

COMUNE DI PIANCASTAGNAIO

Provincia di Siena



PIANO OPERATIVO

(Art. 95 della L.R. 65/2014)

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

NOVEMBRE 2021

PIANO OPERATIVO

(Art. 95 della L.R. 65/2014)

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Sindaco

Luigi Vagaggini

Assessore all'urbanistica

Franco Capocchi

Responsabile del procedimento

Laura Frosoni

Garante dell'informazione e della partecipazione

Federico Lorenzoni

Progetto e

Procedura di VAS

Fabrizio Milesi

Collaborazione al progetto

Tommaso Di Pietro

Indagini geologiche

Andrea Capotorti - Geosol S.r.l.



NOVEMBRE 2021

Indice

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI	7
CAPO I – CONTENUTI E ARTICOLAZIONI DEL PIANO OPERATIVO	7
Art. 1. Contenuti del Piano Operativo	7
Art. 2. Articolazioni del Piano Operativo	8
CAPO II – ATTUAZIONE DEL PIANO OPERATIVO	10
Art. 3. Modalità di attuazione del PO	10
Art. 4. Parametri urbanistici ed edilizi di riferimento	10
Art. 5. Tipologie di intervento. Definizioni	11
Art. 6. Categorie funzionali. Definizioni	12
CAPO III – TUTELA DELL’INTEGRITÀ FISICA DEL TERRITORIO	14
Art. 7. Fattibilità degli interventi per gli aspetti geologici, idraulici e sismici	14
Art. 8. Fattibilità in relazione agli aspetti geologici	14
Art. 9. Classe di Fattibilità Geologica F.1 - Fattibilità senza particolari limitazioni	14
Art. 10. Classe di Fattibilità Geologica F.2 - Fattibilità con normali vincoli	14
Art. 11. Classe di Fattibilità Geologica F.3 - Fattibilità condizionata	15
Art. 12. Classe di Fattibilità Geologica F.4 - Fattibilità limitata	16
Art. 13. Aspetti geomorfologici in relazione ai Piani di Assetto Idrogeologico	16
Art. 14. Fattibilità degli interventi nelle aree a Pericolosità da alluvione	16
Art. 15. Prescrizioni per le aree a Pericolosità da alluvione media	17
Art. 16. Prescrizioni per le aree a Pericolosità da alluvione elevata	17
Art. 17. Aree a pericolosità da alluvione ai sensi del PGRA	17
Art. 18. Fattibilità degli interventi nelle aree a pericolosità sismica	17
Art. 19. Attribuzione della fattibilità agli interventi non disciplinati da scheda	18
CAPO III – TUTELA E VALORIZZAZIONE DELLE COMPONENTI DEL PATRIMONIO TERRITORIALE	21
Art. 20. Disciplina di tutela e valorizzazione delle componenti del patrimonio territoriale	21
Art. 21. Disciplina paesaggistica	21
TITOLO II - DISCIPLINA PER LA GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI	22
CAPO I – DISCIPLINA DEL TERRITORIO RURALE	22
Sez. I – Disciplina generale	22
Art. 22. Qualità del Territorio rurale	22
Art. 23. Disciplina delle trasformazioni. Articolazione	23
Art. 24. Costruzione di nuovi edifici rurali	23
Art. 25. Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale (PAPMAA)	24
Art. 26. Installazione di manufatti aziendali temporanei	25

Art. 27. Realizzazione di manufatti per l'attività agricola amatoriale, per il ricovero di animali domestici e per esigenze venatorie	26
Art. 28. Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola	26
Art. 29. Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola	27
Art. 30. Mutamento della destinazione d'uso agricola degli edifici.....	27
Art. 31. Interventi sulle aree di pertinenza degli edifici	27
Sez. II – Zone a prevalente naturalità.....	29
Art. 32. Zone a prevalente naturalità	29
Sez. III – Zone a prevalente funzione agricola	32
Art. 33. Aree produttive agricole.....	32
Art. 34. Ambiti agropastorali prevalentemente inutilizzati	35
Art. 35. Aree destinate all'attività florovivaistica	37
Sez. IV – Insedimenti del territorio rurale.....	38
Art. 36. Classificazione degli insediamenti del territorio rurale.....	38
Art. 37. Edifici di interesse storico-testimoniale.....	41
Art. 38. Disciplina degli interventi da parte dell'imprenditore agricolo	42
Art. 39. Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola	44
Art. 40. Insedimenti con funzioni specialistiche	46
Art. 41. Aree per attrezzature e servizi impiantistici	47
Sez. V – Ambiti di pertinenza degli insediamenti	48
Art. 42. Aree di pertinenza paesistica del Centro storico	48
Art. 43. Aree di pertinenza degli insediamenti	48
Art. 44. Aree di riqualificazione paesistica e ambientale	49
Sez. VI – Sistema della geotermia	50
Art. 45. Disciplina delle aree a servizio dell'attività di sfruttamento della risorsa geotermica	50
CAPO II – DISCIPLINA DEL TERRITORIO URBANIZZATO	51
Sez. I – Tessuti insediativi storici a prevalente funzione residenziale e mista	51
Art. 46. Centro storico e altri edifici di valore storico-architettonico	51
Art. 47. Tessuti urbani presenti al 1954	53
Art. 48. Edifici e altri manufatti di interesse storico-testimoniale	54
Sez. II – Tessuti insediativi recenti a prevalente funzione residenziale e mista.....	55
Art. 49. Tessuti edilizi prevalentemente saturi (B1)	55
Art. 50. Tessuti edilizi originati da interventi pianificati (B2).....	56
Art. 51. Tessuti edilizi con edifici plurifamiliari isolati sul lotto (B3).....	56
Art. 52. Tessuti edilizi con edifici mono e bifamiliari isolati sul lotto (B4).....	57
Art. 53. Tessuti edilizi dei centri minori (B5).....	57
Sez. III – Tessuti insediativi a prevalente funzione produttiva e specialistica.....	59

Art. 54. Aree a prevalente funzione artigianale (D1).....	59
Art. 55. Aree a prevalente funzione commerciale/direzionale (D2)	59
Art. 56. Aree a funzione turistico-ricettiva (D3).....	60
Sez. IV – Sistema delle attrezzature e servizi di interesse generale.....	61
Art. 57. Aree per attrezzature di interesse comune (F1)	61
Art. 58. Aree attrezzate per lo sport o il tempo libero (F2)	61
Art. 59. Aree per il culto e/o per servizi religiosi (F3)	61
Art. 60. Aree per servizi impiantistici (F4)	61
Sez. V – Ambiti prevalentemente inedificati	62
Art. 61. Verde di pregio soggetto a tutela.....	62
Art. 62. Verde a fruizione pubblica.....	62
Art. 63. Verde pertinenziale.....	62
Art. 64. Verde di connessione ecologica	63
CAPO III – RETE DELLE INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ.....	64
Art. 65. Viabilità	64
Art. 66. Parcheggi	64
Art. 67. Mobilità dolce	66
TITOLO III - DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI, INFRASTRUTTURALI ED EDILIZI DEL TERRITORIO	67
CAPO I – INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE SOGGETTI A COPIANIFICAZIONE (CP)	67
Art. 68. Interventi di iniziativa pubblica	67
Art. 69. Interventi di iniziativa privata	67
CAPO II – INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE DI INIZIATIVA PUBBLICA.....	69
Art. 70. Interventi nel Territorio rurale (AP)	69
Art. 71. Interventi nel Territorio urbanizzato (NP)	69
CAPO III – INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE DI INIZIATIVA PRIVATA	71
Art. 72. Interventi di nuova edificazione a destinazione residenziale (CR).....	71
Art. 73. Interventi di nuova edificazione di completamento a destinazione produttiva o specialistica (CS)	72
Art. 74. Interventi di nuova edificazione di espansione a destinazione produttiva o specialistica (ES)	73
Art. 75. Previsioni con funzioni non agricole nel territorio rurale (RU)	73
CAPO IV – INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE DISCIPLINATI DA ALTRI ATTI DI GOVERNO DEL TERRITORIO	75
Art. 76. Interventi disciplinati da atti di governo sovracomunali.....	75
Art. 77. Interventi disciplinati da Varianti al PRG approvate (CV)	75
Art. 78. Aree interessate da Varianti al PRG in corso (CV*)	75

TITOLO IV – NORME TRANSITORIE E FINALI	76
Art. 79. Misure di salvaguardia.....	76
Art. 80. Interventi realizzati in applicazione della L.R. n. 24/2009 ('Piano casa').....	76
Art. 81. Aree percorse dal fuoco (Legge 21 novembre 2000, n. 353).....	76
Art. 82. Disposizioni specifiche relative alla realizzazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili e di interventi di efficientamento energetico degli edifici	77

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I – CONTENUTI E ARTICOLAZIONI DEL PIANO OPERATIVO

Art. 1. Contenuti del Piano Operativo

1. Il Piano Operativo disciplina l'attività urbanistica ed edilizia per l'intero territorio comunale in conformità al Piano Strutturale.
2. Il Piano Operativo contiene:
 - a) la disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti, valida a tempo indeterminato, che individua e definisce:
 - le disposizioni di tutela e di valorizzazione dei centri e dei nuclei storici, comprese quelle riferite a singoli edifici e manufatti di valore storico, architettonico o testimoniale;
 - la disciplina del territorio rurale, in conformità con le disposizioni regionali vigenti;
 - gli interventi sul patrimonio edilizio esistente realizzabili all'interno del territorio urbanizzato, diversi da quelli di cui alla lett. b);
 - b) la disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio, con valenza quinquennale, che individua e definisce:
 - gli interventi di nuova edificazione consentiti all'interno del perimetro del territorio urbanizzato e le relative modalità di attuazione;
 - l'individuazione delle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria, comprese le aree per gli standard di cui al D.M. 1444/1968;
 - l'individuazione dei beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi ai sensi degli articoli 9 e 10 del decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità);
 - c) la disciplina di tutela dell'integrità fisica del territorio.
3. Le previsioni del piano operativo sono supportate:
 - a) dalla ricognizione delle disposizioni del Piano Strutturale relative alla tutela e alla disciplina del patrimonio territoriale, con particolare riferimento alle prescrizioni d'uso per la tutela dei beni paesaggistici;
 - b) dal quadro conoscitivo del patrimonio edilizio esistente, delle aree urbanizzate e delle relative criticità, compresi gli elementi di rischio idrogeologico e sismico;
 - c) dalla valutazione di fattibilità geologica, idraulica e sismica degli interventi e dall'individuazione delle misure di prevenzione e mitigazione del rischio idrogeologico;
4. Il Piano Operativo dà conto della conformità delle sue previsioni a quelle del Piano Strutturale, esplicita la relazione delle sue previsioni con i piani regionali e provinciali, motiva le scelte di pianificazione con riferimento agli aspetti paesaggistici, territoriali, economici e sociali rilevanti per l'uso del territorio, anche attraverso le analisi che evidenziano la coerenza interna ed esterna delle previsioni del piano e la valutazione degli effetti attesi in conseguenza della loro attuazione.
5. Le previsioni di cui al comma 2, lett. b), sono dimensionate sulla base del quadro previsionale strategico per i cinque anni successivi alla loro approvazione nel rispetto delle dimensioni massime sostenibili dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni stabilite dal Piano Strutturale.
6. Le previsioni del Piano Operativo e le relative norme di attuazione hanno valenza conformativa della disciplina dei suoli e sono definite in coerenza con i contenuti statuari e strategici del Piano Strutturale, conferendo efficacia applicativa alle relative direttive e prescrizioni.

7. Il Piano Operativo è costituito dai seguenti elaborati:
- Relazione tecnica illustrativa;
 - Norme tecniche di attuazione e relativi allegati:
 - Allegato 1. Schede normative e di indirizzo progettuale;
 - Allegato 2. Regolamento di attuazione degli interventi nel Centro storico.
 - Elaborati grafici:
 - Tav. PO 1. Disciplina del territorio rurale;
 - Tav. PO 2. Disciplina del territorio urbanizzato;
8. Il Piano Operativo è assoggettato a Valutazione ambientale strategica (VAS) ai sensi della L.R. 10/2010. I contenuti del relativo Rapporto ambientale costituiscono elemento costruttivo, valutativo, gestionale e di monitoraggio dei contenuti del Piano Operativo.

Art. 2. Articolazioni del Piano Operativo

1. Il Piano Operativo, ai fini dell'applicazione della disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti, in coerenza con i contenuti del Piano Strutturale, opera la seguente ripartizione del territorio comunale:
- a) Territorio urbanizzato: l'insieme costituito dai tessuti storici e dalle altre aree edificate con continuità comprendenti i lotti a destinazione residenziale, industriale e artigianale, commerciale, direzionale, di servizio, turistico-ricettiva, le attrezzature e i servizi, i parchi urbani, gli impianti tecnologici, i lotti e gli spazi inedificati interclusi dotati di opere di urbanizzazione primaria;
 - b) Territorio rurale: la porzione del territorio comunale non compresa nel territorio urbanizzato, che costituisce ambito di applicazione delle norme regionali vigenti in materia di tutela e valorizzazione delle aree rurali.
2. Il Piano Operativo individua, all'interno del Territorio urbanizzato, la seguente ripartizione in ambiti omogenei:
- a) Tessuti insediativi storici a prevalente funzione residenziale e mista, che comprendono:
 - Centro storico e altri edifici di valore storico-architettonico;
 - Tessuti urbani presenti al 1954.
 - b) Tessuti insediativi recenti a prevalente funzione residenziale e mista, che comprendono:
 - Tessuti edilizi prevalentemente saturi (B1);
 - Tessuti edilizi originati da interventi pianificati (B2);
 - Tessuti edilizi con edifici plurifamiliari isolati sul lotto (B3);
 - Tessuti edilizi con edifici mono e bifamiliari isolati sul lotto (B4);
 - Tessuti edilizi dei centri minori (B5).
 - c) Tessuti insediativi a prevalente funzione produttiva e specialistica, che comprendono:
 - Aree a prevalente funzione artigianale (D1);
 - Aree a prevalente funzione commerciale/direzionale (D2);
 - Aree a funzione turistico-ricettiva (D3).
 - d) Sistema delle attrezzature e servizi di interesse generale, che comprende:
 - Aree per attrezzature di interesse comune (F1);
 - Aree attrezzate per lo sport o il tempo libero (F2);
 - Aree per il culto e/o per servizi religiosi (F3);
 - Aree cimiteriali (F4);
 - Aree per servizi impiantistici (F5).
 - e) Ambiti prevalentemente inedificati, che comprendono:
 - Verde di pregio soggetto a tutela;

- Verde a fruizione pubblica;
 - Verde pertinenziale;
 - Verde di connessione ecologica.
- f) Rete delle infrastrutture per la mobilità, che comprende:
- Viabilità pubblica;
 - Parcheggi pubblici;
 - Mobilità dolce.
3. Il Piano Operativo individua, all'interno del Territorio rurale, la seguente ripartizione in ambiti omogenei:
- a) Zone a prevalente naturalità;
- b) Zone a prevalente funzione agricola, che comprendono:
- Aree produttive agricole;
 - Ambiti agropastorali prevalentemente inutilizzati;
 - Aree destinate all'attività florovivaistica.
- c) Insedimenti del territorio rurale, che comprendono:
- Nuclei rurali a destinazione prevalentemente residenziale;
 - Insediamenti isolati in ambito periurbano;
 - Insediamenti sparsi;
 - Insediamenti con funzioni specialistiche.
- d) Ambiti di pertinenza degli insediamenti, che comprendono:
- Aree di pertinenza paesistica del Centro storico;
 - Aree di pertinenza degli insediamenti;
 - Aree di riqualificazione paesistica e ambientale.
- e) Sistema della geotermia.
4. Il Piano Operativo, ai fini dell'applicazione della disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio, individua le seguenti tipologie di intervento:
- a) Interventi di trasformazione di iniziativa pubblica, che comprendono:
- Interventi di trasformazione soggetti a copianificazione (CP)
 - Interventi nel Territorio rurale (AP)
 - Interventi nel Territorio urbanizzato (NP);
- b) Interventi di trasformazione di iniziativa privata, che comprendono:
- Interventi di trasformazione soggetti a copianificazione (CP)
 - Interventi di nuova edificazione a destinazione residenziale (CR);
 - Interventi di nuova edificazione di completamento a destinazione produttiva o specialistica (CS);
 - Interventi di nuova edificazione di espansione a destinazione produttiva o specialistica (ES);
 - Previsioni con funzioni non agricole nel territorio rurale (RU).
- c) Interventi di trasformazione disciplinati da altri atti di governo del territorio, che comprendono:
- Interventi disciplinati da atti di governo sovracomunali;
 - Interventi disciplinati da Varianti al PRG approvate;
 - Aree interessate da Varianti al PRG in corso.

CAPO II – ATTUAZIONE DEL PIANO OPERATIVO

Art. 3. Modalità di attuazione del PO

1. Le previsioni del Piano Operativo si attuano mediante:
 - a) Piani attuativi, da sottoporre all'approvazione dell'Amm. comunale;
 - b) Progetti Unitari Convenzionati (PUC), da sottoporre all'approvazione dell'Amm. comunale;
 - c) Interventi urbanistico-edilizi diretti, subordinati o meno alla sottoscrizione di apposita convenzione o atto unilaterale d'obbligo, sulla base di specifico atto abilitativo;
 - d) Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale (PAPMAA).
2. I titoli e/o gli atti abilitativi necessari per ciascun intervento urbanistico-edilizio sono stabiliti dalle vigenti norme in materia di disciplina dell'attività edilizia.
3. Le istanze relative a interventi sul patrimonio edilizio esistente soggette a Permesso di costruire, ovvero a SCIA o a CILA, come stabilito dalle vigenti norme in materia di disciplina dell'attività edilizia, dovranno riportare un'attestazione dello stato legittimo degli immobili, vale a dire la corrispondenza tra lo stato di fatto di tali immobili ed il titolo abilitativo con cui sono stati realizzati o eventualmente modificati, con riferimento al titolo abilitativo più recente.

Le comunicazioni a firma del Sindaco del parere favorevole della Commissione Edilizia Comunale, trasmesse in data antecedente al 29 gennaio 1977, sono equiparate al rilascio del titolo edilizio richiesto laddove il parere non sia esplicitamente condizionato ad ulteriori atti e pareri anche di enti terzi. Ove ricorra agli atti dell'Amministrazione comunale un certificato di abitabilità rilasciato in data antecedente al 29 gennaio 1977, la conformità edilizia è da ritenersi verificata senza che sia necessario altro ulteriore atto abilitativo, con esclusione dei seguenti casi:

- presenza di elementi dai quali risulti la non conformità dell'opera realizzata al progetto assentito;
- il certificato di abitabilità difetta di alcune parti e/o requisiti e detta carenza porta ad escludere la conformità edilizia dell'opera;
- il certificato di abitabilità contiene una falsa attestazione.

Sono fatti salvi gli immobili realizzati prima del 1 settembre 1967 e localizzati in aree non considerate all'epoca come nuclei urbani. In tal caso sarà sufficiente l'attestazione di tale condizione, unitamente all'attestazione dell'inesistenza di eventuali modifiche effettuate successivamente a quella data.

Art. 4. Parametri urbanistici ed edilizi di riferimento

1. Il Piano Operativo, ai fini dell'attuazione delle previsioni in esso contenute, utilizza i seguenti parametri urbanistici ed edilizi, così come definiti dalle vigenti norme regionali in materia di unificazione, a cui si fa diretto riferimento:
 - Indice insediativo residenziale (IR);
 - Superficie territoriale (ST);
 - Superficie fondiaria (SF);
 - Dotazioni territoriali (DT);
 - Indice di edificabilità territoriale (IT);
 - Indice di edificabilità fondiaria (IF);
 - Superficie edificabile (o edificata) (SE);
 - Superficie calpestabile (SCal);
 - Superficie accessoria (SA);
 - Superficie coperta (SC);
 - Indice di copertura (IC);
 - Altezza del fronte (HF);

- Altezza dell'edificio (Hmax);
 - Altezza utile (HU);
 - Numero dei piani (NP);
 - Volume edificabile (o edificato) (VE);
 - Superficie permeabile (SP).
2. Il Piano Operativo utilizza le seguenti definizioni tecniche di riferimento per gli interventi urbanistico-edilizi, così come definiti dalle vigenti norme regionali in materia di unificazione, a cui si fa diretto riferimento:
- Complesso edilizio;
 - Edificio (o fabbricato);
 - Edificio unifamiliare;
 - Unità immobiliare;
 - Organismo edilizio;
 - Pertinenza;
 - Involucro edilizio;
 - Sagoma;
 - Lotto urbanistico di riferimento;
 - Sedime.
3. Si rinvia alle vigenti norme regionali in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per quanto riguarda le definizioni relative a elementi costitutivi o di corredo delle costruzioni.
4. Il Piano Operativo utilizza, inoltre, le seguenti definizioni tecniche di riferimento per gli interventi urbanistico-edilizi:
- a) *Unità abitativa*: unità immobiliare utilizzata a fini abitativi, ivi compresa la residenza rurale;
 - b) *Edificio/i principale/i*: fabbricato o complesso edilizio costituito da una o più unità abitative, con esclusione dei volumi di cui alla lettera d);
 - c) *Edificio originario*: fabbricato o complesso edilizio costituito da una o più unità abitative, con esclusione dei volumi di cui alla lettera d) e dei volumi di cui alla lettera e);
 - d) *Volumi secondari*: manufatti collocati in aderenza all'edificio principale o isolati all'interno del lotto urbanistico di riferimento; comprendono, oltre alle pertinenze propriamente dette di cui al comma 2, le volumetrie destinate a funzioni accessorie e/o di servizio comunque individuabili per le diverse caratteristiche tipologiche, formali e/o costruttive rispetto all'edificio principale di riferimento. Vi sono ricompresi i manufatti localizzati nel territorio rurale che, seppur utilizzati a fini abitativi, risultino gerarchicamente subalterni, per caratteristiche dimensionali e/o funzionali, all'edificio principale, quali manufatti destinati ad attività ricettiva extra-alberghiera, foresterie, dependance, ecc.
 - e) *Superfetazioni*: porzioni dell'edificio principale, utilizzate a fini abitativi, che risultino chiaramente distinguibili come aggiunte successive al suo completamento per differenti caratteristiche tipologiche, formali e/o costruttive.

Art. 5. Tipologie di intervento. Definizioni

1. Il Piano Operativo, ai fini dell'applicazione della disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti, di cui al Titolo II delle presenti norme, e della disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio, di cui al Titolo III delle presenti norme, definisce le seguenti tipologie di intervento:

- a) **TUTELA:** Interventi intesi a garantire la sostanziale conservazione o il ripristino delle caratteristiche dell'intero organismo edilizio e di tutte le sue parti, nei loro aspetti costitutivi e morfologici caratterizzanti che li qualificano a livello architettonico o ambientale, nonché nei loro consolidati caratteri tipologici legati alle funzioni storiche che ne hanno caratterizzato nel tempo l'uso.
Gli interventi di tutela sono finalizzati alla conservazione o al recupero dell'integrità materiale, dell'efficienza funzionale e dell'identità dell'organismo edilizio e delle sue parti, alla protezione ed alla trasmissione dei suoi valori culturali.
Gli interventi di tutela comprendono il mutamento delle destinazioni d'uso, purché compatibile con tali elementi e caratteri tipologici, anche attraverso l'adattamento degli altri elementi, considerando comunque eccezionali le sostituzioni, anche parziali, degli elementi stessi e solo nella misura in cui ciò sia finalizzato alla salvaguardia o al ripristino della funzionalità dell'organismo edilizio. L'eventuale inserimento di elementi accessori o impianti richiesti dalle esigenze d'uso è ammesso purché non comporti alterazione degli elementi tipologici formali e strutturali oggetto di tutela.
- b) **CONSERVAZIONE:** Interventi intesi a garantire la sostanziale conservazione dell'organismo edilizio nei suoi aspetti costitutivi e morfologici caratterizzanti, attraverso l'esecuzione di opere non comportanti la demolizione dell'organismo edilizio e eseguite nel rispetto dell'involucro edilizio, fatte salve le eventuali innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica o per realizzare i requisiti di accessibilità e visitabilità degli edifici, o finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche. Vi sono ricompresi gli interventi di tutela.
- c) **ADEGUAMENTO:** Interventi intesi a trasformare l'organismo edilizio mediante un insieme sistematico di opere non comportanti la demolizione del medesimo ma che possono comunque portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.
Tali interventi non potranno determinare incrementi superiori al 10% del volume dell'organismo edilizio. Vi sono ricompresi gli interventi di tutela e conservazione.
- d) **SOSTITUZIONE:** Interventi di integrale demolizione e ricostruzione dell'organismo edilizio, comunque configurati, che possono determinare incrementi volumetrici comunque non superiori al 10% del volume dell'edificio demolito. Vi sono ricompresi gli interventi di demolizione senza ricostruzione.
- e) **AMPLIAMENTO:** Gli interventi, comunque configurati, che determinano un incremento superiore al 10% del volume dell'organismo edilizio.
Gli interventi di ampliamento, se espressamente specificato nelle presenti norme, possono comprendere:
- interventi che determinano l'integrale demolizione del fabbricato esistente;
 - la realizzazione di nuove volumetrie indipendenti o isolate all'interno del resede di riferimento.
- f) **NUOVA EDIFICAZIONE:** Gli interventi, comunque configurati, che determinano la formazione di nuovo volume edificato, diversi da quelli di cui alle lettere c), d), e).
2. Gli interventi di cui al comma 1, salvo diverse specificazioni contenute nelle presenti norme, si attuano mediante intervento urbanistico-edilizio diretto. I titoli e/o gli atti abilitativi necessari per ciascun intervento sono stabiliti dalle vigenti norme in materia di disciplina dell'attività edilizia.

Art. 6. Categorie funzionali. Definizioni

1. Le previsioni del Piano Operativo, in coerenza con le norme regionali vigenti, sono definite con riferimento alle seguenti categorie funzionali:
- a) Residenziale;

- b) Industriale e artigianale;
 - c) Commerciale al dettaglio;
 - d) Turistico-ricettiva;
 - e) Direzionale e di servizio;
 - f) Commerciale all'ingrosso e depositi;
 - g) Agricola e funzioni connesse ai sensi di legge.
2. Il mutamento delle destinazioni d'uso da una all'altra delle categorie di cui al comma 1 costituisce mutamento urbanisticamente rilevante della destinazione d'uso.
 3. Quando non diversamente specificato nelle presenti norme, all'interno della categoria residenziale di cui al comma 1, lett. a) sono ricomprese le strutture ricettive extra-alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione così come definite e disciplinate dal *Testo unico del sistema turistico regionale*.

