



**COMUNE DI
CASTIGLIONE D'ORCIA**
Provincia di Siena

REGOLAMENTO URBANISTICO

ESTRATTO

**TITOLO I - CAPO II - DEFINIZIONI
TITOLO III – DISCIPLINA DELLE UTOE**

BOZZA

30 GIUGNO 2011

CAPO II – DEFINIZIONI

Art. 00 - Parametri urbanistici

- 0.1** Il RU, relativamente ai parametri urbanistici, acquisisce le definizioni di cui alla Parte Sesta, *Parametri Urbanistici*, del RE comunale.
- 0.2** La Superficie Utile Lorda (SUL) relativa a locali interrati o seminterrati adibiti a funzioni accessorie che comportino la presenza solo saltuaria di persone è misurata dividendo il volume di detti locali, computato secondo le disposizioni di cui all'art. 99 del RE comunale, per un'altezza virtuale di mt. 2,40.
La SUL relativa a locali seminterrati adibiti a funzioni che comportino la presenza continuativa di persone sarà computata interamente.

Art. 00 - Categorie di intervento

- 0.1** Il RU, ai fini dell'attuazione delle previsioni sul patrimonio edilizio esistente, e in riferimento alle vigenti norme statali e regionali, articola le tipologie di intervento ammissibili come specificato nei seguenti commi.
- 0.2** Manutenzione Edilizia - ME:
comprende interventi riconducibili alle categorie della *manutenzione ordinaria*, di cui all'art. 79, c.2, lett. a), della L.R. 03.01.2005 n. 1 e della *manutenzione straordinaria*, di cui all'art. 79, c.2, lett. b), della L.R. 03.01.2005 n. 1.
- 0.3** Restauro e risanamento conservativo - RE:
comprende gli interventi di cui all'art. 79, c.2, lett. c), della L.R. 03.01.2005 n. 1, ossia quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essa compatibili; tali interventi comprendono il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio; tali interventi comprendono altresì gli interventi sistematici, eseguiti mantenendo gli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo edilizio, volti a conseguire l'adeguamento funzionale degli edifici, ancorché recenti.
- 0.4** Ristrutturazione edilizia - R1:
comprende gli interventi di *ristrutturazione edilizia*, di cui all'art. 79, c.2, lett. d), della L.R. 03.01.2005 n. 1, limitatamente alle opere che, fermi restando i caratteri architettonici e decorativi dell'edificio e senza incrementi dei volumi o delle superfici, comportino anche la riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari, anche con modifiche agli elementi strutturali. Tali opere dovranno, comunque, essere realizzate senza alterare la sagoma dell'edificio, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.
- 0.5** Ristrutturazione edilizia - R2:
comprende gli interventi di *ristrutturazione edilizia*, di cui all'art. 79, c.2, lett. d), della L.R. 03.01.2005 n. 1 che, oltre alle opere di cui al precedente comma 4, prevedano la demolizione di volumi secondari, facenti parte di un medesimo organismo edilizio, e la loro ricostruzione nella stessa quantità o in quantità inferiore ancorché in diversa collocazione sul lotto di pertinenza.
- 0.6** Ristrutturazione edilizia - R3:
comprende gli interventi di *ristrutturazione edilizia*, di cui all'art. 79, c.2, lett. d), della L.R. 03.01.2005 n. 1, che prevedano incrementi della SUL, mediante inserimento di nuovi solai e/o altre modifiche interne, senza variazione del volume e della sagoma dell'edificio, fatti salvi gli interventi di rialzamento del sottotetto per renderlo abitabile.
- 0.7** Ristrutturazione edilizia - R4:

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

0.8 Ristrutturazione edilizia - R5:

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

0.9 Sostituzione edilizia - SE:

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

TITOLO III – DISCIPLINA DELLE UTOE

CAPO I – DISCIPLINA GENERALE DELLE TRASFORMAZIONI

Art. 00 - Articolazione in ambiti omogenei

0.1 Il RU individua, all'interno del perimetro delle UTOE, il perimetro dei Centri abitati, ai sensi dell'art. della L.R. 01/2005.

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

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

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

Art. 00 - Condizioni generali di intervento

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

0.2 Elementi di invarianza degli insediamenti urbani

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

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

0.3 Zone A - Tessuti storici

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

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

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

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

Sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti interventi di tipo ME, RE e, con esclusione degli edifici notificati ai sensi del D. Lgs. 42/2004, interventi di ristrutturazione edilizia, limitatamente alle tipologie R1, R2 e R3, senza che questi comportino variazioni alla sagoma dell'edificio.

Sono inoltre consentiti interventi, di iniziativa pubblica, di manutenzione o recupero delle condizioni di coerenza con i caratteri storicizzati prevalenti, rivolti alla valorizzazione degli

spazi pubblici e della rete viaria e in generale al miglioramento dell'accessibilità e della fruibilità dei luoghi.

0.4 Zone As - Aree di rilevante valore storico e insediativo

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

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

0.5 Zone B - Tessuti urbani prevalentemente saturi

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

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

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

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

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

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

0.6 Zone consolidate con specifica destinazione funzionale

Vi sono ricomprese:

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

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

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

All'interno delle Zone E si applicano le disposizioni di cui all'art. 0.00, *Aree produttive agricole di pertinenza dei centri urbani*, delle presenti norme. Sono fatte salve le ulteriori disposizioni specifiche di cui ai Capi da II a VII del presente Titolo.

0.8 Zone F - Attrezzature di interesse generale

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

0.9 Zone M - Infrastrutture per la mobilità

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

0.10 Zone V - Aree verdi urbane

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

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

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

0.12 Zone di completamento

Vi sono ricomprese:

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

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

0.13 Interventi di nuova edificazione

Gli interventi di nuova edificazione sono consentiti nelle seguenti zone:

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

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

0.14 Interventi da sottoporre a Piano attuativo

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

0.15 Perequazione urbanistica

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

CAPO II – UTOE 1 CASTIGLIONE D'ORCIA*Art. 00 - Zone B. Tessuti urbani prevalentemente saturi*

0.1 All'interno delle zone B sono consentiti interventi di tipo ME, RE, R1, R2, R3. Sono inoltre consentiti interventi di tipo R4, anche con diverso ingombro planivolumetrico, nel rispetto dei criteri di cui all'**art. XX**, senza variazione del volume, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica e all'innalzamento degli standard in materia di efficienza energetica e di compatibilità ambientale.

0.2 Il RU individua in località Mondonuovo, come riportato nella *Tav. U.1 - Disciplina delle UTOE*, ambiti, identificati dalla sigla 'B*', nei quali sono consentiti interventi di ampliamento degli edifici esistenti. In questi ambiti, oltre agli interventi di cui al precedente comma 1, sono consentiti interventi di tipo R5 e SE nel rispetto dei seguenti parametri:

If : non superiore a 1,5

Sup. cop. non superiore al 25%

Hmax: 6,50 metri

Incremento max: SUL mq 100

0.3 Il RU individua inoltre, all'interno delle aree di cui al precedente comma 2, una specifica area, contrassegnata dalla lettera "f", come riportato nella *Tav. U.1 - Disciplina delle UTOE*, dove è consentito un ampliamento *una tantum* a destinazione residenziale fino ad un massimo di mq 20 di SUL.

0.4 All'interno delle zone B è presente una struttura alberghiera attualmente inutilizzata. In tale struttura sono consentiti interventi di tipo ME, RE, R1, R2, R3, R4. Tali interventi sono consentiti anche in caso di mantenimento della destinazione d'uso alberghiera.

