalla lettera T (Zone Turistico-ricettive consolidate) sono consentiti interventi di tipo ME, RE, R1, R2, R3, senza mutamento della destinazione d'uso, rivolti al all'innalzamento degli standard qualitativi e dei livelli prestazionali dei manufatti edilizi esistenti e alla qualificazione degli spazi scoperti. Sono consentiti inoltre interventi di demolizione e ricostruzione, anche con diversa articolazione e/o collocazione, senza incremento dei volumi e della altezza massima degli edifici. Tali interventi sono subordinati alla sottoscrizione di apposito atto unilaterale d'obbligo, registrato e trascritto, a garanzia del mantenimento della destinazione d'uso attuale.

Art. 61 - Zone F. Attrezzature di interesse generale

- 61.1** All'interno delle zone identificate dalla lettera F, *Attrezzature di interesse generale*, sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia rivolti al mantenimento o all'innalzamento degli standard qualitativi e dei livelli prestazionali dei manufatti edilizi, degli impianti e/o dei servizi esistenti e alla qualificazione degli spazi scoperti. Gli interventi ove sia prevista la demolizione e ricostruzione degli edifici, ovvero che prevedano incrementi delle volumetrie esistenti, sono riservati in via primaria all'Amm./ne Comunale. La realizzazione di tali interventi da parte di soggetti privati aventi titolo, è subordinata alla stipula di una convenzione con l'Amm./ne Comunale, con la quale sono disciplinati il regime giuridico del suolo, le modalità attuative dell'intervento, nonché le forme di utilizzazione e le competenze sulla manutenzione delle opere realizzate, con adeguate garanzie a tutela dell'interesse pubblico.
- 61.2** All'interno delle zone identificate dalla lettera F, il RU individua un ambito, contrassegnato dalla sigla "0", così come riportato nella Tav. U.2 - Disciplina delle UTOE, ove gli interventi ammessi di cui al comma 1 sono limitati al tipo ME e R1, con esclusione di interventi che comportino sovraccarichi sul terreno e/o sulle fondazioni.
- 61.3** All'interno delle zone identificate dalla lettera Fn (Attrezzature di interesse generale di progetto) il RU prevede la realizzazione di spazi di verde pubblico:
- in via S. Anna, a integrazione della rete di percorsi pedonali di cui al successivo art. 63;
 - in via delle Casine, nell'ambito dell'intervento identificato dal codice **B1 c** di cui all'art. 57 del presente Capo, a integrazione della porzione di terreno già adibita a tale scopo;
 - in via del Monte Amiata, nell'ambito dell'intervento identificato dal codice **C B** di cui all'art. 58 del presente Capo.
- 61.4** All'interno delle zone identificate dalla lettera Fn (Attrezzature di interesse generale di progetto), il RU prevede inoltre:
- il recupero del manufatto di proprietà pubblica, localizzato in via della Fontevicchia, da destinare ad attività ricreative, culturali e/o sportive;
 - la riqualificazione dell'area localizzata in via S. Anna, per la realizzazione della 'Casa dell'acqua' in relazione alla realizzazione del 'Parco delle sorgenti' di cui all'art. 22.3;

- interventi di ristrutturazione funzionali al riuso degli edifici scolastici per la realizzazione di un Ostello per la gioventù e la contestuale sistemazione di un'area a parcheggio;
 - la realizzazione di un impianto di distribuzione carburanti, in un'area localizzata lungo la S.P. di Vivo d'Orcia, in località Fontanino. La realizzazione dell'impianto è subordinata alle disposizioni di cui al capo VII della L.R. 28/2005 e s.m.i. nel rispetto dei seguenti parametri:
 - Sup cop. 50% della St.
 - H.max 3,50, con esclusione delle pensiline la cui altezza massima è 5,50
 - L'intervento dovrà prevedere il mantenimento di superfici permeabili in misura non inferiore al 30% della St.
 - la realizzazione del *Parco delle Sorgenti* di cui all'art. 22.3 delle presenti norme.
- Gli interventi di cui al presente comma sono subordinati al rispetto delle disposizioni riportate nelle schede specifiche di cui alla *Relazione geologica di fattibilità*.

Art. 62 - Zone V. Aree verdi urbane

- 62.1** All'interno delle zone V tutti gli interventi sono finalizzati alla manutenzione e tutela dei suoli e della vegetazione esistente e alla conservazione e/o integrazione degli impianti arborei e arbustivi, anche al fine di costituire filtri vegetali di protezione e qualificazione ambientale degli insediamenti.
- 62.2** All'interno delle zone V è consentito il mantenimento delle attività agricole, aziendali o amatoriali, eventualmente presenti alla data di adozione del RU. Non è consentita la realizzazione di nuovi edifici e manufatti stabili di qualsivoglia tipologia, fuori terra o interrati. Sono fatti salvi gli interventi per l'installazione di manufatti precari, nel rispetto della disciplina di cui all'art. 117.05 delle NTA del PS e secondo le modalità definite dalle presenti norme. Nel caso tali manufatti siano installati da soggetti diversi dagli imprenditori agricoli, si applicano le disposizioni di cui al comma 5 dell'art. 29 - *Aree produttive agricole di pertinenza dei centri urbani*.
- 62.3** All'interno delle zone V sono inoltre consentiti interventi rivolti al miglioramento dell'accessibilità e della fruibilità dei luoghi, nell'ambito di progetti unitari finalizzati a favorire un uso pubblico compatibile con la natura dei luoghi, prevedendo comunque misure atte a preservarne l'integrità ed escludendo in ogni caso qualsiasi forma di trasformazione che non presenti caratteristiche di totale reversibilità. Gli interventi saranno limitati alla realizzazione di percorsi pedonali, aree di sosta, spazi di relazione e per attività ricreative all'aperto, escludendo qualsiasi trasformazione che possa causare modifiche significative al livello di permeabilità dei suoli.
- 62.4** Il RU identifica all'interno delle zone V un ambito, identificato dalla sigla V* e ubicato in via della Fontevecchia, nel quale prevedere la realizzazione di un parcheggio pubblico. L'area dovrà essere opportunamente attrezzata per consentire la sosta dei camper. La definizione di tale intervento è rimandata alla redazione di un progetto esecutivo di iniziativa pubblica che definisca l'esatta localizzazione e l'estensione delle aree da sottoporre a esproprio. In assenza di tale progetto, nell'ambito sono consentiti esclusivamente gli interventi di cui ai commi 1 e 2 del presente articolo. L'eventuale installazione di manufatti precari è subordinata alla sottoscrizione di apposito atto unilaterale d'obbligo, registrato e trascritto, a garanzia della dismissione degli stessi al momento dell'approvazione del progetto di cui al presente comma.