CAPO III – TUTELA DELL'INTEGRITÀ FISICA DEL TERRITORIO

Art. 7. Fattibilità degli interventi per gli aspetti geologici, idraulici e sismici

1. Le modalità di realizzazione degli interventi sul patrimonio edilizio esistente e di trasformazione urbanistico-edilizia che abbiano rilevanza sotto il profilo geologico, idraulico e sismico sono subordinate alle prescrizioni della classe di fattibilità corrispondente. Le fattibilità degli interventi sul patrimonio edilizio esistente e di trasformazione edilizia previsti dal Piano Operativo derivano dalle pericolosità Geologica, Idraulica/da Alluvioni e Sismica riportate rispettivamente nelle tavole di Piano Strutturale: TAVV.G5 – Carta della pericolosità geologica, TAVV. G6 - Carta della pericolosità idraulica e TAVV.G7 - Carta della pericolosità sismica locale.
2. La fattibilità geologica, idraulica e sismica dei singoli interventi previsti dal PO è riportata nelle TAVV.PO3 in scala 1:2.000 e si riferisce a tutte le aree di trasformazione normate da scheda aventi fattibilità e prescrizioni specifiche, e a tutti gli interventi realizzabili nel territorio urbanizzato e nel territorio rurale, ai quali la fattibilità è assegnata tramite tabella.
3. Le fattibilità per ogni singolo intervento sono distinte, rispetto ai fattori che determinano le pericolosità, in fattibilità geologica, idraulica e sismica.
4. Resta fermo l'adeguamento automatico delle norme di seguito riportate ad eventuali successive modifiche e integrazioni delle norme sovraordinate di riferimento (citate o meno nel prosieguo), senza necessità di variante al PO.

Art. 8. Fattibilità in relazione agli aspetti geologici

1. Nei seguenti Art. 9, Art. 10, Art. 11 e Art. 12 sono riportate le classi di fattibilità in relazione agli aspetti geologici e le relative prescrizioni.

Art. 9. Classe di Fattibilità Geologica F.1 - Fattibilità senza particolari limitazioni

1. La classe di Fattibilità F.1 si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali non sono necessarie prescrizioni specifiche ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia.

Art. 10. Classe di Fattibilità Geologica F.2 - Fattibilità con normali vincoli

1. La classe di fattibilità F.2 si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali è necessario indicare la tipologia di indagini e/o specifiche prescrizioni ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia.
2. Le Relazioni geologica e geotecnica sono parte integrante della documentazione da presentare ai fini del rilascio del titolo abilitativo dell'attività edilizia e la loro presentazione è condizione essenziale per ottenere il parere delle Commissioni e degli Enti preposti. Le relazioni geologica e geotecnica e le indagini geologiche, geofisiche e geotecniche dovranno essere realizzate secondo le modalità espresse nelle NTC 2018 (DM Infrastrutture e Trasporti 17 gennaio 2018).
3. Per gli interventi di Adeguamento, Sostituzione, Ampliamento e Nuova Edificazione, nonché per tutti gli altri interventi che comportino aumento del carico urbanistico e/o sovraccarichi sul terreno e/o sulle fondazioni, la caratterizzazione e modellazione geologica, litotecnica ed idrogeologica dell'area di intervento dovrà essere ottenuta tramite opportune indagini geognostiche che riguarderanno il volume significativo di terreno influenzato direttamente o indirettamente dal manufatto stesso. La campagna

delle indagini geognostiche dovrà essere programmata in funzione dell'intervento in progetto, in numero e disposizione tale da ottenere un modello geotecnico attendibile del sottosuolo. I valori caratteristici delle grandezze fisiche e meccaniche da attribuire ai terreni dovranno essere ottenuti mediante specifiche analisi di laboratorio su campioni indisturbati di terreno e/o attraverso l'interpretazione dei risultati di prove e misure in sito. La realizzazione di scavi/riporti di terreni, anche temporanei, con fronti verticali o subverticali deve essere effettuata nel rispetto delle verifiche di sicurezza relative agli stati limite ultimi (SLU) e delle analisi relative alle condizioni di esercizio (SLE); per i fronti di altezza superiore ai 2 ml dovranno essere previste armature di sostegno delle pareti.

4. Nelle aree destinate a verde, compatibilmente con le destinazioni progettuali, la sistemazione morfologica dovrà contribuire alla stabilità generale dei terreni, attraverso il rimodellamento del versante, piantumazione di specie vegetali stabilizzanti, regimazione delle acque superficiali.

Art. 11. Classe di Fattibilità Geologica F.3 - Fattibilità condizionata

1. La classe di fattibilità F.3 si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali, ai fini della individuazione delle condizioni di compatibilità degli interventi con le situazioni di pericolosità riscontrate, è necessario definire la tipologia degli approfondimenti di indagine da svolgersi in sede di predisposizione dei piani attuativi o, in loro assenza, in sede di predisposizione dei progetti edilizi.
2. Le Relazioni geologica e geotecnica sono parte integrante della documentazione da presentare ai fini del rilascio del titolo abilitativo dell'attività edilizia e la loro presentazione è condizione essenziale per ottenere il parere delle Commissioni e degli Enti predisposti. Le relazioni geologica e geotecnica e le indagini geologiche, geofisiche e geotecniche dovranno essere realizzate secondo le modalità espresse nelle NTC 2018 (DM Inf. e Trasporti 17 gennaio 2018).
3. Per gli interventi in progetto dovrà essere fornita una dettagliata ricostruzione degli assetti geologici, stratigrafici, tettonici, geomorfologici ed idrogeologici dell'intero versante interessato dall'area di intervento. La caratterizzazione e modellazione geologica, litotecnica ed idrogeologica dell'area di intervento dovrà essere ottenuta tramite opportune indagini geognostiche che riguarderanno il volume significativo di terreno influenzato direttamente o indirettamente dal manufatto stesso. La programmazione delle indagini verrà fatta in funzione dell'intervento in progetto, in numero e disposizione tale da ottenere un modello geotecnico attendibile del sottosuolo. I valori caratteristici delle grandezze fisiche e meccaniche da attribuire ai terreni di imposta delle fondazioni dovranno essere ottenuti mediante specifiche analisi di laboratorio su campioni indisturbati di terreno e/o attraverso l'interpretazione dei risultati di prove e misure in sito, che potranno essere integrate con opportune indagini geofisiche. La tipologia fondazionale dovrà essere valutata anche in funzione del generale assetto geologico del sito e dimensionata in base ai risultati della campagna geognostica.
4. La realizzazione di scavi/riporti di terreni, anche temporanei, con fronti verticali o subverticali deve essere effettuata nel rispetto delle verifiche di sicurezza relative agli stati limite ultimi (SLU) e delle analisi relative alle condizioni di esercizio (SLE); per i fronti di scavo di altezza superiore ai 2 ml dovranno essere previste armature di sostegno delle pareti, la loro realizzazione sarà subordinata all'esecuzione di verifica di stabilità del pendio effettuata con parametri derivanti da indagini geognostiche in situ e/o prove di laboratorio.
5. Nelle aree in cui sono possibili e/o presenti problematiche di instabilità di versante, la compatibilità degli interventi previsti con il generale equilibrio dell'area di intervento e dei manufatti preesistenti dovrà essere valutata tramite opportune verifiche di stabilità.
6. Dovrà essere accertata ed eventualmente monitorata la presenza di falda idrica in grado di interferire con le opere in progetto.

7. Nelle aree a Pericolosità Geologica/da Frana Elevata (G.3, P.F.3), valgono le seguenti prescrizioni:
 - a) L'attuazione di interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture è subordinata all'esito di idonei studi geologici, idrogeologici e geotecnici finalizzati alla verifica delle effettive condizioni di stabilità ed alla preventiva realizzazione degli eventuali interventi di messa in sicurezza ove ritenuti necessari. Tali eventuali interventi dovranno rispettare i seguenti requisiti: essere definiti sulla base di studi geologici, idrogeologici e geotecnici, non dovranno pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti, e dovranno permettere la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione e prevenzione dei fenomeni; dovranno essere installati opportuni sistemi di monitoraggio in relazione alla tipologia del dissesto eventualmente presente; l'avvenuta messa in sicurezza conseguente la realizzazione ed il collaudo delle opere di consolidamento, gli esiti positivi del sistema di monitoraggio attivato e la delimitazione delle aree risultanti in sicurezza, devono essere certificati.
 - b) Possono essere attuati quegli interventi per i quali venga dimostrato che non determinano condizioni di instabilità e che non modificano negativamente i processi geomorfologici presenti nell'area; della sussistenza di tali condizioni deve essere dato atto nel procedimento amministrativo relativo al titolo abilitativo all'attività edilizia.
8. Nelle aree a pericolosità Geologica/da Frana molto elevata (G.4, P.F.4), sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, Tutela, Conservazione e Adeguamento senza ampliamenti; gli interventi non devono comunque determinare pericolo per persone e beni, non devono aumentare le pericolosità in altre aree e, ove necessario, dovranno essere adottate idonee misure per ridurre la vulnerabilità.

Art. 12. Classe di Fattibilità Geologica F.4 - Fattibilità limitata

1. La classe di fattibilità F.4 si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali la cui attuazione è subordinata alla realizzazione di interventi di messa in sicurezza che vanno individuati e definiti in sede di redazione del Piano Operativo, sulla base di studi e verifiche atti a determinare gli elementi di base utili per la predisposizione della relativa progettazione.

Art. 13. Aspetti geomorfologici in relazione ai Piani di Assetto Idrogeologico

1. Il Piano Operativo comunale recepisce interamente quanto indicato nei PAI del Fiume Tevere in relazione agli aspetti legati alle problematiche geomorfologiche.
2. Il Piano Operativo comunale recepisce interamente quanto indicato nei PAI del Fiume Fiora in relazione agli aspetti legati alle problematiche geomorfologiche: nelle aree a pericolosità da frana P.F.4 e P.F.3 ai sensi del PAI del fiume Fiora, come individuate nella Tav. G8 del Piano Strutturale, valgono le prescrizioni riportate nelle Norme di Piano di Assetto Idrogeologico del Fiume Fiora rispettivamente agli articoli 12 e 13.

Art. 14. Fattibilità degli interventi nelle aree a Pericolosità da alluvione

1. Nelle aree di fondovalle interessate da Pericolosità da alluvione bassa (P1), tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente o nuova edificazione dovranno essere tali da non modificare negativamente il normale deflusso delle acque superficiali, attraverso il mantenimento e, ove ritenuto necessario, il potenziamento del reticolo di drenaggio esistente. La progettazione dovrà essere realizzata

in modo da non favorire ristagni ed accumuli di acque superficiali che dovranno essere raccolte in apposite opere di contenimento o allontanate separatamente dalle acque reflue.

2. Nelle aree a pericolosità da alluvioni media (P2) e elevata (P3), nonché nella fascia entro 10 m dal piede esterno dell'argine o in mancanza di esso dal ciglio di sponda, valgono i vincoli e la disciplina di cui alla L.R. n.41 del 25 luglio 2018.
3. Tutte le tipologie di intervento non disciplinate dalla L.R. n.41 del 25 luglio 2018 dovranno essere realizzate in maniera tale da non determinare rischio per persone e beni e non modificare negativamente il normale deflusso delle acque superficiali.

Art. 15. Prescrizioni per le aree a Pericolosità da alluvione media

1. All'interno del perimetro del territorio urbanizzato, nelle aree a Pericolosità da alluvione media (P2), la fattibilità degli interventi di nuova costruzione, sul patrimonio edilizio esistente e relativi a infrastrutture lineari o a rete, è vincolata a quanto previsto dal Capo III della L.R. n.41 del 25 luglio 2018.
2. All'esterno del perimetro del territorio urbanizzato la fattibilità degli interventi ubicati in aree a Pericolosità da alluvione media (P2) è subordinata a quanto previsto dal Capo IV della L.R. n.41 del 25 luglio.

Art. 16. Prescrizioni per le aree a Pericolosità da alluvione elevata

1. All'interno del perimetro del territorio urbanizzato, nelle aree a Pericolosità da alluvione elevata (P3), la fattibilità degli interventi di nuova costruzione, sul patrimonio edilizio esistente e relativi a infrastrutture lineari o a rete, è vincolata a quanto previsto dal Capo III della L.R. n.41 del 25 luglio 2018.
2. All'esterno del perimetro del territorio urbanizzato la fattibilità degli interventi ubicati in aree a Pericolosità da alluvione elevata (P3) è subordinata a quanto previsto dal Capo IV della L.R. n.41 del 25 luglio 2018.

Art. 17. Aree a pericolosità da alluvione ai sensi del PGRA

1. Il Piano Operativo comunale recepisce interamente quanto indicato nella disciplina del PGRA dell'Autorità Distrettuale dell'Appennino Centrale, in relazione ai bacini dei fiumi Paglia e Fiora.

Art. 18. Fattibilità degli interventi nelle aree a pericolosità sismica

1. Su tutto il territorio comunale, si applicano i contenuti del DPGR 36/R 2009 agli interventi di ampliamento e nuova costruzione, con l'esclusione degli interventi di cui all'Art.12 del decreto stesso.
2. Per gli interventi di trasformazione ricadenti in aree classificate a pericolosità sismica locale molto elevata (S.4) oltre alle prescrizioni per le aree a pericolosità geomorfologica G.4, dovranno essere realizzate opportune indagini geofisiche e geotecniche per la corretta definizione dell'azione sismica sulla stabilità di opere e versanti; al fine di ricostruire l'assetto sepolto del fenomeno gravitativo si dovranno utilizzare metodologie di indagine geofisica di superficie; è opportuno che tali indagini siano tarate mediante prove geognostiche dirette con prelievo di campioni.
3. Per gli interventi di trasformazione ricadenti nelle aree classificate a pericolosità sismica elevata (S.3), in sede di predisposizione dei piani attuativi o, in loro assenza, in sede di predisposizione dei progetti edilizi, dovranno essere valutati i seguenti aspetti:

- a) nel caso di zone suscettibili di instabilità potenziale o quiescente, dovranno essere realizzate opportune indagini geofisiche e geotecniche per la corretta definizione dell'azione sismica sulla stabilità di opere e versanti; al fine di ricostruire l'assetto sepolto del fenomeno gravitativo si dovranno utilizzare metodologie di indagine geofisica di superficie; è opportuno che tali indagini siano tarate mediante prove geognostiche dirette con prelievo di campioni;
- b) nelle zone stabili suscettibili di amplificazioni locali caratterizzate da un alto contrasto di impedenza sismica tra copertura e substrato rigido entro alcune decine di metri, dovrà essere realizzata una campagna di indagini geofisiche (ad es. profili sismici a riflessione/rifrazione, prove sismiche in foro, profili MASW, stendimenti ESAC ecc. da definire a livello di piano attuativo in base all'assetto geologico e alle opere in progetto) e geotecniche che definisca spessori, geometrie e velocità sismiche dei litotipi sepolti al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica dei terreni tra coperture e bedrock sismico;
- c) nelle aree in cui sono presenti lineazioni o fratture riattivabili che possono potenzialmente creare deformazione in superficie è realizzata una campagna geofisica che miri all'individuazione di tali geometrie, e la progettazione dovrà tenere conto dei possibili effetti sulle strutture.

Art. 19. Attribuzione della fattibilità agli interventi non disciplinati da scheda

- 1. La fattibilità in relazione agli aspetti idraulici per gli interventi ricadenti nel territorio rurale e per quelli ricadenti nel territorio urbanizzato che non siano normati da schede è determinata secondo quanto previsto dalla L.R. n.41 del 25 luglio 2018, nonché dagli Art. 14, Art. 15, Art. 16 e Art. 17 delle presenti NTA.
- 2. La fattibilità geologica e sismica per gli interventi ricadenti nel territorio rurale e per quelli ricadenti nel territorio urbanizzato che non siano normati da schede è assegnata attraverso il seguente abaco di fattibilità.

Fattibilità degli Interventi ricadenti nel territorio rurale e nel territorio urbanizzato non normati da schede						
Tipologia di intervento	Pericolosità Geologica			Pericolosità Sismica(*)		
	G.2	G.3	G.4	S.2	S.3	S.4
Manutenzione ordinaria	F.1	F.1	F.1	F.1	F.1	F.1
Interventi sul patrimonio edilizio esistente di TUTELA, CONSERVAZIONE o ADEGUAMENTO purché non comportanti aumento del carico urbanistico e/o sovraccarichi sul terreno e/o sulle fondazioni	F.1	F.2	F.2	F.1	F.2	F.2
Interventi sul patrimonio edilizio esistente di ADEGUAMENTO comportanti aumento del carico urbanistico e/o sovraccarichi sul terreno e/o sulle fondazioni	F.2	F.3 ⁽³⁾	na ⁽²⁾	F.2	F.3	na ⁽²⁾
Interventi sul patrimonio edilizio esistente di SOSTITUZIONE o AMPLIAMENTO	F.2	F.3 ⁽³⁾	na ⁽²⁾	F.2	F.3	na ⁽²⁾
Verde pubblico attrezzato:						
- per le parti a verde	F.1	F.2	F.3 ⁽¹⁾	F.1	F.2	F.3
- per piccoli edifici a servizio	F.2	F.3 ⁽³⁾	F.3 ⁽⁴⁾	F.2	F.3	F.3

Parchi pubblici e zone destinate a verde pubblico attrezzato e impianti sportivi all'aperto: - per le parti a verde - per sistemazioni e/o movimenti di terra - per edifici di servizio (tribune, spogl. ...)	F.1 F.2 F.2	F.2 F.3 ⁽³⁾ F.3 ⁽³⁾	F.3 ⁽¹⁾ na ⁽²⁾ na ⁽²⁾	F.1 F.2 F.2	F.2 F.3 F.3	F.3 na ⁽²⁾ na ⁽²⁾
Zone destinate a parco urbano: - per le parti a verde - per piccoli edifici di servizio, attrezz. ...	F.1 F.2	F.2 F.3 ⁽³⁾	F.3 ⁽¹⁾ F.3 ⁽⁴⁾	F.1 F.2	F.2 F.3	F.3 F.3
Aree destinate all'ampliamento di sedi stradali esistenti o alla realizzazione di nuovi brevi tratti di viabilità di ingresso, servizio o per il miglioramento dell'attuale viabilità di accesso a zone destinate all'edificazione	F.2	F.3 ⁽¹⁾	na ⁽²⁾	F.2	F.3	na ⁽²⁾
Aree destinate a parcheggi pubblici e/o privati: - con mantenimento delle quote attuali - con sbancamenti, riporti o in sotterraneo	F.2 F.2	F.2 F.3 ⁽³⁾	na ⁽²⁾ na ⁽²⁾	F.2 F.2	F.2 F.3	na ⁽²⁾ na ⁽²⁾
Aree a verde privato: - non attrezzato - garage, parcheggi pertinenziali, box auto	F.1 F.2	F.2 F.3 ⁽³⁾	F.3 ⁽¹⁾ na ⁽²⁾	F.1 F.2	F.2 F.3	F.3 na ⁽²⁾
Aree destinate a piccoli edifici e impianti di servizio (serbatoi, cabine di trasformazione, impianti di telefonia, ...)	F.2	F.3 ⁽³⁾	F.3 ⁽⁴⁾	F.2	F.3	F.3
Demolizione senza ricostruzione: - in condizioni di pericolosità geologica derivanti da problematiche di versante - in tutti gli altri casi	F.1 F.1	F.3 ⁽¹⁾ F.2	F.3 ⁽³⁾ F.2	F.1 F.1	F.3 F.2	F.3 F.2
Realizzazione di recinti: - senza volumi accessori - con volumi accessori (tettoie, scud. ...)	F.1 F.2	F.2 F.3 ⁽³⁾	F.3 F.3 ⁽⁴⁾	F.1 F.2	F.2 F.3	F.3 F.3
Realizzazione di serre con copertura permanente e altri manufatti precari utili alla conduzione del fondo	F.2	F.3 ⁽³⁾	na ⁽²⁾	F.2	F.3	na ⁽²⁾
Realizzazione di invasi e/o laghetti collinari	F.2	F.3 ⁽³⁾	na ⁽²⁾	F.2	F.3	na ⁽²⁾
Realizzazione di piccoli impianti sportivi e piscine all'aperto	F.2	F.3 ⁽³⁾	na ⁽²⁾	F.2	F.3	na ⁽²⁾
Torri antincendio, rimesse per attrezzi e mezzi di soccorso antincendio	F.2	F.3 ⁽³⁾	na ⁽²⁾	F.2	F.3	na ⁽²⁾
Sottopassi e/o sovrappassi	F.2	F.3 ⁽³⁾	na ⁽²⁾	F.2	F.3	na ⁽²⁾
Acquedotti, fognature, gasdotti, elettrodotti ed altre reti tecnologiche interrante	F.1	F.3 ⁽³⁾	na ⁽²⁾	F.2	F.3	na ⁽²⁾
Installazione di impianti fotovoltaici e per la produzione di energia elettrica	F.2	F.3 ⁽³⁾	na ⁽²⁾	F.2	F.3	F.3
Sbancamenti e movimenti consistenti di terra, trasformazione di assetti del territorio con modifiche al profilo morfologico; sistemazioni agrarie che comportino movimenti di terra	F.1	F.3 ⁽³⁾	na ⁽²⁾	F.2	F.3	na ⁽²⁾
Attività estrattive nuove	F.1	F.3 ⁽³⁾	na ⁽²⁾	F.2	F.3	na ⁽²⁾
Interventi di recupero di cave dismesse o in abbandono	F.2	F.3 ⁽³⁾	F.3 ⁽⁴⁾	F.2	F.3	F.3

Realizzazione di nuovi manufatti per attività agricola amatoriale e per ricovero animali domestici	F.1	F.3 ⁽³⁾	na ⁽²⁾	F.2	F.3	na ⁽²⁾
Opere di mitigazione e sistemazione del rischio idraulico (casce di espansione, consolidamento o realizzazione di nuovi argini) e consolidamento del rischio geomorfologico	F.2	F.3 ⁽³⁾	F.3 ⁽⁴⁾	F.2	F.3	F.3
Ulteriori interventi non ricompresi nei precedenti:						
- nuove costruzioni rurali ad uso abitativo	F.1	F.3 ⁽³⁾	na ⁽²⁾	F.2	F.3	na ⁽²⁾
- nuovi annessi agricoli	F.1	F.3 ⁽³⁾	na ⁽²⁾	F.2	F.3	na ⁽²⁾
- non ricompresi tra i precedenti	F.1	F.3 ⁽³⁾	na ⁽²⁾	F.2	F.3	na ⁽²⁾

- (1) - *Gli interventi non devono determinare pericolo per persone e beni, non devono aumentare le pericolosità in altre aree e, ove necessario, dovranno essere adottate idonee misure per ridurre la vulnerabilità.*
- (2) - *Non sono da prevedersi interventi di nuova edificazione o di nuove infrastrutture che non siano subordinati alla preventiva esecuzione di interventi di consolidamento, bonifica, protezione e sistemazione.*
- (3) - *Possono essere realizzati quegli interventi per i quali venga dimostrato che non determinano condizioni di instabilità e che non modificano negativamente i processi geomorfologici presenti nell'area; della sussistenza di tali condizioni deve essere dato atto nel titolo abilitativo all'attività edilizia.*
- (4) - *Relativamente agli interventi per i quali sia dimostrato il non aggravio delle condizioni di instabilità dell'area, nel titolo abilitativo all'attività edilizia è dato atto della sussistenza dei seguenti criteri:*
a) previsione, ove necessario, di interventi mirati a tutelare la pubblica incolumità, a ridurre la vulnerabilità delle opere esposte mediante consolidamento o misure di protezione delle strutture per ridurre l'entità di danneggiamento;
b) installazione di sistemi di monitoraggio per tenere sotto controllo l'evoluzione del fenomeno.
- (*) - *La fattibilità sismica si assegna solo agli interventi nelle aree del territorio urbanizzato e del suo intorno per le quali il PS definisce la Pericolosità Sismica Locale.*

CAPO III – TUTELA E VALORIZZAZIONE DELLE COMPONENTI DEL PATRIMONIO TERRITORIALE

Art. 20. Disciplina di tutela e valorizzazione delle componenti del patrimonio territoriale

1. Il Piano Operativo recepisce integralmente le disposizioni statutarie del Piano Strutturale, che costituisce il quadro di riferimento prescrittivo per la definizione e l'attuazione delle previsioni di trasformazione ivi contenute. Il mantenimento dei caratteri durevoli e dei livelli prestazionali delle risorse essenziali costituisce riferimento imprescindibile nell'attuazione delle strategie definite dal Piano Strutturale, al fine di garantire il rispetto dei principi dello sviluppo sostenibile.
2. In coerenza con i contenuti di cui al comma 1, facendo riferimento alle disposizioni di cui alla *Disciplina di Piano* del Piano Strutturale, costituiscono riferimento prescrittivo:
 - I principi di governo del territorio di cui all'art. 9;
 - Le disposizioni di tutela delle risorse ambientali di cui Titolo II, Capo III;
 - Le prestazioni e regole d'uso relative alle componenti del sistema insediativo di cui all'art. 30;
 - Gli obiettivi di qualità relativi agli insediamenti produttivi di cui all'art. 32;
 - Gli obiettivi di qualità relativi alle aree produttive agricole di cui all'art. 33;
 - Gli obiettivi di qualità relativi al sistema della geotermia di cui all'art. 34;
 - Le prestazioni e regole d'uso relative agli elementi costitutivi del paesaggio di cui all'art. 38;
 - Le disposizioni relative alla tutela delle relazioni percettive e della qualità visiva del paesaggio di cui all'art. 39.

Art. 21. Disciplina paesaggistica

1. Il Piano Operativo concorre alla tutela del paesaggio, attraverso la conformazione dei suoi contenuti alla disciplina di cui al PIT con valore di piano paesaggistico, recependo integralmente la disciplina paesaggistica del Piano Strutturale e assicurando la coerenza degli interventi di gestione e trasformazione con le disposizioni ivi contenute.
2. In coerenza con i contenuti di cui al comma 1, facendo riferimento alle disposizioni di cui alla *Disciplina di Piano* del Piano Strutturale, costituiscono riferimento prescrittivo per gli interventi suscettibili di interessare i beni paesaggistici presenti nel territorio comunale:
 - Le condizioni e prescrizioni di tutela degli immobili e aree di interesse pubblico di cui all'art. 35, commi da 4 a 7
 - Le prescrizioni di tutela degli ambiti sottoposti a vincolo di cui all'art. 142, lett. c) del D. lgs. 42/2004, di cui all'art. 35, comma 9;
 - Le prescrizioni di tutela degli ambiti sottoposti a vincolo di cui all'art. 142, lett. f) del D. lgs. 42/2004, di cui all'art. 35, comma 11;
 - Le condizioni e prescrizioni di tutela degli ambiti sottoposti a vincolo di cui all'art. 142, lett. g) del D. lgs. 42/2004, di cui all'art. 35, commi 13 e 14.

