



**Comune di Radicofani**  
**Provincia di Siena**

**Sindaco**

Francesco Fabbrizzi

**Responsabile del Procedimento**

Geom. Marco Nocchi

**Consulenti per gli aspetti urbanistici  
e per l'attività di valutazione**

Prof. Arch. Fabio Capanni  
Arch. Silvana Della Nebbia

**Consulente per gli aspetti cartografici**

Dr.ssa Ilaria Morelli

**Consulenti per gli aspetti geologici**

Dott. Geol. Mauro Cartocci  
Dott. Geol. Emanuele Capotorti

**Ufficio Tecnico Comunale**

Geom. Marco Nocchi

***Variante Normativa al  
Piano Strutturale  
e Variante n.6 al  
Regolamento Urbanistico***

*(Ai sensi della L.R. 65/2014)*

***Variante n.6 al  
Regolamento Urbanistico***

***Norme di Attuazione del  
Regolamento Urbanistico -  
Estratto***

***Luglio 2017***

**COMUNE DI RADICOFANI**  
**PROVINCIA DI SIENA**



***Variante n. 6 al Regolamento urbanistico***

**ai sensi della LR 65/2014**

***NORME DI ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO - ESTRATTO***

**ARTICOLI MODIFICATI**

**Luglio 2017**

## **Variante n. 6 al *Regolamento urbanistico***

**ai sensi della LR 65/2014**

### ***NORME DI ATTUAZIONE - ARTICOLI MODIFICATI***

**Sindaco**

Francesco Fabbrizzi

**Responsabile del Procedimento**

Geom. Marco Nocchi

**Consulenti per gli aspetti urbanistici e per l'attività di valutazione**

Prof. Arch. Fabio Capanni

Arch. Silvana Della Nebbia

**Consulente per gli aspetti cartografici**

Dr.ssa Ilaria Morelli

**Consulenti per gli aspetti geologici**

Dott. Geol. Mauro Cartocci

Dott. Geol. Emanuele Capotorti

**Ufficio Tecnico Comunale**

Geom. Marco Nocchi

COMUNE DI RADICOFANI - PROVINCIA DI SIENA

**VARIANTE N. 6 AL REGOLAMENTO URBANISTICO**

*NORME DI ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO - ESTRATTO*

**ARTICOLI MODIFICATI**

- ART. 26.** SPECIFICHE DISPOSIZIONI PER GLI INTERVENTI DI TIPO C SUGLI EDIFICI ESISTENTI DI CLASSE I E II
- ART. 31.** PARAMETRI URBANISTICO-ECOLOGICI E DEFINIZIONI EDILIZIE
- ART. 37.** AREE DI RECUPERO E RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE
- ART. 38.** AREE DI RIDEFINIZIONE URBANA
- ART. 40.** AREE URBANIZZATE DI FORMAZIONE RECENTE
- ART. 42.** AREE A DESTINAZIONE PRODUTTIVA ESISTENTI E DI NUOVA ATTUAZIONE
- ART. 43.** SCHEDE DESCRITTIVE DELLE AREE DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA (AT)
- ART. 44.** AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI
- ART. 45.** AREE DI TRASFORMAZIONE INTEGRATE PER ATTREZZATURE GENERALI DI INTERESSE PUBBLICO
- ART. 61.** INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO CON DESTINAZIONE D'USO NON AGRICOLA
- ART. 74.** AREE DI PERTINENZA PAESISTICA DEGLI AGGREGATI E DEI BENI STORICO-ARCHITETTONICI DEL TERRITORIO APERTO (CASTELVECCHIO, MADONNA DELLE VIGNE, FONTE)

Le modifiche alla disciplina delle Norme di attuazione del *Regolamento urbanistico* vigente sono evidenziate in **grassetto** (inserimenti/sostituzioni) e in testo **barrato** (abrogazioni).

**ART. 26. SPECIFICHE DISPOSIZIONI PER GLI INTERVENTI DI TIPO C SUGLI EDIFICI ESISTENTI DI CLASSE I E II**

**26.01.** Per gli edifici classe I e II, gli interventi di tipo c devono osservare le seguenti ulteriori prescrizioni:

a) Rinnovo strutturale del tetto

Negli edifici di classe I possono essere reintegrati gli elementi costitutivi (struttura lignea, orditura dei correnti e scempiato di laterizio), limitatamente alle parti fatiscenti, senza pervenire tuttavia a una loro integrale sostituzione anche se nelle forme tradizionali.

Negli edifici di classe II è ammessa anche l'integrale sostituzione degli elementi costitutivi alla condizione che sia realizzata nelle forme e materiali tradizionali; per la struttura principale è ammesso anche l'impiego di travi "uso Trieste" e, per l'orditura secondaria, di correnti di abeti segati a spigolo vivo, piallati e con asciatura agli spigoli.

Negli edifici di classe I e II è ammessa la formazione, sotto il manto di copertura, di strati coibenti termoisolanti.

b) Rinnovo strutturale di solai

Le stesse indicazioni di cui alla lettera a) valgono per le operazioni relative al rinnovo strutturale dei solai in legno.

Per gli edifici classificati I e II è ammessa, nel rinnovo strutturale dei solai, la formazione della soletta di ripartizione in cemento con rete elettrosaldata.

**26.02.** L'intervento di restauro e risanamento conservativo si caratterizza soprattutto per modalità progettuali ed operative tali da garantire le finalità individuate dalla vigente normativa in materia di tutela dei beni culturali, cioè di integrità materiale e di recupero dell'immobile, di protezione e trasmissione dei suoi valori culturali. A tal fine il progetto di restauro deve essere corredato di una specifica documentazione di analisi storico-critica.

**26.03.** La redazione del progetto di restauro e risanamento conservativo per gli edifici di classe I e II deve essere preceduta e accompagnata, al fine dell'accertamento di tutti i valori urbanistici, morfologici, architettonici, ambientali, tipologici, costruttivi, decorativi e artistici, da attente analisi e letture storico-critiche. Gli studi devono riguardare l'opera originaria e le eventuali aggiunte o modifiche e devono essere costituiti da:

- ricerche bibliografiche, iconografiche e archivistiche (catasti storici, antiche stampe, fotografie, rilievi, ecc.);
- rilievo grafico e fotografico che comprenda le finiture interne ed esterne, con indicazione dei materiali usati per pavimentazioni, infissi, ringhiere, soglie, davanzali e per le strutture portanti.

In ogni caso per tutti gli edifici soggetti a restauro e risanamento conservativo è prescritto il mantenimento:

- della distribuzione principale (corpi scale e androni);
- della quota di imposta degli orizzontamenti strutturali esistenti;
- della quota di imposta della copertura fatte salve modeste modifiche necessarie a soddisfare esigenze di consolidamento non altrimenti conseguibili, da attuarsi con tecniche e materiali compatibili;
- degli apparati decorativi;
- dei materiali di finitura (ove possibile);
- della composizione del prospetto sulla via pubblica;
- della sagoma ad esclusione delle superfetazioni.

**26.04.** Qualora lo studio preliminare sull'edificio renda evidente l'assenza di elementi di pregio storico-culturale o la loro sostanziale alterazione, non sono da rispettare le prescrizioni di cui al precedente comma limitatamente alle porzioni di edificio già oggetto di alterazione. Per questi casi lo studio deve dimostrare che l'edificio originale ha subito manomissioni integrali o parziali tali da averne compromesso irreversibilmente i connotati essenziali.

## ART. 31. PARAMETRI URBANISTICO-ECOLOGICI E DEFINIZIONI EDILIZIE

~~31.01. Per il calcolo ed il controllo del carico urbanistico ed il dimensionamento dei servizi vengono definiti i parametri e le grandezze fondamentali per la disciplina urbanistica. Il processo edilizio di trasformazione è regolato dai parametri edilizio-urbanistici di cui ai commi successivi del presente articolo; nel dimensionamento e nella definizione dei caratteri delle trasformazioni nelle aree At del presente Regolamento Urbanistico, risultano determinati i valori massimi ammissibili relativi al volume.~~

**Unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi. Il presente Regolamento urbanistico assume i seguenti termini, grandezze e parametri urbanistico-edilizi contenuti nel DPGR 64/R/2013:**

- Superficie territoriale (St);
- Superficie fondiaria (Sf);
- Superficie per attrezzature e spazi pubblici (Sap);
- Superficie permeabile di pertinenza (Spp);
- Superficie coperta (Sc);
- Rapporto di copertura (Rc);
- Superficie utile (Su);
- Superficie utile abitabile o agibile (Sua);
- Superficie utile lorda (Sul);
- Superficie non residenziale o accessoria (Snr);
- Indice di fabbricabilità fondiaria (If);
- Altezza massima (Hmax);
- Altezza interna netta (Hin);
- Volume (V).

### ~~31.02. Superficie fondiaria (Sf)~~

~~Ai fine dell'applicazione delle presenti Norme è la superficie del lotto, ovvero delle aree a destinazione omogenea di zona, espressa in metri quadrati, utilizzabile a fini edificatori.~~

~~Può corrispondere all'area di pertinenza di un edificio in quanto superficie contigua al medesimo che risulta ad esso asservita nella concessione edilizia. [abrogato]~~

### ~~31.03. Superficie permeabile (Sp)~~

~~Ai fine dell'applicazione delle presenti Norme è la superficie di riferimento, espressa in mq, permeabile naturalmente in modo profondo, senza cioè la presenza di manufatti interrati. [abrogato]~~

### ~~31.04. Superficie coperta (Sc)~~

~~Ai fini dell'applicazione delle presenti Norme, la superficie coperta degli edifici, espressa in metri quadrati, è l'area racchiusa dal perimetro del fabbricato, ovvero quella data dalla proiezione orizzontale al suolo dei fili esterni delle strutture e dei tamponamenti verticali dei vari piani. Nel caso di corpi in aggetto quelli costituenti volume concorrono a determinare con la loro proiezione al suolo, la superficie coperta del fabbricato. Non concorrono a determinare la superficie coperta gli aggetti dei balconi aperti e delle pensiline fino all'aggetto di mt 1,50 e delle gronde dei tetti. Sono sempre computati i portici ed i loggiati, anche se completamente aperti. [abrogato]~~

### ~~31.05. Rapporto di copertura (Rc)~~

~~Il Rapporto massimo di copertura misura in mq/mq la percentuale di Superficie fondiaria occupata dalla Superficie coperta ( $Rc = Sc/Sf$  mq/mq) [abrogato]~~

### ~~31.06. Superficie utile~~

~~La superficie utile è una delle grandezze che esprime il carico urbanistico di cui all'art. 30 delle presenti Norme; può essere calcolata complessivamente per l'edificio o per ciascuna delle funzioni presenti. La Superficie utile può essere:~~

- ~~a) Superficie utile netta (Su) se è calcolata al netto dei muri dell'edificio, vani, porte e finestre, pilastri, ecc.; nel caso di residenza si calcola anche al netto di scale interne e prende la definizione di Superficie utile abitabile (Sua);~~
- ~~b) Superficie utile lorda (Sul) se è calcolata come somma delle superfici di tutti i piani fuori terra ed entro terra misurati al lordo degli elementi verticali, con esclusione;~~

- dei porticati, a piano terreno, asserviti ad uso pubblico;
- delle terrazze scoperte;
- dei balconi a sbalzo e delle logge, purché almeno due lati siano aperti verso l'esterno, senza interposizione di infissi vetrati od altri elementi suscettibili di determinare un vano chiuso;
- delle logge chiuse su tre lati, nella misura del 50%;
- dei locali sottotetto sottostanti coperture a falde inclinate con pendenza pari o superiore al 23%, utilizzati come locale di deposito o per l'alloggiamento di apparecchiature tecniche, a condizione che la differenza di quota tra il piano di imposta della copertura e il sottostante piano di calpestio sia inferiore a cm 50, che l'altezza media del piano sia inferiore a ml. 2,40 e che la conformazione del sottotetto non consenta, in nessuna sua parte, la realizzazione di una superficie superiore a 9 mq. con altezza media pari o superiore a ml. 2,70;
- dei locali sottotetto sottostanti coperture con pendenza inferiore al 23% (ivi comprese le coperture piane), utilizzati come locale di deposito o per l'alloggiamento di apparecchiature tecniche, a condizione che l'altezza media del piano non sia superiore a ml. 1,80 e che la conformazione del sottotetto non consenta, in nessuna sua parte, la realizzazione di una superficie eccedente i 9 mq. con altezza media pari o superiore a ml. 2,70;
- dei soppalchi, ove l'altezza media tra il pavimento finito dei soppalchi ed il soffitto finito dei locali sia inferiore a ml. 2,40 e non sia comunque possibile la realizzazione di una superficie eccedente i mq 9 con altezza media pari o superiore a ml. 2,40;
- dei garage realizzati ai sensi della L. 24.03.1989 n. 122 e successivi adeguamenti e modificazioni, purché l'altezza dei locali non sia superiore a ml. 2,40<sup>1</sup>.

Con riferimento e ulteriore specificazione dei contenuti normativi di cui all'art. 61 comma 5 delle presenti Norme si esclude dal computo della Superficie utile, i locali accessori, bagno e zona cottura. **[abrogato]**

### **31.07. Volume massimo costruibile (V)**

Il volume del fabbricato è la somma dei volumi dei singoli piani calcolato moltiplicando la superficie utile lorda di ciascun piano per la relativa altezza lorda misurata da piano di calpestio a piano di calpestio. Ai fini del calcolo del volume, le altezze lorde dei locali posti all'ultimo piano sono misurate dal piano di calpestio all'intradosso del solaio di copertura, se inclinata, ovvero fino al piano di calpestio della terrazza se la copertura è piana.

I volumi dei locali interrati saranno computati solo per la parte eccedente il 30% del volume totale del fabbricato.

I volumi dei locali seminterrati adibiti a locali di classe A saranno computati interamente; possono essere adibiti a locale di classe A locali seminterrati che soddisfino a tutte le seguenti condizioni:

- abbiano le parti contro terra protette da scannafosso aereato ed ispezionabile;
- abbiano il piano di calpestio isolato dal terreno mediante solaio o vespaio adeguatamente aereati;
- abbiano il soffitto, in ogni sua parte, rialzato di almeno ml. 1,50 rispetto alla quota media del terreno circostante a sistemazione avvenuta;
- rispondano alle altre prescrizioni del RU in relazione allo specifico uso cui sono adibiti.

I volumi dei locali seminterrati non adibiti a locali di classe A, non soddisfacendo le condizioni di cui al punto precedente, saranno calcolati sottraendo al volume totale del piano il volume della parte interrata. Il volume della parte interrata sarà computato solo per la parte eccedente il 30% del volume totale del fabbricato.

Il volume della parte interrata è calcolato moltiplicando la superficie utile lorda per la distanza media tra il piano di calpestio e la quota del piano di campagna a sistemazione avvenuta, ovvero la quota del marciapiede di rigiro se previsto o esistente. Tale distanza è determinata dalla media ponderale delle distanze medie calcolate su ciascun fronte dell'edificio.

#### **Volumi tecnici**

Si definiscono volumi tecnici i volumi e relativi spazi di accesso strettamente necessari a contenere quelle parti degli impianti tecnici che, per esigenze di funzionalità degli impianti stessi, non trovano luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche. Devono pertanto qualificarsi come volumi tecnici:

<sup>1</sup> Disciplina modificata ed integrata dalla Variante RU approvata con Delib. CC. n. 4 del 27.02.2009

- le cabine elettriche ed i locali caldaia,
- gli impianti per il trattamento ed il condizionamento dell'aria ed i relativi locali,
- gli impianti per il trattamento ed il deposito delle acque idrosanitarie ed i relativi locali;
- gli extracorsa degli ascensori ed i relativi locali macchine;
- gli apparati tecnici per la sicurezza e l'igiene nonché quelli per lo smaltimento dei fumi quali comignoli e ciminiere;
- i serbatoi idrici;
- le canne fumarie e di ventilazione nonché le ciminiere;
- i vani scala al di sopra della linea di gronda;
- le scale esterne, a servizio di qualsiasi piano, quando abbiano carattere di sicurezza e siano finalizzate a garantire l'evacuazione dell'edificio in caso di emergenza;
- gli impianti tecnologici in genere e tutti gli altri impianti ed opere che a tali categorie sono comunque assimilabili.

I volumi tecnici devono essere progettati in modo architettonicamente e morfologicamente armonizzato al resto dell'edificio e/o del tessuto edilizio circostante.

Per le costruzioni già esistenti sarà la Commissione comunale per il paesaggio a stabilire la congruità delle eventuali aggiunte di volumi tecnici che potranno essere realizzati e comunque nelle dimensioni minime tecnicamente accettabili, raggiungendo una soluzione unitaria ed architettonicamente omogenea ed armonica con il resto dell'edificio e con l'ambiente circostante.