Art. 63 - Infrastrutture per la mobilità

- 63.1** Il RU prevede per l'UTOE 2 la realizzazione di un sistema di percorsi pedonali di collegamento all'interno del centro urbano. I percorsi saranno pavimentati ricorrendo a materiali riconducibili alla tradizione e alla tipicità del luogo, prediligendo soluzioni che garantiscano buoni livelli di permeabilità, rispettando l'andamento naturale del terreno e limitando allo stretto indispensabile scavi, riporti di terra e la realizzazione di opere di

contenimento del terreno. Le aree individuate dal RU per la realizzazione di tali percorsi, attualmente di proprietà privata, sono sottoposte a vincolo conformativo di non trasformabilità. La definizione di tali interventi è rimandata alla redazione di progetti esecutivi di iniziativa pubblica che definiscano l'esatta localizzazione e estensione delle aree da sottoporre a esproprio.

63.2 Il RU prevede per l'UTOE 2 la realizzazione di un sistema di parcheggi pubblici, di dimensioni contenute e diffuso all'interno del centro abitato, al fine di una razionalizzazione del sistema della sosta e del miglioramento dell'accessibilità dell'intero abitato. In particolare, il RU prevede la realizzazione di quattro parcheggi lungo la via del Monte Amiata, di un parcheggio a servizio dell'ostello della gioventù, e, fuori dell'abitato, di un parcheggio nell'area antistante il campo sportivo. Le aree sottoposte a vincolo preordinato a esproprio per la realizzazione di tali parcheggi sono riportate nella Tav. U2. Il RU prevede inoltre la realizzazione di un parcheggio nell'area antistante il Centro sociale, la cui definizione è rimandata alla redazione di un progetto esecutivo di iniziativa pubblica che definisca l'esatta localizzazione e estensione delle aree da sottoporre a esproprio. In assenza di tale progetto nell'area, sottoposta a vincolo conformativo di non trasformabilità, è consentita esclusivamente la prosecuzione della attività agricola amatoriale in atto.

63.3 Il RU prevede l'esproprio di aree occupate da tratti di viabilità o da spazi utilizzati per la sosta, attualmente di proprietà privata, così come riportato Tav. U2 - *Disciplina delle UTOE*.

Art. 64 - Ambiti correlati alla realizzazione del Parco delle sorgenti

64.1 Il RU individua, all'interno dell'UTOE 2, così come riportato nella Tav. U2 - *Disciplina delle UTOE*, specifici ambiti correlati alla realizzazione del *Parco delle sorgenti* di cui all'art. 22, comma 3. In tali ambiti si applica la disciplina di cui all'articolo citato.

CAPO IV – UTOE 3 CAMPIGLIA D'ORCIA*Art. 65 - Zone B. Tessuti urbani prevalentemente saturi*

65.1 All'interno delle zone B sono consentiti interventi di tipo ME, RE, R1, R2, R3. Sono inoltre consentiti interventi di tipo R4, anche con diverso ingombro planivolumetrico, senza incrementi del volume e dell'altezza massima, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica e all'innalzamento degli standard in materia di efficienza energetica e di compatibilità ambientale.

65.2 Il RU individua, come riportato nella *Tav. U.3 - Disciplina delle UTOE*, ambiti, identificati dalla sigla 'B*', nei quali sono consentiti interventi di ampliamento degli edifici esistenti. In questi ambiti, oltre agli interventi di cui al precedente comma 1, sono consentiti interventi *una tantum* di tipo R5 e/o SE, con possibilità di ampliamento fino a un massimo di mq 100 di SUL per ciascuna unità fondiaria, esclusivamente nel rispetto dei seguenti parametri:

If : non superiore a 1,5

Sup. cop. non superiore al 25% della Sf

Hmax: 7,50 metri

Sup. permeabile: non inferiore al 30% della Sf

Tali interventi sono subordinati all'attuazione di contestuali interventi di miglioramento degli standard in materia di risparmio energetico, estesi all'intero edificio.

In tali ambiti sono inoltre consentiti interventi che prevedano l'incremento della SUL, anche in deroga ai parametri di cui al presente comma, limitatamente a interventi che prevedano la chiusura di logge, balconi o terrazze esistenti, senza incrementi dell'altezza dei fabbricati esistenti.

65.3 All'interno delle zone identificate dalla lettera B, il RU individua un ambito, contrassegnato dalla sigla "0", così come riportato nella *Tav. U.3 - Disciplina delle UTOE*, ove gli interventi ammessi di cui al comma 1 sono limitati al tipo ME e R1, con esclusione di interventi che comportino sovraccarichi sul terreno e/o sulle fondazioni.

Art. 66 - Zone B1. Zone residenziali di completamento

66.1 Il RU individua il seguente lotto ineditato, contrassegnato da specifico codice, come riportato nella *Tav. U.3 - Disciplina delle UTOE*, nel quale è consentita la nuova edificazione residenziale di completamento, nel rispetto dei seguenti parametri:

Codice zona	B1 a
Rif. Catasto	F.142, pp.428, 619
Descrizione	completamento lotto centro urbano
Modalità intervento	intervento diretto
Sf	mq 910 circa
Destinazione d'uso	residenza
SUL mq	250
Hmax	6,50
Disposizioni	Il progetto è corredato da specifici elaborati atti a verificarne il corretto inserimento nel contesto e da una definizione di dettaglio delle sistemazioni esterne, estese all'intera area, che dovranno prevedere il mantenimento di un quantitativo minimo di superficie permeabile pari ad almeno il 50% della Sf.