TITOLO II - DISCIPLINA PER LA GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI

CAPO I – DISCIPLINA DEL TERRITORIO RURALE

Sez. I – Disciplina generale

Art. 22. Qualità del Territorio rurale

1. Il Piano Operativo, in coerenza con le vigenti normative regionali e con i contenuti del Piano Strutturale, riconosce e promuove l'attività agricola come attività economico-produttiva e persegue la qualità del territorio rurale e il contenimento del consumo di suolo agricolo, con riferimento ai seguenti obiettivi specifici:
 - assicurare la funzionalità idrogeologica del territorio;
 - consolidare il ruolo funzionale delle pratiche agricole in relazione alla riproduzione del patrimonio territoriale anche attraverso il rafforzamento della multifunzionalità dell'attività agricola;
 - mantenere i paesaggi rurali e promuoverne la riproduzione;
 - recuperare i paesaggi agropastorali storici interessati da processi di forestazione, naturale o artificiale;
 - assicurare che le attività agrosilvopastorali e le trasformazioni edilizie concorrano alla qualificazione rurale d'insieme del territorio.
2. Il Piano Operativo recepisce le seguenti azioni di miglioramento paesistico e ambientale, così come definite dal Piano Strutturale:
 - a) azioni finalizzate al restauro e/o al ripristino delle sistemazioni idraulico-agrarie (terrazzamenti, ciglionamenti, sistemazioni di piano, argini longitudinali e trasversali, rete scolante, ecc.) e degli elementi vegetazionali lineari quali siepi, filari o alberate lungo i fossi e i confini dei campi;
 - b) azioni finalizzate ad assicurare la stabilità e a ridurre significativamente l'erosione nei versanti più acclivi, attraverso l'impiego di colture stabilizzanti;
 - c) azioni finalizzate a favorire lo sviluppo, in termini di estensione, delle aree coperte da vegetazione ripariale e/o di altre aree non produttive caratterizzate da prevalente naturalità;
 - d) azioni finalizzate alla manutenzione e/o ripristino della viabilità vicinale o poderale, garantendone, ove possibile, l'accessibilità e la fruizione pubblica;
 - e) azioni finalizzate alla riqualificazione degli insediamenti esistenti, quali:
 - eliminazione di volumi precari e/o fatiscenti realizzati con materiali incongrui (blocchi di calcestruzzo, lamiera, reti metalliche, materiali plastici, ecc.);
 - soluzione di tutte le situazioni riconducibili alla categoria del non-finito;
 - 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.
 - tinteggiatura di pareti rivestite con intonaco cementizio;
 - verniciatura di infissi e altri elementi metallici o loro sostituzione con elementi in legno o altri materiali che ne riproducano i caratteri estetici;
 - ripristino di spazi incongruamente utilizzati quali depositi di materiali a cielo aperto;
 - sostituzione delle recinzioni incongrue con il contesto (muretti, cancellate, inferriate, ecc.) con staccionate in legno o, limitatamente ai casi di effettiva necessità di salvaguardia di colture o allevamenti, rete metallica accompagnata da siepi vegetali costituite da specie vegetali autoctone o comunque compatibili con il contesto;
 - miglioramento dell'efficienza degli impianti di smaltimento dei reflui;

- contenimento del grado di impermeabilizzazione degli spazi scoperti;
- contenimento dell'illuminazione esterna attraverso l'utilizzo di corpi luminosi a basso consumo con orientamento verso terra;
- realizzazione di schermature vegetali costituite da specie autoctone o comunque compatibili con il contesto.

Art. 23. Disciplina delle trasformazioni. Articolazione

1. Il Piano Operativo, ai fini dell'applicazione della disciplina di cui al presente Capo, individua le seguenti tipologie di intervento:
 - costruzione di nuovi edifici rurali;
 - installazione di manufatti aziendali temporanei;
 - realizzazione di manufatti per l'attività agricola amatoriale, per il ricovero di animali domestici e per esigenze venatorie;
 - interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola;
 - interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola;
 - interventi sulle aree di pertinenza degli edifici;
 - mutamento della destinazione d'uso agricola degli edifici.
2. Ai fini dell'ammissibilità e dell'attuazione degli interventi di cui al comma 1, sono fatte salve le disposizioni specifiche di cui alle Sezioni successive del presente Capo.

Art. 24. Costruzione di nuovi edifici rurali

1. Il Piano Operativo, ai fini dell'attuazione della disciplina di cui al presente Capo, distingue i seguenti casi di costruzione di nuovi edifici rurali:
 - a) Costruzione di nuovi edifici ad uso abitativo mediante approvazione del PAPMAA.
 - b) Costruzione di nuovi annessi agricoli stabili mediante approvazione del PAPMAA.
 - c) Costruzione di nuovi annessi agricoli stabili in assenza di PAPMAA:
 1. Installazione di manufatti aziendali diversi da quelli di cui alla lettera b), che necessitano di interventi di trasformazione permanente del suolo, riferibili alle seguenti fattispecie:
 - silos;
 - tettoie;
 - concimaie, basamenti o platee;
 - strutture e manufatti necessari per lo stoccaggio di combustibile;
 - serre fisse;
 - volumi tecnici ed altri impianti;
 - manufatti prefabbricati di semplice installazione, ancorché privi di fondazioni, che necessitano per il loro funzionamento di opere murarie e di scavo per l'allacciamento alle reti elettriche, idriche e di smaltimento dei reflui, con dimensioni massime non superiori a 80 metri quadrati di superficie calpestabile complessiva per azienda;
 - vasche di raccolta dei liquami prodotti dagli allevamenti aziendali;
 - vasche, serbatoi e bacini di accumulo di acque destinate ad uso agricolo;
 - strutture a tunnel per la copertura di foraggi o altri materiali, ancorate ad elementi prefabbricati in cemento o altro materiale pesante.
 2. Costruzione di nuovi annessi agricoli stabili da parte di aziende agricole che non raggiungono i requisiti minimi per la presentazione del programma aziendale. Le superfici fondiari minime

da mantenere in produzione comunque necessarie per la costruzione di nuovi annessi agricoli stabili non potranno essere inferiori al 50% di quelle indicate all'art. 25, comma 4.

3. Costruzione di nuovi annessi agricoli stabili non collegabili alle superfici minime fondiari di cui all'art. 25, comma 4, consentita nel caso di imprenditori agricoli la cui impresa risulta in attività ed iscritta alla Camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura (CCIAA) e che esercitano in via prevalente una delle seguenti attività:
 - allevamento intensivo di bestiame;
 - trasformazione/lavorazione e vendita diretta dei prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo, del bosco o dall'allevamento;
 - acquacoltura;
 - allevamento di fauna selvatica;
 - cinotecnica;
 - allevamenti zootecnici di specie zootecniche minori;
 - allevamento di equidi.
2. Gli annessi agricoli stabili di cui al comma 1, lett. b) e c) sono costruzioni esclusivamente destinate ad usi agricolo-produttivi o di supporto alle attività aziendali, di norma privi di dotazioni che consentano la permanenza continuativa di persone. Sono fatti salvi i casi relativi a spazi di esposizione e vendita dei prodotti aziendali o altre attività che prevedano la permanenza continuativa di persone, la cui ammissibilità è limitata a comprovate esigenze aziendali, ove sia dimostrata l'impossibilità di una loro localizzazione all'interno di edifici esistenti. Tali annessi non sono in ogni caso configurabili come residenze o luoghi di ricreazione, né è in alcun modo ammessa la loro destinazione e/o utilizzazione, ancorché saltuaria o temporanea, a fini abitativi.
3. La costruzione di nuovi edifici rurali è ammessa esclusivamente nei casi espressamente indicati nella disciplina di cui al presente Capo, nel rispetto delle condizioni e limitazioni ivi definite, fermo restando il rispetto delle vigenti norme e regolamenti regionali vigenti.

Art. 25. Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale (PAPMAA)

1. Il PAPMAA è lo strumento con il quale l'azienda agricola, in conformità con la strumentazione urbanistica e regolamentare comunale, descrive la situazione attuale, individua gli obiettivi economici e strutturali e definisce gli interventi agronomici, ambientali ed edilizi necessari alle esigenze di impresa, nonché le fasi ed i tempi di realizzazione degli stessi, e costituisce condizione preliminare per il rilascio dei relativi titoli abilitativi.
2. I contenuti, le condizioni e l'iter procedimentale del PAPMAA, ivi compresi i relativi adempimenti, sono disciplinati dalle norme e regolamenti regionali vigenti, a cui si fa diretto riferimento.
3. Oltre ai contenuti di cui al comma 2, il PAPMAA dovrà riportare una descrizione delle azioni di miglioramento paesistico e ambientale previste, in coerenza con le disposizioni di cui al presente Capo.
4. Salvo diverse disposizioni del PTC, le superfici fondiari minime da mantenere in produzione necessarie per consentire, mediante PAPMAA, la costruzione di nuovi edifici rurali o il mutamento della destinazione d'uso agricola degli edifici aziendali, nei casi ammessi dalle presenti norme, sono le seguenti:
 - 3 ha per vigneti e frutteti in coltura specializzata;
 - 4 ha per oliveto in coltura specializzata e seminativo irriguo;
 - 6 ha per colture seminative, seminativo arborato, prato, prato irriguo;
 - 10 ha per i castagneti da frutto, l'arboricoltura da legno e le tartufaie coltivate come definite dalla normativa regionale;

- 30 ha per altre superfici boscate ed assimilate come definite dalla normativa regionale, pascolo, pascolo arborato e pascolo cespugliato.

Per le aziende biologiche iscritte nell'elenco regionale operatori biologici di cui all'art. 3 della L.R. 16 luglio 1997, n. 49, le superfici fondiarie minime di cui sopra sono ridotte del 30%.

5. Il PAPMAA assume valore di Piano Attuativo nei seguenti casi:

- Costruzione di nuovi edifici ad uso abitativo che configurino la costituzione di più di una singola unità abitativa;
- Interventi che determinano la costituzione di nuovo volume edificabile (VE) fuori terra superiore a mc 1.000;
- Interventi di ristrutturazione urbanistica comportanti la perdita della destinazione d'uso agricola verso altre destinazioni.

Art. 26. Installazione di manufatti aziendali temporanei

1. L'installazione di manufatti e/o serre a carattere temporaneo, nei casi ammessi dalle presenti norme e fatte salve ulteriori disposizioni ivi contenute, è consentita agli imprenditori agricoli alle seguenti condizioni:

- siano realizzati con strutture in materiale leggero e con semplice ancoraggio a terra senza opere murarie;
- non comportino alcuna trasformazione permanente del suolo.

2. Fermo restando il rispetto di quanto previsto al comma 1, l'installazione di serre temporanee è consentita alle seguenti condizioni:

- l'altezza massima non sia superiore a 4 metri in gronda e a 7 metri al culmine; nel caso di serre con tipologia a tunnel viene considerata solo l'altezza del culmine;
- la localizzazione garantisca una distanza opportuna dalle abitazioni, comunque non inferiore a 10 metri; questa distanza è riducibile fino a un minimo di 5 metri nel caso in cui sia dimostrata l'impossibilità di ottenere una distanza maggiore; in tal caso la serra non potrà avere alcuna apertura sul lato prospiciente l'abitazione;
- la localizzazione garantisca il rispetto delle distanze minime dalle strade pubbliche previste dal vigente codice della strada;
- per le serre con altezza massima al culmine inferiore a metri 5, sia garantita una distanza minima dal confine non superiore a 3 metri; questa distanza è riducibile fino a un minimo di 1,5 metri nel caso in cui sia dimostrata l'impossibilità di ottenere una distanza maggiore. Per le serre con altezza massima al culmine superiore a metri 5, la distanza minima dal confine è fissata in 5 metri, riducibile fino a 3 metri nel caso in cui sia dimostrata l'impossibilità di ottenere una distanza maggiore.

3. L'installazione per periodi non superiori a due anni dei manufatti e delle serre di cui al presente articolo è effettuata, previa comunicazione allo sportello unico del Comune, quale attività di edilizia libera ai sensi delle normative vigenti. La relativa comunicazione dovrà riportare:

- una descrizione del manufatto, con indicazione dell'ubicazione e dei riferimenti catastali;
- i dati relativi al sottoscrittore della domanda: proprietario o avente titolo;
- la dichiarazione che i manufatti non ricadono in aree sottoposte a vincolo paesaggistico o, in caso contrario, gli estremi dell'autorizzazione paesaggistica rilasciata;
- la data di installazione del manufatto e la data di rimozione prevista, con l'impegno al ripristino dello stato dei luoghi al termine del periodo di utilizzazione fissato.

Alla comunicazione sono allegati:

- cartografia aerofotogrammetrica in scala 1:10.000 con la localizzazione dell'area interessata dal manufatto nell'ambito della superficie dell'azienda;
 - relazione, eventualmente corredata da specifici elaborati grafici, contenente in particolare: una esposizione delle esigenze produttive, l'indicazione della superficie agricola totale interessata, documentazione fotografica dell'area interessata, gli schemi grafici, le dimensioni e i materiali del manufatto nonché, per le serre temporanee, la dimostrazione del rispetto delle distanze minime di cui al comma 2.
4. L'installazione per periodi superiori a due anni dei manufatti e delle serre di cui al presente articolo è realizzabile mediante SCIA, da presentare allo sportello unico del comune. In questo caso, l'impegno alla rimozione del manufatto e al ripristino dello stato dei luoghi è da riferirsi alla cessazione della necessità di utilizzo del manufatto stesso. Oltre a quanto previsto dal comma 3, la SCIA dovrà riportare una dichiarazione asseverata in ordine al rispetto delle disposizioni di cui alle presenti norme. Nel caso di interventi di cui al presente comma ricadenti in aree sottoposte a vincolo paesaggistico, la relativa autorizzazione paesaggistica potrà essere richiesta contestualmente alla SCIA, ai sensi delle norme vigenti.

Art. 27. Realizzazione di manufatti per l'attività agricola amatoriale, per il ricovero di animali domestici e per esigenze venatorie

1. La realizzazione da parte di soggetti diversi dagli imprenditori agricoli di annessi necessari all'esercizio dell'attività agricola amatoriale e/o al ricovero di animali domestici, nonché i manufatti destinati a esigenze venatorie è ammessa esclusivamente nei casi espressamente indicati nella disciplina di cui al presente Capo, nel rispetto delle condizioni e limitazioni ivi definite, fermo restando il rispetto delle vigenti norme e regolamenti regionali vigenti.
2. I manufatti di cui al presente articolo:
 - sono realizzati in legno o con altri materiali leggeri anche tradizionali tipici della zona;
 - sono semplicemente ancorati al suolo, senza opere murarie;
 - sono sprovvisti di dotazioni che ne consentano l'utilizzo abitativo, ancorché saltuario o temporaneo;
 - sono realizzati rispettando la distanza di 3 metri dal confine, nel rispetto delle distanze minime dalle strade pubbliche previste dal vigente codice della strada.
3. La realizzazione di manufatti di cui al presente articolo è soggetta a permesso di costruire. I manufatti di cui al presente articolo non possono essere alienati separatamente dal fondo su cui insistono e devono essere rimossi al cessare dell'attività agricola, ovvero al cessare delle esigenze di ricovero degli animali o alla scadenza dell'iscrizione della squadra nel registro delle squadre di caccia al cinghiale istituito presso ogni ATC.

Art. 28. Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola

1. Il Piano Operativo, ai fini della definizione degli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola, prende a riferimento le tipologie di intervento definite all'art. 5 delle presenti norme, distinguendo i seguenti casi:
 - Interventi attuati mediante PAPMAA;
 - Interventi attuati in assenza di PAPMAA.

Art. 29. Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola

1. Il Piano Operativo, ai fini della definizione degli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola, prende a riferimento le tipologie di intervento definite all'art. 5 delle presenti norme.

Art. 30. Mutamento della destinazione d'uso agricola degli edifici.

1. Il mutamento della destinazione d'uso agricola degli edifici non più utilizzati a fini agricoli è ammessa esclusivamente per gli edifici rurali la cui realizzazione sia stata avviata antecedentemente al 15 aprile 2007, fatte salve le eventuali condizioni e/o limitazioni stabilite dagli atti d'obbligo.
2. Fermo restando quanto previsto al comma 1, è consentito alle aziende agricole, previa approvazione del programma aziendale, il mutamento della destinazione d'uso agricola degli edifici aziendali qualora non sussistano alternative che ne consentano il recupero ad uso agricolo e a condizione che si mantengano in produzione superfici fondiari minime superiori a quelle di cui all'art. 24, comma 4 delle presenti norme.
3. Gli interventi che comportano la perdita della destinazione d'uso agricola degli edifici rurali, nei casi ammessi dalle presenti norme, sono consentiti previa sottoscrizione di atto d'obbligo unilaterale da registrare e trascrivere a cura del Comune e a spese del richiedente, che dovrà definire:
 - il perimetro, la dimensione e la tipologia delle aree di pertinenza di cui all'art. 31, da individuarsi in modo coerente con il sistema dei segni naturali e antropici caratterizzanti la tessitura territoriale, attribuendo una specifica area di pertinenza a ciascun edificio o unità immobiliare interessati;
 - gli interventi di sistemazione ambientale previsti all'interno delle aree di cui sopra, compreso l'impegno alla loro realizzazione sulla base di idonee garanzie.
4. Nei casi di aree di pertinenza di dimensioni inferiori a un ettaro, in luogo dell'atto d'obbligo di cui al comma 3 sono corrisposti specifici oneri stabiliti dal comune. Sono comunque da prevedersi interventi di sistemazione, estesi all'intera area individuata, coerenti con le disposizioni di cui all'art. 31.
5. Gli edifici rurali ad uso abitativo, con inizio lavori successivo al 15 aprile 2007, non possono mutare la destinazione d'uso agricola per almeno venti anni dalla loro ultimazione.

Art. 31. Interventi sulle aree di pertinenza degli edifici

1. Il Piano Operativo disciplina gli interventi sulle aree di pertinenza degli edifici, vale a dire le aree in contiguità con l'edificio che mantengono con questo rapporti e relazioni evidenti in termini di configurazione e complementarietà funzionale. Comprendono giardini, aie, cortili, aree di sosta o altre aree che svolgono una funzione direttamente connessa o comunque di corredo all'utilizzo degli edifici. Nei casi di mutamento della destinazione agricola degli edifici, le aree di pertinenza comprendono le aree convenzionalmente legate all'edificio quale riferimento per la realizzazione degli interventi di sistemazione e manutenzione ambientale previsti ai sensi delle vigenti norme e regolamenti regionali e definiti dalla disciplina di cui al presente Capo.
2. Gli interventi di cui al comma 1, fatte salve le ulteriori disposizioni definite dalle presenti norme, assicurano:
 - il mantenimento o il ripristino delle relazioni spaziali, funzionali e percettive tra l'insediamento e il paesaggio agrario circostante, in termini di integrazione paesaggistica e di tutela della continuità ecologica;
 - il mantenimento o il ripristino delle relazioni spaziali, funzionali e percettive fra edificio principale e volumi secondari;

- la conservazione delle caratteristiche di ruralità delle aree di pertinenza, con particolare riferimento ai manufatti, ai caratteri tipologici e ai materiali propri del contesto locale che concorrono a definirne il valore identitario;
 - la conservazione della struttura morfologica dei terreni, escludendo alterazioni significative di tale struttura;
 - la conservazione dell'unitarietà tipologica e percettiva delle aree, evitando l'introduzione di elementi o finiture che determinino la loro frammentazione;
 - il ricorso a soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con il contesto locale, privilegiando l'utilizzo di materiali esistenti nell'area di pertinenza.
3. Gli interventi di cui al comma 1, sulla base di un'attenta analisi dello stato di fatto, individuano le azioni di riqualificazione da intraprendere in riferimento ai contenuti di cui all'art. 22, comma 2, lett. e).

Sez. II – Zone a prevalente naturalità

Art. 32. Zone a prevalente naturalità

1. Il Piano Operativo recepisce dal PS la perimetrazione delle zone a elevato grado di naturalità, che comprendono le aree costituite prevalentemente da elementi naturali o seminaturali quali: boschi, macchie e cespuglieti; formazioni riparie e vegetazione arborea lungo gli impluvi; aree calanchive, formazioni rocciose; arbusteti e aree a pascolo naturale; vi sono ricompresi i castagneti da frutto, gli impianti per arboricoltura da legno e altre colture specializzate realizzate con alberi e arbusti forestali.
2. All'interno delle aree di cui al presente articolo, tutti gli interventi sono subordinati al rispetto delle disposizioni di cui alla Legge forestale della Toscana e al relativo Regolamento forestale.
3. All'interno delle aree di cui al presente articolo sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi del *Codice dei beni culturali e del paesaggio*, tutti gli interventi di trasformazione sono subordinati al rispetto delle condizioni e prescrizioni di cui all'art. 35 della *Disciplina di Piano* del PS e alla preventiva acquisizione dell'autorizzazione paesaggistica, con le modalità e gli adempimenti previsti ai sensi delle normative vigenti.
4. All'interno delle aree di cui al presente articolo, 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 legate all'escursionismo, alla ricreatività e al 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 alle normative vigenti.

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

- interventi previsti dal Piano di riassetto della geotermia;
 - 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 interrate;
 - realizzazione di impianti a rete per il teleriscaldamento;
 - realizzazione di manufatti di servizio alle reti infrastrutturali, solo per comprovati motivi di interesse pubblico ed a condizione che non comportino modifiche significative della dotazione boschiva;
 - realizzazione di linee elettriche aeree e di installazioni e/o impianti di 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.
5. All'interno delle aree di cui al presente articolo, fatte salve le ulteriori disposizioni di cui alle presenti norme, sono consentiti i seguenti interventi:
 1. Costruzione di nuovi annessi agricoli stabili mediante approvazione del PAPMAA, esclusivamente se strettamente necessari allo svolgimento di attività agricole condotte prevalentemente all'interno

delle aree di cui al presente articolo, ove sia dimostrata l'impossibilità o l'inopportunità di una loro diversa localizzazione, ovvero di procedere prioritariamente al recupero di edifici esistenti.

2. Costruzione di nuovi annessi agricoli stabili in assenza di PAPMAA, esclusivamente nei seguenti casi:
 - a) manufatti necessari alla conduzione, da parte dell'imprenditore agricolo, di castagneti da frutto o altre aree destinate ad attività di arboricoltura da legno o silvicoltura che non raggiungono le superfici fondiari minime di cui all'art. 24, ove sia dimostrata l'impossibilità o l'inopportunità di una loro diversa localizzazione e a condizione che nel fondo non esistano già costruzioni stabili utilizzabili allo stesso scopo, nel rispetto dei seguenti parametri:
 - Altezza dell'edificio (Hmax) = metri 3,50
 - Superficie coperta (SC) massima:
 - per fondi con superficie < 1ha: mq 15
 - per fondi con superficie compresa tra 1ha e 2ha: mq 20
 - per fondi con superficie compresa tra 2ha e 5ha: mq 30
 - per fondi con superficie > 5ha: mq 40
 - b) manufatti necessari alla conduzione, da parte dell'imprenditore agricolo, di allevamenti di fauna selvatica, per una Superficie coperta (SC) non superiore a mq 20 per allevamento, a condizione che nel fondo non esistano già costruzioni stabili utilizzabili allo stesso scopo.
 - c) manufatti necessari per il ritrovo e l'organizzazione delle attività venatorie, realizzati da cacciatori in possesso dei requisiti previsti dalle normative vigenti, nel rispetto dei limiti e condizioni disposte dalle stesse normative, per una Superficie coperta (SC) non superiore a mq 20.

Tutti gli interventi devono comunque essere commisurati alle reali esigenze dell'attività dell'azienda nel rispetto delle vigenti normative.

3. Installazione di manufatti aziendali temporanei, nel rispetto delle condizioni di cui all'art. 26, comma 1 e delle condizioni e parametri dimensionali di cui al comma 2 del presente articolo.
4. Realizzazione di manufatti per l'attività agricola amatoriale, se realizzati in legno e con semplice ancoraggio a terra senza opere murarie, esclusivamente se necessari alla conduzione di castagneti da frutto o altre attività di governo del bosco, a condizione che nel fondo non esistano già costruzioni utilizzabili allo stesso scopo, per una Superficie coperta (SC) non superiore a mq 15 e altezza massima non superiore a m 3,50.
6. I manufatti di cui al comma 5, ove ne sussistano le condizioni di ammissibilità, sono realizzati nel rispetto delle seguenti disposizioni:
 - Siano localizzati in prossimità di strade o viabilità vicinali o poderali esistenti, limitando al massimo la realizzazione di nuovi tracciati, assecondando la morfologia del terreno, evitando interventi di sbancamento e limitando al minimo gli eventuali livellamenti, senza determinare modifiche significative della dotazione boschiva, escludendo localizzazioni in aree di crinale.
 - Non abbiano dotazioni che ne consentano l'utilizzo abitativo, ancorché saltuario o temporaneo.
 - I manufatti stabili di cui ai punti 1 e 2 del comma 5 siano realizzati preferibilmente in legno o con altri materiali ecocompatibili comunque assemblati in modo tale da consentirne la rimozione previo smontaggio, con copertura a una o due falde, o a padiglione, con manto in laterizio o altri materiali che ne riproducano l'effetto materico. Sono ammesse soluzioni costruttive realizzate in muratura, con materiali e finiture riconducibili alla tradizione locale, se finalizzate al conseguimento di una migliore integrazione con il contesto di riferimento.

I progetti sono accompagnati da studi di inserimento paesaggistico, con particolare riferimento ai *tracciati panoramici* individuati dal PS, che evidenzino la compatibilità dell'intervento con le relazioni spaziali, funzionali e percettive che connotano qualitativamente il contesto di riferimento.

7. La realizzazione dei manufatti di cui al comma 5, fatta eccezione per i manufatti di cui al punto 3 dello stesso comma 5, non è ammessa all'interno dei seguenti ambiti:
- ambiti sottoposti a vincolo di cui all'art. 142, lett. c) del D. lgs. 42/2004;
 - ambiti sottoposti a vincolo di cui all'art. 142, lett. f) del D. lgs. 42/2004.
8. Sui fabbricati legittimi a destinazione agricola esistenti alla data di adozione del PO all'interno delle aree di cui al presente articolo sono ammessi interventi di ADEGUAMENTO. Sono ammessi interventi di SOSTITUZIONE esclusivamente ove sia dimostrato il miglioramento delle condizioni di accessibilità e di compatibilità paesaggistica dei fabbricati, escludendo interventi che determinino l'abbattimento di alberature di alto fusto, con contestuale obbligo di ripristino in termini di rinaturalizzazione delle aree precedentemente occupate.
- Sono ammessi interventi di AMPLIAMENTO, previa presentazione del PAPMAA, commisurati alle reali esigenze dell'attività dell'azienda nel rispetto delle vigenti normative, se strettamente necessari allo svolgimento di attività agricole condotte prevalentemente all'interno delle aree di cui al presente articolo; i progetti sono accompagnati da studi di inserimento paesaggistico che evidenzino la compatibilità dell'intervento con le relazioni spaziali, funzionali e percettive che connotano qualitativamente il contesto di riferimento.
- Gli interventi che determinano il mutamento della destinazione agricola dei fabbricati sono limitati a interventi di ADEGUAMENTO senza incrementi volumetrici. Sono inoltre ammessi interventi di SOSTITUZIONE, senza incrementi volumetrici, esclusivamente con localizzazione dei volumi ricostruiti in aree diverse da quelle di cui al presente articolo, nei casi ammessi dalle presenti norme, fatto salvo l'obbligo di ripristino in termini di rinaturalizzazione delle aree precedentemente occupate.
9. Sui fabbricati legittimi a destinazione non agricola esistenti alla data di adozione del PO all'interno delle aree di cui al presente articolo sono ammessi interventi di CONSERVAZIONE, ovvero interventi di SOSTITUZIONE, senza incrementi volumetrici, esclusivamente con localizzazione dei volumi ricostruiti in aree diverse da quelle di cui al presente articolo, nei casi ammessi dalle presenti norme, con contestuale obbligo di ripristino in termini di rinaturalizzazione delle aree precedentemente occupate.