#### **31.08. ~~Indice di fabbricabilità (If)~~**

~~L'indice di fabbricabilità fondiaria si esprime in metri cubi di Volume su metri quadrati di Superficie fondiaria, indica pertanto la quantità di volume che insiste per ogni metro quadrato di Superficie fondiaria ( $If = V/Sf$  mc/mq). [abrogato]~~

#### **31.09. Altezza delle fronti (Hf) e ~~Altezza massima dei fabbricati (H)~~**

~~Ai fini della determinazione delle distanze tra i fabbricati e dai confini, l'altezza di ciascun fronte o porzione di fronte, espressa in mt, va computata dalla quota del marciapiede o, dove non esiste, del terreno allo stato definitivo, alla quota di intersezione tra il muro perimetrale e l'intradosso della copertura nel caso di coperture piane o con pendenza non superiore al 30%. Laddove la pendenza della copertura superi il 30% l'altezza del fabbricato va computata dalla quota del marciapiede o, dove non esiste, del terreno allo stato definitivo, al punto medio del solaio inclinato di copertura.~~

L'altezza delle fronti da realizzarsi su terreno in pendenza non deve superare, sul lato a valle, l'altezza che compete, per norma, al fronte sul lato a monte; una maggiore altezza del fronte a valle è ammessa solo nel caso che la differenza fra le quote del terreno naturale, prima dell'intervento, misurate in corrispondenza dei fronti, sia superiore a ml 2,50 e sempreché la profondità del corpo da edificarsi non sia superiore a mt 12; ove tale profondità sia superiore a tale limite, il corpo da edificarsi deve essere scalettato.

~~L'altezza massima dei fabbricati, espressa in mt, è l'altezza massima tra quelle delle varie fronti; sono esclusi dai limiti di altezza i manufatti tecnologici quali tralicci per le linee elettriche, torri piezometriche e per telecomunicazioni, ciminiere, extra-corsa degli ascensori, vani tecnici particolari.~~

#### **31.10. Distacco tra i fabbricati (Df)**

Le distanze dei fabbricati fra loro e dai confini, si misurano orizzontalmente in corrispondenza della proiezione a terra delle parti di edificio più sporgenti, esclusi solo gli aggetti non computabili ai fini della Superficie coperta. Per distanza tra edifici si intende il minimo segmento congiungente i perimetri, determinati come al precedente comma, di due fabbricati che si fronteggiano anche parzialmente fatte salve le prescrizioni inerenti le costruzioni in zone sismiche.

Nel caso di interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, senza incremento di Superficie utile lorda, si mantengono le distanze preesistenti, nel caso di recupero con incremento di Superficie utile lorda la distanza sarà:

- a) mt 10, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo di mt 12;
- b) mt 10, con un minimo pari all'altezza del fabbricato più alto, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo maggiore di mt 12.

Per le sopraelevazioni si rispettano le distanze preesistenti con un minimo di mt 3.

Per interventi di nuova costruzione si applica quanto previsto al precedente punto b.



Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nel presente comma nei casi in cui gli elaborati grafici del Regolamento Urbanistico definiscano specificatamente gli allineamenti edilizi e per i Piani attuativi (particolareggiati o lottizzazioni convenzionate), per i quali le distanze tra fabbricati saranno definite dagli stessi in sede di elaborazione delle previsioni planivolumetriche e di redazione delle Norme specifiche del Piano attuativo, fatto salvo quanto previsto in merito dalla vigente normativa per le costruzioni in zona sismica con particolare riferimento al D.M. 16.01.1996 e dalle norme del Codice Civile articolo 873 e seguenti.

### **31.11. Distanze delle fronti del fabbricato da strade (Ds)**

La distanza dei fronti di un edificio dal bordo stradale si misura orizzontalmente e per tale distanza s'intende la lunghezza del segmento minimo congiungente il punto più sporgente del perimetro del fabbricato e la linea che delimita il confine fra la proprietà privata e la strada. La sede stradale va considerata non nella sua attuale consistenza ma in quella prevista dai vigenti strumenti urbanistici. Per i nuovi edifici le distanze da osservarsi dalle strade veicolari, salvo distanze maggiori imposte da fabbricati antistanti, sono quelle previste dalle leggi vigenti ovvero dall'art. 9 punto 3 comma secondo del D.M. 02.04.1968 n. 1444 e cioè:

- mt 5,0 per strade di lunghezza inferiore a mt 7,0
- mt 7,5 per strade di larghezza compresa tra mt 7,0 e 15,0
- mt 10,0 per strade di larghezza superiore a mt 15,0

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nel presente comma nei casi in cui gli elaborati grafici del Regolamento Urbanistico definiscono specificatamente gli allineamenti edilizi e per i Piani attuativi (particolareggiati o lottizzazioni convenzionate), per i quali le distanze tra fabbricati saranno definite dagli stessi in sede di elaborazione delle previsioni planivolumetriche e di redazione delle Norme specifiche del Piano attuativo.

La distanza degli edifici dalle strade dovrà essere comunque conforme alle prescrizioni del D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 (Codice della Strada) e del relativo Regolamento di esecuzione ed attuazione D.P.R. 16 dicembre 1992 n. 495 e successive modificazioni.

### **31.12. Distanze delle fronti del fabbricato da confini di zona e di proprietà (Dc)**

Per distanza dai confini si intende la lunghezza del segmento minimo congiungente il punto più avanzato del perimetro del fabbricato ed il confine di proprietà e/o di zona.

Nel caso di intervento di recupero del patrimonio edilizio esistente senza incremento di Superficie utile lorda si mantengono le distanze preesistenti; in caso di intervento di recupero con incremento della Superficie utile lorda, se si tratta di sopraelevazioni, si rispettano le distanze preesistenti con un minimo di mt 3, se si tratta di ampliamento, si rispettano le distanze preesistenti con un minimo di mt 5.

Per gli interventi di nuova costruzione la distanza sarà di mt 5. In generale la distanza di mt 5 dai confini può essere derogata qualora sussista un accordo tra i vicinanti stipulato per atto pubblico in base al quale, ferma restando la distanza regolamentare tra i fabbricati, ad eccezione del caso inerente la fabbricazione in unione o aderenza, i vicinanti possono diversamente ripartire le distanze legali rispetto al confine. Tale atto, in quanto finalizzato alla concessione, decade col decadere di questa.

Per le sopraelevazioni la distanza di mt 3 può essere derogata nel caso di edifici realizzati anteriormente al Dicembre 1972; devono comunque essere rispettate le distanze minime di mt 1,5 dai confini.

Le prescrizioni in materia di distanza minima dai confini non si applicano alle porzioni completamente interrato degli edifici e quindi a condizione che le medesime non fuoriescano dalla quota dell'area circostante l'edificio a sistemazione avvenuta.

### **31.13 Opere di urbanizzazione primaria**

~~Per urbanizzazioni primarie si intendono quelle opere indispensabili alla stessa esistenza di un insediamento; il concetto di urbanizzazione primaria è quindi variabile nel tempo e da mettere in stretta relazione sia al progresso tecnologico che socio-sanitario;~~

Sono opere di urbanizzazione primaria:

- a) strade, **piazze, piste pedonali e ciclabili** a servizio degli insediamenti;
- b) **aree spazi** di sosta e **o** di parcheggio (~~piazze, corti, parcheggi~~);
- c) ~~impianti a rete: idrici, di fognatura e depurazione, di distribuzione dell'energia elettrica, di pubblica illuminazione, del gas, del telefono~~ **reti di smaltimento delle acque meteoriche e delle acque**

**reflue domestiche, urbane o industriali ed i connessi impianti di trattamento;**

- d) ~~aree pianificate d'uso pubblico, attrezzate e non (prati, giardini)~~ **opere e reti per la captazione, l'adduzione e la potabilizzazione ai fini dell'uso idropotabile;**
- e) **rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;**
- f) **pubblica illuminazione;**
- g) **spazi di verde attrezzato;**
- h) **reti per il trasferimento dati.**

### **31.14 Opere di urbanizzazione secondaria**

~~Per urbanizzazioni secondarie si intendono quelle opere che completano ed esauriscono le esigenze della vita civile ed associata; oggi sono ugualmente indispensabili che le primarie ma attendono ad una sfera di necessità diverse, non più strettamente biologiche, ma conformi agli obiettivi che una società si pone per offrire ai suoi abitanti tipi di servizio proporzionati al suo livello di civiltà.~~

Sono opere di urbanizzazione secondaria:

- a) ~~servizi di assistenza socio-sanitaria ( asili nido , centri sanitari ed assistenziali)~~ **e scuole materne;**
- b) ~~servizi per l'istruzione di base (scuole per l'infanzia, scuole elementari e medie inferiori)~~ **plexi scolastici per l'istruzione primaria e secondaria;**
- c) ~~servizi sociali, religiosi, culturali e ricreativi (delegazioni comunali, mercati di quartiere , centri sociali e attrezzature culturali, chiese ed altri edifici per servizi religiosi, ecc.);~~
- d) ~~servizi sportivi, con impianti e non.~~ **uffici comunali;**
- e) **chiese ed altri edifici per servizi religiosi;**
- f) **impianti sportivi di quartiere;**
- g) **centri sociali, attrezzature culturali pubbliche e sanitarie pubbliche;**
- h) **le opere e le reti per l'adduzione e la distribuzione, il trattamento di acque destinate ad usi non idropotabili, provenienti dal riuso o dal recupero;**
- i) **impianti di riciclo e smaltimento dei rifiuti solidi urbani;**
- l) **aree verdi di quartiere e verde di uso pubblico di connessione con gli spazi aperti extraurbani;**
- m) **strutture pubbliche di servizio o di supporto all'attività d'impresa, quali centri servizi, spazi per incubatori d'impresa, laboratori di ricerca, strutture e spazi destinate al coworking, esercizi polifunzionali;**
- n) **edilizia residenziale sociale di proprietà pubblica.**

### **31.15 Determinazione del piano di costruzione**

La determinazione del piano di costruzione, ovvero del piano ove si effettua la nuova costruzione, viene determinato con riferimento al piano originario di campagna e tenendo conto che l'allineamento di tale piano non potrà portare a rialzi nella parte più bassa superiori a cm 50. Conseguentemente l'allineamento del terreno non potrà portare a rialzi, riporti o riempimenti superiori a cm 50, che verranno effettuati nella parte più bassa del terreno.

Sono per contro consentiti sbancamenti di terreno, in misura non superiore a metri due, alle seguenti condizioni:

- che tale sbancamento sia realizzato in un contesto di inserimento paesaggistico e con accorgimenti atti a limitare l'impatto visivo di tale sbancamento;
- che il terreno di riporto derivante dallo sbancamento, per quanto eccedente il riporto di cm 50 di cui al punto precedente, venga adeguatamente smaltito e trasferito ad altri siti;
- che i muri a retta o di costruzione dell'edificio, derivanti dall'esigenza di contenere lo sbancamento realizzato, siano realizzati in modo non visibile o comunque con adeguato inserimento paesaggistico volto a limitare l'impatto e con l'utilizzo di materiali conformi al paesaggio circostante (muri a pietra, pietra/mattone, laterizio, rivestimento in legname ...).

In ogni caso la realizzazione di tali sbancamenti o riporti, oltre ad essere dettagliatamente illustrata nel progetto deve riportare il parere favorevole della Commissione Edilizia e della Commissione Edilizia Integrata, e comporta l'obbligo di valutazione da parte di tali organi anche laddove inerenti progetti sottoposti a titolo autorizzativo che prescinderebbe a tale valutazione.

### **31.16 Locali fuori terra, seminterrati ed interrati**

Si definiscono fuori terra quei locali nei quali la quota del piano di calpestio risulti in ogni sua parte a quota superiore al livello del terreno circostante a sistemazione avvenuta.

Si definiscono interrati quei locali nei quali la quota dell'intradosso del solaio di copertura risulti in ogni sua parte a quota inferiore al livello del terreno circostante a sistemazione avvenuta.

Si definiscono seminterrati tutti i locali che non rientrano in quelli definiti ai due punti precedenti.

I locali interrati, negli edifici esistenti e in quelli di nuova costruzione non possono essere adibiti a locali di abitazione.

Possono essere adibiti a locale di classe A locali seminterrati che soddisfino a tutte le seguenti condizioni:

- abbiano le parti contro terra protette da scannafosso aereato ed ispezionabile;
- abbiano il piano di calpestio isolato dal terreno mediante solaio o vespaio adeguatamente aerati;
- abbiano il soffitto, in ogni sua parte, rialzato di almeno ml 1,50 rispetto alla quota media del terreno circostante a sistemazione avvenuta;
- rispondano alle altre prescrizioni del presente Regolamento in relazione allo specifico uso cui sono adibiti.

Possono essere adibiti a locale di classe B locali seminterrati che soddisfino le condizioni di cui ai punti precedenti ad esclusione di quelli con soffitto, in ogni sua parte, rialzato di almeno ml 1,50 rispetto alla quota media del terreno circostante a sistemazione avvenuta.

Non è comunque ammessa la realizzazione di locali abitabili a distanza dalle strade pubbliche inferiore a quella stabilita dalle norme del presente regolamento, fatta eccezione per situazioni particolari eventualmente documentate, giustificate e previste nell'ambito dei piani attuativi.

**ART. 37. AREE DI RECUPERO E RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE**

**37.01.** Sono le zone urbane caratterizzate da degrado urbanistico, fisico, igienico, socio-economico, geofisico o recanti degrado all'immagine ambientale, di cui all'art. 76 delle norme del Piano Strutturale, da recuperare nell'ambito di una politica di miglioramento diffuso e di valorizzazione dei centri abitati; sono assimilate alle zone di recupero di cui all'art. 27 della legge n. 457/1978 ~~ed agli artt. 8 e 9 della L.R. n. 59/1980.~~

**37.02.** Tali aree sono distinte con apposito colore in cartografia, nelle Tavv. 2 e 3 in scala 1:2000 del Regolamento Urbanistico.

**37.03.** Il Regolamento Urbanistico sottopone tali parti allo strumento del Piano di Recupero **o alla predisposizione di progetti unitari convenzionati di cui all'art. 121 della LR 65/2014**, rinviando alle schede progettuali descrittive di cui all'art. 43 delle presenti Norme; mediante strumenti di attuazione diretta **non soggetta a convenzionamento** consente solo interventi di tipo *a* di cui all'art. 22 delle presenti Norme.

**37.04.** Le aree di recupero e riqualificazione, individuate negli elaborati di cui al comma secondo e perimetrare col tratteggio che indica l'assoggettamento al Piano di Recupero, vanno considerate come unità minime di studio, ~~ovvero~~ ai fini dell'analisi dello stato di fatto e della proposta generale di recupero; le unità minime di intervento, e quindi anche quella interessata dal progetto per il quale si richiede l'approvazione da parte del Consiglio Comunale, andranno definite dal Piano di Recupero stesso, a fronte delle risultanze dello studio generale.

I successivi Piani di Recupero che interverranno sull'area potranno rispettare la previsione generale già elaborata ed approvata dall'Amministrazione comunale, limitando così il progetto di Piano di Recupero all'unità minima di intervento individuata, o proporre, a loro volta, una soluzione generale a fronte di nuovi studi; la soluzione proposta dovrà dimostrare di tenere conto degli atti abilitativi in essere e dello stato degli interventi.

**37.05.** Le attività consentite sono valutate in sede di studio dal Piano di Recupero che le propone motivandole; in generale sono ammesse le seguenti funzioni:

- residenziale;
- artigianale di servizio ed in genere, se compatibile con la residenza;
- commerciale di vicinato;
- turistico-ricettive;
- pubbliche o di interesse pubblico, culturali e formative;
- verde pubblico attrezzato
- parcheggi privati;
- verde privato, orticoltura.

Sono comunque escluse le destinazioni non compatibili con la residenza.

**37.06.** **Gli interventi consentiti devono rispettare le prescrizioni di cui all'art. 104 (Edilizia sostenibile) delle presenti Norme finalizzate ad assicurare il risparmio energetico degli edifici, a limitare le emissioni di CO2 e di altre sostanze inquinanti e/o nocive nell'ambiente, il contenimento dei consumi idrici e il riutilizzo delle acque meteoriche. Al fine di prevenire la formazione dei rifiuti, deve essere previsto l'utilizzo prioritario in cantiere dei materiali da scavo in sostituzione dei materiali vergini di cava. Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente dovranno altresì prevedere l'applicazione dei principi e delle tecniche di demolizione selettiva, al fine di separare sostanze ed oggetti riutilizzabili tal quali, separare le componenti pericolose, ottenere rifiuti merceologicamente selezionati per facilitarne il successivo recupero.**

## ART. 38. AREE DI RIDEFINIZIONE URBANA

**38.01.** Sono parti degli insediamenti prive di ordinamenti morfologici intenzionali e riconoscibili, anche caratterizzate da manufatti con tipologia e caratteristiche incongrue, di cui all'art.77 delle norme del Piano Strutturale.