Art. 67 - Zone C. Aree interessate da interventi di nuova edificazione residenziale

67.1 Il RU individua i seguenti ambiti interessati da interventi di nuova edificazione residenziale, contrassegnati da specifico codice, come riportato nella *Tav. U.2 - Disciplina delle UTOE*. In tali ambiti gli interventi sono soggetti alla presentazione di un Piano attuativo, nel rispetto dei seguenti parametri, specifici per ciascun intervento:

A):

Codice zona	C A
Rif. Catasto	F.142, pp. 726, 728*, 730
Descrizione	PEEP via Campotondo
Modalità intervento	PEEP
St	mq 1.780 circa
Destinazione d'uso	residenza
SUL mq	600
Hmax	7,50
Disposizioni	Il progetto, di iniziativa pubblica, è corredato da specifici elaborati atti a verificarne il corretto inserimento nel contesto e da una definizione di dettaglio delle sistemazioni esterne, estese all'intera area, che dovranno prevedere il mantenimento di un quantitativo minimo di superficie permeabile pari ad almeno il 50% della Sf.

B):

Codice zona	C B
Rif. Catasto	F. 142, pp. 447*, 448, 929*, 932, 933*
Descrizione	Ampliamento area residenziale s.v. per Campigliola
Modalità intervento	Piano di Lottizzazione
St	mq 4.230 circa
Destinazione d'uso	residenza
SUL mq	600
Hmax	6,50
Disposizioni	Nell'area si applica la perequazione urbanistica di cui all'art. 42.15. Il progetto è corredato da specifici elaborati atti a verificarne il corretto inserimento nel contesto, con particolare attenzione alla tutela delle visuali panoramiche verso valle. Saranno da prevedersi specifici varchi funzionali al mantenimento delle visuali verso valle, individuando specifiche aree ove permettere la libera circolazione finalizzata alla pubblica fruizione di tali visuali. Il Progetto dovrà inoltre prevedere un'attenta e organica sistemazione di tutti gli spazi aperti esteso all'intera area, attraverso la realizzazione di opere di sistemazione paesistica e ambientale, con particolare attenzione al mantenimento e alla valorizzazione degli elementi naturali presenti nel sito, attraverso l'individuazione di aree da mantenere allo stato naturale e la piantumazione di nuove alberature, da realizzarsi con essenze autoctone. Dovrà essere assicurato il mantenimento di superfici permeabili in misura non inferiore al 70 % della St. Il progetto dovrà prevedere la realizzazione di un sistema coerente di spazi verdi e di parcheggi di uso pubblico in quantità non inferiore al 25% della St.

Art. 68 - Zone Rt. Aree interessate da interventi di riorganizzazione del tessuto urbanistico

68.1 Il RU individua i seguenti ambiti interessati da interventi di riorganizzazione del tessuto urbanistico, contrassegnati da specifico codice, come riportato nella *Tav. U.1 - Disciplina delle UTOE*. In tali ambiti gli interventi sono soggetti alla presentazione di un piano attuativo di recupero, nel rispetto dei seguenti parametri, specifici per ciascun intervento:

1):

Codice zona	Rt 1
Rif. Catasto	F. 142, pp. 329, 610, 631, 750, 753
Descrizione	Recupero podere Molinaccio
Modalità intervento	Piano di Recupero
Sf	mq 5.495 circa
Destinazione d'uso	Come definito nelle <i>Disposizioni</i> riportate di seguito
SUL mq	1.250
Hmax	7,50
Disposizioni	Definizione di un progetto unitario corredato da specifici studi di inserimento dal punto di vista urbanistico e paesaggistico, che dovrà prevedere un'attenta e organica sistemazione di tutti gli spazi aperti esteso all'intera area, attraverso la realizzazione di opere di sistemazione paesistica e ambientale del sito e il mantenimento di un quantitativo minimo di superficie permeabile pari ad almeno il 70% della St. Destinazioni d'uso consentite: - direzionale; - turistico-ricettiva; - commerciale di servizio; - attrezzature di interesse collettivo. La destinazione turistico-ricettiva non potrà superare il 60% della SUL prevista. La destinazione commerciale non potrà superare il 40% della SUL prevista.

2):

Codice zona	Rt 2
Rif. Catasto	F. 142, pp. 813, 1028*, 1029
Descrizione	Riqualificazione area via della Chiesa
Modalità intervento	intervento diretto convenzionato
Sf	mq 2.100 circa
Destinazione d'uso	residenza
SUL mq	250
Hmax	6,50
Disposizioni	Ristrutturazione urbanistica dell'intera area da realizzarsi attraverso la totale demolizione dei manufatti esistenti e l'insediamento di funzioni residenziali, fino ad un massimo di mq 250 di SUL. Il progetto, corredato da specifici studi di inserimento dal punto di vista urbanistico e paesaggistico, dovrà prevedere un'attenta e organica sistemazione di tutti gli spazi aperti esteso all'intera area, attraverso la realizzazione di opere di sistemazione paesistica e ambientale del sito e il mantenimento di un quantitativo minimo di superficie permeabile pari ad almeno il 75% della Sf. A supporto dell'attività agricola, è consentita la realizzazione di piccoli annessi stabili, in numero massimo di due, secondo i criteri di cui all'art. 21, comma 6.