Sez. III – Zone a prevalente funzione agricola

Art. 33. Aree produttive agricole

1. All'interno delle aree di cui al presente articolo, riconosciute quali componenti di caratterizzazione paesaggistica e ambientale, tutti gli interventi sono eseguiti nel rispetto delle norme statutarie del PS, assicurando la persistenza del tradizionale rapporto positivo tra le esigenze della produzione agricola e quelle della gestione del paesaggio e dell'ambiente e concorrendo alla qualificazione rurale d'insieme del territorio.
2. All'interno delle aree di cui al presente articolo sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi del *Codice dei beni culturali e del paesaggio*, tutti gli interventi di trasformazione sono subordinati al rispetto delle condizioni e prescrizioni di cui all'art. 35 della *Disciplina di Piano* del PS e alla preventiva acquisizione dell'autorizzazione paesaggistica, con le modalità e gli adempimenti previsti ai sensi delle normative vigenti.
3. All'interno delle aree di cui al presente articolo, sono consentite le seguenti attività:
 - attività agricole e funzioni connesse ai sensi di legge;
 - attività agricole esercitate da soggetti diversi dall'imprenditore agricolo;
 - attività faunistico-venatorie compatibili con la tutela dell'assetto faunistico;
 - attività legate all'escursionismo, alla ricreatività e al tempo libero.

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

- interventi previsti dal Piano di riassetto della geotermia;
 - 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 di telecomunicazione, solo per comprovati motivi di interesse pubblico;
 - realizzazione di manufatti di servizio alle reti tecnologiche.
4. All'interno delle aree di cui al presente articolo, fatte salve le ulteriori disposizioni di cui alle presenti norme, sono consentiti i seguenti interventi:
 1. Costruzione di nuovi edifici ad uso abitativo mediante approvazione del PAPMAA, ove sia dimostrata l'impossibilità o l'inopportunità di una loro localizzazione all'interno del sistema degli insediamenti del territorio rurale, ovvero di procedere prioritariamente al recupero di edifici esistenti, nel rispetto delle condizioni previste dalle normative regionali vigenti.
Sono fatti salvi i casi di aziende agricole dove non siano ricompresi insediamenti individuati dal PO, previo l'impegno a mantenere in produzione superfici fondiari minime non inferiori a quanto previsto dalle normative vigenti e interamente ricadenti all'interno del territorio comunale.
La superficie massima di ogni unità abitativa non potrà essere superiore a mq 120 di SE.
 2. Costruzione di nuovi annessi agricoli stabili mediante approvazione del PAPMAA, ove sia dimostrata l'impossibilità o l'inopportunità di una loro localizzazione all'interno del sistema degli insediamenti del territorio rurale, ovvero di procedere prioritariamente al recupero di edifici esistenti, commisurati alle reali esigenze dell'attività dell'azienda nel rispetto delle vigenti normative.
 3. Costruzione di nuovi annessi agricoli stabili in assenza di PAPMAA:
 - a) Installazione, da parte dell'imprenditore agricolo, di manufatti aziendali di cui all'art 24, comma 1, lett, c), punto 1, commisurati alle reali esigenze dell'attività dell'azienda nel rispetto delle vigenti normative.

- b) Costruzione di nuovi annessi agricoli stabili da parte di aziende agricole che non raggiungono i requisiti minimi per la presentazione del programma aziendale, ove sia dimostrata l'impossibilità o l'inopportunità di una loro localizzazione all'interno del sistema degli insediamenti del territorio rurale, ovvero di procedere prioritariamente al recupero di edifici esistenti, nel rispetto delle disposizioni e limitazioni di cui alle norme e regolamenti regionali vigenti e dei seguenti parametri dimensionali:
- Altezza massima (Hmax) = metri 4,50, fatte salve comprovate esigenze di altezze superiori.
 - Superficie coperta (SC) massima:
 - per fondi con superficie < 1ha: mq 30
 - per fondi con superficie compresa tra 1ha e 2ha: mq 40
 - per fondi con superficie compresa tra 2ha e 5ha: mq 60
 - per fondi con superficie > 5ha: mq 80
- c) Costruzione di nuovi annessi agricoli stabili non collegabili alle superfici minime fondiari di cui all'art. 25, comma 1, lett. c), punto 3, ove sia dimostrata l'impossibilità o l'inopportunità di una loro localizzazione all'interno del sistema degli insediamenti del territorio rurale, ovvero di procedere prioritariamente al recupero di edifici esistenti. Le dimensioni di tali annessi saranno stabilite sulla base del tipo di attività/allevamento tenendo conto delle effettive esigenze, che dovranno essere adeguatamente dimostrate nel rispetto dei requisiti previsti dalle vigenti normative.
- Eventuali interventi che prevedano la realizzazione di volume edificabile (VE) fuori terra superiore a mc 800 sono subordinati alla preventiva approvazione di uno specifico Piano attuativo.
4. Installazione di manufatti aziendali temporanei:
- a) serre temporanee, nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 26;
 - b) altri manufatti non assimilabili alle serre, nel rispetto delle condizioni di cui all'art. 26, comma 1 e dei parametri dimensionali di cui al punto 3, lett. b) del presente articolo.
5. Realizzazione di manufatti per l'attività agricola amatoriale, nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 27, a condizione che nel fondo non esistano già costruzioni utilizzabili allo stesso scopo:
- a) manufatti destinati al rimessaggio di prodotti, attrezzi, macchinari agricoli, nel rispetto dei seguenti parametri dimensionali:
 - Altezza massima (Hmax) = metri 3,50
 - Superficie coperta (SC) massima:
 - per fondi con superficie < 2ha: mq 20
 - per fondi con superficie > 2ha: mq 30
 - b) manufatti destinati al ricovero di animali domestici, diversi da quelli di cui alla lettera c), nel rispetto dei seguenti parametri:
 - Superficie massima dello spazio recintato: mq 30, con recinzione metallica dotata di schermature vegetali per limitarne l'impatto visivo, realizzata con sostegni in legno o ferro verniciato di altezza massima non superiore a m. 1,80, con possibilità di collocare la recinzione anche in copertura;
 - Superficie coperta (SC) massima: mq 15, comunque non superiore al 50% dello spazio recintato.
 - c) box per cavalli, nel rispetto dei seguenti parametri:
 - Altezza massima (Hmax) = metri 3,50
 - Superficie coperta (SC) massima: mq 30

Contestualmente, è ammessa la realizzazione di un manufatto a servizio dei box per un SC massima non superiore a mq 20.

La realizzazione dei manufatti di cui al presente comma non è cumulabile sullo stesso fondo agricolo. Non è ammessa la realizzazione di tali manufatti in fondi con superficie inferiore a mq 1.000.

5. Gli interventi che prevedono la costruzione di nuovi fabbricati rurali, di cui al comma 4, punti da 1 a 3, sono realizzati nel rispetto delle seguenti disposizioni:
- Siano localizzati in prossimità di strade o viabilità vicinali o poderali esistenti, limitando al massimo la realizzazione di nuovi tracciati, assecondando la morfologia del terreno, evitando interventi di sbancamento e limitando al minimo gli eventuali livellamenti, escludendo di norma localizzazioni in aree di crinale. Sono comunque da privilegiarsi localizzazioni contigue a manufatti rurali esistenti, ove presenti, perseguendo un'aggregazione significativa con gli stessi.
 - Siano realizzati assicurando un'adeguata qualità architettonica, con impianto planivolumetrico improntato alla semplicità e regolarità e con caratteristiche materiche e cromatiche tali da assicurare la migliore integrazione paesaggistica, privilegiando l'edilizia eco-compatibile, la riciclabilità delle componenti riutilizzabili e il risparmio energetico e, limitatamente agli annessi agricoli, siano realizzati privilegiando il ricorso a tecniche e materiali che favoriscano la reversibilità dell'installazione.
 - I nuovi edifici destinati all'uso abitativo siano dotati di coperture ed elementi di finitura compatibili con il contesto rurale tradizionale, escludendo la realizzazione di abbaini, balconi e terrazze di qualsivoglia tipologia, ivi comprese quelle a tasca.

Tutti i progetti sono supportati da studi di inserimento paesaggistico, con particolare riferimento ai *tracciati panoramici* individuati dal PS, che evidenzino la compatibilità dell'intervento con le relazioni spaziali, funzionali e percettive che connotano qualitativamente il contesto di riferimento, escludendo qualsiasi interferenza negativa e/o limitazione in riferimento alle visuali panoramiche.

Tutti i progetti sono supportati da analisi dello stato di fatto delle aree destinate alle nuove costruzioni, finalizzate all'individuazione di specifiche azioni di miglioramento paesistico e ambientale da mettere in atto contestualmente agli interventi previsti, con riferimento ai contenuti di cui all'art. 22, comma 2.

Gli interventi non dovranno determinare in ogni caso:

- riduzioni della funzionalità della rete scolante, o influire negativamente sul sistema delle acque superficiali e, in generale, sulle condizioni idrogeologiche del sito;
 - riduzione della dotazione di elementi vegetazionali lineari quali siepi, filari o alberate lungo i fossi e i confini dei campi, delle aree coperte da vegetazione ripariale e/o di altre aree non produttive caratterizzate da prevalente naturalità.
6. La realizzazione nuovi edifici ad uso abitativo non è ammessa all'interno degli ambiti sottoposti a vincolo di cui all'art. 142, lett. c) del D. lgs. 42/2004. All'interno di tali ambiti la realizzazione di nuovi annessi agricoli stabili è ammessa esclusivamente a fronte di casi comprovati di impossibilità di una loro localizzazione in altro luogo, a condizione che non si determinino in ogni caso alterazioni negative della qualità percettiva dei luoghi e dell'accessibilità e fruibilità delle rive, interruzioni della continuità ecologica o riduzioni della qualità e consistenza della vegetazione riparia.
7. Sui fabbricati legittimi a destinazione agricola esistenti alla data di adozione del PO all'interno delle aree di cui al presente articolo sono ammessi interventi di ADEGUAMENTO o di SOSTITUZIONE, finalizzati al miglioramento degli standard qualitativi dei fabbricati in termini di compatibilità paesaggistica e ambientale.

Sono consentiti, inoltre, interventi di AMPLIAMENTO, commisurati alle esigenze dell'azienda agricola, esclusivamente mediante approvazione del PAPMAA.

Gli interventi che determinano il mutamento della destinazione agricola dei fabbricati, nei casi ammessi dalle norme regionali vigenti, sono limitati a interventi di ADEGUAMENTO senza incrementi volumetrici.

8. Sui fabbricati legittimi a destinazione non agricola esistenti alla data di adozione del PO all'interno delle aree di cui al presente articolo sono ammessi interventi di CONSERVAZIONE.

Sono inoltre ammessi i seguenti interventi *una tantum* di AMPLIAMENTO, finalizzati alla riqualificazione dei fabbricati, anche attraverso la loro integrale demolizione, e delle relative pertinenze:

- incremento fino al 20% della SE per i fabbricati con SE legittima esistente alla data di adozione del PO superiore a mq 50. In caso di integrale demolizione dei fabbricati esistenti, la SC non potrà comunque essere superiore a mq 80.
- incremento fino al 50% della SE per i fabbricati con SE legittima esistente alla data di adozione del PO inferiore a mq 50, con SC comunque non superiore a mq 60. Nei casi di fabbricati con SE inferiore a mq 20 e superiore a mq 10, è ammessa il conseguimento di una SC non superiore a mq 30. Nei casi di fabbricati con SE inferiore a mq 10, è ammessa il conseguimento di una SC non superiore a mq 20.

I nuovi fabbricati potranno essere destinati a ricovero delle auto o altri macchinari agricoli, al rimessaggio di prodotti, attrezzi, e/o a altre attività di servizio allo svolgimento di attività agricole amatoriali, comunque privi di dotazioni che ne consentano l'utilizzo abitativo, ancorché saltuario o temporaneo.

Nei casi di interventi che prevedono l'integrale demolizione dei fabbricati esistenti, i nuovi fabbricati non potranno avere un'altezza massima superiore a m 4,00, saranno realizzati in legno o in muratura, rispettando la distanza di m 5 dai confini salvo diverso accordo fra proprietari, con planimetria quadrangolare, tetto a una o due falde con manto di copertura in laterizio o altri materiali che ne riproducano l'effetto materico e localizzati in prossimità di strade o viabilità vicinali o poderali esistenti, limitando al massimo la realizzazione di nuovi tracciati, assecondando la morfologia del terreno, evitando interventi di sbancamento e limitando al minimo gli eventuali livellamenti, escludendo localizzazioni in aree di crinale. I progetti sono corredati da elaborati utili a verificare il corretto inserimento dei nuovi fabbricati nel contesto e da una definizione di dettaglio delle sistemazioni esterne previste, estese all'intera proprietà. Gli interventi non dovranno determinare in ogni caso:

- incrementi significativi dei livelli di permeabilità dei suoli;
- riduzioni della funzionalità della rete scolante, o influire negativamente sul sistema delle acque superficiali e, in generale, sulle condizioni idrogeologiche del sito;
- riduzione della dotazione di elementi vegetazionali lineari quali siepi, filari o alberate lungo i fossi e i confini dei campi, delle aree coperte da vegetazione ripariale e/o di altre aree non produttive caratterizzate da prevalente naturalità.

Art. 34. Ambiti agropastorali prevalentemente inutilizzati

1. All'interno delle aree di cui al presente articolo tutti gli interventi sono finalizzati alla riqualificazione paesistica e ambientale degli ambiti interessati da ricolonizzazione arbustiva in seguito a processi di abbandono delle attività agropastorali, attraverso la conservazione e/o il ripristino delle attività agricole e il rafforzamento del presidio ambientale.
2. All'interno delle aree di cui al presente articolo sono consentite le attività di cui all'art. 33, comma3.
3. All'interno delle aree di cui al presente articolo sono consentiti i seguenti interventi:
 1. Costruzione di nuovi annessi agricoli stabili mediante approvazione del PAPMAA, ove sia dimostrata l'impossibilità o l'inopportunità di una loro localizzazione all'interno del sistema degli insediamenti del territorio rurale, ovvero di procedere prioritariamente al recupero di edifici

esistenti, comunque commisurati alle reali esigenze dell'attività dell'azienda, esclusivamente se funzionali a interventi di ripristino delle attività agricole in aree attualmente inutilizzate.

2. Costruzione di nuovi annessi agricoli stabili in assenza di PAPMAA, esclusivamente in caso di attività riferibili all'agricoltura biologica o all'allevamento biologico, come definiti dalle normative vigenti, e funzionali a interventi di ripristino delle attività agricole in aree attualmente inutilizzate:

a) Installazione, da parte dell'imprenditore agricolo, di manufatti aziendali di cui all'art. 25, comma 1, lett. c), punto 1, commisurati alle reali esigenze dell'attività dell'azienda nel rispetto delle vigenti normative.

b) Costruzione di nuovi annessi agricoli stabili da parte di aziende agricole che non raggiungono i requisiti minimi per la presentazione del programma aziendale, ove sia dimostrata l'impossibilità di procedere prioritariamente al recupero di edifici esistenti, nel rispetto delle disposizioni e limitazioni di cui alle norme e regolamenti regionali vigenti e dei seguenti parametri dimensionali:

- Altezza massima (Hmax) = metri 4,50, fatte salve comprovate esigenze di altezze superiori.
- Superficie coperta (SC) massima:
 - per fondi con superficie < 1ha: mq 30
 - per fondi con superficie compresa tra 1ha e 2ha: mq 40
 - per fondi con superficie superiore a 2ha: mq 60

c) Costruzione di nuovi annessi agricoli stabili non collegabili alle superfici minime fondiari di cui all'art. 25, comma 1, lett. c), punto 3, con esclusione di attività di allevamento intensivo, ove sia dimostrata l'impossibilità di procedere prioritariamente al recupero di edifici esistenti. Le dimensioni di tali annessi, comunque non superiori a mq 150 di SC, saranno stabilite sulla base del tipo di attività/allevamento tenendo conto delle effettive esigenze, che dovranno essere adeguatamente dimostrate nel rispetto dei requisiti previsti dalle vigenti normative.

3. Installazione di manufatti aziendali temporanei:

a) serre temporanee, nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 26;

b) altri manufatti non assimilabili alle serre, nel rispetto delle condizioni di cui all'art. 26, comma 1 e dei parametri dimensionali di cui al punto 2, lett. b).

4. Realizzazione di manufatti per l'attività agricola amatoriale, nel rispetto delle condizioni previste per le aree produttive agricole, di cui all'art. 33, comma 4, punto 5.

4. Tutti gli interventi di cui al presente articolo sono realizzati nel rispetto delle seguenti disposizioni:

- I nuovi fabbricati, anche di carattere temporaneo, siano localizzati in prossimità di strade o viabilità vicinali o poderali esistenti, limitando al massimo la realizzazione di nuovi tracciati, assecondando la morfologia del terreno, evitando interventi di sbancamento e limitando al minimo gli eventuali livellamenti, escludendo di norma localizzazioni in aree di crinale. Sono comunque da privilegiarsi localizzazioni contigue a manufatti rurali esistenti, ove presenti, perseguendo un'aggregazione significativa con gli stessi.

- I nuovi annessi agricoli stabili siano realizzati assicurando un'adeguata qualità architettonica, con impianto planivolumetrico improntato alla semplicità e regolarità e con caratteristiche materiche e cromatiche tali da assicurare la migliore integrazione paesaggistica, privilegiando l'edilizia eco-compatibile, la riciclabilità delle componenti riutilizzabili e il risparmio energetico.

Gli interventi non dovranno determinare in ogni caso:

- incrementi significativi dei livelli di permeabilità dei suoli;
- riduzioni della funzionalità della rete scolante, o influire negativamente sul sistema delle acque superficiali e, in generale, sulle condizioni idrogeologiche del sito;

- riduzione della dotazione di elementi vegetazionali lineari quali siepi, filari o alberate lungo i fossi e i confini dei campi, delle aree coperte da vegetazione ripariale.
5. All'interno degli ambiti sottoposti a vincolo di cui all'art. 142, lett. c) del D. lgs. 42/2004 la realizzazione di nuovi annessi agricoli stabili è ammessa esclusivamente a fronte di casi comprovati di impossibilità di una loro localizzazione in altro luogo, a condizione che non si determinino in ogni caso alterazioni negative della qualità percettiva dei luoghi e dell'accessibilità e fruibilità delle rive, interruzioni della continuità ecologica o riduzioni della qualità e consistenza della vegetazione riparia.
6. Sui fabbricati legittimi esistenti alla data di adozione del PO all'interno delle aree di cui al presente articolo, sono ammessi interventi di ADEGUAMENTO o di SOSTITUZIONE, finalizzati al miglioramento degli standard qualitativi dei fabbricati in termini di compatibilità paesaggistica e ambientale. Sono consentiti, inoltre, i seguenti interventi *una tantum* di AMPLIAMENTO, anche attraverso l'integrale demolizione dei fabbricati esistenti, commisurati a esigenze correlate al mantenimento o all'avvio di attività agricole, ivi comprese le attività agricole amatoriali:
- incremento della SE fino al raggiungimento di una SE complessiva di mq 20, per i fabbricati con SE legittima esistente alla data di adozione del PO inferiore a mq 15;
 - incremento della SE fino al raggiungimento di una SE complessiva di mq 30, per i fabbricati con SE legittima esistente alla data di adozione del PO superiore a mq 15 e inferiore a mq 25;
 - incremento della SE fino al raggiungimento di una SE complessiva di mq 40, per i fabbricati con SE legittima esistente alla data di adozione del PO superiore a mq 25 e inferiore a mq 35;
 - incremento del 20% della SE per i fabbricati con SE legittima esistente alla data di adozione del PO superiore a mq 35.

Art. 35. Aree destinate all'attività florovivaistica

1. All'interno delle aree di cui al presente articolo sono ammessi esclusivamente interventi di trasformazione funzionali al mantenimento e/o al potenziamento delle attività in atto. Eventuali interventi che prevedono la realizzazione di nuove volumetrie con carattere di stabilità sono ammessi esclusivamente in caso di comprovata necessità e realizzati prediligendo interventi di adeguamento o sostituzione di manufatti esistenti, limitando al minimo indispensabile gli interventi che determinino trasformazioni permanenti di suolo inedificato.

Sez. IV – Insediamenti del territorio rurale

Art. 36. Classificazione degli insediamenti del territorio rurale

1. Il Piano Operativo individua e classifica gli insediamenti del territorio rurale, riportati nella tav. PO 1 – *Disciplina del Territorio rurale*, nel modo seguente:

- *Nuclei rurali a destinazione prevalentemente residenziale;*
- *Insediamenti isolati in ambito periurbano;*
- *Insediamenti sparsi;*
- *Insediamenti con funzioni specialistiche.*

Il PO individua, inoltre, le aree occupate da attrezzature o servizi impiantistici che rivestono interesse pubblico localizzate nel territorio rurale.

2. All'interno degli insediamenti del territorio rurale tutti gli interventi di trasformazione sono indirizzati alla contestuale qualificazione e/o ripristino delle relazioni con il territorio rurale, attraverso il recupero edilizio e funzionale dei manufatti in stato di abbandono, assicurando la tutela della morfologia insediativa e dei tipi edilizi di interesse storico testimoniale o comunque riconducibili alla tradizione e stabilendo corrette relazioni con il contesto paesistico, con particolare riferimento agli insediamenti con destinazione diversa da quella agricola, escludendo l'introduzione di caratteri e elementi propri del contesto urbano o comunque non coerenti con l'immagine consolidata del territorio rurale. Non è in ogni caso ammessa la realizzazione di abbaini, balconi e terrazze di qualsivoglia tipologia, ivi comprese quelle a tasca.

3. Il Piano Operativo opera un'ulteriore classificazione degli *Insediamenti sparsi* di cui al comma 1, distinguendo:

- *Insediamenti consolidati*
- *Insediamenti da adeguare*
- *Insediamenti da recuperare*

La tabella seguente riporta l'elenco degli insediamenti sparsi individuati dal PO, che trova corrispondenza con i contenuti della tav. PO 1 – *Disciplina del Territorio rurale*, con la classificazione attribuita a ciascun insediamento, che costituisce riferimento per l'applicazione della disciplina di cui alla presente Sezione.

NUMERO	CLASSE	NOME	AREA (mq)
1	DA RECUPERARE	SECCATOIONE	1.471
2	CONSOLIDATO	P. CERRO DEL TASCA DI SOPRA	1.779
3	CONSOLIDATO	P. CERRO DEL TASCA DI SOTTO	2.733
4	CONSOLIDATO	STEFANINA	936
5	CONSOLIDATO	P. VALLE DI RIGO	3.263
6	CONSOLIDATO	P. CASA NARDI	4.171
7	CONSOLIDATO	P. TREGGINAIA	2.642
8	CONSOLIDATO	P. LAVINACCI	4.333
9	CONSOLIDATO	P. POGGIO LA GUARDIA DI SOPRA	4.074
10	DA RECUPERARE	P. POGGIO LA GUARDIA DI SOTTO	889
11	DA RECUPERARE	P. POGGIO LA GUARDIA DI SOTTO 2	1.388
12	DA ADEGUARE	P. DI BELL'ARIA	2.327
13	DA ADEGUARE	PRESSO BELL'ARIA	1.126
14	CONSOLIDATO	CASE LA BUCA	2.564

15	CONSOLIDATO	SENZA NOME VIA INCROCIATA	2.671
16	CONSOLIDATO	P. IL CASTELLACCIO*	895
17	DA ADEGUARE	P. DEL RICCIO	979
18	CONSOLIDATO	PRESSO P. DEL RICCIO	991
19	DA RECUPERARE	CASA MASCHERI	691
20	CONSOLIDATO	P. LA PIANACCIA	1.404
21	DA RECUPERARE	PRESSO CAPANNACCE	660
22	CONSOLIDATO	P. DELLE CAPANNACCE	1.932
23	CONSOLIDATO	P. CAMPI RIGO	2.024
24	DA RECUPERARE	P. VALENSORBO	762
25	CONSOLIDATO	PRESSO P. VACCARECCE*	730
26	CONSOLIDATO	P. VACCARECCE	1.477
27	CONSOLIDATO	P. IL CASINO*	788
28	CONSOLIDATO	PRESSO I TRONI	2.682
29	CONSOLIDATO	P. I TRONI	2.616
30	CONSOLIDATO	PODERINO	1.137
31	CONSOLIDATO	P. DEL MARCHESE	1.894
32	CONSOLIDATO	P. CEPPETA	1.562
33	CONSOLIDATO	P. DEL GATTO	2.180
34	CONSOLIDATO	C. DI PAOLO	2.865
35	CONSOLIDATO	P. ELCETO	1.842
36	CONSOLIDATO	P. SAN GIUSEPPE (2)	2.121
37	DA ADEGUARE	SENZA NOME LOC. DELL'ASCA	2.014
38	CONSOLIDATO	P. DI POMPEO	1.948
39	CONSOLIDATO	P. IL COLLE	1.625
40	CONSOLIDATO	SENZA NOME STRADA DELLA ROTA	3.063
41	CONSOLIDATO	PRESSO P. LE STRETTE	869
42	CONSOLIDATO	P. LE STRETTE	1.858
43	CONSOLIDATO	SENZA NOME PRESSO PC16	2.753
44	CONSOLIDATO	NO	1.058
45	CONSOLIDATO	P. QUERCIOLE	3.244
46	CONSOLIDATO	P. BELLAVISTA	1.493
47	CONSOLIDATO	P. PIETRETO DI SOPRA	1.761
48	CONSOLIDATO	P. PIETRETO DI SOTTO	4.482
49	DA RECUPERARE	P. BELRESPIRO	1.142
50	DA RECUPERARE	P. PACCHIEROTTI*	1.675
51	CONSOLIDATO	P. I CHIOSTRI (1)	2.677
52	DA RECUPERARE	P. RONCENA	2.056
53	CONSOLIDATO	P. CORNAZZANO	2.884
54	DA RECUPERARE	P. AIACCIA*	1.623
55	CONSOLIDATO	P. MECALE	2.479
56	DA RECUPERARE	P. COTTI	1.390
57	DA RECUPERARE	P. MACCHIOLA	545
58	CONSOLIDATO	P. GHIACCIALI	849
59	CONSOLIDATO	P. LA ROCCACCIA	2.099
60	DA RECUPERARE	EX MINIERA ABETINA	2.365