Art. 00 - Zone B1. Zone residenziali di completamento

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

a):

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

b):

Codice zona	B1 b
Rif. Catasto	F.47, pp.38*, 39, 40*, 1054*
Descrizione	ampliamento lotto ingresso centro urbano
Modalità intervento	intervento diretto convenzionato
Sf	mq 880 circa
Destinazione d'uso	residenza
SUL mq	80
Hmax	3,50
Condizioni di fattibilità	L'intervento è subordinato al rispetto delle disposizioni riportate nella scheda specifica di cui alla <i>Relazione geologica di fattibilità</i> .
Disposizioni	E' consentito il mutamento di destinazione d'uso residenziale attraverso interventi di tipo SE, da realizzarsi sulle volumetrie legittime esistenti alla data di adozione del RU, con possibilità di ampliamento per la realizzazione di una unità abitativa per un massimo di mq 80 di SUL. La realizzazione di tale manufatto, limitato a un piano fuori terra, è subordinata alla sottoscrizione di apposito atto unilaterale d'obbligo, registrato e trascritto, a garanzia del mantenimento dell'oliveto esistente (rif. cat. F. 47, p.40) per un periodo non inferiore a 10 anni. Il progetto è corredato da specifici elaborati atti a verificarne il corretto inserimento dal punto di vista urbanistico e paesaggistico, con particolare attenzione alla morfologia del terreno, alla verifica del corretto rapporto visuale instaurato con gli adiacenti tessuti storici e da una definizione di dettaglio delle sistemazioni esterne, che dovranno prevedere il mantenimento di un quantitativo minimo di superficie permeabile pari ad almeno il 60% della Sf. L'intervento dovrà necessariamente prevedere la demolizione dei manufatti esistenti. Non è consentita la realizzazione di volumi interrati.

c):

Codice zona	B1 c
Rif. Catasto	F.46, pp.108*, 148, 150, 182
Descrizione	completamento lotto presso via della Fratta
Modalità intervento	intervento diretto
Sf	mq 1.790 circa
Destinazione d'uso	residenza
SUL mq	200
Hmax	6,50
Condizioni di fattibilità	L'intervento è subordinato al rispetto delle disposizioni riportate nella scheda specifica di cui alla <i>Relazione geologica di fattibilità</i> .
Disposizioni	Nell'area si applica la perequazione urbanistica di cui all' art. 00.14 . Il progetto è corredato da specifici studi di inserimento dal punto di vista urbanistico e paesaggistico, con particolare attenzione all'integrazione con il contesto attraverso la verifica del corretto rapporto visuale instaurato con gli adiacenti tessuti storici. Il progetto contiene inoltre una definizione di dettaglio delle sistemazioni esterne, estesa all'intera area, che dovranno prevedere: <ul style="list-style-type: none"> - il mantenimento di un quantitativo minimo di superficie permeabile pari ad almeno il 60% della Sf. - la demolizione di tutti i manufatti, siano essi stabili o precari, esistenti nell'area. E' consentita la realizzazione di volumi fuori terra, da adibire a box auto, in numero non inferiore a uno per unità abitativa realizzata e fino a un massimo di mq 60 di SUL. L'altezza utile di tali locali è fissata in m 2,40. Non è consentita la realizzazione di volumi interrati.

d):

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

e):

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

Art. 00 - Zone C. Aree interessate da interventi di nuova edificazione residenziale

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

Codice zona	C A
Rif. Catasto	F.62, pp.18*, 234
Descrizione	Nuova edificazione pressi Pinetina
Modalità intervento	Piano di lottizzazione
St	m ² 19.900 circa
Sf	m ² 5.740 circa
Destinazione d'uso	residenza
SUL m²	1.200
Hmax	6,50
Condizioni di fattibilità	L'intervento è subordinato al rispetto delle disposizioni riportate nella scheda specifica di cui alla <i>Relazione geologica di fattibilità</i> .
Disposizioni	Nell'area si applica la perequazione urbanistica di cui all' art. XX . La realizzazione dell'intervento è subordinata: <ul style="list-style-type: none">- alla cessione a titolo gratuito delle aree limitrofe ai serbatoi di approvvigionamento idrico, così come indicato nella Tav. U1;- al mantenimento della viabilità esistente di collegamento ai serbatoi di cui al punto precedente e della vegetazione presente lungo la stessa;- alla cessione a titolo gratuito di una porzione di terreno parallela alla strada pubblica, di larghezza non inferiore a m 3,00, per la realizzazione di un percorso pubblico pedonale, così come indicato nella Tav. U1;- alla realizzazione e cessione di un parcheggio pubblico così come indicato nella Tav. U1;- alla realizzazione di interventi di sistemazione e alla definizione di idonee garanzie relative alla manutenzione della pinetina esistente. Tali interventi dovranno assicurare l'accessibilità pubblica tramite la realizzazione di spazi minimamente attrezzati per la sosta e di un percorso pedonale di collegamento alla viabilità pubblica. Il progetto è corredato da specifici elaborati atti a verificarne il corretto inserimento nel contesto e da una definizione di dettaglio delle sistemazioni esterne, estese all'intera area, che dovranno prevedere il mantenimento di un quantitativo minimo di superficie permeabile pari ad almeno il 50% della Sf. In assenza di Piano attuativo, nell'area si applicano le disposizioni di cui alle Zone E.

Art. 00 - Zone Rt. Aree interessate da interventi di riorganizzazione del tessuto urbanistico

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

1):

Codice zona	Rt 1
Rif. Catasto	F.47, pp. 61,62, 63, 1108, 1205
Descrizione	Recupero ex falegnameria Cresti
Modalità intervento	Piano di Recupero
St	mq 6105 circa
Destinazione d'uso	residenza, direzionale e commercio di vicinato
SUL mq	2.000
Hmax	L'altezza massima non dovrà superare m 4,50 calcolati dal piano stradale
Condizioni di fattibilità	L'intervento è subordinato al rispetto delle disposizioni riportate nella scheda specifica di cui alla <i>Relazione geologica di fattibilità</i> .
Disposizioni	Ristrutturazione urbanistica dell'intera area, da realizzarsi attraverso la totale demolizione dei manufatti esistenti relativi all'ex falegnameria e l'insediamento di funzioni residenziali, commerciali di servizio e/o direzionali fino ad un massimo di mq 2.000 di SUL. La quota destinata alla funzione residenziale non potrà essere superiore a mq 1.800 di SUL. Il progetto dovrà prevedere una quota, non inferiore al 10% della SUL a destinazione residenziale realizzata, da assegnare in locazione a canone concordato, sottoscrivendo a tal fine un'apposita convenzione con l'Amministrazione Comunale. L'intervento è subordinato alla realizzazione di parcheggi pubblici per una superficie non inferiore a mq 400, di cui almeno il 30% coperti e alla realizzazione di parcheggi collettivi in numero non inferiore a 2 per unità abitativa realizzata. In particolare, dovranno essere previsti idonei percorsi pedonali di uso pubblico di collegamento con il centro storico. L'intervento è subordinato inoltre alla realizzazione di un intervento di sistemazione e riqualificazione del piazzale antistante la chiesa delle Sante Marie. Il progetto è corredato da specifici studi di inserimento dal punto di vista urbanistico e paesaggistico, con particolare attenzione all'integrazione con il contesto e alla verifica del corretto rapporto visuale instaurato con gli adiacenti tessuti storici, attraverso un disegno coerente con i valori architettonici e paesistici presenti e con la morfologia del terreno. Il progetto contiene inoltre una definizione di dettaglio delle sistemazioni esterne, che dovranno prevedere un'attenta e organica sistemazione di tutti gli spazi aperti, attraverso la realizzazione di un sistema coerente di spazi verdi, di aree di sosta e di percorsi pedonali, con particolare attenzione al disegno della viabilità di accesso dalla via del Fosso. In relazione all'edificio attualmente sede degli uffici bancari, sono consentiti interventi di ristrutturazione senza incrementi volumetrici, fatti salvi gli interventi di adeguamento alla normativa antisismica e al risparmio energetico, per l'insediamento di funzioni residenziali, direzionali e commerciali di vicinato. In assenza di Piano di Recupero, sugli edifici esistenti sono consentiti esclusivamente interventi di tipo ME.