**38.02.** Tali aree sono distinte con apposito colore in cartografia, nelle Tavv. 2 e 3 in scala 1:2000 del Regolamento Urbanistico.

**38.03.** Il Regolamento Urbanistico, **nei casi individuati con specifico simbolo grafico nelle tavole di cui al comma precedente**, sottopone tali parti a Piano ~~Particolareggiato~~ **attuativo** con la stessa procedura indicata per il Piano di Recupero nelle Aree di recupero e riqualificazione ambientale, di cui all'art. 37 comma quarto delle presenti Norme; **negli altri casi, subordina gli interventi di recupero alla predisposizione di progetti unitari convenzionati di cui all'art. 121 della LR 65/2014.**

~~Le aree di ridefinizione, individuate negli elaborati di cui al comma secondo e perimetrare col tratteggio che indica l'assoggettamento al Piano di Recupero, vanno considerate come unità minime di studio, ovvero ai fini dell'analisi dello stato di fatto e della proposta generale di ridefinizione; le unità minime di intervento, e quindi anche quella interessata dal progetto per il quale si richiede l'approvazione da parte del Consiglio Comunale, andranno definite in sede di redazione del Piano attuativo, a fronte delle risultanze dello studio generale.~~

~~I successivi Piani di Recupero che interverranno sull'area potranno rispettare la previsione generale già elaborata ed approvata dall'Amministrazione comunale, limitando così il progetto di Piano di Recupero all'unità minima di intervento individuata, o proporre, a loro volta, una soluzione generale a fronte di nuovi studi; la soluzione proposta dovrà dimostrare di tenere conto degli atti abilitativi in essere e dello stato degli interventi.~~

**38.04.** Il Regolamento Urbanistico, nel perseguire gli obiettivi prefissati dal Piano Strutturale, ovvero la ridefinizione ed il recupero degli assetti morfologici e tipologici e la riconfigurazione degli spazi non edificati, ai fini dell'integrazione al tessuto urbano delle suddette aree in ragione di una loro complementarietà paesistica ed ambientale agli insediamenti, ammette, in funzione delle risultanze dello studio espresso dal Piano ~~Particolareggiato~~ **attuativo o dal progetto unitario convenzionato** e con riferimento all'intera area considerata ~~dal Regolamento Urbanistico~~, adeguamenti volumetrici in aumento fino al 20% del volume esistente.

**38.05.** Il Regolamento Urbanistico, mediante strumenti di attuazione diretta **non soggetta a convenzionamento**, permette gli interventi correlati alla classificazione del patrimonio edilizio esistente, di cui agli artt. 18 e 103 (Allegato A) delle presenti Norme.

**38.06.** All'interno di tali aree, il Regolamento Urbanistico, se non previsto diversamente negli elaborati grafici richiamati al comma secondo del presente articolo, consente le seguenti funzioni:

- residenziale;
- artigianale di servizio ed in genere, se compatibile con la residenza;
- commerciale di vicinato;
- turistico-ricettive;
- servizi pubblici o di interesse pubblico;
- parcheggi privati;
- verde privato, orticoltura.
- verde pubblico
- parcheggio pubblico

~~La Superficie utile da destinare alla funzione residenziale non potrà superare il 70% di quella totale.~~

**38.07** **Gli interventi dovranno conferire maggiore omogeneità alle aree, anche dal punto di vista linguistico, con particolare attenzione alla riqualificazione degli spazi aperti pertinenziali che dovranno essere progettati per integrarsi correttamente con il contesto urbano e/o naturale e con il fronte stradale. Gli elementi di arredo e di recinzione dovranno concorrere a rendere maggiormente omogeneo il fronte stradale. Particolare attenzione dovrà essere posta in fase di progettazione all'inserimento di dette recinzioni, in modo che queste non rappresentino delle barriere visive né una cesura eccessiva rispetto all'ambiente naturale circostante.**

**Le sistemazioni esterne dovranno essere progettate per contenere al massimo l'impermeabilizzazione**

del suolo, limitando allo stretto necessario le opere di pavimentazione esterna, in particolare nei percorsi e nelle zone di sosta, ricorrendo a soluzioni che assicurino una buona permeabilità. Le pavimentazioni esterne dovranno inoltre avere caratteristiche cromatiche tali da ottenere il miglior inserimento paesaggistico.

I nuovi interventi dovranno presentare soluzioni rivolte al conseguimento di standard elevati in relazione al consumo energetico, alle emissioni, ai sistemi di recupero e riutilizzo delle acque meteoriche e allo smaltimento dei reflui. Gli interventi consentiti devono pertanto rispettare le prescrizioni di cui all'art. 104 (Edilizia sostenibile) delle presenti Norme finalizzate ad assicurare il risparmio energetico degli edifici, a limitare le emissioni di CO<sub>2</sub> e di altre sostanze inquinanti e/o nocive nell'ambiente, il contenimento dei consumi idrici e il riutilizzo delle acque meteoriche. Gli interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente dovranno altresì prevedere l'applicazione dei principi e delle tecniche di demolizione selettiva, al fine di separare sostanze ed oggetti riutilizzabili tal quali, separare le componenti pericolose, ottenere rifiuti merceologicamente selezionati per facilitarne il successivo recupero e, al fine di prevenire la formazione dei rifiuti, l'utilizzo prioritario in cantiere dei materiali da scavo in sostituzione dei materiali vergini di cava.

Le sistemazioni esterne dovranno essere progettate per contenere al massimo l'inquinamento luminoso, attraverso l'utilizzo di illuminazione esterna a basso consumo con orientamento verso terra, evitando il più possibile l'utilizzo di pali di sostegno, nel rispetto delle "Linee guida per la progettazione, l'esecuzione e l'adeguamento degli impianti di illuminazione esterna" (DGR 962/2004).

*Fattibilità:* classe di fattibilità contenuta nell'Elaborato Gv – *Relazione geologico-tecnica.*

**38.08 Aree di ridefinizione urbana di ViaFonte Antese.** Oltre alle prescrizioni contenute nel precedente comma, valgono le seguenti specifiche prescrizioni:

- per quanto riguarda le aree a valle della strada, il verde e gli elementi di arredo non dovranno compromettere il rapporto visivo verso la vallata a sud-est;
- in merito alla riqualificazione degli ex magazzini comunali, le nuove volumetrie e le sistemazioni a verde dovranno essere studiate in modo da ridurre al minimo l'interferenza con la visuale verso la Rocca di Radicofani.

*Fattibilità:* classe di fattibilità e prescrizioni specifiche contenute nell'Elaborato Gv – *Relazione geologico-tecnica.*

*Misure di prevenzione e mitigazione dei potenziali effetti:* sia per l'area a monte sia per quelle a valle di Via Fonte Antese, la soluzione progettuale dovrà tenere conto della vegetazione esistente e della sua eventuale conservazione; nel caso la realizzazione degli interventi comporti il suo abbattimento o comunque effetti sul suo stato di salute, tale impatto può essere mitigato dalla previsione di nuove ed idonee piantumazioni, applicando le normali disposizioni di legge o realizzando le azioni previste dal Piano di Gestione della ZSC/ZPS Crete dell'Orcia e del Formone.

A protezione degli spazi aperti e degli spazi da destinare alla sosta dovrà essere prevista l'immissione di specie vegetali autoctone con schema di impianto affine al *pattern* della vegetazione naturale al fine di formare comunità vegetali con strutture e processi funzionali autonomi tali da garantire, una volta stabilizzati, l'automantenimento.

Dovrà essere previsto il mantenimento e la creazione di rifugi e nidificazione per diverse specie di interesse della ZSC/ZPS ed in particolare per rapaci notturni e chiroterri. Nel caso sia accertata la presenza di Chiroterri in edifici esistenti è fatto obbligo di concordare con l'Ente gestore della ZSC/ZPS Crete dell'Orcia e del Formone soluzioni e modalità di intervento, prendendo a riferimento il documento "Linee guida per la conservazione dei Chiroterri negli edifici" (Ministero dell'Ambiente, 2008). L'eventuale perdita di siti di nidificazione del gheppio e del barbogianni dovrà essere compensata mediante l'installazione di strutture artificiali idonee a favorire la loro nidificazione.

Per la cura della vegetazione ornamentale deve essere evitato l'uso di diserbanti, pesticidi e di altri prodotti fitosanitari.

In fase di cantiere, nei limiti delle possibilità tecnico-progettuali, la calendarizzazione degli interventi dovrà essere organizzata al fine di evitare o ridurre le attività di maggior disturbo nei periodi di riproduzione della fauna.

**ART. 40. AREE URBANIZZATE DI FORMAZIONE RECENTE**

**40.01.** Comprendono le aree di cui all'art. 74 delle norme del Piano Strutturale, ovvero le parti di territorio destinate prevalentemente alla residenza parzialmente edificate (di completamento) o totalmente edificate (sature), le quali, per la particolare morfologia del territorio e rispetto a con visivi privilegiati, entrano a far parte del quadro paesaggistico costituito dal tessuto storico. Pertanto ogni intervento di trasformazione dovrà essere redatto e verificato con l'obiettivo di migliorare il valore estetico ed il "grado di spazialità" complessivo delle aree, elevandone la qualità di base.

Il Regolamento Urbanistico, per queste aree, persegue il miglioramento e l'incremento della qualità ambientale, funzionale e della dotazione di servizi, attraverso nuove previsioni in aumento delle superfici destinate al soddisfacimento degli standard (parcheggi e verde pubblici), delle dotazioni ad attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico ed il potenziamento delle infrastrutture viarie.

**40.02.** Tali aree sono distinte con apposito colore in cartografia, nelle Tavv. 2 e 3 in scala 1:2000 del Regolamento Urbanistico.

**40.03. Fatta salva diversa indicazione delle presenti Norme, in** tali aree si procede con intervento diretto e sono ammessi interventi di completamento (nuova edificazione ed ampliamento) ove ne esistano le condizioni in applicazione dei parametri edilizio-urbanistici e delle prescrizioni di cui al successivo comma quarto, di ristrutturazione urbanistica *t5* di cui all'art. 22 delle presenti Norme e cambio di destinazione d'uso nel rispetto delle destinazioni consentite. ~~Il mutamento di destinazione d'uso è soggetto a denuncia di inizio di attività ovvero ad autorizzazione, anche in assenza di opere, ai sensi dell'art. 8 della L.R. 23.05.1994 n. 39, come modificato dall'art. 42 della L.R. 14.10.1999 n. 52.~~

**40.04<sup>2</sup>.** I parametri edilizio-urbanistici generali e le prescrizioni esecutive del Regolamento Urbanistico, ai fini delle trasformazioni, sono le seguenti:

- Tipologia: a schiera e villini
- Indice di fabbricabilità fondiaria (If): 0,7 mc/mq;  
(If): 1 mc/mq (aree con SF < mq. 1.000);
- Altezza massima (H): mt 6,50 (n. 2 piani)
- Rapporto di copertura (Rc): 30%;
- Distanze delle fronti del fabbricato da strade (Ds): mt 5,00
- Distanze delle fronti del fabbricato dai confini (Dc): mt 5,00

Rispetto della Delib. C.R. 230/94 **dei parametri di legge** in merito all'impermeabilizzazione dei suoli.

Verifica e rispetto della normativa vigente in fatto di inquinamento acustico.

Per ~~le due aree l'area~~ di Via della Croce a Contignano, ~~individuate~~ **individuata** nella Tav. 3 in scala 1:2.000 del **presente** Regolamento Urbanistico, sono indicati parametri edilizio-urbanistici diversi da quelli generali per limitare l'azione trasformatrice e più precisamente:

~~- Area a valle dell'"anello" di Via della Croce: corpi di fabbrica da realizzare senza formazione di rilevato, volume massimo edificabile pari al 70% della previsione totale, altezza massima mt 6 a monte (sul lato a valle l'altezza non deve superare quella che compete al fronte sul lato a monte; una maggiore altezza del fronte a valle è ammessa solo nel caso che la differenza tra le quote del terreno naturale, prima dell'intervento, misurate in corrispondenza dei fronti, sia inferiore a ml 2,70 e sempreché la profondità del corpo da edificarsi non sia superiore a ml 12; ove tale profondità sia superiore a questo limite, il corpo da edificarsi deve essere scalettato).~~

- Area in Via della Croce, nel fondo intercluso posto all'altezza dei giardini pubblici: tipologia a villetta, volume massimo edificabile pari al 70% della previsione totale, previsione della strada di accesso in attraversamento dell'area pubblica (il tracciato definitivo è definito e giustificato in sede di istanza di permesso di costruire, anche in difformità a quanto indicato nella Tav. 3 in scala 1:2.000).

**Per l'area posta tra Via dei Giardini e Via Piave a Contignano, come definita nella Tav. 3 in scala 1:2.000 del presente Regolamento urbanistico, valgono le seguenti specifiche prescrizioni:**

- **edificio indipendente su lotto in pendio, da realizzare senza formazione di rilevato;**
- **superficie utile lorda massima pari a mq 250;**
- **numero massimo dei piani realizzabili pari a 2 (l'edificio dovrà aderire al dislivello naturale**

<sup>2</sup> Comma modificato ed integrato dalla Variante RU approvata con Delib. CC. n. 4 del 27.02.2009

esistente con massimo 2 piani a valle);

- altezza massima del punto più emergente a monte pari a mt 4,50 e altezza massima a valle pari a mt 6,50 entrambe misurate rispetto all'andamento naturale del terreno. L'altezza massima dell'edificio non dovrà comunque mai superare l'altezza massima del punto più emergente a monte pari a mt 4,50;
- distanze dalle strade (Ds) e dai confini (Dc): mt 5,00.

**Fattibilità:** classe di fattibilità contenuta nell'Elaborato Gv – *Relazione geologico-tecnica.*

Per l'area dell'ex Lavatoio di Via dei Giardini, definita nella Tav. 3 in scala 1:2.000 del presente Regolamento urbanistico, valgono le seguenti specifiche prescrizioni:

- è ammessa la realizzazione di un edificio monofamiliare, con altezza limitata ad un solo piano;
- superficie utile lorda massima pari a mq 80 ed altezza massima pari a mt 4.

**Fattibilità:** classe di fattibilità contenuta nell'Elaborato Gv – *Relazione geologico-tecnica.*

**40.05.** Per gli edifici esistenti si applica la disciplina contenuta nei Quadri sinottici di cui all'art. 103 Allegato A, correlata alla classificazione degli edifici di cui all'art. 18 delle presenti Norme.

**40.06.** All'interno di tali parti la destinazione è di regola residenziale; il Regolamento Urbanistico consente le seguenti attività (con caratteristiche compatibili con le residenze), cercando di superare la monofunzionalità di alcune porzioni di tessuto insediativo, attraverso l'inserimento delle altre funzioni:

- residenziale
- uffici, ambulatori
- artigianale di servizio
- artigianale in genere se esistente
- commerciale esclusa la grande distribuzione
- turistico ricettive
- pubbliche o di interesse pubblico
- parcheggi
- verde privato

**40.07** Le unità immobiliari a destinazione residenziale di nuova costruzione o risultanti da cambio di destinazione d'uso dovranno avere ~~un taglio medio di~~ Superficie utile lorda ~~di mq 80 e~~ comunque non inferiore a mq 65.

**40.08** Gli interventi consentiti devono rispettare le prescrizioni di cui all'art. 104 (Edilizia sostenibile) delle presenti Norme finalizzate ad assicurare il risparmio energetico degli edifici, a limitare le emissioni di CO2 e di altre sostanze inquinanti e/o nocive nell'ambiente, il contenimento dei consumi idrici e il riutilizzo delle acque meteoriche. Al fine di prevenire la formazione dei rifiuti, deve essere previsto l'utilizzo prioritario in cantiere dei materiali da scavo in sostituzione dei materiali vergini di cava. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente dovranno altresì prevedere l'applicazione dei principi e delle tecniche di demolizione selettiva, al fine di separare sostanze ed oggetti riutilizzabili tal quali, separare le componenti pericolose, ottenere rifiuti merceologicamente selezionati per facilitarne il successivo recupero.