61	DA RECUPERARE	EX MINIERA ABETINA	2.515
62	DA RECUPERARE	SENZA NOME LOC, ABETINA	1.229
63	DA RECUPERARE	LOC. LE SOLFORATE	8.994
64	CONSOLIDATO	POZZO SIELE*	1.455
65	DA RECUPERARE	SENZA NOME PRESSO POZZO SIELE	692
66	CONSOLIDATO	P. LA PINZA	8.423
67	CONSOLIDATO	P. ROCCONE*	1.697
68	CONSOLIDATO	P. SAN FILIPPO	2.759
69	DA RECUPERARE	P. SECCHETO	1.807
70	DA ADEGUARE	P. VALLE CUPA	3.248
71	CONSOLIDATO	P. CASCETTI	5.794
72	DA ADEGUARE	P. COLLE LUCCIOLE	9.435
73	DA RECUPERARE	P. CURLANDO	1.368
74	CONSOLIDATO	P. VENALTA	2.849
75	CONSOLIDATO	P. SANTA ELVIRA	7.071
76	CONSOLIDATO	P. CASALICCHIO	8.275
77	CONSOLIDATO	P. SAN GIUSEPPE	4.844
78	DA ADEGUARE	P. SAN VIRGILIO	4.362
79	CONSOLIDATO	P. SAN ENRICO	3.055
80	CONSOLIDATO	P. SUGHERELLE	9.828
81	CONSOLIDATO	P. SAN FRANCESCO	3.211
82	CONSOLIDATO	P. SAN BASILIO	4.394
83	CONSOLIDATO	COOPERATIVA RINASCITA	37.997
84	CONSOLIDATO	P. SANTA VITTORIA	7.015
85	CONSOLIDATO	P. SAN BASILIO	3.606
86	CONSOLIDATO	P. VALLE CALDA	4.576
87	DA RECUPERARE	P. VALLE CALDINA	4.364
88	CONSOLIDATO	CENTRO IPPICO CERRETALE	14.219
89	DA RECUPERARE	P. CERRETALE	2.849
90	DA ADEGUARE	P. POLIDORO	4.070
91	DA ADEGUARE	P. S. ISIDORO	4.227
92	DA ADEGUARE	P. S. BARTOLOMEO	4.588
93	DA ADEGUARE	P. S. AGATA	3.810
94	CONSOLIDATO	P. S. ANNA	6.191
95	CONSOLIDATO	P. SAN PIETRO	3.704
96	DA RECUPERARE	P. SAN LUIGI	823
97	DA RECUPERARE	P. POGGIO CIUCCIO	1.784
98	CONSOLIDATO	P. SANT'ERNESTO	8.237
99	DA RECUPERARE	P. L'ELCIOLA	1.800
100	CONSOLIDATO	P. S. LUISA	11.032
101	CONSOLIDATO	P. SAN GAETANO	2.128
102	CONSOLIDATO	P. S. AGOSTINO	3.158
103	DA ADEGUARE	P. S. TERESA	7.397
104	DA ADEGUARE	P. SAN GENNARO	3.765
105	CONSOLIDATO	P. GRANAIOLI	7.025
106	CONSOLIDATO	VILLA S. ANDREA	890

107	CONSOLIDATO	P. COLLERUTO	5.940
108	CONSOLIDATO	P. SAN PAOLO	3.573
109	CONSOLIDATO	P. SAN RAFFAELE	2.600
110	CONSOLIDATO	P. S. ANTONIO	5.997
111	DA RIQUALIFICARE	PRESSO P. BOCENO	2.294
112	CONSOLIDATO	P. BOCENO	2.801
113	DA ADEGUARE	P. SANTA LUCIA	7.335
114	DA ADEGUARE	P. SAN DOMENICO	12.733
115	DA RECUPERARE	PODERNUOVO	2.156
116	CONSOLIDATO	P. SAN GERARDO	3.312
117	CONSOLIDATO	P. S. APOLLINARE	5.791
118	DA RECUPERARE	P. LA DOGANA	2.313
119	CONSOLIDATO	P. S. MARIA	4.742
120	CONSOLIDATO	P. SAN VINCENZO	7.357
121	CONSOLIDATO	P. SANT'OFELIA	8.108

* Edificio principale di interesse storico-testimoniale

(1) Sul fabbricato principale sono ammessi interventi di adeguamento funzionali all'insediamento, limitatamente al piano terra, di un'attività commerciale di somministrazione di cibi e bevande. Gli interventi saranno eseguiti nel rispetto dell'involucro edilizio e dei suoi aspetti costitutivi e morfologici caratterizzanti, senza incrementi volumetrici, fatta eccezione per interventi di adeguamento della scala esterna posta sul fronte sudest del fabbricato e del locale sottostante, del quale è ammesso un ampliamento non superiore a mq 10 di SE, funzionale alla realizzazione di servizi igienici.

Il progetto, corredato da elaborati utili a valutarne l'inserimento nel contesto, dovrà riportare l'individuazione degli spazi scoperti destinati a funzione accessoria all'attività commerciale e una descrizione dettagliata delle sistemazioni esterne previste, che dovranno prevedere la realizzazione di parcheggi dimensionati ai sensi delle norme regionali vigenti in materia di attività commerciali, da realizzarsi su fondo permeabile.

Art. 37. Edifici di interesse storico-testimoniale

Il PO individua gli edifici e complessi edilizi che, ancorché alterati, conservano caratteri tipologici e architettonici di valenza testimoniale dell'identità storico-culturale del territorio rurale. Su tali edifici sono ammessi esclusivamente interventi di CONSERVAZIONE coerenti con l'impianto morfo-tipologico, i caratteri costruttivi e strutturali, gli elementi decorativi e i materiali che qualificano il valore dell'immobile, nel rispetto della sagoma, fatta salva l'eventuale demolizione di superfetazioni o altri elementi incongrui. Sono ammesse modifiche dell'impianto distributivo, con modifiche agli elementi verticali non strutturali e eventuale apertura di porte interne nelle murature portanti.

Non sono ammesse modifiche dei prospetti, fatto salvo il ripristino di aperture o configurazioni preesistenti, debitamente documentate.

Eventuali incrementi della superficie calpestabile esistente sono ammessi esclusivamente ove non comportino modifiche alla quota degli elementi strutturali orizzontali, ovvero attraverso la realizzazione di soppalchi, come definiti dalle vigenti norme e regolamenti regionali, ove compatibili con le dimensioni, i caratteri spaziali e gli eventuali elementi formali e decorativi presenti.

Eventuali interventi finalizzati al miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici che prevedano l'inserimento di nuovi spessori sono ammissibili esclusivamente all'interno dei fabbricati, ove compatibili con la tutela e conservazione degli elementi valoriali eventualmente presenti.

Art. 38. Disciplina degli interventi da parte dell'imprenditore agricolo

1. All'interno degli insediamenti del territorio rurale a destinazione agricola sono ammessi i seguenti interventi di trasformazione, nel rispetto delle disposizioni e limitazioni di cui alle norme e regolamenti regionali vigenti e delle ulteriori disposizioni di cui alle presenti norme:
 1. Costruzione di nuovi edifici ad uso abitativo mediante approvazione del PAPMAA, commisurati alle reali esigenze dell'attività dell'azienda, con superficie massima non superiore a mq 120 di SE per unità abitativa, ove sia dimostrata l'impossibilità di procedere prioritariamente al recupero di edifici esistenti, nel rispetto delle seguenti disposizioni:
 - Siano localizzati e dimensionati nell'ottica della massima integrazione con l'insediamento, perseguendo un'aggregazione significativa con i fabbricati esistenti e mantenendo un chiaro rapporto di subalternità percettiva con l'edificio principale;
 - Siano realizzati con impianto planivolumetrico improntato alla semplicità e regolarità, con coperture ed elementi di finitura compatibili con il contesto rurale tradizionale, escludendo la realizzazione di abbaini, balconi e terrazze di qualsivoglia tipologia, ivi comprese quelle a tasca;
 - Siano realizzati assicurando un'adeguata qualità architettonica e adeguati standard di efficienza energetica, privilegiando l'edilizia eco-compatibile e la riciclabilità delle componenti riutilizzabili.
 2. Costruzione di nuovi annessi agricoli stabili mediante approvazione del PAPMAA, commisurati alle reali esigenze dell'attività dell'azienda, ove sia dimostrata l'impossibilità di procedere prioritariamente al recupero di edifici esistenti, nel rispetto delle seguenti disposizioni:
 - Siano localizzati nell'ottica della massima integrazione con l'insediamento, perseguendo un'aggregazione significativa con i fabbricati esistenti, mantenendo una chiara separazione e escludendo interferenze, funzionali e percettive, con le aree a diretto servizio dei fabbricati a uso abitativo, mantenendo una distanza dagli stessi comunque non inferiore a m 10,00.
 - Siano realizzati assicurando un'adeguata qualità architettonica, con impianto planivolumetrico improntato alla semplicità e regolarità e con caratteristiche materiche e cromatiche tali da assicurare la migliore integrazione paesaggistica, privilegiando l'edilizia eco-compatibile, la riciclabilità delle componenti riutilizzabili, il risparmio energetico, il ricorso a tecniche e materiali che favoriscano la reversibilità dell'installazione.
 3. Costruzione di nuovi annessi agricoli stabili in assenza di PAPMAA, commisurati alle reali esigenze dell'attività dell'azienda, ove sia dimostrata l'impossibilità di procedere prioritariamente al recupero di edifici esistenti, nel rispetto delle disposizioni di cui al comma 2
 - a) Installazione, da parte dell'imprenditore agricolo, di manufatti aziendali di cui all'art. 24, comma 1, lett, c), punto 1,
 - b) Costruzione di nuovi annessi agricoli stabili da parte di aziende agricole che non raggiungono i requisiti minimi per la presentazione del programma aziendale, nel rispetto dei seguenti parametri dimensionali:
 - Altezza massima (Hmax) = metri 4,50, fatte salve comprovate esigenze di altezze superiori;
 - Superficie coperta (SC) aggiuntiva non superiore al 20% della SC esistente alla data di adozione del PO;
 - c) Costruzione di nuovi annessi agricoli stabili non collegabili alle superfici minime fondiari di cui all'art. 24, comma 4, dimensionati sulla base del tipo di attività/allevamento, tenendo conto delle effettive esigenze, che dovranno essere adeguatamente dimostrate nel rispetto dei requisiti previsti dalle vigenti normative.
 4. Installazione di manufatti aziendali temporanei, commisurati alle reali esigenze dell'attività dell'azienda, nel rispetto dei parametri dimensionali di cui al comma 3, lett. b).

2. Sui fabbricati legittimi a destinazione agricola esistenti alla data di adozione del PO, in assenza di PAPMAA, sono ammessi gli interventi di cui all'art. 39, articolati in relazione alla classificazione dell'insediamento di appartenenza. In relazione a tali interventi, la definizione di *volumi secondari* è limitata a quelli il cui utilizzo sia abitativo o chiaramente riferibile ad attività di servizio alla residenza. Sugli annessi agricoli propriamente detti sono ammessi esclusivamente interventi di ADEGUAMENTO, senza incrementi volumetrici, effettuati nel rispetto degli elementi costitutivi e morfologici caratterizzanti in caso di fabbricati realizzati con tecniche costruttive e/o materiali tipici della tradizione locale.
- Sono fatti salvi i seguenti interventi *una tantum*, riservati all'imprenditore agricolo professionale:
- Interventi di ADEGUAMENTO sui fabbricati a uso abitativo, con incrementi volumetrici comunque non superiori a mc 100 per unità abitativa, effettuati nel rispetto degli elementi costitutivi e morfologici caratterizzanti e orientati alla tutela e/o al ripristino dei caratteri originari degli edifici storicizzati, ove ancora individuabili. Tali interventi possono comportare un aumento del numero delle unità abitative.
 - Interventi di ADEGUAMENTO o SOSTITUZIONE sugli annessi agricoli, con incrementi volumetrici comunque non superiori a mc 300 riferiti all'intero insediamento, o a parte di esso nel caso di proprietà frazionate, con esclusione di fabbricati realizzati con tecniche costruttive e/o materiali tipici della tradizione locale. Non è in ogni caso ammessa la destinazione abitativa delle volumetrie realizzate attraverso tali interventi.
3. Sui fabbricati legittimi a destinazione agricola esistenti alla data di adozione del PO, previa approvazione del PAPMAA, sono ammessi i seguenti interventi, esclusivamente se alternativi alla costruzione di nuovi edifici abitativi:
- Interventi di AMPLIAMENTO di fabbricati a uso abitativo, con incrementi volumetrici comunque commisurati alle reali esigenze dell'azienda, esclusivamente se compatibili, in termini di una corretta integrazione, con le caratteristiche planivolumetriche e costruttive e con gli elementi costitutivi e morfologici caratterizzanti. Gli interventi saranno comunque orientati alla tutela e/o al ripristino dei caratteri e delle parti originarie ancora riconoscibili degli edifici storicizzati, ove presenti, anche attraverso l'integrale demolizione e ricostruzione delle superfetazioni.
 - Interventi di SOSTITUZIONE di annessi agricoli, con esclusione dei fabbricati realizzati con tecniche costruttive e/o materiali tipici della tradizione locale e dei fabbricati la cui realizzazione sia stata avviata antecedentemente al 15 aprile 2007, finalizzata alla realizzazione di nuovi fabbricati abitativi, dimensionati in relazione alle reali esigenze dell'azienda, nel rispetto delle disposizioni di cui al comma 1, punto 1. Tali interventi sono ammessi anche in caso di annessi agricoli localizzato all'esterno dell'insediamento, con contestuale obbligo di ripristino in termini di rinaturalizzazione o di recupero agli usi produttivi agricoli delle aree precedentemente occupate.
 - Interventi di ADEGUAMENTO, senza incrementi volumetrici, fatte salve le eventuali innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica o per realizzare i requisiti di accessibilità e visitabilità degli edifici, o finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche, finalizzati all'utilizzo a fini abitativi di annessi agricoli realizzati con tecniche costruttive e/o materiali tipici della tradizione locale.
4. Tutti gli interventi di cui al presente articolo che prevedono la realizzazione di nuovi volumi stabili, ricadenti all'interno degli *insediamenti da adeguare* individuati dal PO, sono subordinati alla definizione di un progetto organico di riqualificazione dell'intero insediamento, ovvero di porzioni di esso in caso di proprietà frazionate, che preveda l'attuazione, a fronte di una dettagliata analisi dello stato di fatto, di azioni di miglioramento paesistico e ambientale, con specifico riferimento alle azioni di cui all'art. 22, comma 2, lett. e).

5. Tutti gli interventi di cui al presente articolo, attuati mediante PAPMAA, che prevedono la realizzazione di nuovi volumi stabili, ovvero gli interventi effettuati in assenza di PAPMAA che determinano la costituzione di nuove unità abitative o di nuovi annessi agricoli stabili di cui al comma 1, punto 3, lett. a) e c), ricadenti all'interno degli *insediamenti consolidati* individuati dal PO, individuano, a fronte di una dettagliata analisi dello stato di fatto, le eventuali azioni di miglioramento paesistico e ambientale da realizzare contestualmente, con specifico riferimento alle azioni di cui all'art. 22, comma 2, lett. e).

Art. 39. Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola

1. Nuclei rurali a destinazione prevalentemente residenziale

Sugli edifici a destinazione d'uso non agricola presenti all'interno dei nuclei rurali alla data di adozione del PO sono ammessi i seguenti interventi:

- Interventi di ADEGUAMENTO, senza incremento di volume, fatte salve le eventuali innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica o per realizzare i requisiti di accessibilità e visitabilità degli edifici, o finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche, sull'edificio principale e sui volumi secondari adibiti a uso abitativo e realizzati con tecniche costruttive e/o materiali tipici della tradizione locale, effettuati nel rispetto degli elementi costitutivi e morfologici caratterizzanti e orientati alla tutela e/o al ripristino dei caratteri originari degli edifici storicizzati, ove ancora individuabili.
- Interventi di ADEGUAMENTO O SOSTITUZIONE sui volumi secondari diversi da quelli di cui al punto precedente;

Sono inoltre ammessi interventi *una tantum* di AMPLIAMENTO, realizzati all'interno del resede di riferimento o in aderenza all'edificio principale senza incrementi dell'altezza massima, attraverso interventi di demolizione e ricostruzione di volumi secondari e/o superfetazioni esistenti alla data di adozione del PO, nel rispetto delle seguenti disposizioni:

- Siano realizzati nell'ottica della massima integrazione con l'insediamento, perseguendo un'aggregazione significativa con i fabbricati esistenti;
- Siano realizzati con modalità progettuali, tecniche e materiali orientate alla tutela e/o al ripristino, ove presenti, degli elementi costitutivi e morfologici caratterizzanti e delle parti originarie ancora riconoscibili degli edifici storicizzati, garantendo in ogni caso la salvaguardia di eventuali elementi architettonici e/o decorativi di interesse testimoniale.
- L'incremento volumetrico complessivo non potrà essere superiore al 10% del volume legittimo esistente alla data di adozione del PO. I nuovi volumi potranno essere adibiti a uso abitativo e/o a funzioni accessorie alla residenza;
- Il totale dei volumi realizzati in aderenza all'edificio principale, a intervento avvenuto, non potrà comunque essere superiore al 20% del volume originario dello stesso edificio;
- Gli ampliamenti di volumi secondari siano realizzati mantenendo un chiaro rapporto di subalternità percettiva con l'edificio principale;
- Sia garantito un rapporto di copertura non superiore al 40% e una superficie permeabile non inferiore al 30% della SF;
- Le volumetrie aggiuntive realizzate isolate all'interno del resede non potranno avere un'altezza massima superiore a m 4,00;
- Siano garantiti contestuali interventi di sistemazione e qualificazione degli spazi scoperti.

2. Insedimenti isolati in ambito periurbano

Sugli edifici a destinazione d'uso non agricola presenti all'interno degli insediamenti isolati in ambito periurbano sono ammessi gli interventi previsti all'interno degli insediamenti sparsi consolidati di cui al successivo comma 3.

3. Insedimenti sparsi consolidati

Sugli edifici a destinazione d'uso non agricola presenti all'interno degli insediamenti sparsi consolidati alla data di adozione del PO sono ammessi i seguenti interventi:

- Interventi di ADEGUAMENTO, senza incremento di volume, fatte salve le eventuali innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica o per realizzare i requisiti di accessibilità e visitabilità degli edifici, o finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche, sull'edificio principale e sui volumi secondari adibiti a uso abitativo e realizzati con tecniche costruttive e/o materiali tipici della tradizione locale, effettuati nel rispetto degli elementi costitutivi e morfologici caratterizzanti e orientati alla tutela e/o al ripristino dei caratteri originari degli edifici storicizzati, ove ancora individuabili.
- Interventi di ADEGUAMENTO O SOSTITUZIONE sui volumi secondari diversi da quelli di cui al punto precedente;

Sono inoltre ammessi interventi *una tantum* di AMPLIAMENTO, realizzati all'interno del resede di riferimento o in aderenza all'edificio principale senza incrementi dell'altezza massima, anche attraverso interventi di demolizione e ricostruzione di volumi secondari realizzati con tecniche costruttive e/o materiali estranei alla tradizione locale, nel rispetto delle seguenti disposizioni:

- Siano realizzati nell'ottica della massima integrazione con l'insediamento, perseguendo un'aggregazione significativa con i fabbricati esistenti;
- Siano realizzati con modalità progettuali, tecniche e materiali orientate alla tutela e/o al ripristino, ove presenti, degli elementi costitutivi e morfologici caratterizzanti e delle parti originarie ancora riconoscibili degli edifici storicizzati, garantendo in ogni caso la salvaguardia di eventuali elementi architettonici e/o decorativi di interesse testimoniale.
- L'incremento volumetrico complessivo non potrà essere superiore al 10% del volume legittimo esistente alla data di adozione del PO. I nuovi volumi potranno essere adibiti a uso abitativo e/o a funzioni accessorie alla residenza;
- Gli ampliamenti di volumi secondari siano realizzati mantenendo un chiaro rapporto di subalternità percettiva con l'edificio principale;
- Le volumetrie aggiuntive realizzate isolate all'interno del resede non potranno avere un'altezza massima superiore a m 4,00;

4. Insedimenti sparsi da adeguare

Sugli edifici a destinazione d'uso non agricola presenti all'interno degli insediamenti sparsi da adeguare alla data di adozione del PO sono ammessi gli interventi previsti all'interno degli insediamenti sparsi consolidati di cui al comma 3.

Gli interventi *una tantum* di AMPLIAMENTO sono ammessi esclusivamente nell'ambito di un progetto organico di riqualificazione dell'intero insediamento, ovvero di porzioni di esso in caso di proprietà frazionate, che preveda l'attuazione, a fronte di una dettagliata analisi dello stato di fatto, di azioni di miglioramento paesistico e ambientale, con specifico riferimento alle azioni di cui all'art. 22, comma 2, lett. e).

5. Insedimenti sparsi da recuperare

All'interno degli insediamenti da recuperare sono ammessi i seguenti interventi, esclusivamente nell'ambito di un progetto organico esteso all'intero insediamento:

- Ricostruzione di edifici totalmente o parzialmente distrutti, per vetustà, calamità naturali, eventi bellici o cause accidentali, attraverso la ricostituzione della sagoma dell'edificio deducibile dalle parti

ancora esistenti, inequivocabilmente documentata, anche attraverso il ricorso a documentazione esistente di tipo storico, grafico e/o fotografico. Qualora non fosse possibile stabilire l'effettiva altezza originaria dei manufatti o di parte di essi, il volume ricostruibile sarà calcolato moltiplicando la SE deducibile dalle parti ancora esistenti per un'altezza virtuale pari a metri 3,00. L'intervento di ricostruzione, comunque denominato ai sensi delle vigenti norme statali e regionali, dovrà riproporre il più fedelmente possibile le caratteristiche tipologiche, formali e costruttive dell'edificio preesistente, attraverso il ricorso a materiali e tecniche di finitura coerenti con il contesto locale, garantendo la massima integrazione paesaggistica e ambientale. Ove possibile, le parti originali dei ruderi ancora presenti dovranno essere mantenute, salvo i casi per i quali sia comprovata l'impossibilità di operare in sicurezza.

- Interventi di CONSERVAZIONE sugli edifici diversi da quelli di cui al punto 1.
- Interventi di NUOVA EDIFICAZIONE di volumetrie isolate da destinare a funzioni accessorie alla residenza, escludendo in ogni caso utilizzi abitativi, ancorché saltuari o temporanei, fino a un massimo del 20% del volume recuperato e comunque non superiori a mc 300, con altezza massima non superiore a m 4,00, realizzati con impianto planivolumetrico improntato alla semplicità e regolarità, con coperture ed elementi di finitura compatibili con il contesto rurale tradizionale.

Art. 40. Insediamenti con funzioni specialistiche

1. Il Piano Operativo individua i seguenti insediamenti del territorio rurale destinati a funzioni specialistiche, riportati nella tav. PO 1 – *Disciplina del Territorio rurale*:
 - Insediamenti a destinazione industriale e artigianale (d1);
 - Insediamenti a destinazione commerciale (d2)
 - Insediamenti a destinazione turistico ricettiva (d3);
 - Allevamenti intensivi (e1);
2. Sui fabbricati esistenti all'interno degli insediamenti identificati dalla sigla d1 sono ammessi interventi di ADEGUAMENTO, senza incremento di volume, fatte salve le eventuali innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica o finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici. Tutti gli interventi non riconducibili a esigenze puntuali di natura manutentiva o di consolidamento strutturale sono ammessi esclusivamente nell'ambito di interventi sistematici di innalzamento degli standard qualitativi dei fabbricati e alla qualificazione degli spazi scoperti, con particolare riferimento alle coperture degli edifici o altri elementi realizzati in fibrocemento o altri materiali incompatibili con l'ambiente, ove presenti.

Sono inoltre ammessi interventi di SOSTITUZIONE finalizzati all'integrale trasferimento delle volumetrie esistenti all'interno di aree con la stessa destinazione localizzate all'interno del territorio urbanizzato, nel rispetto delle disposizioni previste dal PO per tali aree, con l'impegno al contestuale ripristino, in termini di rinaturalizzazione, delle aree precedentemente occupate. In questo caso, sui volumi ricostruiti incrementati del 20%, saranno applicati gli oneri di urbanizzazione previsti per gli interventi di ristrutturazione edilizia.
3. Sui fabbricati esistenti all'interno dell'insediamento identificato dalla sigla d1* è ammesso il cambio d'uso, totale o parziale, verso la destinazione commerciale al dettaglio, per la realizzazione di una media struttura di vendita. La superficie di vendita sarà comunque dimensionata assicurando il rispetto delle dotazioni di parcheggio previste per le attività commerciali, da reperirsi esclusivamente all'interno dell'insediamento.

4. Sui fabbricati esistenti all'interno degli insediamenti identificati dalle sigle d2 e d3 sono ammessi interventi di ADEGUAMENTO. Gli incrementi volumetrici ammessi nell'ambito di tali interventi sono ammessi esclusivamente se finalizzati al mantenimento e potenziamento delle attività in atto.
5. Sui fabbricati esistenti all'interno degli insediamenti identificati dalla sigla e1 sono ammessi esclusivamente interventi di CONSERVAZIONE sugli edifici compatibili con la presenza continuativa di persone e di ADEGUAMENTO, senza incrementi volumetrici o della superficie coperta sugli altri edifici. Sono inoltre ammessi i seguenti interventi, subordinati all'approvazione di un Piano attuativo di recupero riferito all'intero insediamento, finalizzati all'insediamento di funzioni residenziali e/o turistico-ricettive:
 - Interventi di AMPLIAMENTO fino al 20% del volume esistente dei fabbricati compatibili con la presenza continuativa di persone, eventualmente integrati dalle volumetrie ricavate nei termini di cui al punto successivo, anche attraverso interventi di integrale demolizione e ricostruzione con diversa configurazione e localizzazione all'interno dell'insediamento;
 - Integrale demolizione dei fabbricati non destinati alla presenza continuativa di persone, con recupero dei volumi demoliti fino al 20% del volume originario dei fabbricati di cui al punto precedente. È comunque ammessa la conservazione di tali fabbricati, attraverso interventi di ADEGUAMENTO finalizzati all'insediamento di funzioni complementari alle nuove attività insediate, esclusivamente se subordinati a vincolo di pertinenzialità permanente, con divieto di alienazione separata. In caso di assenza, all'interno dell'insediamento, di fabbricati destinati alla presenza continuativa di persone, sono ammessi esclusivamente interventi di integrale demolizione con recupero fino al 20% dei volumi demoliti.

In caso di mantenimento o di ripristino della destinazione agricola, da attuarsi mediante PAPMAA con valore di Piano attuativo riferito all'intero insediamento, gli interventi saranno configurati e dimensionati sulla base delle effettive esigenze dell'azienda, prevedendo in ogni caso l'integrale demolizione delle volumetrie non utilizzate.

Sono inoltre ammessi interventi di SOSTITUZIONE o AMPLIAMENTO, esclusivamente se finalizzati al miglioramento delle prestazioni e degli standard qualitativi degli impianti esistenti, a fronte di una verifica della compatibilità con il contesto paesistico e ambientale.

Art. 41. Aree per attrezzature e servizi impiantistici

1. All'interno del complesso cimiteriale di Saragiolo, identificato dalla sigla f3, sono ammessi interventi di CONSERVAZIONE. Sono inoltre ammessi interventi di iniziativa pubblica di AMPLIAMENTO, finalizzati al mantenimento della funzionalità del complesso.
1. All'interno delle aree occupate da servizi impiantistici, identificati dalla sigla f5, sono ammessi interventi di ADEGUAMENTO. Sono inoltre ammessi interventi di SOSTITUZIONE o AMPLIAMENTO, esclusivamente se finalizzati al miglioramento delle prestazioni e degli standard qualitativi degli impianti esistenti, a fronte di una verifica della compatibilità con il contesto paesistico e ambientale.