2):

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

Art. 00 - Zone con specifica destinazione funzionale**0.1 Zone Dc: zone commerciali esistenti.**

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

0.2 Zone Dp: zone produttive e artigianali esistenti.

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

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

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

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

0.3 Zone Dn: zone produttive e artigianali di progetto.

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

Codice zona	Dn 1
Rif. Catasto	F.79, pp. 123, 160, 164
Descrizione	Completamento area produttiva Borgheretto
Modalità intervento	Intervento diretto
Sf	m ² 2.400 circa
Destinazione d'uso	attività industriali o artigianali, comprensive di eventuali destinazioni (residenziali, direzionali), di servizio alle stesse.
SUL mq	200
Hmax	non superiore agli edifici esistenti
Condizioni di fattibilità	L'intervento è subordinato al rispetto delle disposizioni riportate nella scheda specifica di cui alla <i>Relazione geologica di fattibilità</i> .
Disposizioni	Il progetto dovrà prevedere un'attenta e organica sistemazione di tutti gli spazi aperti, assicurando il mantenimento di superfici permeabili in misura non inferiore al 30 % della Sf, la realizzazione di aiuole verdi in misura non inferiore al 10 % della Sf.

Art. 00 - Zone E. Aree agricole di pertinenza dei centri urbani

- 0.1** Il RU, con eccezione degli ambiti di cui al successivo comma 3, identifica le zone E presenti all'interno dell'UTOE 1 quali *Ambiti di reperimento di aree di trasformazione* da inserire nei successivi RU, ovvero da prevedere attraverso il ricorso a Variante al presente RU. In tali ambiti, che saranno da localizzarsi prioritariamente in adiacenza con il perimetro del centro abitato di cui all'**art. XX**, le trasformazioni sono coerenti con le destinazioni d'uso e i dimensionamenti massimi previsti dal PS. La preventiva verifica della sostenibilità di tali interventi di trasformazione in relazione alla capacità delle reti di adduzione e distribuzione idrica è condizione necessaria per l'adozione delle previsioni di cui al presente comma.
- 0.2** In assenza della definizione delle previsioni di cui al precedente comma 1, all'interno delle zone E è consentito esclusivamente il mantenimento delle attività agricole in atto. Non sono comunque consentiti interventi comportanti alterazioni significative della morfologia dei terreni. Non è consentita la realizzazione di nuovi edifici rurali. Sono fatti salvi gli interventi per l'installazione di manufatti precari, nel rispetto della disciplina di cui all'**art. 117.05** delle NTA del PS e secondo le modalità definite dalle presenti norme. Nel caso tali manufatti siano installati da soggetti diversi dagli imprenditori agricoli, si applicano le disposizioni di cui al comma 5 dell'**art. 00 - Aree produttive agricole di pertinenza dei centri urbani**.
- 0.3** Il RU identifica all'interno delle zone E un ambito, ubicato in adiacenza alle strutture cimiteriali, nel quale prevedere la realizzazione di un parcheggio pubblico. L'area dovrà essere opportunamente attrezzata per consentire la sosta dei camper. La definizione di tale intervento è rimandata alla redazione di un progetto esecutivo di iniziativa pubblica che definisca l'esatta localizzazione e estensione delle aree da sottoporre a esproprio. In assenza di tale progetto, in tale ambito è consentita esclusivamente la prosecuzione delle attività agricole in atto, secondo le disposizioni di cui al precedente comma 2. L'eventuale installazione di manufatti precari è subordinata alla sottoscrizione di apposito atto unilaterale d'obbligo, registrato e trascritto, a garanzia della dismissione degli stessi al momento dell'approvazione del progetto di cui al presente comma.

Art. 00 - Zone F. Attrezzature di interesse generale

- 0.1** All'interno delle zone F, *Attrezzature di interesse generale*, sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia rivolti al mantenimento o all'innalzamento degli standard qualitativi e dei livelli prestazionali dei manufatti edilizi, degli impianti e/o dei servizi esistenti e alla qualificazione degli spazi scoperti. Gli interventi ove sia prevista la demolizione e ricostruzione degli edifici, ovvero che prevedano incrementi delle volumetrie esistenti, sono riservati in via primaria all'Amm./ne Comunale. La realizzazione di tali interventi da parte di soggetti privati aventi titolo, è subordinata alla stipula di una convenzione con l'Amm.ne Comunale, con la quale sono disciplinati il regime giuridico del suolo, le modalità attuative dell'intervento, nonché le forme di utilizzazione e le competenze sulla manutenzione delle opere realizzate, con adeguate garanzie a tutela dell'interesse pubblico.
- 0.2** All'interno delle zone F1, *Attrezzature di interesse generale da potenziare*, così come riportato nella Tav. U1, il RU prevede:
- l'ampliamento fino a un massimo di mq 200 di SUL delle strutture esistenti occupate dalla Pro Loco;
 - interventi di manutenzione e ampliamento dei serbatoi di raccolta a servizio della rete acquedottistica di distribuzione dell'acqua potabile, attraverso l'acquisizione con vincolo preordinato all'esproprio di una porzione di terreno limitrofa ai serbatoi stessi, così come riportato nella Tav. U1 - *Disciplina delle UTOE*.
- Gli interventi di cui al presente comma sono subordinati al rispetto delle disposizioni riportate nella schede specifiche di cui alla *Relazione geologica di fattibilità*.
- 0.3** All'interno delle zone Fn, *Attrezzature di interesse generale di progetto*, così come riportato nella Tav. U1, il RU prevede la realizzazione di spazi di verde pubblico attrezzato:
- in via dei Salvi;

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

Art. 00 - Zone V. Aree verdi urbane

- 0.1** All'interno delle zone V tutti gli interventi sono finalizzati alla manutenzione e tutela dei suoli e della vegetazione esistente e alla conservazione e/o integrazione degli impianti arborei e arbustivi, anche al fine di costituire filtri vegetali di protezione e qualificazione ambientale degli insediamenti.
- 0.2** All'interno delle zone V è consentito il mantenimento delle attività agricole, aziendali o amatoriali, eventualmente presenti alla data di adozione del RU. Non è consentita la realizzazione di nuovi edifici e manufatti stabili di qualsivoglia tipologia, fuori terra o interrati. Sono fatti salvi gli interventi per l'installazione di manufatti precari, nel rispetto della disciplina di cui all'art. 117.05 delle NTA del PS e secondo le modalità definite dalle presenti norme. Nel caso tali manufatti siano installati da soggetti diversi dagli imprenditori agricoli, si applicano le disposizioni di cui al comma 5 dell'art. 00 - *Aree produttive agricole di pertinenza dei centri urbani*.
- 0.3** All'interno delle zone V sono inoltre consentiti interventi rivolti al miglioramento dell'accessibilità e della fruibilità dei luoghi, nell'ambito di progetti unitari finalizzati a favorire un uso pubblico compatibile con la natura dei luoghi, prevedendo comunque misure atte a preservarne l'integrità ed escludendo in ogni caso qualsiasi forma di trasformazione che non presenti caratteristiche di totale reversibilità. Gli interventi saranno limitati alla realizzazione di percorsi pedonali, spazi di sosta, di relazione e per attività ricreative all'aperto, minimamente attrezzati, escludendo qualsiasi trasformazione che possa causare modifiche significative al livello di permeabilità dei suoli.