**ART. 42. AREE A DESTINAZIONE PRODUTTIVA ESISTENTI E DI NUOVA ATTUAZIONE**

**42.01.** Sono le parti di territorio di cui agli artt. 81 e 82 delle norme del Piano Strutturale, in cui sono insediate le attività della produzione di beni o servizi, esistenti e di nuova destinazione, nella Zone Produttive della Val di Paglia, del Capoluogo e di Contignano, per le quali il Piano prevede un rafforzamento in termini qualitativi e, nei casi indicati dalle presenti Norme, la possibilità di convertire le destinazioni d'uso. Più precisamente il Regolamento Urbanistico persegue i seguenti obiettivi:

- conferma del ruolo dell'area della Val di Paglia, con previsione di un modesto ampliamento in conseguenza della nuova previsione di aree a servizi e per il potenziamento degli standards urbanistici; possibilità di insediamento della funzione ricettiva/ristorativi e previsione di area a servizio per la distribuzione di carburanti;
- conversione della destinazione d'uso produttiva dell'area di Radicofani verso l'artigianato minore ed il commercio, anche al fine di migliorare la qualità estetica degli interventi e dell'insediamento nel suo insieme; ~~previsione di area a servizio per la distribuzione di carburanti;~~
- l'area produttiva di Contignano è interessata da un P.I.P. e viene attuata per singoli interventi, in relazione ai quali l'obiettivo è quello di mirare ad un innalzamento della qualità edilizia dei manufatti e delle sistemazioni delle aree di pertinenza.

Le aree di nuova previsione non costituiscono nuovo utilizzo di suolo in quanto si tratta delle parti di territorio già comprese nelle previsioni del previgente Strumento urbanistico generale impegnate e libere da edificazione; a queste il Regolamento Urbanistico assegna il ruolo strategico di rafforzamento in termini qualitativi degli insediamenti e del modello di produzione/commercializzazione. Tali aree partecipano pertanto al progetto generale di riqualificazione degli spazi della produzione ed alla ricerca di una nuova identità di dette aree che dovrà essere caratterizzata dall'alta qualità dell'insediamento nella sua organizzazione e nei manufatti, delle infrastrutture e delle aree pubbliche, dei collegamenti con il tessuto urbano e le attività di commercializzazione. **Devono pertanto essere adottate soluzioni progettuali di qualità funzionale, estetica e paesaggistica in grado di assicurare il più congruo inserimento di insediamenti relativi ad attività produttive e ad attività correlate nei contesti paesaggistici circostanti con specifica attenzione alla qualità architettonica e tipologica, agli arredi urbani e vegetazionali nei comparti interessati e alla riduzione del fabbisogno energetico ed idrico, all'incremento dell'utilizzazione di energie e risorse idriche rinnovabili, alla più efficace e sostenibile gestione dei rifiuti inclusi la riduzione dei medesimi, il recupero e il riciclaggio interno dei materiali e degli imballaggi e la previsione di strutture per un'efficiente raccolta differenziata.** Gli interventi consentiti devono pertanto rispettare le prescrizioni di cui all'art. 104 (Edilizia sostenibile) delle presenti Norme finalizzate ad assicurare il risparmio energetico degli edifici, a limitare le emissioni di CO<sub>2</sub> e di altre sostanze inquinanti e/o nocive nell'ambiente, il contenimento dei consumi idrici e il riutilizzo delle acque meteoriche. Al fine di prevenire la formazione dei rifiuti, deve essere previsto l'utilizzo prioritario in cantiere dei materiali da scavo in sostituzione dei materiali vergini di cava. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente dovranno altresì prevedere l'applicazione dei principi e delle tecniche di demolizione selettiva, al fine di separare sostanze ed oggetti riutilizzabili tal quali, separare le componenti pericolose, ottenere rifiuti merceologicamente selezionati per facilitarne il successivo recupero. Le sistemazioni esterne dovranno essere progettate per contenere al massimo l'inquinamento luminoso, nel rispetto delle "Linee guida per la progettazione, l'esecuzione e l'adeguamento degli impianti di illuminazione esterna" (DGR 962/2004). Per tutti gli interventi di trasformazione si applica quanto disposto dalla DGR 1319/2016 riguardante "*LR 30/2015: modalità procedurali ed operative per l'attuazione degli articoli 123 e 123bis ed approvazione elenco di attività, progetti e interventi ritenuti non atti a determinare incidenze significative sui Siti Natura 2000 presenti nel territorio della Regione Toscana*". Le trasformazioni previste nelle Aree a destinazione produttiva di nuova attuazione, ricadenti sia all'interno sia all'esterno del sito *ZSC/ZPS Crete dell'Orcia e del Formone*, che comportino effetti sulle risorse idriche del sito in termini di approvvigionamento e/o di scarichi devono essere sottoposte a valutazione di incidenza.

**42.02.** Tali aree sono distinte e differenziate con appositi colori in cartografia, nelle Tavv. 2, 3 e 4 in scala 1:2000 del Regolamento Urbanistico.

**42.03.** All'interno di tali aree, in funzione della specificità dovuta all'ubicazione, alla qualità ambientale, alla superficie fondiaria di previsione ed alla presenza e tipo di infrastrutture viarie a carattere intercomunale, sono ammesse le seguenti attività:

Area Produttiva di Radicofani

- produzione artigianale
- terziario di servizio alla produzione (commerciale al minuto e all'ingrosso, ricettivo alberghiero, ristorativo)
- secondario (manifatturiero e di trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici, a servizio dei mezzi di produzione, ecc.)
- residenza di servizio alla produzione nei limiti previsti dalle presenti Norme
- terziario di servizio alla produzione
- ricettivo e ristorativo di servizio all'area
- deposito coperto

Area Produttiva di Contignano

- produzione artigianale
- terziario di servizio alla produzione (commerciale al minuto)
- secondario (manifatturiero e di trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici, a servizio dei mezzi di produzione, ecc.)
- residenza di servizio alla produzione nei limiti previsti dalle presenti Norme
- terziario di servizio alla produzione

Area Produttiva della Val di Paglia

- produzione industriale
- produzione artigianale
- terziario di servizio alla produzione (commerciale al minuto e all'ingrosso, la grande distribuzione, ricettivo alberghiero, ristorativo)
- secondario (manifatturiero e di trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici, a servizio dei mezzi di produzione, ecc.)
- residenza di servizio alla produzione nei limiti previsti dalle presenti Norme
- deposito coperto e scoperto
- stazionamento autotreni e autoarticolati e relativi servizi

**42.04.** È ammessa la residenza di servizio alla produzione, da ricavare all'interno dei volumi per la produzione, nella misura di un alloggio con volume v.p.p. di mc 300, ad uso esclusivo del titolare delle funzioni permesse ed in stretta pertinenza con le stesse, con divieto di locazione a terzi; tuttavia la necessità d'inserimento della residenza sarà valutata dall'Amministrazione Comunale in sede di approvazione del Progetto unitario

**42.05.** Per ciascuna area di trasformazione urbanistica a destinazione produttiva, il Regolamento Urbanistico conferma i parametri edilizio-urbanistici del previgente Strumento urbanistico generale se non in contrasto con le presenti norme; vengono confermate le previsioni e gli indici stabiliti dal P.I.P. Val di Paglia.

I parametri edilizio-urbanistici e le prescrizioni esecutive, se non definito diversamente in altro capitolo della presente normativa, sono i seguenti:

- Rapporto di copertura (Rc): 50%;
- Altezza massima (H): mt 8,00 (con le precisazioni successive)
- Distanze delle fronti del fabbricato da strade (Ds): mt 7,00
- Distanze delle fronti del fabbricato dai confini (Dc): mt 7,00

Sono consentite altezze maggiori per volumi tecnici e per edifici che richiedono particolari attrezzature strettamente legate al ciclo produttivo, fino all'altezza massima di mt. 12; ai fini della valutazione dell'inserimento di tali volumi dovranno essere forniti elaborati tecnici di dettaglio con indicazione dei materiali e della tecnologia costruttiva utilizzati.

Con riferimento alle caratteristiche tipologiche ed a quelle distributive degli spazi interni dei fabbricati, alla loro destinazione ed al rispetto alle norme igienico-sanitarie vigenti è ammessa la realizzazione di un secondo livello di calpestio per l'intero sviluppo della Superficie coperta.

**42.06.** Nelle aree di nuova previsione, quando indicato negli elaborati grafici, l'edificabilità è ammessa

previa approvazione di Piano Particolareggiato **attuativo** d'iniziativa pubblica o privata; **negli altri casi è ammessa l'attuazione mediante progetto unitario convenzionato di cui all'art. 121 della LR 65/2014.**

**42.07.** Sugli edifici a destinazione produttiva esistenti sono ammessi gli interventi di cui all'art. 103 Allegato A delle presenti Norme; ogni intervento di completamento o ristrutturazione dovrà avere come obiettivo primario la razionalizzazione ed il miglioramento della funzionalità dell'esistente, il controllo sulla qualità dell'ambiente fisico ed il recupero degli spazi sottoutilizzati; le soluzioni a tali tematiche dovranno essere espresse al momento della richiesta di titolo abilitativo attraverso elaborati grafici e/o descrittivi, come parte integrante dei progetti.

**42.08. Aree produttive di Radicofani e di Contignano**

**Fattibilità:** la classe di fattibilità e le prescrizioni specifiche sono contenute nell'Elaborato Gv – Relazione geologico-tecnica.

**42.09 Area produttiva di Contignano**

**Misure di prevenzione e mitigazione dei potenziali effetti:** la soluzione progettuale dovrà tenere conto della vegetazione esistente e della sua eventuale conservazione; nel caso la realizzazione degli interventi comporti il suo abbattimento o comunque effetti sul suo stato di salute, tale impatto può essere mitigato dalla previsione di nuove ed idonee piantumazioni, applicando le normali disposizioni di legge o realizzando le azioni previste dal Piano di Gestione della *ZSC/ZPS Crete dell'Orcia e del Formone*.

A protezione degli spazi aperti e degli spazi da destinare alla sosta dovrà essere prevista l'immissione di specie vegetali autoctone con schema di impianto affine al *pattern* della vegetazione naturale al fine di formare comunità vegetali con strutture e processi funzionali autonomi tali da garantire, una volta stabilizzati, l'automantenimento.

Dovrà essere previsto il mantenimento e la creazione di rifugi e nidificazione per diverse specie di interesse della *ZSC/ZPS Crete dell'Orcia e del Formone* ed in particolare per rapaci notturni e chiropteri.

Per la cura della vegetazione ornamentale deve essere evitato l'uso di diserbanti, pesticidi e di altri prodotti fitosanitari.

In fase di cantiere, nei limiti delle possibilità tecnico-progettuali, la calendarizzazione degli interventi dovrà essere organizzata al fine di evitare o ridurre le attività di maggior disturbo nei periodi di riproduzione della fauna.

### ART. 43. SCHEDE DESCRITTIVE DELLE AREE DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA (AT)

**43.01.** Sono distinte negli elaborati Aree urbane e di influenza urbana, Tavv. 2 e 3 in scala 1:2000 le seguenti Aree di trasformazione urbanistica con simbolo specifico (At) e numerazione progressiva; per tali aree valgono le prescrizioni contenute nelle seguenti schede ed i contenuti dell'elaborato ~~Relazione geologica di fattibilità~~.

I dimensionamenti delle trasformazioni previste dal **presente** Regolamento Urbanistico, **sono** definiti in mc di Volume massimo **o mq di Superficie utile lorda** edificabile. ~~per ogni singola scheda, applicano i disposti del comma 2 art. 39 delle presenti Norme, ovvero~~ L'attuazione delle previsioni ~~fino al 70% del volume massimo edificabile; inoltre l'attuazione delle previsioni~~ così definite è ammessa in due fasi distinte e funzionali, ciascuna per una Superficie utile lorda corrispondente a circa il 50% di quella totale e con la seconda fase ammissibile a condizione che la prima sia stata attuata completamente ed abbia ottenuto l'abitabilità. La norma ~~variata~~ vale anche per quegli interventi già convenzionati ma per i quali non è stata ancora presentata istanza di permesso di costruire al Comune.

**Per tutti gli interventi di trasformazione si applica quanto disposto dalla DGR 1319/2016 riguardante "LR 30/2015: modalità procedurali ed operative per l'attuazione degli articoli 123 e 123bis ed approvazione elenco di attività, progetti e interventi ritenuti non atti a determinare incidenze significative sui Siti Natura 2000 presenti nel territorio della Regione Toscana".** Le trasformazioni previste nelle Aree di trasformazione urbanistica (AT), ricadenti sia all'interno sia all'esterno del sito ZSC/ZPS Crete dell'Orcia e del Formone, che comportino effetti sulle risorse idriche del sito in termini di approvvigionamento e/o di scarichi devono essere sottoposte a valutazione di incidenza. Gli interventi consentiti devono rispettare le prescrizioni di cui all'art. 104 (Edilizia sostenibile) delle presenti Norme finalizzate ad assicurare il risparmio energetico degli edifici, a limitare le emissioni di CO2 e di altre sostanze inquinanti e/o nocive nell'ambiente, il contenimento dei consumi idrici e il riutilizzo delle acque meteoriche. Gli interventi di trasformazione dovranno altresì prevedere, al fine di prevenire la formazione dei rifiuti, l'utilizzo prioritario in cantiere dei materiali da scavo in sostituzione dei materiali vergini di cava.

Tali aree sono così definite:

AT 1 – (TAV. N. 2 SCALA 1:2000) RADICOFANI

*Descrizione dell'azione di trasformazione:* Edificazione residenziale e le altre funzioni ammesse di cui all'art. 41, sistemazioni a verde, viabilità e parcheggi a raso.

*Procedimento:* intervento diretto d'iniziativa privata, con Progetto unitario preventivo e convenzionamento.

*Tipologia:* schiera, villino

*Volume massimo edificabile:* mc. 4.500, da realizzare in due fasi distinte e funzionali secondo i disposti di cui al comma 2 art. 39 delle presenti Norme in relazione alle fasi di attuazione.

*Piani f.t.:* 2 (due)

*Altezza massima degli edifici (H):* 6,50. In caso di terreno in pendio, l'edificio dovrà aderire al dislivello con 2 (due) piani a monte e 3 (tre) a valle. Il piano seminterrato non può essere occupato dalla residenza.

*Fattibilità:* classe di fattibilità da verificare sugli elaborati dell'indagine geologica

*Risorse coinvolte:* quinta costituita dal tratto finale della rupe, suoli con presenza di rocce affioranti e detriti, visuale aperta verso la strada di accesso al capoluogo.

*Prescrizioni:* In presenza di affioramenti rocciosi di rilevanza ambientale e correlati alla rupe il progetto dovrà adeguarsi e integrarli alle sistemazioni esterne.

*Obiettivi di riqualificazione:* concorrere alla definizione del margine nord del Capoluogo caratterizzato attualmente dai manufatti scadenti ed impropri per un'area urbana dell'area mista produttiva e residenziale di ridefinizione urbana.

*Valutazioni a carico del Progetto unitario:* analisi di dettaglio dello stato di fatto delle risorse interessate; suolo, visuali aperte; indicazione delle misure idonee a evitare, ridurre o compensare gli eventuali effetti ambientali negativi.

AT 2 - (TAV. N. 2 SCALA 1:2000) RADICOFANI

*Descrizione dell'azione di trasformazione:* Edificazione residenziale e le altre funzioni ammesse di cui all'art. 41, area a verde pubblico, viabilità e parcheggi pubblici, area per attrezzature e servizi pubblici.

*Procedimento:* ~~strumento urbanistico~~ **piano** attuativo di iniziativa privata con ~~Piano di lottizzazione~~ esteso all'intera area d'intervento ~~prevista dal Piano Strutturale~~ e realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria necessarie per la sostenibilità dell'intervento.

*Tipologia:* schiera e/o linea

~~Volume massimo edificabile: mc 4.800~~ **Superficie utile lorda massima: mq 1.600**, da realizzare in due fasi distinte e funzionali secondo i disposti di cui al comma 2 art. 39 delle presenti Norme in relazione alle fasi di attuazione.

*Piani f.t.:* 2 (due)

*Altezza massima degli edifici (H):* 6,50. In caso di terreno in pendio, l'edificio dovrà aderire al dislivello con 2 (due) piani a monte e 3 (tre) a valle. Il piano seminterrato non può essere occupato da residenza.

*Fattibilità:* classe di fattibilità ~~da verificare sugli elaborati dell'indagine geologica~~ e **prescrizioni specifiche contenute nell'Elaborato Gv – Relazione geologico-tecnica**

*Risorse coinvolte:* suoli acclivi; visuali aperte verso valle.

~~Valutazioni a carico dello strumento urbanistico attuativo: analisi di dettaglio dello stato di fatto delle risorse interessate: suolo, visuali aperte; indicazione delle misure idonee a evitare, ridurre o compensare gli eventuali effetti ambientali negativi.~~

**Obiettivi di riqualificazione:** concorrere alla definizione del margine sud orientale del Capoluogo mediante azioni di completamento e ricucitura delle aree residenziali di recente realizzazione, in modo da poter dare un disegno compiuto al centro urbano ed elevare il grado di integrazione con lo spazio rurale e/o naturale di prossimità.