3):

Codice zona	Rt 3
Rif. Catasto	F. 142, p. 821
Descrizione	Riqualificazione area via della Chiesa
Modalità intervento	intervento diretto convenzionato
Sf	mq 820 circa
Destinazione d'uso	residenza, attrezzature di interesse pubblico
SUL mq	150
Hmax	6,50
Disposizioni	Realizzazione di un progetto organico che preveda, attraverso il riuso del volume esistente, la realizzazione di un nuovo organismo edilizio, per una SUL complessiva non superiore a mq 150, da destinare a funzioni residenziali e/o di interesse pubblico, quali attività culturali e ricreative. Il progetto dovrà prevedere un'attenta e organica sistemazione di tutti gli spazi aperti esteso all'intera area, attraverso la realizzazione di opere di sistemazione paesistica e ambientale del sito.

4):

Codice zona	Rt 4
Rif. Catasto	F. 142, pp. 819, 898
Descrizione	Riqualificazione area via della Chiesa
Modalità intervento	intervento diretto convenzionato
Sf	1720
Destinazione d'uso	residenza
SUL mq	100
Hmax	6,50
Disposizioni	Ristrutturazione urbanistica dell'intera area da realizzarsi attraverso la totale demolizione del volume esistente, destinato a rimessaggio e magazzino, e l'insediamento di funzioni residenziali, attraverso il recupero delle volumetrie demolite con possibilità di ampliamento fino ad un massimo di mq 100 di SUL. Il progetto, corredato da specifici studi di inserimento dal punto di vista urbanistico e paesaggistico, dovrà prevedere un'attenta e organica sistemazione di tutti gli spazi aperti esteso all'intera area, attraverso la realizzazione di opere di sistemazione paesistica e ambientale del sito e il mantenimento di un quantitativo minimo di superficie permeabile pari ad almeno il 60% della Sf. È consentita inoltre la realizzazione di piccoli annessi stabili, nel rispetto delle disposizioni di cui alle presenti norme, in numero massimo di uno per unità immobiliare realizzata.

6):

Codice zona	Rt 6
Rif. Catasto	F. 148, p. 258
Descrizione	Riqualificazione area Centro Storico
Modalità intervento	intervento diretto convenzionato
Sf	mq 760 circa
Destinazione d'uso	residenza
SUL mq	30
Hmax	6,50
Disposizioni	Intervento di riqualificazione da realizzarsi tramite sostituzione edilizia con possibilità di un incremento di mq 30 della SUL esistente. Il progetto è corredato da specifici studi di inserimento dal punto di vista urbanistico e paesaggistico, con particolare attenzione all'integrazione con il contesto e alla verifica del corretto rapporto visuale instaurato con gli adiacenti tessuti storici e con la Rocca, attraverso un disegno coerente con i valori architettonici e paesistici presenti e con la morfologia del terreno. Il progetto contiene inoltre una definizione di dettaglio delle sistemazioni esterne, estese all'intera area e dovrà prevedere il mantenimento di un quantitativo minimo di superficie permeabile pari ad almeno il 70% della Sf.

7):

Codice zona	Rt 7
Rif. Catasto	F. 150, p. 5*
Descrizione	Riqualificazione area Centro Storico
Modalità intervento	intervento diretto convenzionato
Sf	mq 760 circa
Destinazione d'uso	residenza
SUL mq	30
Hmax	6,50
Disposizioni	Intervento di riqualificazione da realizzarsi tramite restauro dell'edificio esistente e ampliamento, da realizzarsi sul lato nord nello spazio attualmente occupato da manufatti precari, fino a un massimo di mq 30 di SUL. L'altezza della nuova costruzione non dovrà superare in nessun caso la quota del piano stradale. Il progetto è corredato da specifici studi di inserimento dal punto di vista

urbanistico e paesaggistico, con particolare attenzione all'integrazione con il contesto e alla verifica del corretto rapporto visuale instaurato con gli adiacenti tessuti storici e con la Rocca, attraverso un disegno coerente con i valori architettonici e paesistici presenti e con la morfologia del terreno.

Il progetto contiene inoltre una definizione di dettaglio delle sistemazioni esterne, estese all'intera area.

Art. 69 - Zone con specifica destinazione funzionale

69.1 Zone Dc: zone commerciali esistenti.

All'interno della zona commerciale esistente sono consentiti interventi di tipo ME, RE, R1, R3. Sono inoltre consentiti incrementi della SUL esclusivamente attraverso l'ampliamento dei locali seminterrati esistenti. Tali interventi non potranno comunque eccedere il limite rappresentato dalla proiezione sul terreno degli esistenti volumi fuori terra.

69.2 Zone Dp: zone produttive e artigianali esistenti.

All'interno di tali zone sono consentiti interventi di tipo ME, RE, R1, R2, R3, R4 senza mutamento della altezza massima degli edifici. Tutti gli interventi sono rivolti all'innalzamento degli standard qualitativi e dei livelli prestazionali dei manufatti edilizi esistenti e alla qualificazione degli spazi scoperti. Sono consentiti inoltre ampliamenti a tantum pari ad un massimo del 10% della SUL legittima esistente alla data di adozione del RU, realizzabili con interventi di tipo R5 o SE, anche nel quadro di una complessiva ristrutturazione urbanistica. Tali interventi sono subordinati alla sottoscrizione di apposito atto unilaterale d'obbligo, registrato e trascritto, a garanzia della realizzazione di un progetto organico di sistemazione degli spazi scoperti che preveda la realizzazione di congrue schermature vegetali di protezione in relazione alla pubblica viabilità, costituite da essenze autoctone, e il mantenimento di superfici permeabili in misura non inferiore al 30 % della Sf. L'altezza massima delle nuove costruzioni non potrà superare l'altezza massima degli edifici esistenti. Dovrà essere inoltre rispettato un rapporto di copertura non superiore al 40% della Sf.

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- attività industriali o artigianali, con i rispettivi uffici;
- attività terziarie/direzionali;
- commercio al dettaglio e all'ingrosso, limitatamente agli esercizi di vicinato ed alle medie strutture di vendita;
- pubblici esercizi;
- attività artigianali di servizio funzionali alla residenza;
- attività pubbliche o di interesse pubblico.