Sez. V – Ambiti di pertinenza degli insediamenti

Art. 42. Aree di pertinenza paesistica del Centro storico

1. Nelle aree di cui al presente articolo tutti gli interventi sono finalizzati alla tutela e/o al ripristino del rapporto storicamente consolidato tra spazi aperti e tessuto storico e delle strutture e manufatti, elementi decorativi, recinzioni, arredi vegetazionali, sistemazioni del suolo e percorsi di valore storico-testimoniale che concorrono a definirne il valore identitario.

Sono ammessi esclusivamente interventi di sistemazione finalizzati al miglioramento dell'accessibilità e della fruibilità degli spazi aperti, 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, attraverso il ricorso a soluzioni formali, materiali e cromie compatibili con il contesto, escludendo modifiche significative al livello di permeabilità dei suoli e alle caratteristiche planoaltimetriche del terreno, frazionamenti o interruzioni dell'unità formale e l'introduzione di elementi di finitura e/o di arredo in contrasto con la leggibilità del carattere unitario del sistema.

Art. 43. Aree di pertinenza degli insediamenti

1. All'interno delle aree di cui al presente articolo tutti gli interventi sono finalizzati al mantenimento e/o al miglioramento del ruolo di complementarietà paesaggistica, ambientale e funzionale di tali spazi rispetto agli insediamenti esistenti.

2. All'interno delle aree di cui al presente articolo sono ammessi i seguenti utilizzi:

- attività agricole, ivi comprese quelle svolte da soggetti diversi dagli imprenditori agricoli;
- sistemazioni a giardino o a verde estensivo, prediligendo sistemazioni a prato alberato, con utilizzo di specie vegetali autoctone o comunque compatibili con il contesto paesaggistico;
- interventi finalizzati a favorire processi di rinaturalizzazione delle aree, o di porzioni di esse, caratterizzate da prevalente naturalità.

3. Sui manufatti legittimi esistenti all'interno delle aree di cui al presente articolo sono ammessi interventi di ADEGUAMENTO senza incrementi volumetrici e senza cambio di destinazione d'uso.

Sono inoltre ammessi interventi *una tantum*, finalizzati al conseguimento di una migliore integrazione con il contesto di riferimento, di AMPLIAMENTO dei manufatti esistenti, anche attraverso la loro integrale demolizione, con incremento fino al 50% della SE legittima esistente alla data di adozione del PO, fatto salvo il limite massimo di mq 60 di SC riferita all'intera proprietà. Nei casi in cui la SE esistente all'interno della proprietà sia inferiore a mq 20 e superiore a mq 10, è ammessa la realizzazione di un nuovo fabbricato con SE fino a mq 30. Nei casi di singole proprietà con manufatti con SE inferiore a mq 10 è ammessa la realizzazione di un nuovo fabbricato con SE fino a mq 20.

I nuovi fabbricati non potranno avere un'altezza massima superiore a m 4,00, saranno realizzati in legno o in muratura, con planimetria quadrangolare, tetto a una o due falde con manto di copertura in laterizio o altri materiali che ne riproducano l'effetto materico. I nuovi fabbricati potranno essere destinati a ricovero delle auto e/o altre attività di servizio alla residenza o allo svolgimento di attività agricole amatoriali, con esclusione dell'uso abitativo. L'eventuale realizzazione di servizi igienici è ammessa esclusivamente per i fabbricati localizzati in aree già servite dalle infrastrutture idriche.

4. All'interno delle aree di cui al presente articolo non è ammessa la realizzazione di nuovi edifici o manufatti a carattere permanente, fatta salva la realizzazione di volumi tecnici, impianti o altri manufatti a servizio delle reti infrastrutturali, ove sia dimostrata l'impossibilità o l'inopportunità di una loro diversa localizzazione, a fronte di una verifica della compatibilità degli interventi con il contesto paesistico e ambientale.

5. All'interno delle aree di cui al presente articolo è ammessa la realizzazione di manufatti a carattere temporaneo, realizzati in legno o con altri materiali leggeri, senza parti in muratura, semplicemente appoggiati o ancorati al suolo, ove finalizzati allo svolgimento delle attività di cui al comma 2, nel rispetto dei seguenti parametri dimensionali:
 - Altezza massima (Hmax) = metri 3,50
 - Superficie coperta (SC) massima:
 - per fondi con superficie < 2ha: mq 20
 - per fondi con superficie > 2ha: mq 30
6. Nelle aree di cui al presente articolo costituite da aree boscate si applicano le disposizioni di cui all'art. 32. Sono comunque ammessi interventi di sistemazione finalizzati a favorire la fruibilità di tali aree per lo svolgimento di attività compatibili con la natura dei luoghi, anche attraverso l'installazione di manufatti privi di rilevanza edilizia e realizzati in legno o altri materiali ecocompatibili, prevedendo comunque misure atte a preservarne l'integrità, escludendo modifiche significative al livello di permeabilità dei suoli e alle caratteristiche planoaltimetriche del terreno, o interruzioni della continuità ecologica.

Art. 44. Aree di riqualificazione paesistica e ambientale

1. All'interno delle aree di cui al presente articolo tutti gli interventi sono finalizzati alla soluzione delle situazioni di degrado e di scarsa compatibilità paesistica e ambientale in atto.
Sono ammessi interventi di ADEGUAMENTO o SOSTITUZIONE delle volumetrie legittime esistenti, che prevedano la contestuale attuazione, a fronte di una dettagliata analisi dello stato di fatto, di azioni di miglioramento paesistico e ambientale, con specifico riferimento alle azioni di cui all'art. 22, comma 2, lett. e).

Sez. VI – Sistema della geotermia

Art. 45. Disciplina delle aree a servizio dell'attività di sfruttamento della risorsa geotermica

1. All'interno dell'ambito di riferimento riportato nella Tav. PO 1 – *Disciplina del Territorio rurale*, sono ammessi gli interventi previsti dal vigente Piano di riassetto.
Eventuali interventi finalizzati al mantenimento, all'adeguamento o al potenziamento delle attività in atto e non previsti dal Piano citato sono ammessi esclusivamente all'interno delle aree già occupate dalle strutture e impianti esistenti, così come individuate dal PO, con esclusione delle aree di cui al comma 3.
2. All'interno delle aree di cui al presente articolo tutti gli interventi ammessi sono realizzati nel rispetto delle seguenti condizioni, sulla base di un'attenta analisi dello stato di fatto e delle caratteristiche del contesto paesistico e ambientale interessato:
 - escludere interventi che determinino frammentazioni o interruzioni delle reti ecologiche;
 - limitare i livelli di artificializzazione e impermeabilizzazione dei suoli;
 - assicurare la tutela e/o il ripristino della continuità paesaggistica, della qualità visiva e delle relazioni percettive;
 - definire misure efficaci di compensazione e mitigazione finalizzate al miglioramento della compatibilità paesistica e ambientale sia in relazione alle strutture e impianti esistenti o in progetto;
 - assicurare specifiche azioni di ripristino paesistico e ambientale, con particolare riferimento agli interventi che prevedano la dismissione o rilocalizzazione degli impianti esistenti.
3. All'interno dell'area logistica individuata dal PO sono ammessi interventi di ADEGUAMENTO, senza incrementi volumetrici, sui fabbricati esistenti. All'interno dell'area il PO individua un'area da destinare a parcheggio, previa demolizione dei manufatti esistenti.
4. All'interno delle fasce di rispetto delle tubazioni esistenti sono ammesse le attività consentite dalle presenti norme sulle relative aree, fatte salve le aree occupate dalla viabilità di servizio e con esclusione di qualsiasi attività che possa interferire in qualsiasi modo con tali impianti.

CAPO II – DISCIPLINA DEL TERRITORIO URBANIZZATO

Sez. I – Tessuti insediativi storici a prevalente funzione residenziale e mista

Art. 46. Centro storico e altri edifici di valore storico-architettonico

1. Gli edifici e complessi edilizi di cui al presente articolo, unitamente alle loro pertinenze, costituiscono componenti fondamentali dell'identità storico-culturale del territorio.
2. All'interno del Centro storico tutti gli interventi sono rivolti a conservare l'integrità dell'impianto urbanistico e architettonico, ovvero al recupero di condizioni di coerenza con i caratteri storicizzati prevalenti. Fatte salve le ulteriori disposizioni di cui al presente articolo, deve essere garantita:
 - la compatibilità tra la destinazione d'uso prescelta ed il valore storico-architettonico dell'edificio o complesso edilizio;
 - la conservazione dei valori della tipologia storica di riferimento;
 - la coerenza con l'assetto morfologico di impianto storico;
 - il mantenimento dei caratteri tipologici e architettonici degli edifici e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti e compatibili con i caratteri originali dei medesimi e con il contesto;
 - il mantenimento del carattere distintivo del rapporto di gerarchia tra edifici principali e volumi secondari attraverso la conservazione dei caratteri estetico-percettivi che contraddistinguono l'assetto insediativo storicamente consolidato.

Tutti gli interventi non riconducibili a esigenze puntuali di natura manutentiva o di consolidamento strutturale sono supportati da analisi storiche, tipologiche e morfologiche che prendono in esame la configurazione e i caratteri architettonici dell'edificio o complesso edilizio interessato e i caratteri identificativi e qualificanti delle relative aree di pertinenza.

Sono ammessi frazionamenti in più unità immobiliari esclusivamente nell'ambito di interventi di carattere sistematico conformi alle disposizioni di cui al presente articolo, escludendo in ogni caso l'introduzione di separazioni o elementi incongrui nelle parti dell'edificio o del complesso edilizio dotate di una propria individualità e unitarietà architettonica e funzionale.

Per l'installazione di nuovi impianti o l'adeguamento e/o sostituzione di quelli esistenti, ammessa nel rispetto delle disposizioni di cui al presente articolo, dovranno essere adottate soluzioni tecnologiche di adeguata qualità progettuale compatibili con i valori storico-architettonici e paesaggistici, privilegiando sistemi di tipo centralizzato.

3. Il PO individua gli edifici e complessi edilizi di particolare valore storico-architettonico localizzati sia all'interno che all'esterno del Centro storico. Su tali edifici sono ammessi esclusivamente interventi di TUTELA. Sugli immobili sottoposti a tutela monumentale ai sensi del *Codice dei beni culturali e del paesaggio*, gli interventi sono necessariamente coerenti con le disposizioni contenute nei relativi decreti. Tutti gli interventi devono essere comunque orientati essenzialmente alla tutela e/o al ripristino dei valori originari o comunque storicizzati, assicurando la conservazione degli elementi tipologici, formali, costruttivi e strutturali qualificanti, garantendo la conservazione degli elementi decorativi originari e dei caratteri spaziali degli ambienti che ne qualificano il valore architettonico, prendendo a riferimento sotto il profilo metodologico i criteri e le tecniche progettuali del restauro architettonico.

Non sono comunque ammessi:

- incrementi del volume e/o della superficie calpestabile;
- modifiche della sagoma;

- modifiche dei prospetti, fatto salvo il ripristino di aperture o configurazioni preesistenti, debitamente documentate, esclusivamente nell'ambito di interventi che prendano in considerazione l'intera facciata;
- modifiche della posizione e/o della quota degli elementi strutturali orizzontali e/o verticali;
- modifiche dell'impianto distributivo, fatti salvi interventi di carattere sistematico rivolti al ripristino dell'impianto distributivo originario, debitamente documentati; è ammessa la realizzazione di servizi igienici, ove essenziale agli usi previsti, compatibilmente con le disposizioni di cui al presente comma;
- la realizzazione di abbaini, balconi e terrazze di qualsivoglia tipologia, ivi comprese quelle a tasca, o la creazione di aperture a filo tetto, fatte salve le esigenze di accesso alla copertura per motivi di manutenzione o di sicurezza;
- l'installazione di pannelli solari termici o fotovoltaici; eventuali interventi finalizzati al miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici che prevedano l'inserimento di nuovi spessori sono ammissibili esclusivamente all'interno dei fabbricati, ove compatibili con la tutela e conservazione degli elementi valoriali eventualmente presenti.

4. Sugli edifici e complessi edilizi diversi da quelli di cui al comma 3 sono ammessi interventi di CONSERVAZIONE coerenti con l'impianto morfo-tipologico, i caratteri costruttivi e strutturali, gli elementi decorativi e i materiali che qualificano il valore dell'immobile, nel rispetto della sagoma, fatta salva l'eventuale demolizione di superfetazioni o altri elementi incongrui.

Sono ammesse modifiche dell'impianto distributivo, con modifiche agli elementi verticali non strutturali e eventuali lievi modifiche alle aperture interne. Nell'ambito di tali interventi sono ammesse modifiche alle aperture esterne, anche con realizzazione di nuove aperture, ove coerenti con i caratteri compositivi e formali storicizzati delle facciate, con esclusione delle facciate con impostazione rigorosamente simmetrica o con paramento in filaretto.

Eventuali incrementi della superficie calpestabile esistente sono ammessi esclusivamente ove non comportino modifiche alla quota degli elementi strutturali orizzontali, ovvero attraverso la realizzazione di soppalchi, come definiti dalle vigenti norme e regolamenti regionali, ove compatibili con le dimensioni, i caratteri spaziali e gli eventuali elementi formali e decorativi presenti. Non sono ammessi incrementi volumetrici.

Non è ammessa la realizzazione di abbaini, balconi e terrazze di qualsivoglia tipologia, ivi comprese quelle a tasca. È ammessa la realizzazione di un lucernario per unità abitativa, di dimensioni non superiori a m 1,00x1,00, fatta salva la possibilità di deroghe per le unità abitative, urbanisticamente regolari, ricavate nei sottotetti.

È ammessa l'installazione di pannelli solari termici e/o fotovoltaici, della dimensione strettamente necessaria alle documentate esigenze dell'immobile oggetto di intervento, nell'ambito di interventi di miglioramento delle prestazioni energetiche della copertura, esclusivamente se integrati alla stessa, privilegiando il ricorso a tegole fotovoltaiche o altri elementi a basso impatto visivo.

Gli interventi finalizzati al miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici che prevedano l'inserimento di nuovi spessori sulle pareti esterne sono ammissibili esclusivamente ove pienamente compatibili con le facciate preesistenti, anche in relazione alle facciate dei fabbricati contigui. Saranno comunque da privilegiarsi soluzioni che inseriscano gli eventuali nuovi spessori, ove compatibili con i valori dei singoli immobili, a ridosso di pareti interne e all'intradosso dei solai.

5. Sugli edifici di cui al comma 4 realizzati dopo il 1945 con tecniche e caratteristiche tipologiche e costruttive non coerenti con i caratteri architettonici, tipologici e aggregativi del Centro storico, ovvero sugli edifici che presentano alterazioni consistenti negli elementi tipologici e nell'assetto distributivo (sopraelevazioni, sostituzioni strutturali, inserimento di elementi incongrui, ecc.), sono ammessi

interventi di carattere sistematico rivolti a conseguire una migliore integrazione con i caratteri architettonici, tipologici e aggregativi del centro storico. Tali interventi potranno prevedere la riorganizzazione funzionale interna, con modifiche anche significative alle strutture orizzontali del fabbricato, anche mediante diverso posizionamento dei solai, e la riconfigurazione dei fronti esterni, purché non comportino:

- incrementi del volume legittimo esistente alla data di adozione del PO;
- modifiche all'involucro edilizio, fatte salve le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica e l'eventuale demolizione di superfetazioni o altri elementi incongrui;
- la demolizione, anche parziale, degli elementi strutturali verticali, fatti salvi interventi circostanziati e finalizzati alla riconfigurazione delle facciate o all'apertura di porte interne nelle murature portanti. Tale limitazione non si applica agli edifici interamente realizzati con struttura in cemento armato. In tali casi gli interventi di riorganizzazione potranno comportare anche lo svuotamento dell'organismo edilizio.

6. All'interno delle aree di pertinenza degli edifici di cui al presente articolo tutti gli interventi sono finalizzati al mantenimento e/o al ripristino dell'unitarietà formale e percettiva storicizzata, attraverso la tutela e la valorizzazione degli elementi che concorrono a definirne il valore identitario, evitando l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con la leggibilità del carattere unitario di tali aree. Non sono ammessi interventi che comportino frazionamento o frammentazione dell'area di pertinenza attraverso la realizzazione di recinzioni, muretti ovvero altre separazioni fisiche permanenti finalizzate a creare spazi ad uso privato esclusivo e funzionale ai frazionamenti immobiliari, ove consentiti.
7. Tutti gli interventi di cui al presente articolo sono eseguiti nel rispetto delle disposizioni di cui al *Regolamento di attuazione degli interventi nel Centro storico*, allegato alle presenti norme, di cui costituisce parte integrante.
8. All'interno delle aree di cui al presente articolo sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
 - residenziale;
 - artigianale, limitatamente alle attività compatibili con la residenza;
 - commerciale al dettaglio, limitatamente a esercizi di vicinato;
 - turistico-ricettiva;
 - direzionale e di servizio;
 - attività pubbliche o di pubblico interesse.

È ammesso il cambio di destinazione d'uso esclusivamente ove sia garantita la compatibilità della destinazione d'uso prescelta con gli elementi e caratteri tipologici degli edifici oggetto di intervento.

9. Sugli edifici ove risultino legittimamente insediate, alla data di adozione del PO, destinazioni d'uso diverse da quelle di cui al comma 8, gli interventi di cui ai commi 3 e 4 sono limitati agli interventi chiaramente finalizzati al mantenimento della funzionalità degli edifici e/o al consolidamento strutturale.

Art. 47. Tessuti urbani presenti al 1954

1. All'interno dei tessuti urbani di cui al presente articolo, con esclusione degli edifici di cui all'art. 46, sull'edificio principale sono ammessi interventi di CONSERVAZIONE, effettuati nel rispetto della sagoma, e di ADEGUAMENTO O SOSTITUZIONE, senza incremento di volume, sui volumi secondari.
2. Nell'ambito degli interventi di conservazione di cui al comma 1, sono ammessi interventi comportanti modifiche alla sagoma dell'edificio esclusivamente in caso di interventi sistematici che coinvolgono l'intero fabbricato o complesso edilizio, nel rispetto dei caratteri e degli elementi tipologici, formali e

strutturali originari. Tali interventi potranno prevedere l'inserimento di impianti e/o di elementi quali balconi e terrazze, con esclusione delle terrazze a tasca, ovvero la realizzazione di verande, esclusivamente sul fronte tergale, purché realizzati con modalità compatibili con le caratteristiche tipologiche, architettoniche e strutturali dell'organismo o complesso edilizio oggetto di intervento. Sui fronti prospettanti lo spazio pubblico eventuali modifiche, di modesta entità, riguardanti il ripristino, la sostituzione, l'eliminazione o la rettifica di elementi costitutivi, sono ammesse esclusivamente se coerenti con i caratteri architettonici e formali originari dell'edificio.

3. Gli interventi di adeguamento o sostituzione di cui al comma 1 sono finalizzati al conseguimento della massima integrazione dei volumi secondari con le caratteristiche architettoniche dell'edificio principale ed effettuati nel rispetto dei rapporti di gerarchia tra edifici principali e di pertinenza, escludendo eventuali accorpamenti che determinino alterazioni significative dei caratteri estetico-percettivi che contraddistinguono l'assetto insediativo storicamente consolidato.
4. All'interno dei tessuti urbani di cui al presente articolo sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
 - residenziale;
 - artigianale, limitatamente alle attività compatibili con la residenza;
 - commerciale al dettaglio, limitatamente a esercizi di vicinato;
 - turistico-ricettiva;
 - direzionale e di servizio;
 - attività pubbliche o di pubblico interesse.

È ammesso il cambio di destinazione d'uso esclusivamente ove sia garantita la compatibilità della destinazione d'uso prescelta con gli elementi e caratteri tipologici degli edifici oggetto di intervento.

Non è ammesso il cambio d'uso verso la destinazione residenziale dei piani terra adibiti ad altre destinazioni d'uso alla data di adozione del PO, ivi compresi i locali adibiti a rimessa per autoveicoli, fatta eccezione per eventuali casi di destinazioni d'uso attuali diverse da quelle di cui al presente comma.

5. Sugli edifici ove risultino legittimamente insediate, alla data di adozione del PO, destinazioni d'uso diverse da quelle di cui al comma 4, sono ammessi esclusivamente interventi di CONSERVAZIONE, effettuati nel rispetto della sagoma, sia sull'edificio principale che sui volumi secondari.

Art. 48. Edifici e altri manufatti di interesse storico-testimoniale

1. Il PO individua gli edifici e complessi edilizi di interesse storico-testimoniale localizzati all'esterno del Centro storico. Su tali edifici sono ammessi esclusivamente gli interventi di CONSERVAZIONE di cui all'art.46, comma 4. Eventuali interventi che determinino modifiche ai fronti esterni sono ammesse esclusivamente se finalizzate al ripristino di configurazioni preesistenti, debitamente documentate. Non è ammessa l'installazione di pannelli solari termici e/o fotovoltaici. Eventuali interventi finalizzati al miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici che prevedano l'inserimento di nuovi spessori sono ammissibili esclusivamente all'interno dei fabbricati, ove compatibili con la tutela e conservazione degli elementi valoriali eventualmente presenti.
2. Il PO individua i manufatti (fonti, ghiacciaie) storicamente legati all'acqua come elemento caratterizzante dell'identità culturale di Piancastagnaio. Su tali manufatti sono ammessi interventi di TUTELA o CONSERVAZIONE finalizzati al mantenimento e/o al ripristino dei caratteri originari di tali manufatti.

Sez. II – Tessuti insediativi recenti a prevalente funzione residenziale e mista

Art. 49. Tessuti edilizi prevalentemente saturi (B1)

1. All'interno dei tessuti edilizi di cui al presente articolo sull'edificio principale sono ammessi interventi di CONSERVAZIONE, fatte salve le eventuali innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica o per realizzare i requisiti di accessibilità e visitabilità degli edifici, o finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche. Sui volumi secondari sono ammessi interventi di ADEGUAMENTO O SOSTITUZIONE, senza incremento di volume.

Sono inoltre ammessi interventi *una tantum*, ove ne esistano le condizioni di fattibilità, di demolizione e ricostruzione di volumi secondari e/o superfetazioni esistenti alla data di adozione del PO, con incremento fino al 20% del volume demolito, realizzati all'interno del resede di riferimento o in aderenza all'edificio principale, esclusivamente su fronti non prospettanti su spazi pubblici e senza incrementi dell'altezza massima, nel rispetto delle seguenti condizioni:

- Il volume ricostruito non potrà comunque essere superiore al 20% del volume esistente non interessato da demolizioni;
- Gli interventi non potranno in ogni caso determinare una riduzione della dotazione di parcheggi per la sosta stanziale.
- La distanza dalle strade dei volumi ricostruiti non potrà essere inferiore a quella dei volumi preesistenti.
- Superficie Coperta < 50%
- Superficie Permeabile > 25%.

I nuovi volumi potranno essere adibiti a uso abitativo e/o a funzioni accessorie alla residenza, ovvero a altre destinazioni, nel rispetto delle disposizioni di cui al comma 3.

Gli interventi devono essere qualitativamente caratterizzati sotto il profilo architettonico e con caratteristiche planivolumetriche, architettoniche e materiche tali da assicurare una integrazione coerente con i fabbricati esistenti e con il contesto urbano. Il progetto è corredato da specifici studi di inserimento dal punto di vista urbanistico e paesaggistico e da una definizione di dettaglio delle sistemazioni esterne, esteso all'intera area di intervento.

2. All'interno delle aree identificate con la sigla B1*, caratterizzate dalla presenza di soli volumi secondari, sono ammessi interventi di ADEGUAMENTO senza incrementi volumetrici e senza cambio di destinazione d'uso.

Sono inoltre ammessi interventi *una tantum*, finalizzati alla riqualificazione delle aree, di integrale demolizione dei manufatti esistenti e ricostruzione con incremento fino al 50% della SE legittima esistente alla data di adozione del PO, fatto salvo il limite massimo di mq 50 di SC riferita all'intera proprietà. Nei casi in cui la SE esistente all'interno della proprietà sia inferiore a mq 20 e superiore a mq 10, è ammessa la realizzazione di un nuovo fabbricato con SE fino a mq 30. I nuovi fabbricati saranno realizzati in legno o in muratura, con planimetria quadrangolare, tetto a una o due falde con manto di copertura in laterizio o altri materiali che ne riproducano l'effetto materico.

I nuovi fabbricati potranno essere destinati a ricovero delle auto e/o altre attività di servizio alla residenza o allo svolgimento di attività agricole amatoriali, con esclusione dell'uso abitativo.

3. All'interno dei tessuti edilizi di cui al presente articolo sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
 - residenziale;
 - artigianale, limitatamente alle attività compatibili con la residenza;
 - commerciale al dettaglio, limitatamente a esercizi di vicinato;
 - turistico-ricettiva;

- direzionale e di servizio;
- attività pubbliche o di pubblico interesse.

Non è ammesso il cambio d'uso verso la destinazione residenziale dei piani terra adibiti ad altre destinazioni d'uso alla data di adozione del PO, ivi compresi i locali adibiti a rimessa per autoveicoli con accesso diretto dalla viabilità pubblica, fatta eccezione per i casi in cui la destinazione d'uso attuale sia diversa da quelle di cui al presente comma.

Art. 50. Tessuti edilizi originati da interventi pianificati (B2)

1. All'interno dei tessuti edilizi di cui al presente articolo sono ammessi interventi di CONSERVAZIONE sull'edificio principale e di ADEGUAMENTO O SOSTITUZIONE, senza incremento di volume, sui volumi secondari.
2. All'interno dei tessuti edilizi di cui al presente articolo sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
 - residenziale;
 - artigianale, limitatamente alle attività compatibili con la residenza;
 - commerciale al dettaglio, limitatamente a esercizi di vicinato;
 - turistico-ricettiva;
 - direzionale e di servizio;
 - attività pubbliche o di pubblico interesse.

Non è ammesso il cambio d'uso verso la destinazione residenziale di locali adibiti a rimessa per autoveicoli con accesso diretto dalla viabilità pubblica.

Art. 51. Tessuti edilizi con edifici plurifamiliari isolati sul lotto (B3)

1. All'interno dei tessuti edilizi di cui al presente articolo sull'edificio principale sono ammessi interventi di ADEGUAMENTO senza incremento di volume, fatte salve le eventuali innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica o per realizzare i requisiti di accessibilità e visitabilità degli edifici, o finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche. Sui volumi secondari sono ammessi interventi di ADEGUAMENTO O SOSTITUZIONE.