**Prescrizioni:** la nuova edificazione, dal punto di vista dell'impianto planimetrico e dell'articolazione volumetrica, dovrà essere progettata in modo da configurarsi come una reale qualificazione paesaggistica ed insediativa del margine sud orientale di Radicofani. Dovrà perciò esprimere un rapporto armonico, dal punto di vista volumetrico, con le aree edificate limitrofe di recente realizzazione, facendo comunque riferimento alle regole insediative locali, con espresso riferimento agli insediamenti collinari e alla loro aderenza all'orografia del terreno. A tal fine, particolare attenzione dovrà essere posta a ben definire i fronti stradali, in modo che le nuove volumetrie siano volte a non frammentare ulteriormente l'edificato di recente realizzazione che al momento non possiede caratteristiche compiute di tessuto urbano, comunque garantendo la presenza di varchi sul territorio aperto.

Per poter conseguire un margine definito del centro abitato, gli eventuali fronti rivolti verso la campagna dovranno essere progettati delineando con cura il "bordo costruito", utilizzando anche il verde per conseguire tale obiettivo e al contempo garantire la permeabilità tra campagna e centro abitato. Particolare attenzione dovrà essere posta in fase di progettazione all'inserimento di recinzioni, in modo che queste non rappresentino delle barriere visive né una cesura eccessiva rispetto alle contigue aree rurali e/o naturali.

Le sistemazioni esterne dovranno essere progettate per contenere al massimo l'impermeabilizzazione del suolo, limitando allo stretto necessario le opere di pavimentazione esterna, in particolare nei percorsi e nelle zone di sosta, ricorrendo a soluzioni che assicurino una buona permeabilità. Le pavimentazioni esterne dovranno inoltre avere caratteristiche cromatiche tali da ottenere il miglior inserimento paesaggistico.

I nuovi interventi dovranno presentare soluzioni rivolte al conseguimento di standard elevati in relazione al consumo energetico, alle emissioni, ai sistemi di recupero e riutilizzo delle acque meteoriche e allo smaltimento dei reflui. Le sistemazioni esterne dovranno essere progettate per contenere al massimo l'inquinamento luminoso, attraverso l'utilizzo di illuminazione esterna a basso consumo con orientamento verso terra, evitando il più possibile l'utilizzo di pali di sostegno, nel rispetto delle "Linee guida per la progettazione, l'esecuzione e l'adeguamento degli impianti di illuminazione esterna" (DGR 962/2004).

**Misure di prevenzione e mitigazione dei potenziali effetti:** la soluzione progettuale dovrà tenere conto della vegetazione esistente e della sua eventuale conservazione; nel caso la realizzazione degli interventi comporti il suo abbattimento o comunque effetti sul suo stato di salute, tale impatto può essere mitigato dalla previsione di nuove ed idonee piantumazioni, applicando le normali disposizioni di legge o realizzando le azioni previste dal Piano di Gestione della ZSC/ZPS Crete dell'Orcia e del

**Formone.**

A protezione degli spazi aperti e degli spazi da destinare alla sosta dovrà essere prevista l'immissione di specie vegetali autoctone con schema di impianto affine al *pattern* della vegetazione naturale al fine di formare comunità vegetali con strutture e processi funzionali autonomi tali da garantire, una volta stabilizzati, l'automantenimento.

Dovrà essere previsto il mantenimento e la creazione di rifugi e nidificazione per diverse specie di interesse della ZSC/ZPS ed in particolare per rapaci notturni e chiroteri.

Per la cura della vegetazione ornamentale deve essere evitato l'uso di diserbanti, pesticidi e di altri prodotti fitosanitari.

In fase di cantiere, nei limiti delle possibilità tecnico-progettuali, la calendarizzazione degli interventi dovrà essere organizzata al fine di evitare o ridurre le attività di maggior disturbo nei periodi di riproduzione della fauna.

AT 3 - (TAV. N. 2 SCALA 1:2000) RADICOFANI

*Descrizione dell'azione di trasformazione:* Edificazione residenziale e le altre funzioni ammesse di cui all'art. 41, area a verde pubblico, viabilità e parcheggi pubblici.

*Procedimento:* ~~strumento urbanistico~~ **piano** attuativo di iniziativa privata con ~~Piano di lottizzazione~~ esteso all'intera area d'intervento prevista dal ~~Piano Strutturale~~ e realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria necessarie per la sostenibilità dell'intervento.

*Tipologia:* schiera e/o linea

~~Volume massimo edificabile: mc 6.700~~ **Superficie utile lorda massima: mq 2.200**, da realizzare in due fasi distinte e funzionali secondo i disposti di cui al comma 2 art. 39 delle presenti Norme in relazione alle fasi di attuazione.

*Piani f.t.:* 2 (due)

*Altezza massima degli edifici (H):* 6,50. In caso di terreno in pendio, l'edificio dovrà aderire al dislivello con 2 (due) piani a monte e 3 (tre) a valle. Il piano seminterrato non può essere occupato da residenza.

*Fattibilità:* classe di fattibilità ~~da verificare sugli elaborati dell'indagine geologica~~ **contenuta nell'Elaborato Gv – Relazione geologico-tecnica**

*Risorse coinvolte:* suoli acclivi di margine alla rupe; visuali aperte verso valle.

~~Valutazioni a carico dello strumento urbanistico attuativo: analisi di dettaglio dello stato di fatto delle risorse interessate: suolo, visuali aperte; indicazione delle misure idonee a evitare, ridurre o compensare gli eventuali effetti ambientali negativi.~~

**Obiettivi di riqualificazione:** concorrere alla definizione del margine orientale del Capoluogo mediante azioni di ricucitura delle aree residenziali di recente realizzazione, in modo da poter dare un disegno compiuto al centro urbano.

**Prescrizioni**

La nuova edificazione, dal punto di vista dell'impianto planimetrico e dell'articolazione volumetrica, dovrà essere progettata in modo da configurarsi come una reale ricucitura degli insediamenti residenziali recenti. Dovrà perciò esprimere un rapporto armonico, dal punto di vista volumetrico, con le aree edificate limitrofe, facendo comunque riferimento alle regole insediative locali, con espresso riferimento agli insediamenti collinari e alla loro aderenza all'orografia del terreno. A tal fine, particolare attenzione dovrà essere posta a ben definire i fronti stradali, in modo che le nuove volumetrie siano volte a non frammentare ulteriormente l'edificato di recente realizzazione che al momento non possiede caratteristiche compiute di tessuto urbano.

Per poter conseguire un margine definito del centro abitato, gli eventuali fronti rivolti verso la campagna dovranno essere progettati delineando con cura il "bordo costruito", utilizzando anche il verde per conseguire tale obiettivo e al contempo garantire la permeabilità tra campagna e centro abitato. Particolare attenzione dovrà essere posta in fase di progettazione all'inserimento di recinzioni, in modo che queste non rappresentino delle barriere visive né una cesura eccessiva rispetto alle contigue aree rurali e/o naturali.

Le sistemazioni esterne dovranno essere progettate per contenere al massimo l'impermeabilizzazione del suolo, limitando allo stretto necessario le opere di pavimentazione esterna, in particolare nei

percorsi e nelle zone di sosta, ricorrendo a soluzioni che assicurino una buona permeabilità. Le pavimentazioni esterne dovranno inoltre avere caratteristiche cromatiche tali da ottenere il miglior inserimento paesaggistico.

I nuovi interventi dovranno presentare soluzioni rivolte al conseguimento di standard elevati in relazione al consumo energetico, alle emissioni, ai sistemi di recupero e riutilizzo delle acque meteoriche e allo smaltimento dei reflui. Le sistemazioni esterne dovranno essere progettate per contenere al massimo l'inquinamento luminoso, attraverso l'utilizzo di illuminazione esterna a basso consumo con orientamento verso terra, evitando il più possibile l'utilizzo di pali di sostegno, nel rispetto delle "Linee guida per la progettazione, l'esecuzione e l'adeguamento degli impianti di illuminazione esterna" (DGR 962/2004).

*Misure di prevenzione e mitigazione dei potenziali effetti:* la soluzione progettuale dovrà tenere conto della vegetazione esistente e della sua eventuale conservazione; nel caso la realizzazione degli interventi comporti il suo abbattimento o comunque effetti sul suo stato di salute, tale impatto può essere mitigato dalla previsione di nuove ed idonee piantumazioni, applicando le normali disposizioni di legge o realizzando le azioni previste dal Piano di Gestione della ZSC/ZPS Crete dell'Orcia e del Formone.

A protezione degli spazi aperti e degli spazi da destinare alla sosta dovrà essere prevista l'immissione di specie vegetali autoctone con schema di impianto affine al *pattern* della vegetazione naturale al fine di formare comunità vegetali con strutture e processi funzionali autonomi tali da garantire, una volta stabilizzati, l'automantenimento.

Dovrà essere previsto il mantenimento e la creazione di rifugi e nidificazione per diverse specie di interesse della ZSC/ZPS ed in particolare per rapaci notturni e chirotteri.

Per la cura della vegetazione ornamentale deve essere evitato l'uso di diserbanti, pesticidi e di altri prodotti fitosanitari.

In fase di cantiere, nei limiti delle possibilità tecnico-progettuali, la calendarizzazione degli interventi dovrà essere organizzata al fine di evitare o ridurre le attività di maggior disturbo nei periodi di riproduzione della fauna.

AT 4 – (TAV. N. 2 SCALA 1:2000) RADICOFANI

*Descrizione dell'azione di trasformazione:* Edificazione residenziale pubblica, area a verde pubblico, viabilità e parcheggi pubblici.

*Procedimento:* ~~strumento urbanistico~~ piano attuativo di iniziativa pubblica (P.E.E.P.)

*Tipologia:* schiera e/o linea

~~Volume massimo edificabile: mc 2.700~~ **Superficie utile lorda massima: mq 900**, da realizzare in due fasi distinte e funzionali secondo i disposti di cui al comma 2 art. 39 delle presenti Norme in relazione alle fasi di attuazione.

*Piani f.t.:* 2 (due)

*Altezza massima degli edifici (H):* 6,50. In caso di terreno in pendio, l'edificio dovrà aderire al dislivello con 2 (due) piani a monte e 3 (tre) a valle. Il piano seminterrato non può essere occupato da residenza.

*Fattibilità:* classe di fattibilità ~~da verificare sugli elaborati dell'indagine geologica~~ **contenuta nell'Elaborato**

**Gv – Relazione geologico-tecnica**

*Risorse coinvolte:* suoli acclivi di margine alla rupe; visuali aperte verso valle.

**Obiettivi di riqualificazione:** concorrere alla definizione del margine orientale del Capoluogo mediante azioni di ricucitura delle aree residenziali di recente realizzazione, in modo da poter dare un disegno compiuto al centro urbano.

*Prescrizioni:* ricerca di una morfologia di intervento che inseguia le curve di livello e cerchi, nella parte a valle, una interrelazione con le edificazioni esistenti. **Per poter conseguire un margine definito del centro abitato, gli eventuali fronti rivolti verso la campagna dovranno essere progettati delineando con cura il "bordo costruito", utilizzando anche il verde per conseguire tale obiettivo e al contempo garantire la permeabilità tra campagna e centro abitato. Particolare attenzione dovrà essere posta in fase di progettazione all'inserimento di recinzioni, in modo che queste non rappresentino delle barriere visive né una cesura eccessiva rispetto alle contigue aree rurali e/o naturali.**

Le sistemazioni esterne dovranno essere progettate per contenere al massimo l'impermeabilizzazione

del suolo, limitando allo stretto necessario le opere di pavimentazione esterna, in particolare nei percorsi e nelle zone di sosta, ricorrendo a soluzioni che assicurino una buona permeabilità. Le pavimentazioni esterne dovranno inoltre avere caratteristiche cromatiche tali da ottenere il miglior inserimento paesaggistico.

I nuovi interventi dovranno presentare soluzioni rivolte al conseguimento di standard elevati in relazione al consumo energetico, alle emissioni, ai sistemi di recupero e riutilizzo delle acque meteoriche e allo smaltimento dei reflui. Le sistemazioni esterne dovranno essere progettate per contenere al massimo l'inquinamento luminoso, attraverso l'utilizzo di illuminazione esterna a basso consumo con orientamento verso terra, evitando il più possibile l'utilizzo di pali di sostegno, nel rispetto delle "Linee guida per la progettazione, l'esecuzione e l'adeguamento degli impianti di illuminazione esterna" (DGR 962/2004).

*Misure di prevenzione e mitigazione dei potenziali effetti:* la soluzione progettuale dovrà tenere conto della vegetazione esistente e della sua eventuale conservazione; nel caso la realizzazione degli interventi comporti il suo abbattimento o comunque effetti sul suo stato di salute, tale impatto può essere mitigato dalla previsione di nuove ed idonee piantumazioni, applicando le normali disposizioni di legge o realizzando le azioni previste dal Piano di Gestione della ZSC/ZPS Crete dell'Orcia e del Formone.

A protezione degli spazi aperti e degli spazi da destinare alla sosta dovrà essere prevista l'immissione di specie vegetali autoctone con schema di impianto affine al *pattern* della vegetazione naturale al fine di formare comunità vegetali con strutture e processi funzionali autonomi tali da garantire, una volta stabilizzati, l'automantenimento.

Dovrà essere previsto il mantenimento e la creazione di rifugi e nidificazione per diverse specie di interesse della ZSC/ZPS ed in particolare per rapaci notturni e chirotteri.

Per la cura della vegetazione ornamentale deve essere evitato l'uso di diserbanti, pesticidi e di altri prodotti fitosanitari.

In fase di cantiere, nei limiti delle possibilità tecnico-progettuali, la calendarizzazione degli interventi dovrà essere organizzata al fine di evitare o ridurre le attività di maggior disturbo nei periodi di riproduzione della fauna.

AT 5 - (TAV. N. 3 SCALA 1:2000) CONTIGNANO

*Descrizione dell'azione di trasformazione:* Edificazione residenziale e le altre funzioni ammesse di cui all'art. 41, area a verde pubblico, viabilità e parcheggi pubblici.

*Tipologia:* schiera, villino

*Volume massimo edificabile:* mc. 5.500 (Delib. C.C. n. 36/2005)

*Piani f.t.:* 2 (due)

*Altezza massima degli edifici (H):* 6,50. In caso di terreno in pendio, l'edificio dovrà aderire al dislivello con 2 (due) piani a monte e 3 (tre) a valle. Il piano seminterrato non può essere occupato dalla residenza.

*Fattibilità:* classe di fattibilità da verificare sugli elaborati dell'indagine geologica

*Risorse coinvolte:* suoli con relitti di coltivazioni a vite e olivo.

*Obiettivi di riqualificazione:* l'area, interessata dalla variante stradale di previsione e dalla vicinanza dell'area produttiva e posta a margine delle recenti edificazioni, caratterizzate da una bassa densità e da un disordine compositivo, attraverso la proposta di un nuovo modello insediativo e la qualità delle architetture, dovrà partecipare all'innalzamento della spazialità del luogo ed all'intensificazione della maglia urbana.

*Valutazioni a carico dello strumento urbanistico:* analisi di dettaglio dello stato di fatto delle risorse interessate: suolo, rapporto con le edificazioni esistenti e visuali dalla strada di previsione.

~~AT 6 - (TAV. N. 3 SCALA 1:2000) CONTIGNANO~~

~~*Descrizione dell'azione di trasformazione:* Edificazione residenziale pubblica, strada di accesso ai garages~~

~~*Procedimento:* strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica (P.E.E.P.)~~

~~*Tipologia:* schiera~~

~~*Volume massimo edificabile:* mc 0 (a fronte di mc 1.400 previsti dal Piano Strutturale)~~

~~*Piani f.t.:* 2 (due)~~

~~*Altezza massima degli edifici (H):* 6,50. L'edificio dovrà aderire al dislivello con 2 (due) piani a monte e 3 (tre) a valle. Il piano seminterrato non può essere occupato dalla residenza.~~



~~Fattibilità: classe di fattibilità da verificare sugli elaborati dell'indagine geologica~~

~~Risorse coinvolte: suoli acclivi di margine alla strada, veduta verso valle, affaccio sulla strada provinciale.~~

~~Valutazioni a carico dello strumento urbanistico: analisi di dettaglio dello stato di fatto delle risorse interessate: suolo e visuali.~~

~~AT 7 - (TAV. N. 3 SCALA 1:2000) CONTIGNANO~~

~~Descrizione dell'azione di trasformazione: Edificazione residenziale e le altre funzioni ammesse di cui all'art. 41, area a verde, viabilità e parcheggi pubblici.~~

~~Procedimento: strumento urbanistico attuativo di iniziativa privata approv. con Delib. C.C. n. 38/2001~~

~~Tipologia: schiera e o villino~~

~~Volume massimo edificabile: mc 9.435~~

~~Piani f.t.: 2 (due)~~

~~Altezza massima degli edifici (H): 6,50. L'edificio dovrà aderire al dislivello con 1 (uno) o 2 (due) piani a monte e 2 (due) o 3 (tre) a valle.~~

~~Fattibilità: classe di fattibilità da verificare sugli elaborati dell'indagine geologica~~

~~Risorse coinvolte: suoli acclivi compresi tra due strade con relitti di coltivazione ad olivo; veduta verso valle, affaccio sulla strada provinciale.~~

~~Valutazioni a carico dello strumento urbanistico: analisi di dettaglio dello stato di fatto delle risorse interessate: suolo e visuali.~~

AT 8 - (TAV. N. 3 SCALA 1:2000) CONTIGNANO

Descrizione dell'azione di trasformazione: Edificazione residenziale e le altre funzioni ammesse di cui all'art. 41, viabilità e parcheggi pubblici.