Art. 00 - Infrastrutture per la mobilità

- 0.1** Il RU prevede la realizzazione di percorsi pedonali di collegamento tra Mondonuovo e il centro del capoluogo, a monte e a valle della strada del Monte Amiata. I percorsi saranno pavimentati prediligendo soluzioni che garantiscano buoni livelli di permeabilità, rispettando l'andamento naturale del terreno e limitando allo stretto indispensabile scavi, riporti di terra e la realizzazione di opere di contenimento del terreno. Le aree individuate dal RU per la realizzazione del percorso a valle della strada del Monte Amiata e del tratto limitrofo all'area occupata dal campo sportivo, attualmente di proprietà privata, sono sottoposte a vincolo conformativo di non trasformabilità. La definizione di tali interventi è rimandata alla redazione di progetti esecutivi di iniziativa pubblica che definiscano l'esatta localizzazione e estensione delle aree da sottoporre a esproprio.
- 0.2** Il RU prevede la realizzazione di parcheggi pubblici:
- in via Castellana, in un'area prospiciente la Pinetina, nell'ambito dell'intervento identificato dal codice **CA** di cui all'art. 00 del presente Capo;
 - in via del Fosso, nell'ambito dell'intervento identificato dal codice **RT 1** di cui all'art. 00 del presente Capo.
- 0.3** Il RU prevede l'esproprio di un'area ubicata in via della Fratta, già adibita a parcheggio pubblico.

CAPO III – UTOE 2 VIVO D'ORCIA*Art. 00 - Zone B. Tessuti urbani prevalentemente saturi*

0.1 All'interno delle zone B sono consentiti interventi di tipo ME, RE, R1, R2, R3. Sono inoltre consentiti interventi *una tantum* di tipo R5 per addizioni volumetriche fino a un massimo del 10% della SUL legittima a destinazione residenziale esistente al momento dell'adozione del RU. Tali incrementi non potranno comunque superare i mq 20 di SUL per ciascuna unità immobiliare. Relativamente alle unità immobiliari con SUL inferiore a mq 100, sono consentiti incrementi fino a un massimo di mq 10 di SUL. Gli interventi di addizione di cui al presente comma sono consentiti esclusivamente ove l'intervento risulti pienamente compatibile con le caratteristiche tipologiche e architettoniche dell'edificio preesistente e garantisca un corretto inserimento nel contesto di riferimento, nel rispetto dei seguenti parametri:

If : non superiore a 2

Sup. cop. non superiore al 35%

Hmax: 7,50 metri

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

Art. 00 - Zone B1. Zone residenziali di completamento

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

a):

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

b):

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

c):

Codice zona	B1 c
Rif. Catasto	F. 157, pp. 1065, 1066
Descrizione	Nuova edificazione via delle Casine
Modalità intervento	Intervento diretto convenzionato
St	mq 2030 circa
Destinazione d'uso	residenza
SUL mq	300
Hmax	6,50
Condizioni di fattibilità	L'intervento è subordinato al rispetto delle disposizioni riportate nella scheda specifica di cui alla <i>Relazione geologica di fattibilità</i> .
Disposizioni	La realizzazione dell'intervento è subordinata alla cessione di un'area funzionale all'ampliamento dell'area a verde pubblico esistente, come indicato nella Tav. U2. Il progetto è corredato da specifici elaborati atti a verificarne il corretto inserimento in relazione alle essenze arboree esistenti e da una definizione di dettaglio delle sistemazioni esterne, esteso all'intera area, che dovranno prevedere l'accesso da via del Monte Amiata e il mantenimento di un quantitativo minimo di superficie permeabile pari ad almeno il 50% della Sf. E' consentita la realizzazione di volumi fuori terra, da adibire a box auto, in numero non inferiore a uno per unità abitativa realizzata e fino a un massimo di mq 90 di SUL. L'altezza utile di tali locali è fissata in m 2,40. Non è consentita la realizzazione di volumi interrati.

d):

Codice zona	B1 d
Rif. Catasto	F.157, pp.266, 699
Descrizione	completamento lotto via del Monte Amiata
Modalità intervento	intervento diretto convenzionato
Sf	mq 950 circa
Destinazione d'uso	residenza
SUL mq	200
Hmax	7,50
Condizioni di fattibilità	L'intervento è subordinato al rispetto delle disposizioni riportate nella scheda specifica di cui alla <i>Relazione geologica di fattibilità</i> .
Disposizioni	La realizzazione dell'intervento è subordinata alla cessione a titolo gratuito di una fascia di terreno parallela alla strada pubblica, come indicato nella Tav. U2, per la realizzazione di un'area di sosta funzionale al posizionamento dei cassonetti attualmente posti sulla sede stradale. Il progetto è corredato da specifici elaborati atti a verificare la corretta integrazione con i tessuti urbani limitrofi e con il contesto paesistico. In particolare, il progetto dovrà riportare l'ubicazione e la consistenza dei castagni presenti nell'area, prevedendo la migliore ubicazione dei manufatti edilizi in relazione al mantenimento degli individui arborei esistenti. Nel caso si verifichi comunque la necessità di procedere ad abbattimenti, gli alberi abbattuti dovranno essere necessariamente sostituiti. Il progetto contiene inoltre una definizione di dettaglio delle sistemazioni esterne previste, prevedendo il mantenimento di un quantitativo minimo di superficie permeabile pari ad almeno il 60% della Sf. E' consentita la realizzazione di volumi fuori terra, da adibire a box auto, fino a un massimo di mq 60 di SUL. L'altezza utile di tali locali è fissata in m 2,40.

e):

Codice zona	B1 e
Rif. Catasto	F.157, pp.412*, 567, 568*
Descrizione	completamento lotto via del Monte Amiata
Modalità intervento	intervento diretto
Sf	mq 588 circa
Destinazione d'uso	residenza
SUL mq	100
Hmax	Non superiore all'edificio esistente
Condizioni di fattibilità	L'intervento è subordinato al rispetto delle disposizioni riportate nella scheda specifica di cui alla <i>Relazione geologica di fattibilità</i> .
Disposizioni	Il progetto è corredato da specifici elaborati atti a verificare la corretta integrazione con l'edificio esistente e con il contesto paesistico. Il progetto dovrà contenere inoltre una definizione di dettaglio delle sistemazioni esterne previste, estesa all'intera area, prevedendo il mantenimento di un quantitativo minimo di superficie permeabile pari ad almeno il 30% della Sf. E' consentita la realizzazione di volumi fuori terra, da adibire a box auto, fino a un massimo di mq 30 di SUL. L'altezza utile di tali locali è fissata in m 2,40. Non è consentita la realizzazione di volumi interrati.

Art. 00 - Zone C. Aree interessate da interventi di nuova edificazione residenziale

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

A):

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

B):

Codice zona	C B
Rif. Catasto	F. 157, pp. 324*, 570, 1044, 1097*, 1236, 1354
Descrizione	Nuova edificazione via del Monte Amiata
Modalità intervento	Piano di lottizzazione
St	mq 3.200 circa
Sf	mq 1.200 circa
Destinazione d'uso	residenza
SUL mq	400
Hmax	6,50
Condizioni di fattibilità	L'intervento è subordinato al rispetto delle disposizioni riportate nella scheda specifica di cui alla <i>Relazione geologica di fattibilità</i> .
Disposizioni	Nell'area si applica la perequazione urbanistica di cui all'art. XX. La realizzazione dell'intervento è subordinata alla realizzazione e cessione di un'area sistemata a verde pubblico, così come indicato nella Tav. U2. Il progetto è corredato da specifici elaborati atti a verificarne il corretto inserimento nel contesto e da una definizione di dettaglio delle sistemazioni esterne, estese all'intera area, che dovranno prevedere il mantenimento di un quantitativo minimo di superficie permeabile pari ad almeno il 75% della St. In particolare, l'edificazione dovrà evitare di interessare la porzione del lotto interessata da un'area a pericolosità di frana elevata. Il progetto dovrà prevedere inoltre la realizzazione di un percorso carrabile, di uso pubblico, atto a consentire l'attraversamento del comparto e il collegamento con le limitrofe aree occupate da castagneti. L'accesso a tale percorso dovrà essere necessariamente localizzato in continuità con l'adiacente ambito destinato a parcheggio pubblico. Tutti gli interventi di sistemazione degli spazi esterni sono orientati al

mantenimento dei castagni esistenti

E' consentita la realizzazione di volumi fuori terra, da adibire a box auto, in numero non inferiore a uno per unità abitativa realizzata e fino a un massimo di mq 120 di SUL. L'altezza utile di tali locali è fissata in m 2,40.