Art. 70 - Zone E. Aree agricole di pertinenza dei centri urbani

70.1 All'interno delle zone E, con esclusione dell'ambito di cui al successivo comma 2, si applica la disciplina di cui all'art. 29 - *Aree produttive agricole di pertinenza dei centri urbani*.

70.2 Nell'ambito ricompreso tra via della Chiesa e le mura, così come riportato nella TAv. U3, il RU prevede la realizzazione di un parcheggio pubblico e di percorsi di collegamento con il centro storico. La definizione di tale intervento è rimandata alla redazione di un progetto esecutivo di iniziativa pubblica che definisca l'esatta localizzazione e estensione delle aree da sottoporre a esproprio. In assenza di tale progetto, in tale ambito è consentita esclusivamente la prosecuzione delle attività agricole in atto. Non sono comunque consentiti interventi comportanti alterazioni significative della morfologia dei terreni. Non è consentita la realizzazione di nuovi edifici rurali. Sono fatti salvi gli interventi per l'installazione di manufatti precari, nel rispetto della disciplina di cui all'art. 117.05 delle NTA del PS e secondo le modalità definite dalle presenti norme. Nel caso tali manufatti siano installati da soggetti

diversi dagli imprenditori agricoli, si applicano le disposizioni di cui al comma 5 dell'art. 29 - *Aree produttive agricole di pertinenza dei centri urbani*.

Art. 71 - Zone F. Attrezzature di interesse generale

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

71.2 All'interno delle zone Fn, *Attrezzature di interesse generale di progetto*, il RU prevede la realizzazione di un impianto di distribuzione carburanti, nel rispetto delle normative vigenti in materia. La realizzazione dell'impianto è subordinata al rispetto della disciplina di cui al Capo VII della L.R. 28/2005 e s.m.i. nel rispetto dei seguenti parametri:

Sup cop. 50% della St.

H.max 3,50, con esclusione delle pensiline la cui altezza massima è 5,50.

L'intervento dovrà prevedere il mantenimento di superfici permeabili in misura non inferiore al 30% della St.

Art. 72 - Zone V. Aree verdi urbane

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

72.2 All'interno delle zone V è consentito il mantenimento delle attività agricole, aziendali o amatoriali, eventualmente presenti alla data di adozione del RU. Non è consentita la realizzazione di nuovi edifici e manufatti stabili di qualsivoglia tipologia, fuori terra o interrati. Sono fatti salvi gli interventi per l'installazione di manufatti precari, nel rispetto della disciplina di cui all'art. 117.05 delle NTA del PS e secondo le modalità definite dalle presenti norme. Nel caso tali manufatti siano installati da soggetti diversi dagli imprenditori agricoli, si applicano le disposizioni di cui al comma 5 dell'art. 29 - *Aree produttive agricole di pertinenza dei centri urbani*.

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

Art. 73 - Infrastrutture per la mobilità

73.1 Il RU prevede la realizzazione di un sistema di percorsi pedonali di collegamento con il centro abitato, in via dei Castagni e lungo la S.P. del Monte Amiata. I percorsi saranno pavimentati ricorrendo a materiali riconducibili alla tradizione e alla tipicità del luogo, prediligendo

soluzioni che garantiscano buoni livelli di permeabilità, rispettando l'andamento naturale del terreno e limitando allo stretto indispensabile scavi, riporti di terra e la realizzazione di opere di contenimento del terreno. Le aree individuate dal RU per la realizzazione di tali percorsi, nei tratti attualmente di proprietà privata, sono sottoposte a vincolo conformativo di non trasformabilità. La definizione di tali interventi è rimandata alla redazione di progetti esecutivi di iniziativa pubblica che definiscano l'esatta localizzazione e estensione delle aree da sottoporre a esproprio.

CAPO V – UTOE 4 BAGNI SAN FILIPPO E PIETRINERI*Art. 74 - Zone B. Tessuti urbani prevalentemente saturi*

- 74.1** All'interno delle zone B sono consentiti interventi di tipo ME, RE, R1, R2, R3. Sono inoltre consentiti interventi di tipo R4 e SE, senza incrementi del volume e dell'altezza massima, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica e all'innalzamento degli standard in materia di efficienza energetica e di compatibilità ambientale.
- 74.2** Il RU individua un ambito, classificato come Zona 'B*', così come riportato nella Tav. U.2 - Disciplina delle UTOE, nel quale è consentito un ampliamento *una tantum* a destinazione residenziale fino ad un massimo di mq 100 di SUL.
- 74.3** All'interno delle zone B ricomprese all'interno del perimetro del Piano Particolareggiato di cui all'art. 81 delle presenti norme, sono consentiti gli interventi di cui al presente articolo. Il Piano Particolareggiato potrà eventualmente definire ulteriore disciplina specifica, nel rispetto delle disposizioni contenute nelle presenti norme.

Art. 75 - Zone Rt. Aree interessate da interventi di riorganizzazione del tessuto urbanistico

- 75.1** Il RU individua i seguenti ambiti interessati da interventi di recupero, contrassegnati da specifico codice, come riportato nella Tav. U.3 - *Disciplina delle UTOE*. In tali ambiti gli interventi sono soggetti alla presentazione di un Piano attuativo di Recupero, nel rispetto dei seguenti parametri:

Codice zona	Rt 1
Rif. Catasto	F.67, p. 101
Descrizione	Recupero Podere Rovinati
Modalità intervento	Piano di Recupero
St	mq 2.000 circa
Destinazione d'uso	turistico-ricettiva, residenza, agricola e funzioni connesse
SUL mq	0
Hmax	non superiore agli edifici esistenti
Disposizioni	Intervento di consolidamento statico e recupero del manufatto rurale attualmente in stato di abbandono. Sono ammessi esclusivamente interventi riconducibili alle categorie del restauro e della ristrutturazione edilizia, senza incrementi di Sul o di volume. Tutti gli interventi saranno realizzati in modo tale da non aggravare le condizioni di instabilità e da non compromettere la possibilità di realizzare il consolidamento del movimento franoso e la manutenzione delle opere di consolidamento. La realizzazione dell'intervento è subordinata alla sottoscrizione di apposito atto unilaterale d'obbligo, registrato e trascritto, a garanzia della cessazione dell'utilizzo carrabile della strada del Fosso Bianco, prevedendo l'accesso carrabile all'insediamento dalla viabilità che transita presso Podere Loreto o attraverso l'individuazione, in sede di redazione del Piano di Recupero, di un percorso veicolare alternativo, al quale potrà essere riconosciuto l'interesse pubblico, da individuarsi nel rispetto delle condizioni di fattibilità previste dal RU e della disciplina relativa alla viabilità rurale di cui al PS approvato. Definizione di un progetto unitario corredato da specifici studi di inserimento dal punto di vista urbanistico e paesaggistico, che dovrà prevedere un'attenta e organica sistemazione di tutti gli spazi aperti esteso all'intera area, attraverso la realizzazione di opere di sistemazione paesistica e ambientale del sito e il mantenimento di un quantitativo minimo di superficie permeabile pari ad almeno il 50% della St. Il progetto dovrà contenere inoltre la descrizione dettagliata del sistema di smaltimento delle acque reflue nonché delle modalità di regimazione

e allontanamento delle acque meteoriche al fine del loro riutilizzo.

Codice zona	Rt 4
Rif. Catasto	F.166, p. 586*, 588*, 590
Descrizione	Riqualificazione ambito via San Filippo
Modalità intervento	Piano di Recupero
St	mq 2.580 circa
Destinazione d'uso	Residenza
SUL mq	100
Hmax	6,50
Disposizioni	Piano di recupero finalizzato alla riqualificazione dell'area, attraverso la totale demolizione dei volumi incongrui e la loro ricostituzione, senza incrementi, per la realizzazione di una nuova unità abitativa e eventuali manufatti da adibire a funzioni accessorie alla stessa. La SUL relativa alle volumetrie ricostruite da destinare alla funzione abitativa non potrà comunque essere superiore a mq 100. Il progetto è corredato da specifici studi di inserimento dal punto di vista urbanistico e paesaggistico, che dovrà prevedere un'attenta e organica sistemazione di tutti gli spazi aperti esteso all'intera area, attraverso la realizzazione di opere di sistemazione paesistica e ambientale del sito e il mantenimento di un quantitativo minimo di superficie permeabile pari ad almeno il 60% della St. Non è consentita la realizzazione di volumi interrati.

Art. 76 - Zone T a destinazione turistico-ricettiva

76.1 All'interno delle zone identificate dalla lettera T (Zone Turistico-ricettive consolidate) sono consentiti interventi di tipo ME, RE, R1, R2, R3, senza mutamento della destinazione d'uso, rivolti al all'innalzamento degli standard qualitativi e dei livelli prestazionali dei manufatti edilizi esistenti e alla qualificazione degli spazi scoperti. Sono consentiti inoltre interventi di demolizione e ricostruzione, anche con diversa articolazione e/o collocazione, senza incremento dei volumi e della altezza massima degli edifici. Tali interventi sono subordinati alla sottoscrizione di apposito atto unilaterale d'obbligo, registrato e trascritto, a garanzia del mantenimento della destinazione d'uso attuale.

76.2 All'interno delle zone identificate dalla lettera T1 (Zone Turistico-ricettive di completamento) sono consentiti interventi di nuova edificazione a destinazione turistico-ricettiva fino a un massimo di mq 250 di SUL. Il progetto dovrà prevedere un inserimento coerente con le strutture esistenti, un'attenta e organica sistemazione di tutti gli spazi aperti, attraverso la realizzazione di opere di sistemazione paesistica e ambientale, assicurando il mantenimento di superfici permeabili in misura non inferiore al 40 % della St, la piantumazione di siepi e alberature in quantità sufficiente a schermatura delle adiacenti aree agricole, la realizzazione di aiuole verdi in misura non inferiore al 10 % della Sf. L'intervento è subordinato al rispetto delle disposizioni riportate nella scheda specifica di cui alla *Relazione geologica di fattibilità*.

Art. 77 - Zone E. Aree agricole di pertinenza dei centri urbani

77.1 All'interno delle zone E si applica la disciplina di cui all'art. 29 - Aree produttive agricole di pertinenza dei centri urbani.

Art. 78 - Zone F. Attrezzature di interesse generale

78.1 All'interno delle zone identificate dalla lettera F (Attrezzature di interesse generale) sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia rivolti al mantenimento o all'innalzamento degli

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

78.2 All'interno delle zone Fn, Attrezzature di interesse generale di progetto, il RU prevede l'acquisizione delle aree funzionali alla realizzazione di un parco urbano per la valorizzazione del sito del Fosso Bianco. Gli interventi, di iniziativa pubblica, sono rivolti al miglioramento dell'accessibilità e della fruibilità dei luoghi, nell'ambito di un progetto unitario finalizzato alla conservazione e riqualificazione del sito, favorendo un uso pubblico compatibile con la natura dei luoghi, di assoluto valore paesistico e ambientale, prevedendo comunque misure atte a preservarne l'integrità ed escludendo in ogni caso qualsiasi forma di trasformazione che non presenti caratteristiche di totale reversibilità. Gli interventi saranno limitati alla realizzazione di percorsi pedonali, spazi di sosta, di relazione e per attività ricreative all'aperto, minimamente attrezzati, escludendo qualsiasi trasformazione che possa causare modifiche significative al livello di permeabilità dei suoli.