Procedimento: strumento urbanistico attuativo di iniziativa privata.

Tipologia: schiera e o villino

Volume massimo edificabile: mc 600 (a fronte di mc 2.500 previsti dal Piano Strutturale)

Piani f.t.: 2 (due)

Altezza massima degli edifici (H): 6,50.

Fattibilità: classe di fattibilità da verificare sugli elaborati dell'indagine geologica

Risorse coinvolte: suoli con relitti di coltivazioni, visuale verso la strada di previsione.

Valutazioni a carico dello strumento urbanistico: analisi di dettaglio dello stato di fatto delle risorse interessate: suolo; indagine specifica per garantire l'integrazione morfologica con gli edifici esistenti a monte e le nuove previsioni edificative a valle.

Le previsioni per l'area di trasformazione urbanistica At8 non sono comprese tra quelle attuabili col presente Regolamento Urbanistico. Il RU, riconsiderando una porzione dell'area interessata in funzione della sua effettiva collocazione all'interno del "tessuto urbanizzato di formazione recente", dell'esistenza di impianti a rete e della conseguente possibilità di attuare un intervento diretto sottoposto a convenzionamento, prevede la modifica dell'azione di trasformazione.

L'azione di trasformazione è ammessa nel rispetto dei disposti dell'art. 40 *Aree urbanizzate di formazione recente* delle NTA con i seguenti parametri edilizio-urbanistici (le quantità indicate vanno a decremento dei parametri quantitativi previsti per l'area At8):

Volume massimo edificabile: mc 600

Superficie fondiaria impegnata: mq 600

destinazione: residenziale

Tipologia: a villino (per un massimo di due corpi di fabbrica).

AT 9 - (TAV. N. 3 SCALA 1:2000) CONTIGNANO

Descrizione dell'azione di trasformazione: Edificazione residenziale e le altre funzioni ammesse di cui all'art. 41, artigianato minore, ricettivo e ristorativo, turistico, attrezzature religiose e socio-culturali, viabilità, verde e parcheggi pubblici.

Procedimento: strumento urbanistico **piano** attuativo di iniziativa privata con Piano di lottizzazione esteso all'intera area d'intervento prevista dal Piano Strutturale e realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria necessarie per la sostenibilità dell'intervento.

Tipologia: schiera e/o linea

Volume massimo edificabile: mc 6.890 (di cui concessionati e parzialmente realizzati mc. 1.800).

**Superficie utile lorda massima: mq 2.296, comprese le quantità già realizzate.**

*Piani f.t.:* 2 (due)

*Altezza massima degli edifici (H):* 6,50 mt. L'altezza dei volumi già realizzati rimane invariata o può essere modificata in riduzione a seguito di richiesta di permesso di costruire.

*Fattibilità:* classe di fattibilità da verificare sugli elaborati dell'indagine geologica **contenuta nell'Elaborato Gv – Relazione geologico-tecnica**

*Risorse coinvolte:* suoli parzialmente urbanizzati per la presenza di alcune tracce di impianti a rete e con manufatti in fase di costruzione attualmente sospesa; relitti di coltivazioni e incolto.

*Obiettivi di riqualificazione:* Concorrere, a fronte di una densificazione edificativa delle aree a valle dell'abitato e della realizzazione di nuovi tracciati pedonali e meccanizzati, alla definizione di un "borgo", una porzione di abitato che costituisca il margine visibile verso la valle e sia correlato all'edificato di recente realizzazione caratterizzato da una bassa densità e dall'assoluta mancanza di tessuto urbano.

~~Valutazioni a carico del Progetto unitario~~ **Prescrizioni:** ~~analisi di dettaglio dello stato di fatto delle risorse interessate; suolo, visuali aperte, rapporto con la viabilità esistente e di previsione, rapporto con~~ **Per poter conseguire un margine definito del centro abitato, gli eventuali fronti rivolti verso la campagna dovranno essere progettati delineando con cura il "bordo costruito", utilizzando anche il verde per conseguire tale obiettivo e al contempo garantire la permeabilità tra campagna e centro abitato. Particolare attenzione dovrà essere posta in fase di progettazione all'inserimento di recinzioni, in modo che queste non rappresentino delle barriere visive né una cesura eccessiva rispetto alle contigue aree rurali e/o naturali. Particolare cura dovrà essere riservata nella progettazione e realizzazione dell'area per attrezzature e servizi pubblici, e per la quale dovrà essere definito un rapporto compositivo e funzionale (tracciati pedonali, sistemazioni esterne). **Prescrizioni:** nuova perimetrazione dell'area soggetta a Piano particolareggiato al fine di dotare con l'area contermina a monte, destinata ad attrezzature e servizi pubblici, di un'ulteriore superficie fondiaria; previsione di un parcheggio interrato che interessi la zona centrale dell'intervento con spazi pubblici pavimentati da ricavare al livello del suolo; unico spazio sistemato a verde pubblico attrezzato che funzioni da filtro con il terreno agricolo verso valle. Sono ammesse altezze superiori a quella indicata di mt 6,50 solamente al fine di poter articolare i volumi per la formazione di ~~colombai e altane;~~ tali altezze, che comunque dovranno essere giustificate dal progetto e risultare puntuali, non potranno superare mt 8,50 al sottogronda dei volumi ~~dei colombai e delle altane e~~ comunque **potranno** essere previsti lungo il filo strada, ~~non né~~ potranno, in ogni caso, interessare una superficie coperta maggiore del 5% rispetto a quella totale.**

Si prescrive una superficie utile lorda pari almeno al 15 % di quella totale dei Piani terreni da destinare ad attività commerciali di vicinato.

**Le sistemazioni esterne dovranno essere progettate per contenere al massimo l'impermeabilizzazione del suolo, limitando allo stretto necessario le opere di pavimentazione esterna, in particolare nei percorsi e nelle zone di sosta, ricorrendo a soluzioni che assicurino una buona permeabilità. Le pavimentazioni esterne dovranno inoltre avere caratteristiche cromatiche tali da ottenere il miglior inserimento paesaggistico.**

**I nuovi interventi dovranno presentare soluzioni rivolte al conseguimento di standard elevati in relazione al consumo energetico, alle emissioni, ai sistemi di recupero e riutilizzo delle acque meteoriche e allo smaltimento dei reflui. Le sistemazioni esterne dovranno essere progettate per contenere al massimo l'inquinamento luminoso, attraverso l'utilizzo di illuminazione esterna a basso consumo con orientamento verso terra, evitando il più possibile l'utilizzo di pali di sostegno, nel rispetto delle "Linee guida per la progettazione, l'esecuzione e l'adeguamento degli impianti di illuminazione esterna" (DGR 962/2004).**

*Misure di prevenzione e mitigazione dei potenziali effetti:* la soluzione progettuale dovrà tenere conto della vegetazione esistente e della sua eventuale conservazione; nel caso la realizzazione degli interventi comporti il suo abbattimento o comunque effetti sul suo stato di salute, tale impatto può essere mitigato dalla previsione di nuove ed idonee piantumazioni, applicando le normali disposizioni di legge o realizzando le azioni previste dal Piano di Gestione della **ZSC/ZPS Crete dell'Orcia e del Formone.**

**A protezione degli spazi aperti e degli spazi da destinare alla sosta dovrà essere prevista l'immissione di specie vegetali autoctone con schema di impianto affine al pattern della vegetazione naturale al fine**

di formare comunità vegetali con strutture e processi funzionali autonomi tali da garantire, una volta stabilizzati, l'automantenimento.

Dovrà essere previsto il mantenimento e la creazione di rifugi e nidificazione per diverse specie di interesse della ZSC/ZPS ed in particolare per rapaci notturni e chirotteri.

Per la cura della vegetazione ornamentale deve essere evitato l'uso di diserbanti, pesticidi e di altri prodotti fitosanitari.

In fase di cantiere, nei limiti delle possibilità tecnico-progettuali, la calendarizzazione degli interventi dovrà essere organizzata al fine di evitare o ridurre le attività di maggior disturbo nei periodi di riproduzione della fauna.

**AT 10 – (TAV. N. 3 SCALA 1:2000) CONTIGNANO**

*Descrizione dell'azione di trasformazione:* Recupero urbano. Recupero e modesti ampliamenti del patrimonio edilizio legittimo esistente a fini residenziali ed altre funzioni ammesse dall'art. 37 (*Aree di recupero e riqualificazione ambientale*) delle presenti Norme.

*Procedimento:* progetto unitario convenzionato (art. 121 della LR 65/2014).

*Tipologia:* villino/schiera

*Superficie utile lorda massima:* mq 400 complessivi.

*Piani f.t.:* 2 (due)

*Altezza massima degli edifici (H):* 6,50.

*Fattibilità:* classe di fattibilità contenuta nell'Elaborato Gv – *Relazione geologico-tecnica*

*Risorse coinvolte:* suolo in leggero pendio.

*Obiettivi di riqualificazione:* le azioni di recupero dovranno concorrere al miglioramento del contesto, attualmente caratterizzato dalla presenza di manufatti vari di qualità scadente, al fine di definire un tessuto compiuto nel settore nord occidentale di Contignano.

*Prescrizioni:* La nuova edificazione, dal punto di vista dell'impianto planimetrico e dell'articolazione volumetrica, dovrà essere progettata in modo da configurarsi come una conclusione del centro abitato, relazionandosi in maniera compiuta anche con l'edificato che si affaccia sulla S.P. del Monte Amiata e su via Piave.

La nuova edificazione dovrà perciò avere un rapporto armonico con le aree edificate limitrofe di recente realizzazione, facendo comunque riferimento alle regole insediative locali, agli insediamenti collinari e alla loro aderenza all'orografia del terreno. Particolare attenzione dovrà essere posta in fase di progettazione all'inserimento di recinzioni, in modo che queste non rappresentino delle barriere visive né una cesura eccessiva rispetto all'ambiente naturale circostante.

Lungo il tratto di Via dei Giardini interessato dagli interventi, per contribuire al miglioramento della fruibilità dell'intera zona, la soluzione progettuale dovrà prevedere la realizzazione di un marciapiede e del relativo impianto di illuminazione, da definire nella convenzione, nel rispetto delle "Linee guida per la progettazione, l'esecuzione e l'adeguamento degli impianti di illuminazione esterna" (DGR 962/2004); eventuali ulteriori opere di connessione funzionale e percettiva con l'abitato di Contignano, o ulteriori benefici pubblici correlati all'intervento, saranno definiti in sede di convenzionamento preventivo tra i soggetti attuatori ed il Comune.

Nel caso sia accertata la presenza di Chirotteri in edifici esistenti è fatto obbligo di concordare con l'Ente gestore della ZSC/ZPS *Crete dell'Orcia e del Formone* soluzioni e modalità di intervento, prendendo a riferimento il documento "Linee guida per la conservazione dei Chirotteri negli edifici" (Ministero dell'Ambiente, 2008). L'eventuale perdita di siti di nidificazione del gheppio e del barbagianni dovrà essere compensata mediante l'installazione di strutture artificiali idonee a favorire la loro nidificazione.

**AT 14 – (TAV. N. 2 SCALA 1:2000) RADICOFANI**

*Descrizione dell'azione di trasformazione:* Recupero del patrimonio edilizio esistente a fini residenziali ed altre funzioni ammesse dall'art. 37 (*Aree di recupero e riqualificazione ambientale*) delle presenti Norme.

*Procedimento:* progetto unitario convenzionato (art. 121 della LR 65/2014)

*Tipologia:* villino

*Superficie utile lorda massima:* mq 90.

**Piani f.t.: 1 (uno)**

**Altezza massima degli edifici (H): 6,50.**

**Fattibilità:** classe di fattibilità contenuta nell'Elaborato Gv – *Relazione geologico-tecnica*

**Risorse coinvolte:** suolo mediamente acclive. Il sito è posto lungo l'asse dell'antica via della Posta, che costituisce un cono visuale diretto tra la Rocca di Radicofani e l'ex Posta medicea a sud.

**Obiettivi di riqualificazione:** le azioni di recupero dovranno concorrere al miglioramento del contesto in un punto del cono visuale tra il Borgo e la ex Posta medicea attualmente caratterizzato dalla presenza di manufatti scadenti. Considerato che l'area si trova lungo l'asse dell'antica via della Posta che collega la S.P. 24 con l'ex Posta medicea e che quest'asse è caratterizzato da funzioni pubbliche, il nuovo intervento, anche se di modeste dimensioni, dovrà contribuire alla riqualificazione dell'intera area, integrandosi il più possibile, dal punto di vista volumetrico e linguistico, a dette funzioni.

**Prescrizioni:** Per contribuire al miglioramento della fruibilità dell'intera zona, la soluzione progettuale dovrà prevedere la realizzazione di un marciapiede e del relativo impianto di illuminazione, per un tratto significativo della viabilità pubblica adiacente da definire nella convenzione; eventuali ulteriori opere di connessione funzionale e percettiva con l'abitato storico o ulteriori benefici pubblici correlati all'intervento, saranno definiti in sede di convenzionamento preventivo tra i soggetti attuatori ed il Comune. Le sistemazioni esterne dovranno essere progettate per contenere al massimo l'inquinamento luminoso, attraverso l'utilizzo di illuminazione esterna a basso consumo con orientamento verso terra, evitando l'utilizzo di pali di sostegno, nel rispetto delle "Linee guida per la progettazione, l'esecuzione e l'adeguamento degli impianti di illuminazione esterna" (DGR 962/2004). L'impianto di illuminazione pubblica non dovrà interferire con il cono visuale che collega la ex Posta medicea con la Rocca di Radicofani. Nel caso sia accertata la presenza di Chiroterri nell'edificio esistente è fatto obbligo di concordare con l'Ente gestore della ZSC/ZPS *Crete dell'Orcia e del Formone* soluzioni e modalità di intervento, prendendo a riferimento il documento "Linee guida per la conservazione dei Chiroterri negli edifici" (Ministero dell'Ambiente, 2008). L'eventuale perdita di siti di nidificazione del gheppio e del barbogianni dovrà essere compensata mediante l'installazione di strutture artificiali idonee a favorire la loro nidificazione.

**AT 15 – (TAV. N. 3 SCALA 1:2000) CONTIGNANO**

**Descrizione dell'azione di trasformazione:** Recupero urbano. Recupero e modesto ampliamento di un edificio esistente a fini residenziali ed altre funzioni ammesse dall'art. 37 (*Aree di recupero e riqualificazione ambientale*) delle presenti Norme.

**Procedimento:** progetto unitario convenzionato (art. 121 della LR 65/2014).

**Tipologia:** villino

**Superficie utile lorda massima:** mq 65.

**Piani f.t.:** massimo 2

**Altezza massima degli edifici (H): 6,50.**

**Fattibilità:** classe di fattibilità contenuta nell'Elaborato Gv – *Relazione geologico-tecnica*

**Risorse coinvolte:** suolo in pendio posto in prossimità del centro storico, sul lato orientale dell'abitato di Contignano.

**Obiettivi di riqualificazione:** concorrere al miglioramento del contesto lungo un tratto di Via della Croce prossimo. L'intervento, seppur di modeste dimensioni, dovrà riconfigurare il fronte stradale, con rapporti volumetrici e caratteri linguistici che prefigurino la prossimità al centro storico.

**Prescrizioni:** particolare attenzione dovrà essere posta in fase di progettazione all'inserimento di recinzioni, in modo che queste non rappresentino delle barriere visive nè una cesura eccessiva rispetto all'ambiente naturale circostante. Per contribuire al miglioramento della fruibilità dell'intera zona, la soluzione progettuale dovrà prevedere la realizzazione di un marciapiede e del relativo impianto di illuminazione, da definire nella convenzione, nel rispetto delle "Linee guida per la progettazione, l'esecuzione e l'adeguamento degli impianti di illuminazione esterna" (DGR 962/2004); eventuali ulteriori opere di connessione funzionale e percettiva con l'abitato di Contignano e con il territorio aperto (affacci, visuali, ecc.) o ulteriori benefici pubblici correlati all'intervento, saranno definiti in sede di convenzionamento preventivo tra i soggetti attuatori ed il Comune.