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

Art. 00 - Zone Rt. Aree interessate da interventi di riorganizzazione del tessuto urbanistico

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

1):

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

2):

Codice zona	Rt 2
Rif. Catasto	F.146, p. 616
Descrizione	Recupero edificio artigianale via del Monumento - sud
Modalità intervento	Piano di Recupero
St	mq 4.180 circa
Destinazione d'uso	mista
SUL mq	400
Hmax	7,50
Condizioni di fattibilità	L'intervento è subordinato al rispetto delle disposizioni riportate nella scheda specifica di cui alla <i>Relazione geologica di fattibilità</i> .
Disposizioni	Ristrutturazione urbanistica dell'intera area da realizzarsi attraverso la totale demolizione dei volumi esistenti e loro ricostituzione per l'insediamento di laboratori/atelier artigiani, con possibilità di insediamento di spazi espositivi e funzioni direzionali. È inoltre consentito un incremento della SUL recuperata fino a un massimo di mq 400 da destinare a funzioni residenziali e/o commerciali di vicinato. Tale incremento è consentito esclusivamente nel caso sia effettivamente recuperato e destinato alle funzioni sopra indicate almeno l'80% del volume proveniente dalla demolizione degli edifici preesistenti e siano provviste opportune garanzie affinché tali destinazioni d'uso non siano modificate per un periodo non inferiore a 20 anni. L'ubicazione delle nuove volumetrie sarà da realizzarsi evitando la porzione del lotto ricompresa all'interno delle aree sensibili di classe 1 di vulnerabilità degli acquiferi. Il progetto, corredato da specifici studi di inserimento dal punto di vista

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

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

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

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

3):

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

4):

Codice zona	Rt 4
Rif. Catasto	F. 157, pp. 546, 1000
Descrizione	Riqualificazione edifici produttivi S.P. 65 - est
Modalità intervento	Intervento diretto
St	mq 1.595 circa
Destinazione d'uso	attività industriali o artigianali, comprensive di eventuali destinazioni (residenziali, direzionali), di servizio alle stesse.
SUL mq	100
Hmax	7,50
Condizioni di fattibilità	L'intervento è subordinato al rispetto delle disposizioni riportate nella scheda specifica di cui alla <i>Relazione geologica di fattibilità</i> .
Disposizioni	Progetto di riqualificazione paesistica e ambientale dell'intera area, realizzabile anche nell'ambito di un complessivo intervento di demolizione e ricostruzione o di ristrutturazione urbanistica, che preveda: <ul style="list-style-type: none"> - l'adeguamento paesistico e ambientale degli edifici esistenti,

attraverso la sostituzione dei volumi e dei materiali incongrui (coperture in eternit, ecc.);

- la sistemazione di tutti gli spazi aperti, esteso all'intera area, attraverso la realizzazione di opere di sistemazione paesistica e ambientale, con particolare attenzione al mantenimento e alla valorizzazione del carattere naturale del sito;
- la realizzazione di congrue schermature vegetali, costituite da essenze autoctone, di protezione in relazione alla pubblica viabilità.

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

5):

Codice zona	Rt 5
Rif. Catasto	F. 157, p. 190*
Descrizione	Recupero struttura esistente via della Fontevicchia
Modalità intervento	Piano di Recupero
St	mq 1.985 circa
Destinazione d'uso	Residenza
SUL mq	0
Hmax	-
Condizioni di fattibilità	L'intervento è subordinato al rispetto delle disposizioni riportate nella scheda specifica di cui alla <i>Relazione geologica di fattibilità</i> .
Disposizioni	Progetto di riuso della struttura esistente, compatibilmente alla conformità con le normative vigenti, senza incrementi volumetrici, per l'insediamento di funzioni residenziali. Il progetto dovrà prevedere una quota, non inferiore al 10% della SUL a destinazione residenziale realizzata, da assegnare in locazione a canone concordato, sottoscrivendo a tal fine un'apposita convenzione con l'Amministrazione Comunale. Il progetto dovrà prevedere un'attenta e organica sistemazione di tutti gli spazi aperti, esteso all'intera area, attraverso la realizzazione di opere di sistemazione paesistica e ambientale, con particolare attenzione al mantenimento e alla valorizzazione del carattere naturale del sito. Sono inoltre da prevedersi opportune misure di riduzione dell'impatto visivo della struttura, da comprovarsi con opportuni elaborati progettuali (fotosimulazioni, rendering, ecc.), anche tramite la realizzazione di congrue schermature vegetali, costituite da essenze autoctone. Il progetto è realizzabile anche nell'ambito di un complessivo intervento di demolizione e ricostruzione o di ristrutturazione urbanistica, senza incrementi volumetrici. In tal caso, l'altezza degli edifici non dovrà superare i due piani fuori terra. Sono comunque fatte salve le disposizioni relative alla sistemazione degli spazi aperti e alla mitigazione dell'impatto visivo.

6):

Codice zona	Rt 6
Rif. Catasto	F. 157, pp. 112*, 126, 132, 139*, 141, 157, 527, 783, 1303, 1304, 1345, 1359
Descrizione	Riassetto dell'area centrale del Vivo, compresa tra via delle Scuole e via della Posta
Modalità intervento	Piano di Recupero
St	mq 2.100 circa
Destinazione d'uso	Residenza, direzionale, commerciale per medie strutture di vendita
SUL mq	600
Hmax	6,50
Condizioni di fattibilità	L'intervento è subordinato al rispetto delle disposizioni riportate nella scheda specifica di cui alla <i>Relazione geologica di fattibilità</i> .
Disposizioni	Nell'area si applica la perequazione urbanistica di cui all'art. XX .

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

- la sistemazione di tutti gli spazi aperti, esteso all'intera area, attraverso la realizzazione di un intervento organico per la realizzazione di spazi pubblici scoperti e di un percorso pedonale di raccordo tra via delle Scuole e via della Posta;
- l'insediamento di funzioni residenziali fino ad un massimo di mq 300 di SUL;
- l'insediamento di funzioni direzionali e/o commerciali di vicinato, ovvero la realizzazione di una media struttura di vendita, fino ad un massimo di mq 300 di SUL;
- la realizzazione di parcheggi pubblici scoperti per una superficie non inferiore a mq 200.

La dimensione degli spazi pubblici scoperti non potrà essere inferiore al 40% della St.

Il progetto è corredato da specifici elaborati atti a verificarne il corretto inserimento dal punto di vista urbanistico e paesaggistico, con particolare attenzione alla verifica del corretto rapporto instaurato con i tessuti urbani adiacenti.

E' consentita la realizzazione di volumi fuori terra, da adibire a box auto, in numero non inferiore a uno per unità abitativa realizzata e fino a un massimo di mq 100 di SUL. L'altezza utile di tali locali è fissata in m 2,40.

Non è consentita la realizzazione di volumi interrati.