Sono inoltre ammessi interventi *una tantum*, ove ne esistano le condizioni di fattibilità, di AMPLIAMENTO, che possono comportare l'integrale demolizione di volumi secondari e/o superfetazioni, realizzati all'interno del resede di riferimento o in aderenza all'edificio principale, senza incrementi dell'altezza massima, nel rispetto dei seguenti parametri:

- Il totale del volume aggiuntivo realizzato, a intervento avvenuto, non potrà comunque essere superiore al 20% del volume dell'edificio principale esistente alla data di adozione del PO;
- Gli interventi non potranno in ogni caso determinare una riduzione della dotazione di parcheggi per la sosta stanziale.
- Superficie Coperta < 40%
- Superficie Permeabile > 30%

I nuovi volumi potranno essere adibiti a uso abitativo e/o a funzioni accessorie alla residenza, ovvero a altre destinazioni, nel rispetto delle disposizioni di cui al comma 3.

Gli interventi devono essere qualitativamente caratterizzati sotto il profilo architettonico e con caratteristiche planivolumetriche, architettoniche e materiche tali da assicurare una integrazione coerente con i fabbricati esistenti e con il contesto urbano. Il progetto è corredato da specifici studi di inserimento dal punto di vista urbanistico e paesaggistico e da una definizione di dettaglio delle sistemazioni esterne, esteso all'intera area di intervento.

2. All'interno dei tessuti edilizi di cui al presente articolo sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
 - residenziale;
 - artigianale, limitatamente alle attività compatibili con la residenza;
 - commerciale al dettaglio, limitatamente a esercizi di vicinato;
 - turistico-ricettiva;
 - direzionale e di servizio;
 - attività pubbliche o di pubblico interesse.
3. Gli interventi *una tantum* di cui al comma 1, nei casi relativi a immobili realizzati a seguito di piani attuativi, comunque denominati, sono ammessi esclusivamente previo accertamento del pieno rispetto degli adempimenti previsti nelle relative convenzioni.

Art. 52. Tessuti edilizi con edifici mono e bifamiliari isolati sul lotto (B4)

1. All'interno dei tessuti edilizi di cui al presente articolo sono ammessi interventi di ADEGUAMENTO e/o SOSTITUZIONE.
Sono inoltre ammessi interventi *una tantum*, ove ne esistano le condizioni, di AMPLIAMENTO fino al 25% del volume esistente, comunque non superiori a mc 200, nel rispetto dei seguenti parametri:
 - Sup. Coperta < 35%
 - Sup. Permeabile > 35%Gli interventi non potranno in ogni caso determinare una riduzione della dotazione di parcheggi per la sosta stanziale.
Gli interventi devono essere qualitativamente caratterizzati sotto il profilo architettonico e con caratteristiche planivolumetriche, architettoniche e materiche tali da assicurare una integrazione coerente con i fabbricati esistenti e con il contesto urbano. Il progetto è corredato da specifici studi di inserimento dal punto di vista urbanistico e paesaggistico e da una definizione di dettaglio delle sistemazioni esterne, esteso all'intera area di intervento.
2. All'interno dei tessuti edilizi di cui al presente articolo sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
 - residenziale;
 - commerciale al dettaglio, limitatamente a esercizi di vicinato;
 - turistico-ricettiva;
 - direzionale e di servizio;
 - attività pubbliche o di pubblico interesse.
3. Gli interventi *una tantum* di cui al comma 1, nei casi relativi a immobili realizzati a seguito di piani attuativi, comunque denominati, sono ammessi esclusivamente previo accertamento del pieno rispetto degli adempimenti previsti nelle relative convenzioni.

Art. 53. Tessuti edilizi dei centri minori (B5)

1. All'interno dei tessuti edilizi di cui al presente articolo sull'edificio principale sono ammessi interventi di ADEGUAMENTO senza incremento di volume, fatte salve le eventuali innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica o per realizzare i requisiti di accessibilità e visitabilità degli edifici, o finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche. Sui volumi secondari sono ammessi interventi di ADEGUAMENTO o SOSTITUZIONE.
Sono inoltre ammessi interventi *una tantum* di AMPLIAMENTO, realizzati all'interno del resede di riferimento o in aderenza all'edificio principale senza incrementi dell'altezza massima, attraverso

interventi di demolizione e ricostruzione di volumi secondari e/o superfetazioni esistenti alla data di adozione del PO, nel rispetto delle seguenti condizioni:

- L'incremento volumetrico complessivo non potrà essere superiore al 10% del volume legittimo esistente alla data di adozione del PO;
- Il totale dei volumi secondari, compresi gli eventuali volumi aggiuntivi realizzati in aderenza all'edificio principale, a intervento avvenuto, non potrà comunque essere superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
- Superficie Coperta < 40%
- Superficie Permeabile > 30%
- Le volumetrie aggiuntive realizzate isolate all'interno del resede non potranno avere un'altezza massima superiore a m 4,00.

I nuovi volumi potranno essere adibiti a uso abitativo e/o a funzioni accessorie alla residenza, ovvero a altre destinazioni, nel rispetto delle disposizioni di cui al comma 3.

Gli interventi devono essere qualitativamente caratterizzati sotto il profilo architettonico e con caratteristiche planivolumetriche, architettoniche e materiche tali da assicurare una integrazione coerente con i fabbricati esistenti e con il contesto. Il progetto è corredato da specifici studi di inserimento dal punto di vista urbanistico e paesaggistico e da una definizione di dettaglio delle sistemazioni esterne, esteso all'intera area di intervento.

2. All'interno delle aree identificate con la sigla B5*, caratterizzate dalla presenza di soli volumi secondari, sono ammessi interventi di ADEGUAMENTO senza incrementi volumetrici e senza cambio di destinazione d'uso.

Sono inoltre ammessi interventi *una tantum*, finalizzati alla riqualificazione delle aree, di AMPLIAMENTO dei manufatti esistenti, anche attraverso la loro integrale demolizione, con incremento fino al 50% della SE legittima esistente alla data di adozione del PO.

Nei casi in cui la SE esistente all'interno della proprietà sia inferiore a mq 20 e superiore a mq 10, è ammessa la realizzazione di un nuovo fabbricato con SE fino a mq 30.

Nei casi di singole proprietà con manufatti con SE inferiore a mq 10, ovvero prive di fabbricati esistenti, è ammessa la realizzazione di un nuovo fabbricato con SE fino a mq 20.

In tutti i casi dovranno essere demoliti tutti i manufatti precari eventualmente presenti all'interno della proprietà.

I nuovi fabbricati non potranno avere un'altezza massima superiore a m 4,00, saranno realizzati in legno o in muratura, con planimetria quadrangolare, tetto a una o due falde con manto di copertura in laterizio o altri materiali che ne riproducano l'effetto materico.

I nuovi fabbricati potranno essere destinati a ricovero delle auto e/o altre attività di servizio alla residenza o allo svolgimento di attività agricole amatoriali, con esclusione dell'uso abitativo.

Il progetto è corredato da elaborati utili a verificare il corretto inserimento dei nuovi fabbricati nel contesto e da una definizione di dettaglio delle sistemazioni esterne previste, estese all'intera area, che non potranno comportare incrementi significativi dei livelli di permeabilità dei suoli.

3. All'interno dei tessuti edilizi di cui al presente articolo sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
 - residenziale;
 - artigianale, limitatamente alle attività compatibili con la residenza;
 - commerciale al dettaglio, limitatamente a esercizi di vicinato;
 - turistico-ricettiva;
 - direzionale e di servizio;
 - attività pubbliche o di pubblico interesse.

Sez. III – Tessuti insediativi a prevalente funzione produttiva e specialistica

Art. 54. Aree a prevalente funzione artigianale (D1)

1. All'interno delle aree di cui al presente articolo sono ammessi interventi di ADEGUAMENTO, SOSTITUZIONE o AMPLIAMENTO finalizzati al mantenimento delle attività insediate, ovvero all'avvio di nuove attività compatibili con le disposizioni di cui al presente articolo, nel rispetto dei seguenti parametri:
 - Superficie Coperta < 50%
 - Superficie Permeabile > 25%
 - Altezza massima m 9,00, ovvero l'altezza massima del fabbricato esistente oggetto di intervento se superiore, calcolata alla data di adozione del PO.
 - Dotazione di parcheggi per la sosta stanziale non inferiore a quanto stabilito dalle presenti norme. Tutti gli interventi ove siano previsti incrementi del volume o della SE sono necessariamente rivolti:
 - all'innalzamento degli standard qualitativi e dei livelli prestazionali dei manufatti edilizi e degli impianti in termini di compatibilità ambientale, contenimento dei consumi energetici, salubrità, comfort igrometrico, fruibilità, accessibilità e sicurezza
 - alla qualificazione degli spazi scoperti in termini di incremento delle aree permeabili e delle dotazioni verdi, da configurarsi nell'ottica della tutela e/o ripristino delle connessioni ecologiche.
2. Nei casi in cui la situazione preesistente non consenta il rispetto dei parametri di cui al comma 1, fatto salvo quanto disposto al comma 3, gli interventi ammessi sono limitati a interventi di ADEGUAMENTO, senza incremento di volume, fatte salve le eventuali innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica o finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, ovvero a interventi, comunque configurati, finalizzati al conseguimento di tali parametri.
3. All'interno delle aree identificate con la sigla D1*, localizzate all'interno dell'insediamento di via I Maggio ('Fornacione'), gli interventi di cui al comma 1 sono ammessi anche nei casi in cui la SC esistente alla data di adozione del PO sia superiore al 50% della SF, senza incrementi della stessa. In questi casi, dovrà comunque essere assicurato il mantenimento della dotazione di parcheggi per la sosta stanziale e un incremento della superficie permeabile rispetto alla situazione esistente alla data di adozione del PO. Tutti gli interventi non riconducibili a esigenze puntuali di natura manutentiva o di consolidamento strutturale sono ammessi esclusivamente nell'ambito di interventi sistematici di innalzamento degli standard qualitativi dei fabbricati e alla qualificazione degli spazi scoperti nei termini di cui al comma 1, con particolare riferimento alle coperture degli edifici o altri elementi realizzati in fibrocemento o altri materiali incompatibili con l'ambiente.
4. All'interno delle aree di cui al presente articolo sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
 - industriale artigianale;
 - commerciale al dettaglio, esclusivamente nei casi in cui tale destinazione sia già presente alla data di adozione del PO, con esclusione delle grandi strutture di vendita;
 - direzionale e di servizio;
 - commerciale all'ingrosso e depositi;
 - attività pubbliche o di pubblico interesse.

Art. 55. Aree a prevalente funzione commerciale/direzionale (D2)

1. All'interno delle aree di cui al presente articolo sono ammessi interventi di ADEGUAMENTO senza incremento di volume, fatte salve le eventuali innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa

antisismica o per realizzare i requisiti di accessibilità e visitabilità degli edifici, o finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche.

2. All'interno dell'area identificata con la sigla D2*, localizzata all'interno dell'insediamento commerciale di Viale Roma, oltre a quanto previsto al comma 1, sono ammessi interventi di ADEGUAMENTO o SOSTITUZIONE finalizzati al mantenimento delle attività insediate, ovvero all'avvio di nuove attività compatibili con le disposizioni di cui al presente articolo, nell'ambito di un progetto unitario finalizzato:
 - all'innalzamento degli standard qualitativi e dei livelli prestazionali dei manufatti edilizi e degli impianti in termini di compatibilità ambientale e paesaggistica, contenimento dei consumi energetici, salubrità, comfort igrometrico, fruibilità, accessibilità e sicurezza
 - alla qualificazione degli spazi scoperti in termini di incremento delle aree permeabili e delle dotazioni verdi.
3. All'interno delle aree di cui al presente articolo sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
 - commerciale al dettaglio;
 - direzionale e di servizio;
 - attività pubbliche o di pubblico interesse.
4. Sugli edifici o parti di essi ove risultino legittimamente insediate, alla data di adozione del PO, destinazioni d'uso diverse da quelle di cui al comma 3, gli interventi ammessi sono limitati a interventi di CONSERVAZIONE.

Art. 56. Aree a funzione turistico-ricettiva (D3)

1. All'interno delle aree di cui al presente articolo sono ammessi interventi di ADEGUAMENTO finalizzati al mantenimento delle attività insediate.
2. Gli interventi che prevedano il mutamento, anche parziale, della destinazione d'uso turistico-ricettiva sono subordinati alla preventiva approvazione di uno specifico PUC. In tal caso, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
 - residenziale;
 - artigianale, limitatamente alle attività compatibili con la residenza;
 - commerciale al dettaglio, limitatamente a esercizi di vicinato;
 - direzionale e di servizio;
 - attività pubbliche o di pubblico interesse.

Sez. IV – Sistema delle attrezzature e servizi di interesse generale

Art. 57. Aree per attrezzature di interesse comune (F1)

1. Le aree per attrezzature di interesse comune comprendono:
 - Attrezzature scolastiche;
 - Attrezzature per servizi culturali o socio-educativi;
 - Attrezzature per servizi socio-sanitari;
 - Attrezzature per servizi tecnico-amministrativi;
 - Attrezzature per la difesa e la protezione civile.
2. All'interno delle aree di cui al presente articolo non sono ammesse destinazioni d'uso non riconducibili ad attività pubbliche o di comprovato interesse pubblico.
3. All'interno delle aree di cui al presente articolo sono ammessi interventi di ADEGUAMENTO o SOSTITUZIONE finalizzati 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 siano previsti incrementi volumetrici, se realizzati da parte di soggetti privati aventi titolo, sono subordinati alla sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo che definisca le modalità attuative dell'intervento, nonché le forme di utilizzazione e le competenze sulla manutenzione delle opere realizzate, con adeguate garanzie a tutela dell'interesse pubblico.

Art. 58. Aree attrezzate per lo sport o il tempo libero (F2)

1. All'interno delle aree di cui al presente articolo sono ammessi interventi di ADEGUAMENTO finalizzati 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 siano previsti incrementi volumetrici, se realizzati da parte di soggetti privati aventi titolo, sono subordinati alla sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo che definisca 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.
2. All'interno delle aree di cui al presente articolo non sono ammesse destinazioni d'uso non riconducibili ad attività sportive o ricreative, fatte salve destinazioni funzionali che risultino chiaramente complementari o a servizio delle stesse.

Art. 59. Aree per il culto e/o per servizi religiosi (F3)

1. All'interno delle aree di cui al presente articolo sono ammessi interventi di TUTELA degli edifici riservati al culto e di CONSERVAZIONE sugli edifici riservati ad altri servizi religiosi o altre attività complementari.

Art. 60. Aree per servizi impiantistici (F4)

2. All'interno delle aree di cui al presente articolo sono ammessi interventi di ADEGUAMENTO. Sono inoltre ammessi interventi di SOSTITUZIONE o AMPLIAMENTO, esclusivamente se finalizzati al miglioramento delle prestazioni e degli standard qualitativi degli impianti esistenti, a fronte di una verifica della compatibilità con il contesto paesistico e ambientale.

Sez. V – Ambiti prevalentemente ineditificati

Art. 61. Verde di pregio soggetto a tutela

1. Nelle aree di cui al presente articolo tutti gli interventi sono finalizzati alla tutela e/o al ripristino del rapporto storicamente consolidato tra spazi aperti e tessuti o complessi edilizi di valore storico e delle strutture e manufatti, elementi decorativi, recinzioni, arredi vegetazionali, sistemazioni del suolo e percorsi di valore storico-testimoniale che concorrono a definirne il valore identitario.
Sono ammessi esclusivamente interventi di sistemazione finalizzati al miglioramento dell'accessibilità e della fruibilità degli spazi aperti, 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, attraverso il ricorso a soluzioni formali, materiali e cromie compatibili con il contesto, escludendo modifiche significative al livello di permeabilità dei suoli e alle caratteristiche planoaltimetriche del terreno, frazionamenti o interruzioni dell'unità formale e l'introduzione di elementi di finitura e/o di arredo in contrasto con la leggibilità del carattere unitario del sistema.
2. Sui volumi secondari esistenti alla data di adozione del PO sono ammessi:
 - Interventi di CONSERVAZIONE dei manufatti realizzati con tecniche e materiali riconducibili alla tradizione locale o comunque compatibili con il contesto di riferimento;
 - Interventi di ADEGUAMENTO O SOSTITUZIONE dei manufatti realizzati con tecniche e materiali differenti da quelle di cui al punto precedente, finalizzati al ripristino di condizioni di coerenza con i caratteri e i valori presenti nel contesto di riferimento.

Art. 62. Verde a fruizione pubblica

1. Nelle aree di cui al presente articolo tutti gli interventi sono finalizzati al mantenimento e/o al miglioramento dei livelli di fruibilità pubblica di tali spazi. Gli interventi dovranno assicurare il massimo contenimento dei livelli di impermeabilizzazione, prediligendo il ricorso a soluzioni progettuali con caratteri di reversibilità. L'eventuale realizzazione di volumi edilizi a carattere permanente è riservata all'iniziativa pubblica e ammessa esclusivamente se coerente con le finalità di cui al presente comma e a fronte della impossibilità o inopportunità di una loro localizzazione in aree limitrofe già edificate.

Art. 63. Verde pertinenziale

1. Nelle aree di cui al presente articolo tutti gli interventi sono finalizzati al mantenimento e/o al miglioramento del ruolo di complementarietà paesaggistica e funzionale di tali spazi rispetto agli insediamenti e del loro utilizzo quali aree verdi private sistemate a giardino, orto o a verde con carattere estensivo. È ammesso l'utilizzo di parte delle aree per la realizzazione di spazi di parcheggio ad uso privato, realizzati con pavimentazioni che garantiscano la permeabilità ai sensi delle norme e regolamenti regionali vigenti.
2. Nelle aree di cui al presente articolo non è ammessa la realizzazione di nuovi edifici o manufatti a carattere permanente, fatti salvi i seguenti casi e compatibilmente con il contesto di riferimento:
 - realizzazione di tettoie, nel rispetto delle disposizioni di cui al comma 1, con superficie coperta massima non superiore a mq 25 e altezza utile non superiore a metri 2,40. Le tettoie, che dovranno risultare prive di tamponamenti almeno su tre lati, saranno realizzate preferibilmente in legno o con altri materiali comunque assemblati in modo tale da consentirne la rimozione previo smontaggio.

- realizzazione di volumi tecnici ove sia dimostrata l'impossibilità o l'inopportunità di una loro diversa localizzazione;
 - installazione di piccoli manufatti con funzioni accessorie non destinati alla permanenza di persone, con superficie coperta massima non superiore a mq 10 e altezza utile non superiore a metri 2,40, realizzati in legno o con altri materiali leggeri, senza parti in muratura, semplicemente appoggiati o ancorati al suolo.
 - installazione di manufatti privi di rilevanza edilizia quali pergolati, gazebo e/o altri arredi da giardino di piccole dimensioni e contraddistinti da facile amovibilità e reversibilità.
3. Sui manufatti legittimi esistenti all'interno delle aree di cui al presente articolo sono ammessi interventi di CONSERVAZIONE. Sono inoltre ammessi interventi di ADEGUAMENTO o SOSTITUZIONE, esclusivamente nell'ambito di interventi chiaramente finalizzati al conseguimento di una migliore integrazione di tali manufatti con il contesto di riferimento.

Art. 64. Verde di connessione ecologica

1. Le aree di cui al presente articolo comprendono le aree verdi di corredo agli insediamenti produttivi e commerciali esistenti e altre aree, quali aiuole di corredo a aree di sosta, isole spartitraffico o altre aree verdi comunque non configurate per una fruizione diretta delle stesse, che contribuiscono alla qualità ecologica dei tessuti urbanizzati.
2. Nelle aree di cui al presente articolo sono ammessi esclusivamente interventi finalizzati al mantenimento e/o al miglioramento del ruolo di connessione ecologica svolto dalle stesse. Sono ammessi i seguenti utilizzi, compatibilmente con la natura e tipologia di tali aree:
 - interventi di sistemazione a giardino o a verde estensivo, prediligendo sistemazioni a prato alberato, con utilizzo di specie vegetali autoctone o comunque compatibili con il contesto paesaggistico;
 - interventi finalizzati a favorire processi di rinaturalizzazione delle aree o di porzioni di esse;
 - attività agricole con finalità di presidio ambientale.
3. Nelle aree di cui al presente articolo non è ammessa la realizzazione di nuovi edifici o manufatti a carattere permanente, fatta salva la realizzazione di volumi tecnici, impianti o altri manufatti a servizio delle reti infrastrutturali, ove sia dimostrata l'impossibilità o l'inopportunità di una loro diversa localizzazione. È inoltre ammessa la realizzazione di piccoli manufatti non destinati alla permanenza di persone, con superficie coperta massima non superiore a mq 10 e altezza utile non superiore a metri 2,40, realizzati in legno o con altri materiali leggeri, senza parti in muratura, semplicemente appoggiati o ancorati al suolo, esclusivamente ove necessari allo svolgimento delle attività agricole di cui al comma 2.

CAPO III – RETE DELLE INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ

Art. 65. Viabilità

1. Il Piano Operativo individua all'interno del territorio comunale le aree occupate dalla viabilità pubblica o di uso pubblico e relativi spazi accessori localizzati a bordo strada quali marciapiedi, parcheggi pubblici, piazzole ecologiche, aree verdi o altri elementi di arredo urbano.
La viabilità esistente, fatti salvi interventi specifici contestuali a interventi di trasformazione di cui al Titolo III delle presenti norme, deve essere generalmente mantenuta nei tracciati esistenti e nelle caratteristiche fisiche e funzionali. Eventuali interventi di modifica e/o di integrazione dei tracciati stradali e/o dei relativi spazi accessori sono riservati all'Amm. Comunale e/o agli Enti istituzionalmente competenti. La definizione di dettaglio di tali interventi è demandata alla fase di progettazione esecutiva.
2. La viabilità a uso privato, non riportata nelle tavole di PO, deve essere di norma mantenuta nei tracciati esistenti e nelle caratteristiche fisiche e funzionali. Sono ammessi interventi puntuali di adeguamento e/o di ristrutturazione finalizzati al miglioramento delle condizioni di sicurezza e della funzionalità dei tracciati, ovvero per esigenze connesse a interventi realizzati mediante PAPMAA, mantenendo comunque 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.
3. Il Piano Operativo individua *tracciati da sottoporre a interventi di adeguamento*, la cui attuazione è demandata all'iniziativa privata, subordinata alla sottoscrizione di un'apposita convenzione con il Comune che dovrà stabilire le caratteristiche tecniche e funzionali di tali tracciati, anche nell'ottica di una loro eventuale presa in carico da parte dell'Amm. comunale.

Art. 66. Parcheggi

1. Il Piano Operativo assicura un'adeguata dotazione di parcheggi pubblici nell'ambito di una strategia generale di valorizzazione e potenziamento del sistema di spazi, servizi e attrezzature di interesse collettivo del territorio, sia in termini di crescita dimensionale che di rafforzamento del sistema di relazioni, con particolare riferimento al potenziamento dell'accessibilità del Centro storico, nel rispetto delle dotazioni minime stabilite dalle vigenti norme statali.
2. Il Piano Operativo individua, all'interno dell'insediamento produttivo di Casa del Corto, le fasce inedificate localizzate lungo la viabilità interna quali ambiti di riqualificazione funzionale e paesaggistica per la realizzazione di parcheggi pubblici e verde a corredo, mediante interventi di iniziativa pubblica, ovvero di iniziativa privata nei casi previsti dalle presenti norme.
3. Il Piano Operativo prescrive il reperimento di dotazioni di parcheggio ad uso privato per la sosta stanziale, nella misura minima prescritta dalle vigenti norme statali di un metro quadrato di superficie destinata a parcheggio per ogni dieci metri cubi di costruzione, contestualmente agli interventi di nuova edificazione e agli altri interventi, comunque configurati, che determinano incrementi del volume o della SE esistente alla data di approvazione del PO, nel rispetto delle seguenti, ulteriori condizioni:
 - a) Contestualmente alla realizzazione degli interventi di nuova edificazione a destinazione residenziale di cui all'art. 72 dovrà essere assicurata la seguente dotazione aggiuntiva di parcheggi ad uso privato per la sosta stanziale:
 - 1 posto auto effettivo per ogni unità abitativa realizzata con superficie utile fino a mq 80,00;
 - 2 posti auto effettivi per ogni unità abitativa realizzata con superficie utile compresa tra mq 80,00 e mq 120,00;
 - 3 posti auto effettivi per ogni unità abitativa realizzata con superficie utile superiore a mq 120,00;

- b) Contestualmente alla realizzazione degli interventi *una tantum* di cui agli articoli da 49 a 53, la dotazione minima di parcheggi ad uso privato per la sosta stanziale dovrà essere rispettata prendendo a riferimento il volume complessivo a destinazione abitativa esistente nella proprietà a intervento realizzato. Nel caso in cui si configuri la costituzione di unità abitative in aggiunta a quelle esistenti, si applica quanto previsto al punto a).
- c) Contestualmente agli interventi, comunque configurati, che determinano la costituzione di SE a destinazione commerciale al dettaglio, la dotazione minima di parcheggio ad uso privato per la sosta stanziale è maggiorata degli spazi per il parcheggio temporaneo dei mezzi di movimentazione delle merci.
- d) Contestualmente alla realizzazione degli interventi ammessi nelle aree a prevalente funzione artigianale, di cui all'art. 54, comma 1, la dotazione minima di parcheggi ad uso privato per la sosta stanziale dovrà essere rispettata prendendo a riferimento il volume complessivo esistente nella proprietà a intervento realizzato. Nel computo delle aree da destinare a parcheggio sono ricomprese le aree destinate a verde a corredo, ove sia comunque rispettata la dotazione di un posto auto effettivo ogni 25 mq di superficie individuata.

Il rispetto della dotazione di parcheggi ad uso privato per la sosta stanziale è prescritto, nella misura minima, anche per gli interventi che prevedono il mutamento della destinazione d'uso verso la categoria residenziale o commerciale al dettaglio, anche in assenza di opere edilizie.