**Misure di prevenzione e mitigazione dei potenziali effetti:** la soluzione progettuale dovrà tenere conto

della vegetazione esistente e della sua eventuale conservazione; nel caso la realizzazione degli interventi comporti il suo abbattimento o comunque effetti sul suo stato di salute, tale impatto può essere mitigato dalla previsione di nuove ed idonee piantumazioni, applicando le normali disposizioni di legge o realizzando le azioni previste dal Piano di Gestione della *ZSC/ZPS Crete dell'Orcia e del Formone*.

A protezione degli spazi aperti e degli spazi da destinare alla sosta dovrà essere prevista l'immissione di specie vegetali autoctone con schema di impianto affine al *pattern* della vegetazione naturale al fine di formare comunità vegetali con strutture e processi funzionali autonomi tali da garantire, una volta stabilizzati, l'automantenimento.

Dovrà essere previsto il mantenimento e la creazione di rifugi e nidificazione per diverse specie di interesse della *ZSC/ZPS* ed in particolare per rapaci notturni e chiroterri. Nel caso sia accertata la presenza di Chiroterri in edifici esistenti è fatto obbligo di concordare con l'Ente gestore della *ZSC/ZPS Crete dell'Orcia e del Formone* soluzioni e modalità di intervento, prendendo a riferimento il documento "Linee guida per la conservazione dei Chiroterri negli edifici" (Ministero dell'Ambiente, 2008). L'eventuale perdita di siti di nidificazione del gheppio e del barbogianni dovrà essere compensata mediante l'installazione di strutture artificiali idonee a favorire la loro nidificazione.

Per la cura della vegetazione ornamentale deve essere evitato l'uso di diserbanti, pesticidi e di altri prodotti fitosanitari.

In fase di cantiere, nei limiti delle possibilità tecnico-progettuali, la calendarizzazione degli interventi dovrà essere organizzata al fine di evitare o ridurre le attività di maggior disturbo nei periodi di riproduzione della fauna.

**ART. 44. AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI**

**44.01.** [omissis]

**44.02.** [omissis]

**44.03.** [omissis]

**44.04.** [omissis]

**44.05.** Per le aree destinate ad attrezzature e servizi di cui al presente comma valgono le seguenti specificazioni normative, ad integrazione di quelle di cui al comma quarto precedente:

[omissis]

Aree per manifestazioni e spettacoli all'aperto e per spettacoli viaggianti (FC) ed aree per parcheggi attrezzati per la sosta dei camper (PA)

Le aree per manifestazioni e spettacoli all'aperto ~~sono fatte corrispondere~~ **corrispondono, di norma**, alle aree destinate a parcheggi attrezzati per la sosta dei camper con le quali condividono stesse esigenze connesse alla dotazione di reti impiantistiche, alla sistemazione del suolo ed alla dislocazione degli accessi; sono previste una a Radicofani, presso Piazza 25 Aprile, area di nuova espansione residenziale, ed una a Contignano, ~~su Via dell'Orcia, a valle~~ **in prossimità** degli impianti sportivi.

Tali aree sono destinate prioritariamente a parcheggio attrezzato per ospitare camper e saltuariamente a manifestazioni ed allestimenti temporanei, ad attività connesse con il tempo libero ed a spettacoli circensi o spettacoli viaggianti in generale; sono attuate per esclusiva iniziativa pubblica e devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- gli accessi alle aree dovranno risultare adeguati e funzionali;
- non sono consentiti manufatti permanenti di nessun tipo;
- dovranno essere impiegate pavimentazioni permeabili o semipermeabili e amovibili, al fine di consentire operazioni di recupero ambientale;
- il progetto esecutivo dovrà contenere indicazione precise delle sistemazioni esterne (aree pavimentate, a terra, a prato), delle nuove piantumazioni arboree ed arbustive, delle reti impiantistiche (canalizzazioni, colonnette attrezzate di distribuzione, ecc) per l'approvvigionamento idrico, la fognatura, l'elettricità, l'illuminazione pubblica;
- **l'innesto di nuove alberature atte a schermare la luce solare nelle aree di sosta dovrà essere previsto in modo tale da rappresentare anche un intervento di mitigazione dell'impatto visivo del nuovo intervento ed uno strumento di integrazione con il verde circostante esistente.**

Area per attrezzature per l'istruzione (FI) tra Via della Fonte e Via della Posta nel Capoluogo.

Il nuovo intervento, anche se di modeste dimensioni, dovrà contribuire alla riqualificazione dell'intera area, salvaguardando il cono visuale che mette in relazione l'ex Posta medica con la Rocca di Radicofani.

In particolare, il nuovo edificio scolastico, dovrà svilupparsi su un unico livello e adeguarsi il più possibile all'orografia esistente, in accordo con la modalità insediativa prevalente del centro abitato.

Il linguaggio e i materiali da utilizzare per la progettazione del nuovo edificio scolastico e degli spazi esterni, pur facendo riferimento ad un repertorio contemporaneo, dovranno armonizzarsi, anche dal punto di vista cromatico, con i caratteri architettonici prevalenti nel centro abitato di Radicofani. L'impianto di illuminazione esterna non dovrà interferire con il cono visuale che collega la ex Posta medica con la Rocca di Radicofani. Le sistemazioni esterne dovranno essere progettate per contenere al massimo l'inquinamento luminoso, attraverso l'utilizzo di illuminazione esterna a basso consumo con orientamento verso terra, evitando l'utilizzo di pali di sostegno, nel rispetto delle "Linee guida per la progettazione, l'esecuzione e l'adeguamento degli impianti di illuminazione esterna" (DGR 962/2004). Il nuovo intervento deve rispettare le prescrizioni di cui all'art. 104 (Edilizia sostenibile) delle presenti Norme finalizzate ad assicurare il risparmio energetico degli edifici, a limitare le emissioni di CO2 e di altre sostanze inquinanti e/o nocive nell'ambiente, il contenimento dei consumi idrici e il riutilizzo delle acque meteoriche. Deve altresì prevedere, al fine di prevenire la formazione dei rifiuti, l'utilizzo prioritario in cantiere dei materiali da scavo in sostituzione dei materiali vergini di cava.

**Particolare attenzione dovrà essere posta in fase di progettazione all'inserimento di recinzioni, in modo che queste non rappresentino delle barriere visive nè una cesura eccessiva rispetto all'ambiente naturale circostante.**

***Fattibilità: classe di fattibilità e prescrizioni specifiche contenute nell'Elaborato Gv – Relazione geologico-tecnica.***

**Misure di prevenzione e mitigazione dei potenziali effetti sulle specie del sito ZSC/ZPS Crete dell'Orcia e del Formone.**

**Nei nuovi tratti di viabilità dovrà essere escluso l'utilizzo di erbicidi per la gestione dei bordi stradali.**

***Misura di conservazione IA\_D\_01 della DGR 1223/2015: riduzione, nelle nuove opere e nuovi interventi di adeguamento stradale, dell'impatto della viabilità sulla fauna attraverso l'adozione di misure di mitigazione (sottopassi, dissuasori, ecc.) o di altre misure idonee alla riduzione dell'impatto veicolare nei tratti che intersecano corridoi ecologici.***

**ART. 45. AREE DI TRASFORMAZIONE INTEGRATE PER ATTREZZATURE GENERALI DI INTERESSE PUBBLICO**

**45.01.** Sono le aree, di cui all'art. 79 delle norme del Piano Strutturale, destinate a servizi ed attrezzature di interesse pubblico o collettivo che, indipendentemente dalla qualità dei soggetti che vi intervengono, sono destinate a finalità di carattere generale sotto l'aspetto economico, culturale, ricettivo, socio-sanitario, religioso e ricreativo, residenziale di servizio, supporto ed integrazione alle attività insediate. Gli interventi di cui al presente articolo, oltre a integrare la dotazione di attrezzature necessarie per il rispetto degli standards, sono considerati un'importante occasione di riqualificazione e salvaguardia del territorio, pertanto la progettazione dovrà essere improntata ad un elevato grado di qualità architettonica e edilizia.

**45.02.** All'interno di ciascuno dei tre degli ambiti urbanizzati (rif. Tavv. 2, 3 e 4 in scala 1:2000 del Regolamento Urbanistico) sono distinte ~~altrettante~~ le Aree di trasformazione integrate, riferite a strategie progettuali specifiche; tali aree, in generale, dovranno essere caratterizzate:

- dalla compresenza ed integrazione di più funzioni-destinazioni, con riferimento a quelle generali ammissibili di cui al comma successivo; ~~è opportuno, in riferimento a ciò, che l'area a servizi di Contignano sia integrata da tessuti residenziali, di servizio, supporto ed integrazione alle attività insediate, creando così una di quelle "zone miste" tipiche dei centri storici, che tradizionalmente hanno dimostrato una forte vitalità sociale e culturale; l'attuazione dell'area in questione tuttavia non è ad oggi considerata prioritaria, sia per la sua marginalità rispetto all'abitato, sia perché altre aree di trasformazione, con destinazione residenziale e commerciale di vicinato, risultano maggiormente coinvolte nella riattivazione del tessuto urbano.~~

- da un'attenta integrazione tra le funzioni-destinazioni e gli spazi non edificati, con particolare riferimento alle sistemazioni a verde pubblico e privato ed alle infrastrutture per la mobilità meccanizzata (viabilità e sosta) e pedonale (percorsi, piazze); ~~è opportuno, in riferimento a tali indicazioni, uno studio appropriato per l'area a servizi di Radicofani in relazione anche ai presupposti di recupero del cono visuale tra la Posta Medicea ed il Borgo;~~

- da appropriate modalità di rapporto con i tipi del contesto esistente (naturale e antropizzato), concorrendo a determinare o migliorare il "grado di spazialità" complessiva di un'area urbana/urbanizzata, elevandone la qualità di base; a tale riguardo, l'intervento nell'area produttiva della Val di Paglia, viene considerato una importante occasione per un miglioramento sensibile dell'intero contesto.

**45.03.** In relazione ai diversi ambiti urbanizzati di riferimento, in relazione agli obiettivi ed alle specifiche strategie progettuali descritte al comma precedente e in coerenza con l'orientamento generale di governo del territorio a favore dello sviluppo sostenibile, il Regolamento Urbanistico coinvolge le seguenti risorse ed attua le seguenti azioni trasformatrici:

*~~Radicofani, area tra V. le O. Luchini e Via della Posta~~*

~~- Risorse coinvolte: suolo mediamente acclive e parzialmente coperto da vegetazione arborea, posto di fianco al tratto alto del percorso storico tra il Borgo e la Posta Medicea e ricompreso nella fascia tra il tessuto storico e l'area di tutela paesistica degli insediamenti storici; è stato modificato in tempi recenti rispetto alla morfologia naturale, con la realizzazione di una pista polivalente.~~

~~- Obiettivi e azioni trasformatrici: recupero complessivo dei valori paesaggistici e pittorici in funzione di un recupero del rapporto visivo tra il Borgo e la Posta (area prospiciente la strada) e creazione di nuove attrezzature a carattere urbano facilmente raggiungibili pedonalmente (area interna, pressoché contigua all'edificato esistente). Contribuire, attraverso la sistemazione del suolo, alla costituzione di un nuovo luogo centrale pubblico, unito al tessuto storico.~~

*~~Contignano, area in Via dell'Orcia adiacente all'area produttiva~~*

~~- Non attuabile~~

*Val di Paglia, area lungo la S.S. 2 Cassia sul lato opposto all'area produttiva*

- Risorse coinvolte: suoli pianeggianti di fondovalle che inseguono il perimetro irregolare del piede delle colline; prospicienti, per l'intera lunghezza, alla zona produttiva dalla quale sono separati dal passaggio della Strada Statale.

- Obiettivi e azioni trasformatrici: nuovi interventi necessari alla realizzazione di un'area che integri le necessarie dotazioni di attrezzature e servizi con le sistemazioni a verde pubblico ed alle infrastrutture per la mobilità, con l'obiettivo di migliorare la qualità generale dell'insediamento produttivo che, in considerazione



della posizione strategica, può puntare ad una parziale riconversione verso attività di tipo artigianale, commerciali e di servizio.

**45.04.** In tali aree il Piano si attua mediante intervento urbanistico preventivo esteso all'intera area individuata dal Piano; nel caso che il soggetto promotore sia privato, in sede di convenzionamento con l'Amministrazione comunale, dovranno essere definiti i tempi ed i modi di realizzazione degli interventi, l'oggetto di cessioni o di disponibilità all'uso pubblico, nonché gli eventuali stralci funzionali considerati necessari alla completa attuazione dell'intervento.

Con riferimento all'art. 78 comma secondo delle norme del Piano Strutturale, per le nuove edificazioni, vengono predisposte norme generali che mirano ad ottenere dagli elaborati di progetto le regole morfologiche e le modalità del rapporto con i tipi del contesto esistente, senza fissare limiti e parametri qualitativi e quantitativi; il Regolamento Urbanistico, coerentemente con l'orientamento generale di governo del territorio a favore dello sviluppo sostenibile, fissa i parametri riferiti alle azioni trasformatrici per la sua fase di attuazione.

I limiti ed i parametri degli interventi sono definiti e verificati prevedendo l'obbligo del Piano attuativo esteso all'intera area, che tenga conto nella individuazione dei criteri e dei metodi di valutazione, ai sensi della ~~L.R. 03.01.2005 n. 1~~ **LR 65/2014**, dell'incidenza delle destinazioni previste sulla strategia della mobilità e della qualità urbana, allo scopo di individuare fra di esse quelle effettivamente sostenibili e compatibili.

In particolare ci si dovrà attenere alle seguenti indicazioni e prescrizioni:

- i volumi edilizi saranno commisurati alle effettive esigenze, così come risulteranno documentate dai progetti, e dovranno tenere conto delle leggi dello Stato in materia;
- il progetto dovrà essere formulato tenendo conto del sistema di relazioni funzionali, spaziali ed ambientali in cui l'opera si colloca, fornendo elaborati grafici in scala adeguata, oltre ad un apparato conoscitivo e documentario che ne ponga in evidenza le implicazioni e conseguenze sull'ambiente;
- il progetto dovrà riguardare l'intera area oggetto dell'intervento, e comprendere in dettaglio anche tutte le sistemazioni esterne, con particolare cura per i bordi, le alberature, le recinzioni, le aree destinate alla mobilità veicolare (viabilità e sosta);
- il progetto dovrà contenere gli schemi delle reti impiantistiche (approvvigionamento idrico, rete fognante, elettrica, di illuminazione pubblica, telefonica e del gas);
- le sistemazioni esterne dovranno essere progettate in osservanza ai disposti ~~dell'art. 4 punto 10 della D.C.R. 21.06.1994 n. 230~~ **di legge** in fatto di permeabilità dei terreni.

Negli edifici esistenti in dette aree, difformi dalla destinazione d'uso prescritta dal Piano, possono essere realizzati solo interventi corrispondenti alle categorie *a, b, e* di cui all'art. 22 delle presenti Norme.

La superficie da destinare a parcheggio in relazione alle funzioni-destinazioni, deve essere così proporzionata, rispetto alla superficie dell'area individuata dal Piano o alle quote di superficie destinate alle specifiche attività come elencate nella tabella di cui al comma secondo dell'art. 44 delle presenti Norme:

- pari al 20% per la quota di superficie destinata ad attività culturali e ricreative;
- non inferiore a mq 2 per il numero delle presenze pari alla capienza massima dichiarata ai fini del rilascio del parere VV.F., per attività di tipo congressuale;
- pari al 15% per la quota di superficie destinata ad attività socio-sanitarie e sanitario-ricettive;
- non inferiore al 10% per tutti gli altri servizi ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico;
- non inferiore ad un posto auto per ogni camera o alloggio destinati ad attività ricettiva;
- non inferiore a mq 2 per il numero delle presenze pari alla capienza massima dichiarata ai fini del rilascio dell'autorizzazione sanitaria, per attività ristorativa;
- non inferiore ad un posto auto per ogni residenza di servizio, supporto ed integrazione alle attività insediate.

**ART. 61. INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO CON DESTINAZIONE D'USO NON AGRICOLA**

**61.01.** Tali interventi sono normati nel *Quadro sinottico degli interventi ammissibili sul patrimonio edilizio esistente nel Territorio aperto - Edifici a destinazione non agricola*, di cui all'Allegato B delle presenti Norme.