7):

Codice zona	Rt 7
Rif. Catasto	verificare
Descrizione	Recupero ex-falegnameria Via delle Casine
Modalità intervento	Piano di recupero
St	mq 2760 circa
Destinazione d'uso	Residenziale e commerciale di servizio
SUL mq	1.670
Hmax	6,50
Condizioni di fattibilità	L'intervento è subordinato al rispetto delle disposizioni riportate nella scheda specifica di cui alla <i>Relazione geologica di fattibilità</i> .
Disposizioni	Ristrutturazione urbanistica dell'intera area da realizzarsi attraverso la totale demolizione dei manufatti esistenti relativi all'ex falegnameria e l'insediamento di funzioni residenziali, commerciali di servizio e/o direzionali fino ad un massimo di mq 1.670 di SUL. La quota destinata alla funzione residenziale non dovrà essere superiore a mq 1500 di SUL. Il progetto dovrà prevedere una quota, non inferiore al 10% della SUL a destinazione residenziale realizzata, da assegnare in locazione a canone concordato, sottoscrivendo a tal fine un'apposita convenzione con l'Amministrazione Comunale. Il progetto dovrà prevedere un'attenta e organica sistemazione di tutti gli spazi aperti, attraverso la realizzazione di un sistema coerente di spazi verdi di uso pubblico in quantità non inferiore al 25% della St. Il progetto è corredato da specifici elaborati atti a verificarne il corretto inserimento dal punto di vista urbanistico e paesaggistico, con particolare attenzione alla verifica del corretto rapporto instaurato con i tessuti urbani adiacenti. E' consentita la realizzazione di volumi fuori terra, da adibire a box auto, in numero non inferiore a uno per unità abitativa realizzata e fino a un massimo di mq 450 di SUL. L'altezza utile di tali locali è fissata in m 2,40. Non è consentita la realizzazione di volumi interrati.

8):

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

Art. 00 - Zone con specifica destinazione funzionale

0.1 Zone Dc: zone commerciali esistenti.

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

0.2 Zone Dp: zone produttive e artigianali esistenti.

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

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

- l'adeguamento paesistico e ambientale degli edifici esistenti, attraverso la sostituzione dei volumi e dei materiali incongrui (coperture in eternit, ecc.);
- la sistemazione di tutti gli spazi aperti

- la realizzazione di congrue schermature vegetali, costituite da essenze autoctone, di protezione in relazione alla pubblica viabilità.

Dovranno essere rispettati i seguenti parametri:

Sup. cop. non superiore al 50%

Hmax: non superiore agli edifici esistenti

Sup. permeabile: non inferiore al 30%

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

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

0.3 Zone Dn: zone produttive e artigianali di progetto.

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

1):

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

2):

Codice zona	Dn 2
Rif. Catasto	F. 140, pp. 488*, 1259*, 1260
Descrizione	ampliamento area via del Monumento
Modalità intervento	intervento diretto

Sf	mq 2.465 circa
Destinazione d'uso	attività industriali o artigianali
SUL mq	100
Hmax	6,00
Condizioni di fattibilità	L'intervento è subordinato al rispetto delle disposizioni riportate nella scheda specifica di cui alla <i>Relazione geologica di fattibilità</i> .
Disposizioni	Il progetto dovrà prevedere un'attenta e organica sistemazione di tutti gli spazi aperti, assicurando il mantenimento di superfici permeabili in misura non inferiore al 30 % della Sf, la piantumazione di siepi e alberature in quantità sufficiente a tutelare la visuale dalla pubblica viabilità, la realizzazione di aiuole verdi in misura non inferiore al 10 % della Sf. Dovrà essere inoltre rispettato un rapporto di copertura non superiore al 40%. Il progetto è corredato da specifici elaborati atti a verificarne il corretto inserimento dal punto di vista urbanistico e paesaggistico, con particolare attenzione alla verifica del rapporto visuale instaurato in relazione alla pubblica viabilità.

Art. 00 - Zone F. Attrezzature di interesse generale

- 0.1** All'interno delle zone identificate dalla lettera F, *Attrezzature di interesse generale*, sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia rivolti al mantenimento o all'innalzamento degli standard qualitativi e dei livelli prestazionali dei manufatti edilizi, degli impianti e/o dei servizi esistenti e alla qualificazione degli spazi scoperti. Gli interventi ove sia prevista la demolizione e ricostruzione degli edifici, ovvero che prevedano incrementi delle volumetrie esistenti, sono riservati in via primaria all'Amm./ne Comunale. La realizzazione di tali interventi da parte di soggetti privati aventi titolo, è subordinata alla stipula di una convenzione con l'Amm./ne Comunale, con la quale sono disciplinati il regime giuridico del suolo, le modalità attuative dell'intervento, nonché le forme di utilizzazione e le competenze sulla manutenzione delle opere realizzate, con adeguate garanzie a tutela dell'interesse pubblico.
- 0.2** All'interno delle zone identificate dalla lettera Fn (*Attrezzature di interesse generale di progetto*) il RU prevede la realizzazione di spazi di verde pubblico:
- in via S. Anna, a integrazione della rete di percorsi pedonali di cui al successivo art. 00;
 - in via delle Casine, nell'ambito dell'intervento identificato dal codice **B1 c** di cui all'art. 00 del presente Capo, a integrazione della porzione di terreno già adibita a tale scopo;
 - in via del Monte Amiata, nell'ambito dell'intervento identificato dal codice **C B** di cui all'art. 00 del presente Capo.
- 0.3** All'interno delle zone identificate dalla lettera Fn (*Attrezzature di interesse generale di progetto*), il RU prevede inoltre:
- il recupero del manufatto di proprietà pubblica, localizzato in via della Fontevicchia, da destinare ad attività ricreative, culturali e/o sportive;
 - la riqualificazione dell'area localizzata in via S. Anna, per la realizzazione della 'Casa dell'acqua' in relazione alla realizzazione del 'Parco delle sorgenti' di cui **all'art. 00**;
 - interventi di ristrutturazione funzionali al riuso degli edifici scolastici per la realizzazione di un Ostello per la gioventù e la contestuale sistemazione di un'area a parcheggio;
 - la realizzazione di un impianto di distribuzione carburanti, in un'area localizzata lungo la S.P. di Vivo d'Orcia, in località Fontanino.