- 4. Il Piano Operativo prescrive il reperimento di dotazioni di parcheggio ad uso privato per la sosta di relazione contestualmente agli interventi, comunque configurati, che determinano la costituzione di SE destinata a attività commerciali al dettaglio, ivi compresi i cambi di destinazione d'uso, anche in assenza di opere edilizie, nella misura minima prescritta dalle vigenti norme regionali:
 - a) Per gli esercizi di vicinato: 1 metro quadrato per ogni metro quadrato di superficie di vendita;
 - b) Per le medie strutture di vendita: 1,5 metri quadrati per ogni metro quadrato di superficie di vendita e 1 metro quadrato per ogni metro quadrato di ulteriori superfici utili coperte aperte al pubblico destinate ad attività complementari a quella commerciale.
- 5. Le dotazioni di cui ai commi 2 e 3 sono costituite dalle aree destinate alla sosta dei mezzi e dai relativi spazi di manovra e, eventualmente, dalle aree destinate a verde a corredo, ove sia comunque rispettata la dotazione di un posto auto effettivo ogni 25 mq di superficie individuata. Nei casi di spazi di sosta destinati a mezzi pesanti, saranno computati 2 posti auto effettivi ogni 25 mq effettivamente destinati alla sosta di tali mezzi, esclusi gli spazi di manovra.
- 6. Le dotazioni di cui ai commi 2 e 3 sono reperite, di norma, all'interno dei fabbricati interessati dagli interventi e/o nelle relative aree di pertinenza. Ove ne sia dimostrata l'impossibilità, anche parziale, per le dimensioni insufficienti o per inaccessibilità carrabile o altri comprovati motivi, è ammesso il reperimento di tali dotazioni anche in altra area limitrofa di proprietà del soggetto avente titolo.
- 7. Nei casi comprovati di impossibilità di reperire, nelle modalità di cui al comma 5, le dotazioni di cui ai commi 2 e 3, l'Amm. comunale può disporre adeguate forme di monetizzazione, a compensazione delle dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale eventualmente non reperite, esclusivamente nei seguenti casi:
 - Mutamenti della destinazione d'uso di immobili localizzati all'interno del Centro storico;
 - Avvio di attività private di interesse pubblico o di attività commerciali per la somministrazione di alimenti e bevande in immobili localizzati all'interno dei Tessuti edilizi prevalentemente saturi di cui all'art. 49.
- 8. I parcheggi privati realizzati contestualmente agli interventi di nuova edificazione a destinazione produttiva o specialistica, di cui agli articoli 73 e 74, dovranno essere corredati da aree verdi permeabili in misura non inferiore a mq 3,50 per stallo e da alberature in misura non inferiore a una pianta ogni 80

mq di superficie netta di parcheggio, esclusi gli spazi di manovra. Tali aree saranno costituite, indicativamente, da aiuole ortogonali agli stalli, della larghezza minima di m 1,50. Ove possibile, le aiuole dovranno essere orientate favorevolmente per favorire l'ombreggiamento degli stalli e essere adeguatamente dotate di alberature. Negli altri casi, le aiuole potranno essere corredate da arbusti o siepi ornamentali. Per gli impianti arborei e arbustivi devono essere impiegate specie autoctone o comunque compatibili con il contesto locale. Sono fatte salve le eventuali disposizioni specifiche definite nelle *Schede normative e di indirizzo progettuale*, riportate in allegato alle presenti norme.

Art. 67. Mobilità dolce

1. Il Piano Operativo individua con apposito segno grafico i percorsi pedonali che, unitamente ai tratti localizzati all'interno delle aree di cui all'art. 65, costituiscono il sistema della mobilità pedonale del capoluogo. Su tali percorsi sono ammessi esclusivamente interventi finalizzati al mantenimento della loro funzionalità.
2. Il Piano Operativo individua con apposito segno grafico le aree destinate alla realizzazione, riservata all'Amm. comunale, di nuovi percorsi pedonali a integrazione del sistema di cui al comma 1. La definizione di dettaglio dei percorsi è demandata alla fase di progettazione esecutiva.
3. Il Piano Operativo individua con apposito segno grafico il tracciato indicativo del 'Percorso delle acque', percorso tematico finalizzato a mettere in relazione l'insieme dei manufatti (fonti, mulini, ghiacciaie) e dei luoghi storicamente legati all'acqua come elemento caratterizzante dell'identità culturale di Piancastagnaio. La definizione di dettaglio del percorso è demandata alla redazione di un progetto di fattibilità che dovrà individuare l'esatta localizzazione del tracciato e delle opere ad esso accessorie, che dovranno limitarsi a interventi di sistemazione finalizzati alla percorribilità e leggibilità del tracciato, all'installazione di segnaletica e cartellonistica informativa, all'installazione di manufatti privi di rilevanza edilizia, a interventi di manutenzione e/o restauro dei manufatti ricompresi nel percorso.
Nelle more dell'approvazione del progetto di fattibilità, nei tratti del percorso ricadenti all'interno di proprietà private si applica la disciplina prevista per le relative zone, con le seguenti limitazioni:
 - non sono ammessi interventi che determinino modifiche significative alla morfologia dei terreni;
 - non è ammessa la realizzazione di consistenze edilizie o altri interventi che possano determinare interruzioni del tracciato individuato.

TITOLO III - DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI, INFRASTRUTTURALI ED EDILIZI DEL TERRITORIO

CAPO I – INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE SOGGETTI A COPIANIFICAZIONE (CP)

Art. 68. Interventi di iniziativa pubblica

1. Il Piano Operativo individua e definisce i seguenti interventi di iniziativa pubblica che, in ragione delle caratteristiche e della localizzazione all'esterno del territorio urbanizzato, sono stati preventivamente sottoposti al parere della conferenza di copianificazione di cui all'art. 25 della L.R. 65/2014:

CP02. PARCHEGGIO VIALE ROMA

CP04. AREA SPORTIVA-RICREATIVA CASA FRÀ SANTI

CP07. PARCO/MUSEO DELL'EX MINIERA DEL SIELE

Gli interventi sopra indicati, individuati con apposito segno grafico nella Tav. PO 1 – *Disciplina del territorio rurale*, in scala 1:10.000, costituiscono azioni strategiche finalizzate al rafforzamento del sistema degli spazi e dei luoghi pubblici e di uso pubblico, in coerenza con gli obiettivi strategici di sviluppo sostenibile e di valorizzazione degli insediamenti definiti dal Piano Strutturale.

2. La disciplina di attuazione relativa agli interventi di cui al comma 1 è definita da apposite *Schede normative e di indirizzo progettuale*, riportate in allegato alle presenti norme. In ciascuna scheda sono indicati:
 - Dati dimensionali;
 - Modalità di intervento;
 - Destinazioni d'uso previste;
 - Obiettivi;
 - Interventi previsti;
 - Patrimonio territoriale e beni paesaggistici eventualmente interessati;
 - Condizioni di fattibilità;
 - Disposizioni particolari.

Art. 69. Interventi di iniziativa privata

1. Il Piano Operativo individua e definisce i seguenti interventi di iniziativa privata che, in ragione delle caratteristiche e della localizzazione all'esterno del territorio urbanizzato, sono stati preventivamente sottoposti al parere della conferenza di copianificazione di cui all'art. 25 della L.R. 65/2014:

CP03. RIQUALIFICAZIONE AREA RIVENDITA GAS

CP05. AMPLIAMENTO DISTRIBUTORE DI CARBURANTE

CP06. NUOVO DISTRIBUTORE DI CARBURANTE

CP08. AUTORIMESSA SEMINTERRATA

Gli interventi sopra indicati, individuati con apposito segno grafico nella Tav. PO 2 – *Disciplina del territorio rurale*, in scala 1:10.000, costituiscono azioni strategiche finalizzate a una migliore qualificazione e al rafforzamento di specifici ambiti con caratteristiche funzionali di servizio agli insediamenti esistenti, in coerenza con le disposizioni del Piano Strutturale.

2. La disciplina di attuazione relativa agli interventi di cui al comma 1 è definita da apposite *Schede normative e di indirizzo progettuale*, riportate in allegato alle presenti norme. In ciascuna scheda sono indicati:

- Dati dimensionali,
- Modalità di intervento;
- Destinazioni d'uso ammesse;
- Descrizione degli interventi previsti;
- Disciplina di attuazione;
- Disciplina paesaggistica, in caso di interessamento di beni paesaggistici;
- Condizioni di fattibilità;
- Disposizioni particolari.

CAPO II – INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE DI INIZIATIVA PUBBLICA

Art. 70. Interventi nel Territorio rurale (AP)

1. Il Piano Operativo individua e definisce i seguenti interventi di iniziativa pubblica previsti all'esterno del territorio urbanizzato che, in ragione delle caratteristiche, non sono soggetti alla conferenza di copianificazione di cui all'art. 25 della L.R. 65/2014:

AP 1	Ampliamento cimitero
AP 6	La Direzione
AP 13	Riqualificazione area stanzini
AP 14	Ex mattatoio.
AP 19	Piazzola ecologica
AP 22	Ex discarica della Madonnella

Gli interventi sopra indicati, individuati con apposito segno grafico nella Tav. PO 1 – *Disciplina del Territorio rurale*, in scala 1:10.000, costituiscono azioni strategiche finalizzate al rafforzamento del sistema degli spazi e dei luoghi pubblici e di uso pubblico, in coerenza con gli obiettivi strategici di sviluppo sostenibile e di valorizzazione degli insediamenti definiti dal Piano Strutturale.

2. La disciplina di attuazione relativa agli interventi di cui al comma 1 è definita da apposite *Schede normative e di indirizzo progettuale*, riportate in allegato alle presenti norme. In ciascuna scheda sono indicati:
 - Dati dimensionali;
 - Modalità di intervento;
 - Destinazioni d'uso previste;
 - Obiettivi
 - Interventi previsti;
 - Patrimonio territoriale e beni paesaggistici eventualmente interessati;
 - Condizioni di fattibilità;
 - Disposizioni particolari, ove previste.

Art. 71. Interventi nel Territorio urbanizzato (NP)

1. Il Piano Operativo individua e definisce i seguenti interventi di iniziativa pubblica previsti all'interno del territorio urbanizzato:

NP 7	Piscina coperta
NP 10	Parcheggio scuola di musica
NP 11	Area protezione civile
NP 12	Parcheggio Centro storico
NP 13	Accesso parcheggio viale Roma
NP 14	Ghiaccera
NP 15	Ampliamento Bar 'La Rocca'
NP 16	Ex seccatoio via G. Marconi
NP 17	Riqualificazione bar 'La Liccia'
NP 18	Campo Caciaio
NP 19	Area verde scuole
NP 20	Ambito di riqualificazione via I Maggio ("Fornazione")

NP 21 Ambito di riqualificazione via I Maggio (“Fornacione”)

NP 23 Area verde via Fonte Natali

NP 41 Parcheggio viale Vespa

Gli interventi sopra indicati, individuati con apposito segno grafico nella Tav. PO 2 – *Disciplina del Territorio urbanizzato*, in scala 1:2.000, costituiscono azioni strategiche finalizzate al rafforzamento del sistema degli spazi e dei luoghi pubblici e di uso pubblico, in coerenza con gli obiettivi strategici di sviluppo sostenibile e di valorizzazione degli insediamenti definiti dal Piano Strutturale.

2. La disciplina di attuazione relativa agli interventi di cui al comma 1 è definita da apposite *Schede normative e di indirizzo progettuale*, riportate in allegato alle presenti norme. In ciascuna scheda sono indicati:

- Dati dimensionali;
- Modalità di intervento;
- Destinazioni d’uso previste;
- Obiettivi
- Interventi previsti;
- Beni paesaggistici eventualmente interessati;
- Condizioni di fattibilità;
- Disposizioni particolari, ove previste.

CAPO III – INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE DI INIZIATIVA PRIVATA

Art. 72. Interventi di nuova edificazione a destinazione residenziale (CR)

1. Il Piano Operativo individua e definisce i seguenti interventi a destinazione residenziale, di iniziativa privata, previsti all'interno del territorio urbanizzato:

CR 2	Via Giuseppe Fatini
CR 4	Saragiolo
CR 7	Viale Fonte Natali
CR 9	Viale Gramsci
CR 10	Via Rossa
CR 15	Viale Roma
CR 17	Via Aldo Moro
CR 21	Via Gramsci
CR 23	Via dei Castagni
CR 28	Tre Case - Via del Crocifisso
CR 40	Viale Fonte Natali
CR 42	Viale Fonte Natali
CR 43	Viale Fonte Natali
CR 57	Via Giardini del marchese
CR 61	Via Cerro del Tasca
CR 69	Via del Fornacione
CR 70	Tre Case - Via Buca di Rocco
CR 71	Via San Michele
CR 77	Viale Fonte Natali
CR 80	Viale Gramsci
CR 81	Viale Gramsci
CR 87	Tre Case - Via Buca di Rocco
CR 88	Viale Vespa
CR 90	Via Giuseppe Fatini
CR 93	Viale Fonte Natali
CR 96	Viale Gramsci
CR 97	Viale Gramsci
CR 99	Viale Giardini del Marchese

Gli interventi sopra indicati, individuati con apposito segno grafico nella Tav. PO 2 – *Disciplina del Territorio urbanizzato*, in scala 1:2.000, costituiscono interventi di completamento finalizzati a una migliore qualificazione degli insediamenti esistenti, in coerenza con i principi dello sviluppo sostenibile e con le disposizioni del Piano Strutturale.

2. La disciplina di attuazione relativa agli interventi di cui al comma 1 è definita da apposite *Schede normative e di indirizzo progettuale*, riportate in allegato alle presenti norme. In ciascuna scheda sono indicati:

- Dati dimensionali,
- Modalità di intervento;
- Destinazioni d'uso ammesse;
- Descrizione degli interventi previsti;
- Disciplina di attuazione;

- Disciplina paesaggistica, in caso di interessamento di beni paesaggistici;
 - Condizioni di fattibilità;
 - Disposizioni particolari;
 - Schemi planimetrici di indirizzo progettuale, nei casi di interventi subordinati alla stipula di una Convenzione con il Comune.
3. Gli Schemi planimetrici di indirizzo progettuale di cui al comma 2 riportano indicazioni localizzative in relazione a:
- *Aree da cedere al Comune* e contestuali opere da realizzare, nei casi previsti;
 - *Campo di edificazione*, inteso quale ambito di localizzazione per la realizzazione dei nuovi fabbricati;
 - *Aree pertinenziali*, intese quale ambito di localizzazione, unitamente alle porzioni del Campo di edificazione non impegnate dai nuovi fabbricati, per la realizzazione degli interventi di sistemazione degli spazi esterni (viabilità di accesso, parcheggi privati, verde pertinenziale);
 - Ulteriori eventuali indicazioni relative a specifici adempimenti, ove previsto.
4. All'interno delle *Aree pertinenziali*, è consentita la realizzazione di volumetrie da destinare a box auto o altre funzioni di servizio alla residenza, in alternativa alla loro collocazione all'interno del campo di edificazione;
5. I soggetti attuatori, in sede di convenzionamento, motivatamente e a fronte di specifici approfondimenti, potranno proporre soluzioni progettuali differenti rispetto a quanto riportato negli schemi planimetrici di cui al comma 3, purché non siano alterati in maniera significativa i principi generali dell'organizzazione urbanistica definita da suddetti schemi e fatti salvi comunque gli indici e i parametri prescritti dalle Schede normative di cui al comma 2. Tali proposte saranno valutate a insindacabile giudizio dell'Amministrazione comunale per quanto relativo alla loro sostenibilità e coerenza con gli indirizzi del PO.

L'ammissibilità di soluzioni progettuali che determinino modifiche significative ai principi generali dell'organizzazione urbanistica definita negli schemi planimetrici di cui al comma 3 è subordinata alla redazione di uno specifico Piano attuativo, che dovrà documentare, in particolare, gli aspetti migliorativi del progetto proposto rispetto a quanto previsto dal PO, fatto salvo il rispetto degli indici e parametri prescritti dalle Schede normative di cui al comma 2

Art. 73. Interventi di nuova edificazione di completamento a destinazione produttiva o specialistica (CS)

1. Il Piano Operativo individua e definisce i seguenti interventi di completamento a destinazione produttiva o specialistica, di iniziativa privata, previsti all'interno del territorio urbanizzato:
- | | |
|-------|----------------------|
| CS 1 | La Rota |
| CS 2 | La Rota |
| CS 3 | La Rota |
| CS 4 | La Rota |
| CS 5 | La Rota |
| CS 10 | Viale Roma |
| CS 11 | Viale Roma |
| CS 13 | Viale Roma |
| CS 15 | Ex consorzio agrario |
| CS 18 | Via del Castelluzzo |
| CS 46 | Via del Castelluzzo |
| CS 50 | Casa del Corto |
| CS 51 | Casa del Corto |

Gli interventi sopra indicati, individuati con apposito segno grafico nella Tav. PO 2 – *Disciplina del Territorio urbanizzato*, in scala 1:2.000, costituiscono interventi di completamento finalizzati a una migliore qualificazione degli insediamenti e al rafforzamento delle attività esistenti, in coerenza con i principi dello sviluppo sostenibile e con le disposizioni del Piano Strutturale.

2. La disciplina di attuazione relativa agli interventi di cui al comma 1 è definita da apposite *Schede normative e di indirizzo progettuale*, riportate in allegato alle presenti norme. In ciascuna scheda sono indicati:
 - Dati dimensionali;
 - Modalità di intervento;
 - Destinazioni d'uso ammesse;
 - Descrizione degli interventi previsti;
 - Disciplina di attuazione;
 - Condizioni di fattibilità;
 - Disposizioni particolari;
 - Schemi planimetrici di indirizzo progettuale, ove previsti.

Art. 74. Interventi di nuova edificazione di espansione a destinazione produttiva o specialistica (ES)

1. Il Piano Operativo individua con apposito segno grafico nella Tav. PO 2 – *Disciplina del Territorio urbanizzato*, in scala 1:2.000, le aree dove sono ammessi interventi di ampliamento degli insediamenti a destinazione produttiva o specialistica esistenti all'interno del territorio urbanizzato:
 - ES 1 La Rota
 - ES 2 La Rota
 - ES 3 Casa del Corto
 - ES 4 Casa del Corto
 - ES 5 Casa del Corto
2. La disciplina di attuazione relativa agli interventi di cui al comma 1 è definita da apposite *Schede normative e di indirizzo progettuale*, riportate in allegato alle presenti norme. In ciascuna scheda sono indicati:
 - Dati dimensionali;
 - Modalità di intervento;
 - Destinazioni d'uso ammesse;
 - Descrizione degli interventi previsti;
 - Disciplina di attuazione;
 - Condizioni di fattibilità;
 - Disposizioni particolari;
 - Schemi planimetrici di indirizzo progettuale, ove previsti, riportanti le indicazioni di cui all'art. 72, comma 3.

Art. 75. Previsioni con funzioni non agricole nel territorio rurale (RU)

1. Il Piano Operativo individua e definisce i seguenti interventi di trasformazione a destinazione diversa da quella agricola, di iniziativa privata, previsti all'interno del territorio rurale:
 - RU 3 S.p. del Monte Amiata. Integrazione servizi agrituristici
 - RU 12 Pista da motocross
 - RU 29 La Valletta. Ampliamento residenziale

- RU 37 Via Giardini del Marchese. Ampliamento residenziale
- RU 42 Villa Pinzuto. Recupero con cambio di destinazione d'uso
- RU 66 La Valletta. Ampliamento residenziale
- RU 80 Viale fonte Natali. Recupero ex seccatoio
- RU 84 Viale fonte Natali. Ampliamento residenziale

Gli interventi sopra indicati, individuati con apposito segno grafico nella Tav. PO 1 – *Disciplina del Territorio rurale*, in scala 1:10.000, in ragione delle loro caratteristiche, non sono soggetti alla conferenza di copianificazione di cui all'art. 25 della L.R. 65/2014

2. La disciplina di attuazione relativa agli interventi di cui al comma 1 è definita da apposite *Schede normative e di indirizzo progettuale*, riportate in allegato alle presenti norme. In ciascuna scheda sono indicati:
 - Dati dimensionali;
 - Modalità di intervento;
 - Destinazioni d'uso ammesse;
 - Descrizione degli interventi previsti;
 - Disciplina di attuazione;
 - Condizioni di fattibilità;
 - Disposizioni particolari.

CAPO IV – INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE DISCIPLINATI DA ALTRI ATTI DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Art. 76. Interventi disciplinati da atti di governo sovracomunali

1. Il Piano Operativo recepisce gli interventi previsti dall'Autorizzazione unica di cui al decreto n. 15696 del 20/09/2019, relativi alla costruzione e esercizio della centrale geotermoelettrica a reiniezione totale del fluido geotermico nelle formazioni geologiche di provenienza e con emissioni di processo nulle, denominata "Saragiolo" e di tutte le opere ad essa connesse facenti parte del programma geotermico, così come dettagliate nel programma lavori allegato all'istanza di autorizzazione.
2. Nelle more dell'attuazione degli interventi previsti di cui al comma 1, nelle aree interessate si applica la disciplina prevista per le relative zone.

Art. 77. Interventi disciplinati da Varianti al PRG approvate (CV)

3. Il Piano Operativo recepisce i seguenti interventi, disciplinati da Varianti al PRG approvate precedentemente all'adozione del PO ai sensi dell'art. 238 della L.R. 65/2014:
 - CV 1 - Realizzazione di un Polo attrezzato per lo svolgimento di attività sportive, ricreative, culturali e nuova sede della stazione dei carabinieri, localizzato nel capoluogo nell'area compresa fra il Santuario della Madonna di San Pietro e il cimitero, approvata con Del. C.C. n. 65 del 09/09/2021;
 - CV 2 - Realizzazione della stazione di scambio termico secondaria di servizio alla rete di teleriscaldamento a servizio del centro abitato di Piancastagnaio, approvata con Del. C.C. n. 12 del 03/03/2020;
4. Il Piano Operativo recepisce i seguenti interventi, disciplinati da Varianti al PRG approvate precedentemente all'adozione del PO ai sensi dell'art. 35 della L.R. 65/2014:
 - CV 3 - Progetto di ampliamento di attività artigianale in Loc. Poggio Grande, approvata con Del. C.C. n. 55 del 31/07/2019;
 - CV 4 - Progetto di ampliamento e ristrutturazione di un complesso produttivo in località Casa del Corto, approvata con Del. C.C. n.53 del 31/7/2019.

Art. 78. Aree interessate da Varianti al PRG in corso (CV*)

1. Il Piano Operativo riporta le seguenti aree, interessate da Varianti al PRG di iniziativa privata avviate ai sensi dell'art. 35 della L.R. 65/2014, il cui procedimento non risulta concluso alla data di adozione del PO:
 - CV*1 - Realizzazione di una piccola piscina e ampliamento di spazi accessori a servizio della struttura ricettiva Convento San Bartolomeo;
 - CV*2 - Progetto di recupero e adeguamento dell'edificio situato in Viale Vespa angolo via G. Rossa.
2. All'interno delle aree di cui al comma 1, nelle more dell'approvazione delle relative Varianti sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, fatti salvi gli interventi già autorizzati precedentemente alla data di adozione del PO.

TITOLO IV – NORME TRANSITORIE E FINALI

Art. 79. Misure di salvaguardia

1. L'Amm. comunale sospende ogni determinazione sulle istanze di permesso di costruire, ove gli interventi in esse previsti contrastino in tutto o in parte con il Piano Operativo adottato.
2. Non sono ammessi interventi soggetti a SCIA in contrasto con le disposizioni del Piano Operativo adottato.
3. La sospensione di cui al comma 1 opera fino all'efficacia del Piano Operativo e comunque non oltre tre anni dal relativo provvedimento di adozione.

Art. 80. Interventi realizzati in applicazione della L.R. n. 24/2009 ('Piano casa')

1. Gli ampliamenti realizzati in applicazione degli artt. 3, 3-bis e 4 della L.R. n. 24/2009 non si cumulano con gli interventi che determinano incrementi della SE, comunque denominati, consentiti dal presente Piano Operativo sui medesimi edifici.
2. Sugli edifici residenziali sui quali siano stati realizzati gli interventi di cui agli artt. 3 e 4 della L.R. n. 24/2009 non è ammesso il cambio di destinazione d'uso o la modifica del numero degli alloggi se non siano decorsi almeno cinque anni dalla comunicazione di ultimazione dei lavori.
3. Sugli edifici artigianali sui quali siano stati realizzati gli interventi di cui all'art. 3bis della L.R. n. 24/2009 non è ammesso il cambio di destinazione d'uso se non siano decorsi almeno dieci anni dalla comunicazione di ultimazione dei lavori.

Art. 81. Aree percorse dal fuoco (Legge 21 novembre 2000, n. 353)

1. Il PO riporta le perimetrazioni delle aree interessate dagli incendi verificatisi nelle date del 09/07/2017 e del 21/07/2017. Nelle aree ricomprese all'interno di tali perimetrazioni si applicano le limitazioni di cui all'art. 10 della L. 353/2000, in particolare:
 - non sono ammessi mutamenti della destinazione d'uso esistente alla data dell'incendio, per un periodo di 15 anni da tale data;
 - non sono ammessi interventi di nuova edificazione di edifici, strutture e infrastrutture finalizzate ad insediamenti civili ed attività produttive per un periodo di 10 anni dalla data dell'incendio, fatti salvi eventuali interventi già autorizzati antecedentemente a tale data;
 - non sono ammesse attività di rimboschimento e di ingegneria ambientale sostenute con risorse finanziarie pubbliche per un periodo di 5 anni dalla data dell'incendio.
2. Fra gli interventi non ammessi di cui al comma 1 sono ricompresi gli interventi di AMPLIAMENTO che determinano la costituzione di nuovi fabbricati isolati o nuove unità immobiliari e gli interventi di SOSTITUZIONE, fatti salvi gli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva di cui all'art. 134, comma 1, lett. h) della L.R. 65/2014.
3. Sono comunque fatti salvi eventuali interventi per la costruzione di opere pubbliche necessarie alla salvaguardia della pubblica incolumità e dell'ambiente.

Art. 82. Disposizioni specifiche relative alla realizzazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili e di interventi di efficientamento energetico degli edifici

1. All'interno del territorio comunale non è ammessa la realizzazione di nuovi impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili, fatti salvi i casi espressamente previsti dalle presenti norme.
2. L'installazione di impianti solari termici e/o fotovoltaici a terra è vietata in tutto il territorio comunale. L'installazione di tali impianti è consentita esclusivamente sulle coperture degli edifici, fatte salve le ulteriori disposizioni definite dalle presenti norme, nel rispetto delle seguenti condizioni e limitazioni:
 - All'interno del centro storico, limitatamente ai fabbricati di cui all'art. 46, comma 4, nel rispetto delle condizioni stabilite nello stesso comma 4;
 - Nel territorio rurale, con esclusione dell'edificio principale;
 - Nei nuovi edifici realizzati attraverso interventi di trasformazione di cui al Titolo III, ovvero mediante PAPMAA o mediante interventi *una tantum* ammessi sul patrimonio edilizio esistente, gli impianti dovranno essere necessariamente realizzati integrati alle coperture.

Tutti gli impianti dovranno essere dimensionati in riferimento a effettive e documentate esigenze, relative al fabbricato oggetto dell'intervento ovvero, nel caso di fabbricati localizzati nel territorio rurale, all'intero insediamento, o porzioni di esso in caso di proprietà frazionata.

3. L'installazione di serre solari è ammessa esclusivamente all'interno del territorio urbanizzato, con esclusione del centro storico, degli edifici classificati di valore storico architettonico di cui all'art. 46, comma 3 e degli edifici di interesse storico-testimoniale di cui all'art. 48. Le serre solari prive di rilevanza volumetrica devono avere caratteristiche obiettivamente distinte da quelle delle comuni verande: non possono essere destinate alla permanenza continuativa di persone e devono essere prive dei requisiti e delle dotazioni atti a consentire tale permanenza, compresi gli impianti di climatizzazione artificiale. La specifica finalità del risparmio energetico è certificata nella documentazione tecnica di progetto, nella quale è quantificata, attraverso i necessari calcoli energetici, la riduzione dei consumi di combustibile fossile per il riscaldamento invernale.

In alternativa, con le stesse limitazioni localizzative di cui al presente comma, è ammessa l'installazione di pergole bioclimatiche aperte su tre lati e prive di tamponamenti fissi.

4. Gli interventi finalizzati al miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici che prevedano l'inserimento di nuovi spessori sulle pareti esterne degli edifici sono ammissibili esclusivamente ove pienamente compatibili con le facciate preesistenti, anche in relazione alle facciate dei fabbricati contigui. Sono fatti salvi gli interventi di integrale riconfigurazione delle facciate, nei casi ammessi dalle presenti norme.