Il quadro mette a confronto la classificazione degli edifici ai fini dell'ammissibilità degli interventi urbanistico-edilizi, gli interventi di trasformazione e le categorie, così come definiti ~~dalla L.R. 14.10.1999 n. 52, di cui~~ al Titolo III Capo I artt. da 18 a 27 delle presenti Norme; l'elaborato grafico Tavv. 1.1, 1.2 e 1.3 in scala 1:10.000 del Regolamento Urbanistico, contiene la suddetta classificazione.

**61.02.** Ad integrazione dei contenuti normativi del Quadro sinottico, gli interventi ammissibili sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola, sono subordinati all'osservanza delle seguenti norme aggiuntive:

- negli edifici di Classe I, II, di cui all'art. 18 delle presenti Norme, gli interventi di tipo *e*, inerenti il superamento delle barriere architettoniche, dovranno proporre soluzioni che garantiscano la tutela dei valori tipologici del bene;
- agli interventi di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e ristrutturazione urbanistica, ovvero le categorie *c*, *d*, *t5* e *t12*, di cui agli artt. 22, 23 e 27 delle presenti Norme, si applica la disciplina prevista nel successivo art. 62 comma primo, secondo, terzo, quarto e quinto.

**61.03.** Sono da assoggettare allo strumento urbanistico del Piano di Recupero tutti gli interventi che considerano immobili non più utilizzati per l'agricoltura e che risultino:

- immobili di Classe I di cui all'art. 18 delle presenti Norme e individuati con apposito simbolo nelle Tavv. 1.1, 1.2, 1.3 in scala 1:10.000 del Regolamento Urbanistico;
- immobili con volumetria elevata e complessa o più immobili;
- quando si tratta di manufatti edificati dopo il 1942 che risultano realizzati con elementi e con sistemi di produzione standardizzata (prefabbricazione) e con materiali incongrui rispetto a quelli della tradizione consolidata;
- quando si preveda destinazioni diverse da quella residenziale;
- immobili di Classe I e II quando si preveda la realizzazione di unità abitative in numero superiore a quello esistente, fermo restando che ciascuna nuova unità abitativa non potrà di norma avere superficie utile inferiore a mq 60. A questo fine e per una corretta previsione delle unità abitative il Piano di Recupero dovrà essere basato su un'analisi storica costruttiva e tipologica del complesso edilizio al fine di individuarne le fasi di crescita, le parti dotate di una propria individualità architettonica e funzionale ed il grado di organicità architettonica, esistente o meno, come riferimento necessario ed obbligatorio per le nuove riutilizzazioni e suddivisioni funzionali.

**61.04.<sup>3</sup>** Sono da assoggettare allo strumento urbanistico del Piano di Recupero tutti gli interventi che considerano immobili non più utilizzati per l'agricoltura, che presentano caratteri tipo-morfologici, costruttivi e dimensionali incongrui col valore ambientale dell'area su cui insistono e uno stato di degrado tali da risultare detrattori dell'ambiente, per i quali, a fronte del soddisfacimento di tutti i requisiti di seguito elencati, è ammissibile una conversione in riduzione, fino ad una Superficie utile totale di mq 85 e un Volume massimo di mc 300, con destinazione residenziale. Per gli immobili in questione devono risultare soddisfatti i seguenti requisiti:

- a. dismissione dimostrata dell'attività agricola ovvero inutilizzazione ai fini della conduzione del fondo;
- b. dimostrato atto di provenienza dei beni: appartenenza a situazioni familiari consolidate o proprietà per diretta successione;
- c. di Classe V di cui all'art. 18 delle presenti Norme, come individuati con apposito simbolo nelle Tavv. 1.1, 1.2, 1.3 in scala 1:10.000 del Regolamento Urbanistico;
- d. non compresi nelle aree di cui agli artt. 87, 88 e 90 delle presenti Norme;
- e. l'intervento di recupero deve risultare conforme alle regole per l'utilizzazione delle risorse storiche paesistiche ed ambientali del territorio aperto di cui al Titolo V Capo II delle presenti Norme;
- f. esistenza di infrastrutture viarie di collegamento alla rete principale o possibilità di riapertura di antichi tracciati (la cui esistenza deve essere dimostrata) o tracciamento di nuovi, a condizione che non

3 Comma inserito dalla Variante RU approvata con Delib. CC. n. 49 del 22.10.2005 (Variante n. 1)

risultino elementi detrattori dell'ambiente (da dimostrare in sede di studio del Piano di Recupero);

**g.** esistenza di urbanizzazioni a rete (elettricità, approvvigionamento idrico, ecc.) o disponibilità a realizzarle completamente a proprie spese a fronte di una convenzione/atto d'obbligo da stipulare con l'Amministrazione comunale;

**h.** verifica, da dimostrarsi con relazione geologica, dei caratteri del terreno di pertinenza del fabbricato (o di proprietà o di dimostrata possibilità di utilizzo) in relazione al trattamento delle acque reflue per impianto fognante.

E' ammessa la realizzazione di volumi interrati, secondo quanto previsto dalle presenti Norme, da destinare a servizi e locali accessori.

Gli interventi in questione non sono assommabili, nel caso se ne verifichi la condizione, ad altri con aumento di superficie utile previsti dalle presenti Norme.

Il Piano di Recupero dovrà prendere in considerazione l'intera area di "naturale" pertinenza del manufatto e definirne un progetto di riqualificazione ambientale da illustrare con elaborati tecnici grafici e descrittivi specifici.

**61.05** Sono da assoggettare a Progetto unitario preventivo tutti gli interventi che considerano immobili non più utilizzati per l'agricoltura e per i quali, a fronte del soddisfacimento di tutti i requisiti di seguito elencati, è ammissibile un aumento *una tantum* di Superficie utile fino ad un totale di mq 65 a fini residenziali. Per gli immobili in questione devono risultare soddisfatti i seguenti requisiti:

**a.** non facenti parte di Aziende agricole;

**b.** di Classe IV o V di cui all'art. 18 delle presenti Norme come individuati con apposito simbolo nelle Tavv. 1.1, 1.2 e 1.3 in scala 1:10.000 del Regolamento Urbanistico

**c.** edifici isolati (non facenti parte di gruppi o agglomerati edilizi, ecc.);

**d.** superficie utile inferiore o uguale a mq 50;

**e.** effettive condizioni di incremento volumetrico in relazione ai caratteri tipo-morfologici del fabbricato e dei caratteri morfologici ed ambientali del terreno su cui insiste, da verificare preventivamente attraverso la documentazione tecnica del Progetto unitario;

**f.** esistenza di infrastrutture viarie di collegamento alla rete principale o possibilità di riapertura di antichi tracciati (la cui esistenza deve essere dimostrata) o tracciamento di nuovi, a condizione che non risultino elementi detrattori dell'ambiente (da verificare preventivamente attraverso la documentazione tecnica del Progetto unitario);

**g.** esistenza di urbanizzazioni a rete (elettricità, approvvigionamento idrico, ecc.) o disponibilità a realizzarle completamente a proprie spese a fronte di una convenzione/atto d'obbligo da stipulare con l'Amministrazione comunale;

**h.** verifica, da dimostrarsi con relazione geologica, dei caratteri del terreno di pertinenza del fabbricato (o di proprietà o di dimostrata possibilità di utilizzo) in relazione al trattamento delle acque reflue per impianto fognante.

E' ammessa la realizzazione di volumi interrati, secondo quanto previsto dalle presenti Norme, da destinare a servizi e locali accessori.

Gli interventi in questione non sono assommabili, nel caso se ne verifichi la condizione, ad altri con aumento di superficie utile previsti dalle presenti Norme.

Il Progetto unitario prevederà contestualmente interventi, proporzionati alla consistenza dell'intervento ed al terreno di pertinenza interessato, funzionali alla soluzione delle situazioni di incongruenza e/o inadeguatezza presenti nel territorio rurale considerato come elencati in forma esemplificativa all'articolo 23 comma 1 lettera "d1a" delle presenti Norme.

**61.06.** A seguito dell'aggiornamento del censimento degli immobili in territorio aperto sono stati censiti manufatti minori, accessori non più utilizzati per l'agricoltura, la cui superficie utile risulta comunque maggiore di mq 25; gli accessori sono stati individuati con apposito simbolo negli elaborati grafici Tavv. 1.1-1.2.-1.3 *Territorio aperto. Disciplina delle aree e del patrimonio edilizio. Carta della sensibilità.*

Per tali manufatti è ammissibile un aumento *una tantum* di Superficie utile fino ad un totale di mq 65 a fini residenziali; il recupero, per la modestia della loro consistenza, è da assoggettare a Progetto unitario preventivo a fronte del soddisfacimento di tutti i requisiti di seguito elencati:

**a.** non facenti parte di Aziende agricole;

**b.** manufatti isolati (non facenti parte di gruppi o agglomerati edilizi, ecc.);

- c. periodo di edificazione successivo al 1956 e anteriore al 1980;
- d. superficie utile non inferiore a mq 25;
- e. effettive condizioni di incremento volumetrico in relazione ai caratteri tipo-morfologici del fabbricato e dei caratteri morfologici ed ambientali del terreno su cui insiste, da verificare preventivamente attraverso la documentazione tecnica del Progetto unitario;
- f. esistenza di infrastrutture viarie di collegamento alla rete principale o possibilità di riapertura di antichi tracciati (la cui esistenza deve essere dimostrata) o tracciamento di nuovi, a condizione che non risultino elementi detrattori dell'ambiente (da verificare preventivamente attraverso la documentazione tecnica del Progetto unitario);
- g. esistenza di urbanizzazioni a rete (elettricità, approvvigionamento idrico, ecc.) o disponibilità a realizzarle completamente a proprie spese a fronte di una convenzione/atto d'obbligo da stipulare con l'Amministrazione comunale;
- h. verifica, da dimostrarsi con relazione geologica, dei caratteri del terreno di pertinenza del fabbricato (o di proprietà o di dimostrata possibilità di utilizzo) in relazione al trattamento delle acque reflue per impianto fognante.

È ammessa la realizzazione di volumi interrati, secondo quanto previsto dalle presenti Norme, da destinare a servizi e locali accessori.

Gli interventi in questione non sono assommabili, nel caso se ne verifichi la condizione, ad altri con aumento di superficie utile previsti dalle presenti Norme.

Il Progetto unitario prevederà contestualmente interventi, proporzionati alla consistenza dell'intervento ed al terreno di pertinenza interessato, funzionali alla soluzione delle situazioni di incongruenza e/o inadeguatezza presenti nel territorio rurale considerato come elencati in forma esemplificativa all'articolo 23 comma 1 lettera "d1a" delle presenti Norme.

**61.07.** Per i manufatti a destinazione residenziale, non di Classe I in base alla classificazione attribuita ai sensi dell'art. 18 delle presenti Norme, per i quali è dimostrata la dismissione dell'attività agricola ovvero l'inutilizzazione ai fini della conduzione del fondo, è possibile ammettere un aumento *una tantum* del 10% della Superficie utile, fino ad un massimo di mq 15, per adeguamenti igienico-sanitari.

L'ammissibilità dell'intervento sarà valutata in funzione di un confronto tra i valori storico-tipologici del manufatto interessato, il suo stato di conservazione e degrado e la verifica della mancanza di requisiti igienici e sanitari e le effettive possibilità d'intervento, in termini ambientali, permesse dal luogo su cui insiste il fabbricato.

**61.08 Piano di recupero dell'ex Santuario della Madonna delle Vigne.**

**E' consentita la destinazione residenziale dell'ex Santuario della Madonna delle Vigne, composto dall'ex Chiesa e dall'ex Casa canonica, ora costituita dai soli locali della ex sacrestia al piano terreno, alle seguenti condizioni:**

- n° max alloggi: 1 (uno);
- strumento di attuazione: piano di recupero di iniziativa privata;
- tipo di intervento: sono consentiti interventi di restauro e risanamento conservativo per gli edifici di Classe I (ex Chiesa ed ex Casa canonica), identificati catastalmente al Foglio 93 p.lla A, senza modifica della sagoma e mantenendo il carattere compositivo delle facciate.

Dovrà comunque essere assicurata la conservazione dei caratteri architettonici originari; gli interventi dovranno essere limitati al minimo, conservando scrupolosamente i caratteri formali e decorativi ed evitando alterazioni all'individualità tipologica, all'organismo spaziale, agli elementi strutturali e costruttivi ed alle caratteristiche distributive. Gli ambienti della ex Chiesa, di particolare interesse documentale e tipologico, devono essere mantenuti nella loro integrità.

Gli interventi possono comportare la realizzazione di un eventuale ampliamento del complesso edilizio attuale nella misura massima di mq 65 di Superficie utile lorda aggiuntiva. Tale eventuale ampliamento dovrà interessare, esclusivamente, la particella catastale 111 del Foglio 93, corrispondente al sedime dell'ex scuola elementare che si sviluppava su di un unico piano in aderenza al lato occidentale della Chiesa. Questo al fine di escludere l'occupazione di nuovo suolo rispetto all'insediamento considerato nella sua evoluzione storica.

La soluzione progettuale d'insieme dovrà essere contraddistinta da una riconoscibile coerenza linguistica e dovrà comunque garantire risultati di elevata qualità dell'architettura e di integrazione

nel paesaggio. L'eventuale ampliamento volumetrico (p.lla 111) dovrà prevedere l'utilizzo di tecniche costruttive e materiali compatibili con quelli presenti e debitamente rilevati nell'organismo edilizio storico esistente (p.lla A) ed analoga cura dovrà riguardare la sistemazione degli spazi aperti di pertinenza. La soluzione progettuale dovrà inoltre essere rivolta al conseguimento di standard elevati in relazione al contenimento dell'illuminazione notturna, nel rispetto delle "Linee guida per la progettazione, l'esecuzione e l'adeguamento degli impianti di illuminazione esterna" (DGR 962/2004), alle emissioni, al consumo energetico, al recupero e riutilizzo delle acque meteoriche ed allo smaltimento dei reflui, valutando l'opportunità di realizzazione di sistemi di depurazione autonoma di tipo naturale. Al fine di escludere effetti sulle specie del sito ZSC/ZPS *Crete dell'Orcia e del Formone* e in applicazione delle tutele di cui all'art. 79 della LR 30/2015, gli interventi proposti dal piano di recupero, devono essere sottoposti a valutazione di incidenza, con specifico riferimento alla verifica della presenza di rifugi di chirotteri o altra fauna protetta.

*Fattibilità:* la classe di fattibilità e le prescrizioni specifiche sono contenute nell'Elaborato Gv – *Relazione geologico-tecnica.*

**ART. 74. AREE DI PERTINENZA PAESISTICA DEGLI AGGREGATI E DEI BENI STORICO-ARCHITETTONICI DEL TERRITORIO APERTO (CASTELVECCHIO, MADONNA DELLE VIGNE, FONTE)**

**74.01.** Tali aree, individuate in stretto riferimento con quanto previsto dal P.T.C., esprimono coerentemente il rapporto storicizzato edificio-suolo-paesaggio, presentano configurazioni storicamente consolidate connesse all'attività agricola e perimetrano:

- La Fonte (Aggregato di case coloniche e Fonte, ubicati sulla cintura esterna del Capoluogo presso l'organismo della Posta Medicea);
- Castelvecchio (Villa-Fattoria con Pieve trasformata; Castello documentato da resti);
- Madonna delle Vigne (Chiesa).

La perimetrazione di tali aree, riportata nelle Tavv. 1.1, 1.2 e 1.3 in scala 1:10.000 e nella Tav. 2 in scala 1:2.000 del Regolamento Urbanistico, si sovrappone agli altri ambiti in Territorio aperto.

La perimetrazione de La Fonte è ricompresa per intero all'interno dell'Area di pertinenza paesaggistica del centro urbano di Radicofani.

**74.02.** In dette aree è prescritta la conservazione dei seguenti elementi quando caratterizzati da rilevanza storico-testimoniale:

- le opere di sistemazione del terreno (muri, ciglioni, terrazzi);
- le opere per la raccolta e il deflusso delle acque;
- le sistemazioni arboree costituite da individui adulti e le sistemazioni vegetali a impianto preordinato in genere;
- i percorsi, gli accessi e relativi allineamenti arborei;

**74.03.** Non è ammessa la nuova edificazione, l'installazione di manufatti precari e di serre, ad eccezione degli interventi di cui al comma precedente e **degli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente puntualmente specificati dalle presenti Norme e consentiti mediante Piano di Recupero.**

**74.04.** Non è ammesso:

- la costruzione di piscine ad eccezione dell'eventuale riutilizzo di vasche murate esistenti, senza modifica della dimensione e forma originale;
- la realizzazione di campi da tennis;
- l'installazione di antenne e ripetitori di cui all' art. 50 delle presenti Norme.