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

Art. 00 - Zone V. Aree verdi urbane

- 0.1** All'interno delle zone V tutti gli interventi sono finalizzati alla manutenzione e tutela dei suoli e della vegetazione esistente e alla conservazione e/o integrazione degli impianti arborei e arbustivi, anche al fine di costituire filtri vegetali di protezione e qualificazione ambientale degli insediamenti.
- 0.2** All'interno delle zone V è consentito il mantenimento delle attività agricole, aziendali o amatoriali, eventualmente presenti alla data di adozione del RU. Non è consentita la realizzazione di nuovi edifici e manufatti stabili di qualsivoglia tipologia, fuori terra o interrati. Sono fatti salvi gli interventi per l'installazione di manufatti precari, nel rispetto della disciplina di cui all'art. 117.05 delle NTA del PS e secondo le modalità definite dalle presenti norme. Nel caso tali manufatti siano installati da soggetti diversi dagli imprenditori agricoli, si applicano le disposizioni di cui al comma 5 dell'art. 00 - *Aree produttive agricole di pertinenza dei centri urbani*.
- 0.3** All'interno delle zone V sono inoltre consentiti interventi rivolti al miglioramento dell'accessibilità e della fruibilità dei luoghi, nell'ambito di progetti unitari finalizzati a favorire un uso pubblico compatibile con la natura dei luoghi, prevedendo comunque misure atte a preservarne l'integrità ed escludendo in ogni caso qualsiasi forma di trasformazione che non presenti caratteristiche di totale reversibilità. Gli interventi saranno limitati alla realizzazione di percorsi pedonali, aree di sosta, spazi di relazione e per attività ricreative all'aperto, escludendo qualsiasi trasformazione che possa causare modifiche significative al livello di permeabilità dei suoli.
- 0.4** Il RU, con eccezione dell'ambito di cui al successivo comma 6, individua all'interno delle Zone V, così come indicato nella Tav. U2, specifici *Ambiti di reperimento di aree di trasformazione* da inserire nei successivi RU, ovvero da prevedere attraverso il ricorso a Variante al presente RU. In tali ambiti le trasformazioni sono coerenti con le destinazioni d'uso e i dimensionamenti massimi previsti dal PS. La preventiva verifica della sostenibilità di tali interventi di trasformazione in relazione alla capacità delle reti di adduzione e distribuzione idrica è condizione necessaria per l'adozione delle previsioni di cui al presente comma.
- 0.5** In assenza della definizione delle previsioni di cui al precedente comma 4, all'interno di suddette zone sono consentiti esclusivamente gli interventi di cui ai commi da 1 a 3 del presente articolo.
- 0.6** Il RU identifica all'interno delle zone V un ambito, ubicato in via della Fontevicchia, nel quale prevedere la realizzazione di un parcheggio pubblico. L'area dovrà essere opportunamente attrezzata per consentire la sosta dei camper. La definizione di tale intervento è rimandata alla redazione di un progetto esecutivo di iniziativa pubblica che definisca l'esatta localizzazione e l'estensione delle aree da sottoporre a esproprio. In assenza di tale progetto, nell'ambito sono consentiti esclusivamente gli interventi di cui ai commi 1 e 2 del presente articolo. L'eventuale installazione di manufatti precari è subordinata alla sottoscrizione di apposito atto unilaterale d'obbligo, registrato e trascritto, a garanzia della dismissione degli stessi al momento dell'approvazione del progetto di cui al presente comma.

Art. 00 - Infrastrutture per la mobilità

- 0.1** Il RU prevede per l'UTOE 2 la realizzazione di un sistema di percorsi pedonali di collegamento all'interno del centro urbano. I percorsi saranno pavimentati ricorrendo a materiali riconducibili alla tradizione e alla tipicità del luogo, prediligendo soluzioni che garantiscano buoni livelli di permeabilità, rispettando l'andamento naturale del terreno e limitando allo stretto indispensabile scavi, riporti di terra e la realizzazione di opere di contenimento del terreno. Le aree individuate dal RU per la realizzazione di tali percorsi, attualmente di proprietà privata, sono sottoposte a vincolo conformativo di non trasformabilità. La definizione di tali interventi è rimandata alla redazione di progetti esecutivi di iniziativa pubblica che definiscano l'esatta localizzazione e estensione delle aree da sottoporre a esproprio.

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

Art. 00 - Ambiti correlati alla realizzazione del Parco delle sorgenti

- 0.1** Il RU individua, all'interno dell'UTOE 2, così come riportato nella Tav. U2 - *Disciplina delle UTOE*, specifici ambiti correlati alla realizzazione del *Parco delle sorgenti* di cui all'art. 00. In tali ambiti si applica la disciplina di cui all'articolo citato.

CAPO IV – UTOE 3 CAMPIGLIA D'ORCIA*Art. 00 - Zone B. Tessuti urbani prevalentemente saturi*

0.1 All'interno delle zone B sono consentiti interventi di tipo ME, RE, R1, R2, R3. Sono inoltre consentiti interventi di tipo R4, anche con diverso ingombro planivolumetrico, nel rispetto dei criteri di cui all'**art. XX**, senza variazione del volume, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica e all'innalzamento degli standard in materia di efficienza energetica e di compatibilità ambientale

Art. 00 - Zone B1. Zone residenziali di completamento

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

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

Art. 00 - Zone C. Aree interessate da interventi di nuova edificazione residenziale

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

A):

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

B):

Codice zona	C B
Rif. Catasto	F. 142, pp. 447*, 448, 929*, 932, 933*
Descrizione	Ampliamento area residenziale s.v. per Campigliola
Modalità intervento	Piano di Lottizzazione
St	mq 4.230 circa
Destinazione d'uso	residenza
SUL mq	600
Hmax	6,50
Condizioni di fattibilità	L'intervento è subordinato al rispetto delle disposizioni riportate nella scheda specifica di cui alla <i>Relazione geologica di fattibilità</i> .
Disposizioni	Nell'area si applica la perequazione urbanistica di cui all' art. XX . Il progetto, corredato da specifici elaborati atti a verificarne il corretto inserimento nel contesto, dovrà prevedere un'attenta e organica sistemazione di tutti gli spazi aperti esteso all'intera area, attraverso la realizzazione di opere di sistemazione paesistica e ambientale, con particolare attenzione al mantenimento e alla valorizzazione degli elementi naturali presenti nel sito, attraverso l'individuazione di aree da mantenere allo stato naturale e la piantumazione di nuove alberature, da realizzarsi con essenze autoctone. Dovrà essere assicurato il mantenimento di superfici permeabili in misura non inferiore al 70 % della St. Il progetto dovrà prevedere la realizzazione di un sistema coerente di spazi verdi e di parcheggi di uso pubblico in quantità non inferiore al 25% della St.

Art. 00 - Zone Rt. Aree interessate da interventi di riorganizzazione del tessuto urbanistico

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

1):

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

2):

Codice zona	Rt 2
Rif. Catasto	F. 142, pp. 454*, 813, 816
Descrizione	Riqualificazione area via della Chiesa
Modalità intervento	intervento diretto convenzionato
Sf	mq 2.100 circa
Destinazione d'uso	residenza
SUL mq	200
Hmax	6,50
Condizioni di fattibilità	L'intervento è subordinato al rispetto delle disposizioni riportate nella scheda specifica di cui alla <i>Relazione geologica di fattibilità</i> .
Disposizioni	Ristrutturazione urbanistica dell'intera area da realizzarsi attraverso la totale demolizione dei manufatti esistenti e l'insediamento di funzioni residenziali, fino ad un massimo di mq 200 di SUL. Il progetto, corredato da specifici studi di inserimento dal punto di vista urbanistico e paesaggistico, dovrà prevedere un'attenta e organica sistemazione di tutti gli spazi aperti esteso all'intera area, attraverso la realizzazione di opere di sistemazione paesistica e ambientale del sito e il mantenimento di un quantitativo minimo di superficie permeabile pari ad almeno il 75% della Sf. A supporto dell'attività agricola, è consentita la realizzazione di piccoli annessi stabili, in numero massimo di due, secondo i criteri di cui all' art. XX .

3):

Codice zona	Rt 3
Rif. Catasto	F. 142, p. 821
Descrizione	Riqualificazione area via della Chiesa
Modalità intervento	intervento diretto convenzionato
Sf	mq 820 circa
Destinazione d'uso	residenza
SUL mq	150
Hmax	6,50
Condizioni di fattibilità	L'intervento è subordinato al rispetto delle disposizioni riportate nella scheda specifica di cui alla <i>Relazione geologica di fattibilità</i> .
Disposizioni	Realizzazione di un progetto organico che preveda il riuso del volume esistente, da destinare a funzioni di uso pubblico, con possibilità di ampliamento fino ad un massimo di mq 150 di SUL, da destinarsi a funzioni residenziali e/o di servizio all'attività di uso pubblico realizzata. Il progetto dovrà prevedere un'attenta e organica sistemazione di tutti gli spazi aperti esteso all'intera area, attraverso la realizzazione di opere di sistemazione paesistica e ambientale del sito.