Art. 79 - Zone V. Aree verdi urbane

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

79.2 All'interno delle zone V è consentito il mantenimento delle attività agricole, aziendali o amatoriali, eventualmente presenti alla data di adozione del RU. Non è consentita la realizzazione di nuovi edifici e manufatti stabili di qualsivoglia tipologia, fuori terra o interrati. Sono fatti salvi gli interventi per l'installazione di manufatti precari, nel rispetto della disciplina di cui all'art. 117.05 delle NTA del PS e secondo le modalità definite dalle presenti norme. Nel caso tali manufatti siano installati da soggetti diversi dagli imprenditori agricoli, si applicano le disposizioni di cui al comma 5 dell'art. 29 - *Aree produttive agricole di pertinenza dei centri urbani*.

Art. 80 - Infrastrutture per la mobilità

80.1 Il RU prevede per l'UTOE 4 la realizzazione di un parcheggio pubblico lungo la S.P. di Bagni San Filippo, a nord del centro abitato, così come indicato nella Tav. U3 - *Disciplina delle UTOE*.

Art. 81 - Ambiti subordinati alla redazione di un Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica

81.1 Il RU individua i seguenti ambiti, come riportato nella Tav. U.3 - *Disciplina delle UTOE*, la cui attuazione è subordinata alla redazione di un Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica, nel rispetto dei seguenti parametri, specifici per ciascun intervento.

Codice zona	B1 a
Descrizione	completamento strada del Bollore
St	mq 10.100 circa
Destinazione d'uso	residenza
SUL	900

Hmax	m 7,50 Il PP dovrà prevedere soluzioni localizzative e planivolumetriche finalizzate alla ricomposizione del contesto a monte della viabilità principale, caratterizzato da una sostanziale assenza di regole insediative, attraverso la definizione di dettaglio delle sistemazioni esterne previste e il ricorso a soluzioni ispirate alla massima articolazione dell'insediamento, evitando soluzioni 'compatte'. In particolare, sarà da verificare il mantenimento di coni visivi privilegiati in relazione all'insediamento storico e al suo intorno paesistico. Dovranno essere previsti, inoltre, contestuali interventi di adeguamento e ripristino della viabilità esistente.
Disposizioni per il PP	
Codice zona	Rt 2
Descrizione	Recupero ex Amiata marmi
St	mq 19.500 circa
Destinazione d'uso	Turistico-ricettivo e eventuali destinazioni a servizio della stessa, attrezzature di interesse collettivo
SUL	5.400 L'intervento, che dovrà prevedere il recupero, finalizzato alla destinazione turistico-ricettiva, dell'area occupata dalle strutture dismesse dell'ex insediamento produttivo 'Amiata marmi', costituisce un'occasione unica di sviluppo e qualificazione per la stazione termale di Bagni San Filippo, configurandosi come uno degli interventi maggiormente significativi tra quelli previsti dal presente RU. Il PP, sulla base di un'analisi dettagliata dello stato di fatto del sito, ove i ripetuti interventi di sbancamento e di scavo ne hanno fortemente alterato la morfologia originaria, determinando una grave situazione di degrado e incongruenza con il contesto di elevato valore paesistico e naturalistico, dovrà necessariamente prevedere specifici interventi di ricostituzione morfologica e di ripristino dei valori paesistici e ambientali, con particolare attenzione alla tutela e alla valorizzazione delle formazioni calcaree presenti. In relazione all'attuazione di tali obiettivi è consentita la realizzazione di volumetrie aggiuntive, interrato o seminterrate, necessariamente contestuale e funzionale agli interventi di ripristino morfologico e ambientale di cui sopra. In relazione alle volumetrie seminterrate, queste saranno comunque computate ai fini del calcolo della SUL per le parti eventualmente eccedenti il 30% del totale della SUL realizzata fuori terra. Non sono da prevedersi interventi che determinino un abbassamento delle quote attuali del terreno. Il progetto dovrà prevedere la destinazione di una quota non inferiore a mq 2.500 di SUL da destinare a servizi e attrezzature termali (terme, centro benessere, attrezzature sanitarie, ecc.). E' consentita la realizzazione di esercizi commerciali di vicinato fino a un massimo di mq 200 di SUL. E' consentita la realizzazione di residenze di servizio fino a un massimo di mq 540 di SUL. Le soluzioni tecnomorfologiche saranno improntate al raggiungimento di un'alta qualità in materia di risparmio energetico, di biocompatibilità e di qualificazione degli spazi scoperti. Saranno inoltre da prevedersi la realizzazione di uno spazio destinato a parco pubblico e di percorsi pedonali di collegamento fra l'insediamento, il centro abitato e l'area ove si prevede la realizzazione del Parco 'Grotta del Santo'.
Disposizioni per il PP	
Codice zona	Rt 3
Descrizione	Recupero podere Bolloro
St	mq 1.125 circa
Destinazione d'uso	residenza
SUL	0
Disposizioni per il PP	Il PP prevede il recupero dei manufatti esistenti, attualmente in stato di abbandono, nel rispetto dei parametri dimensionali e dei caratteri tipologici

e architettonici del manufatto originario, al fine di realizzare una unità abitativa. Sono ammessi esclusivamente interventi riconducibili alle categorie del restauro e della ristrutturazione edilizia, senza incrementi di Sul o di volume. Tutti gli interventi saranno realizzati in modo tale da non aggravare le condizioni di instabilità e da non compromettere la possibilità di realizzare il consolidamento del movimento franoso e la manutenzione delle opere di consolidamento.

Codice zona	C A
Descrizione	Edificazione sud strada del Bollore
St	mq 9.500 circa
Destinazione d'uso	residenza
SUL	2850
Hmax	m 9,50
Disposizioni per il PP	Il PP dovrà prevedere soluzioni localizzative e planivolumetriche finalizzate alla ricomposizione del contesto, caratterizzato da una sostanziale dispersione insediativa, e alla 'ricucitura' dell'edificio isolato localizzato a valle del comparto, attraverso la definizione di un progetto urbanistico caratterizzato da una sostanziale regolarità di impianto, ove si preveda una definizione dettagliata di tutte le sistemazioni esterne previste e il ricorso a soluzioni tecnomorfologiche adeguate agli obiettivi previsti. Il PP valuta l'eventualità di suddividere l'intervento in più comparti di attuazione, fatte salve le disposizioni relative alla organicità e unitarietà dell'impianto urbanistico e del sistema degli spazi aperti.
Codice zona	C B
Descrizione	Edificazione residenziale Pietrineri
St	mq 4.500 circa
Destinazione d'uso	residenza
SUL	300
Hmax	m 7,50
Disposizioni per il PP	Il PP dovrà prevedere soluzioni localizzative e planivolumetriche finalizzate alla ricomposizione del contesto, caratterizzato da una sostanziale dispersione insediativa, attraverso la definizione di dettaglio delle sistemazioni esterne previste e il ricorso a soluzioni ispirate alla massima articolazione dell'insediamento, evitando soluzioni 'compatte'.
Codice zona	C C
Descrizione	Edificazione residenziale ingresso Pietrineri presso il Palazzo
St	mq 10.000 circa
Destinazione d'uso	residenza, commerciale di servizio, piccole attività artigianali compatibili con la residenza
SUL	1800
Hmax	m 7,50
Disposizioni per il PP	Il PP dovrà prevedere soluzioni localizzative e planivolumetriche finalizzate alla ricomposizione del contesto, caratterizzato da una sostanziale dispersione insediativa, attraverso la definizione di dettaglio delle sistemazioni esterne previste e il ricorso a soluzioni tecnomorfologiche consone al tema progettuale relativo alla qualificazione dell'ingresso settentrionale all'area termale.
Codice zona	F
Descrizione	Zone destinate alla realizzazione di attrezzature di interesse generale
Destinazione d'uso	spazi per la socializzazione, la ricreatività e lo sport
Disposizioni per il PP	Il PP, all'interno di tali aree, dovrà prevedere spazi ed attrezzature finalizzate al potenziamento delle dotazioni destinate alla ricreatività e al

tempo libero, all'attività sportiva e alla socializzazione. Il PP dovrà prevedere, in particolare:

- la realizzazione di uno spazio centrale attrezzato per ospitare manifestazioni collettive quali fiere, eventi culturali ecc.
- la realizzazione, a valle della viabilità principale, di spazi attrezzati a verde pubblico e altre attività correlate alla ricreatività e al tempo libero, prevedendo la realizzazione di strutture minime di servizio alle attività previste, fino a un massimo di mq 200 di SUL
- la realizzazione di un progetto organico di percorsi pedonali e spazi per la sosta a integrazione e collegamento dell'insieme degli interventi previsti.
- L'individuazione di specifiche Zone V ove mantenere i caratteri di prevalente naturalità limitando gli interventi a minime sistemazioni, caratterizzate dalla totale reversibilità, finalizzate a favorire un uso pubblico compatibile con la natura dei luoghi, nel rispetto della vegetazione esistente, attraverso la conservazione e/o integrazione degli impianti arborei e arbustivi, al fine di costituire filtri vegetali di protezione e qualificazione ambientale degli insediamenti.

CAPO VI – UTOE 5 GALLINA*Art. 82 – Sospensione delle previsioni*

82.1 All'interno dell'UTOE 5 tutte le previsioni sono sospese in attesa delle risultanze di uno specifico Studio Idraulico, da redigersi in coerenza con i criteri stabiliti dal PAI, finalizzato alla chiara individuazione del rischio idraulico in relazione all'intero territorio relativo all'UTOE 5. In assenza di tale studio, gli interventi ammessi sono limitati a quanto previsto al par. 3.2.2 dell'Allegato A del DPGR26/R/2007, comma 1 punto 'e'.

CAPO VII – UTOE 6 LE MASSE E POGGIO ROSA*Art. 83 - Zone B. Tessuti urbani prevalentemente saturi*

- 83.1** All'interno delle zone B sono consentiti interventi di tipo ME, RE, R1, R2, R3. Sono consentiti inoltre interventi di tipo R4 e/o SE, senza incrementi volumetrici. Tali interventi non potranno comunque determinare un incremento delle unità abitative esistenti.
- 83.2** Il RU individua un ambito, classificato come Zona 'B*', come riportato nella *Tav. U.2 - Disciplina delle UTOE*, nel quale è consentito un ampliamento *una tantum* a destinazione residenziale fino ad un massimo di mq 160 di SUL. L'intervento è limitato alla realizzazione di un'unica unità abitativa in aggiunta a quelle esistenti.

Art. 84 - Zone E. Aree agricole di pertinenza dei centri urbani

- 84.1** Il RU identifica le zone E presenti all'interno dell'UTOE 6 quali *Ambiti di reperimento di aree di trasformazione* da inserire nei successivi RU, ovvero da prevedere attraverso il ricorso a Variante al presente RU. In tali ambiti, che saranno da localizzarsi prioritariamente in adiacenza con il perimetro del centro abitato di cui all'art. 1, comma 3, le trasformazioni sono coerenti con le destinazioni d'uso e i dimensionamenti massimi previsti dal PS. La preventiva verifica della sostenibilità di tali interventi di trasformazione in relazione alla capacità delle reti di adduzione e distribuzione idrica è condizione necessaria per l'adozione delle previsioni di cui al presente comma.
- 84.2** In assenza della definizione delle previsioni di cui al precedente comma 1, all'interno delle zone E è consentito esclusivamente il mantenimento delle attività agricole in atto. Non sono comunque consentiti interventi comportanti alterazioni significative della morfologia dei terreni. Non è consentita la realizzazione di nuovi edifici rurali. Sono fatti salvi gli interventi per l'installazione di manufatti precari, nel rispetto della disciplina di cui all'art. 117.05 delle NTA del PS e secondo le modalità definite dalle presenti norme. Nel caso tali manufatti siano installati da soggetti diversi dagli imprenditori agricoli, si applicano le disposizioni di cui al comma 5 dell'art. 29 - *Aree produttive agricole di pertinenza dei centri urbani*.

Art. 85 - Zone F. Attrezzature di interesse generale

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