4):

Codice zona	Rt 4
Rif. Catasto	F. 142, pp. 819, 898
Descrizione	Riqualificazione area via della Chiesa
Modalità intervento	intervento diretto convenzionato
Sf	1720
Destinazione d'uso	residenza
SUL mq	200
Hmax	6,50
Condizioni di fattibilità	L'intervento è subordinato al rispetto delle disposizioni riportate nella scheda specifica di cui alla <i>Relazione geologica di fattibilità</i> .
Disposizioni	Ristrutturazione urbanistica dell'intera area da realizzarsi attraverso la totale demolizione del volume esistente, destinato a rimessaggio e magazzino, e l'insediamento di funzioni residenziali, fino ad un massimo di mq 200 di SUL. Il progetto, corredato da specifici studi di inserimento dal punto di vista urbanistico e paesaggistico, dovrà prevedere un'attenta e organica

sistemazione di tutti gli spazi aperti esteso all'intera area, attraverso la realizzazione di opere di sistemazione paesistica e ambientale del sito e il mantenimento di un quantitativo minimo di superficie permeabile pari ad almeno il 60% della Sf.

È consentita inoltre la realizzazione di piccoli annessi stabili, nel rispetto delle disposizioni di cui alle presenti norme, in numero massimo di uno per unità immobiliare realizzata.

5):

Codice zona	Rt 5
Rif. Catasto	F. 150, pp. 7, 8*, 163, 164
Descrizione	Riqualificazione area via della Chiesa - strada delle vigne
Modalità intervento	intervento diretto convenzionato
Sf	450
Destinazione d'uso	residenza
SUL mq	50
Hmax	6,50
Condizioni di fattibilità	L'intervento è subordinato al rispetto delle disposizioni riportate nella scheda specifica di cui alla <i>Relazione geologica di fattibilità</i> .
Disposizioni	Intervento di riqualificazione da realizzarsi tramite ristrutturazione o sostituzione edilizia con possibilità di un incremento di mq 50 della SUL esistente. Il progetto dovrà prevedere un'attenta e organica sistemazione di tutti gli spazi aperti esteso all'intera area, attraverso la realizzazione di opere di sistemazione paesistica e ambientale del sito.

6):

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

7):

Codice zona	Rt 7
Rif. Catasto	F. 150, p. 5*
Descrizione	Riqualificazione area Centro Storico
Modalità intervento	intervento diretto convenzionato
Sf	mq 760 circa
Destinazione d'uso	residenza
SUL mq	30
Hmax	6,50
Condizioni	L'intervento è subordinato al rispetto delle disposizioni riportate nella

**di fattibilità
Disposizioni**

scheda specifica di cui alla *Relazione geologica di fattibilità*.

Intervento di riqualificazione da realizzarsi tramite restauro dell'edificio esistente e ampliamento, da realizzarsi sul lato nord nello spazio attualmente occupato da manufatti precari, fino a un massimo di mq 30 di SUL. L'altezza della nuova costruzione non dovrà superare in nessun caso la quota del piano stradale.

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

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

Art. 00 - Zone con specifica destinazione funzionale**0.1 Zone Dc: zone commerciali esistenti.**

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

0.2 Zone Dp: zone produttive e artigianali esistenti.

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

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

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

Art. 00 - Zone E. Aree agricole di pertinenza dei centri urbani

0.1 All'interno delle zone E, con esclusione dell'ambito di cui al successivo comma 2, si applica la disciplina di cui all'art. 00 - *Aree produttive agricole di pertinenza dei centri urbani*.

0.2 Nell'ambito ricompreso tra via della Chiesa e le mura, così come riportato nella TAv. U3, il RU prevede la realizzazione di un parcheggio pubblico e di percorsi di collegamento con il centro storico. La definizione di tale intervento è rimandata alla redazione di un progetto esecutivo di

iniziativa pubblica che definisca l'esatta localizzazione e estensione delle aree da sottoporre a esproprio. In assenza di tale progetto, in tale ambito è consentita esclusivamente la prosecuzione delle attività agricole in atto. Non sono comunque consentiti interventi comportanti alterazioni significative della morfologia dei terreni. Non è consentita la realizzazione di nuovi edifici rurali. Sono fatti salvi gli interventi per l'installazione di manufatti precari, nel rispetto della disciplina di cui all'art. 117.05 delle NTA del PS e secondo le modalità definite dalle presenti norme. Nel caso tali manufatti siano installati da soggetti diversi dagli imprenditori agricoli, si applicano le disposizioni di cui al comma 5 dell'art. 00 - *Aree produttive agricole di pertinenza dei centri urbani*.

- 0.3** I RU identifica le zone E ubicate in località Ponticelli, lungo la S.P. 18 per il Vivo e in località Campotondo, lungo la S.P. di Campiglia, quali *Ambiti di reperimento di aree di trasformazione* da inserire nei successivi RU, ovvero da prevedere attraverso il ricorso a Variante al presente RU. In tali ambiti sono da prevedersi interventi a destinazione produttiva-artigianale, commerciale e residenziale di servizio all'attività produttiva, in coerenza con le disposizioni e i dimensionamenti massimi previsti dal PS. La preventiva verifica della sostenibilità di tali interventi di trasformazione in relazione alla capacità delle reti di adduzione e distribuzione idrica è condizione necessaria per l'adozione delle previsioni di cui al presente comma. In assenza della definizione di tali previsioni, all'interno degli ambiti di cui al presente comma si applicano le disposizioni di cui al comma 1 del presente articolo.

Art. 00 - Zone F. Attrezzature di interesse generale

- 0.1** All'interno delle zone identificate dalla lettera F, *Attrezzature di interesse generale*, sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia rivolti al mantenimento o all'innalzamento degli standard qualitativi e dei livelli prestazionali dei manufatti edilizi, degli impianti e/o dei servizi esistenti e alla qualificazione degli spazi scoperti. Gli interventi ove sia prevista la demolizione e ricostruzione degli edifici, ovvero che prevedano incrementi delle volumetrie esistenti, sono riservati in via primaria all'Amm./ne Comunale. La realizzazione di tali interventi da parte di soggetti privati aventi titolo, è subordinata alla stipula di una convenzione con l'Amm./ne Comunale, con la quale sono disciplinati il regime giuridico del suolo, le modalità attuative dell'intervento, nonché le forme di utilizzazione e le competenze sulla manutenzione delle opere realizzate, con adeguate garanzie a tutela dell'interesse pubblico.
- 0.2** All'interno delle zone Fn, *Attrezzature di interesse generale di progetto*, il RU prevede la realizzazione di un impianto di distribuzione carburanti, nel rispetto delle normative vigenti in materia. L'intervento è subordinato al rispetto delle disposizioni riportate nella scheda specifica di cui alla *Relazione geologica di fattibilità*.

Art. 00 - Zone V. Aree verdi urbane

- 0.1** All'interno delle zone V tutti gli interventi sono finalizzati alla manutenzione e tutela dei suoli e della vegetazione esistente e alla conservazione e/o integrazione degli impianti arborei e arbustivi, anche al fine di costituire filtri vegetali di protezione e qualificazione ambientale degli insediamenti.
- 0.2** All'interno delle zone V è consentito il mantenimento delle attività agricole, aziendali o amatoriali, eventualmente presenti alla data di adozione del RU. Non è consentita la realizzazione di nuovi edifici e manufatti stabili di qualsivoglia tipologia, fuori terra o interrati. Sono fatti salvi gli interventi per l'installazione di manufatti precari, nel rispetto della disciplina di cui all'art. 117.05 delle NTA del PS e secondo le modalità definite dalle presenti norme. Nel caso tali manufatti siano installati da soggetti diversi dagli imprenditori agricoli, si applicano le disposizioni di cui al comma 5 dell'art. 00 - *Aree produttive agricole di pertinenza dei centri urbani*.
- 0.3** All'interno delle zone V sono inoltre consentiti interventi rivolti al miglioramento dell'accessibilità e della fruibilità dei luoghi, nell'ambito di progetti unitari finalizzati a favorire

un uso pubblico compatibile con la natura dei luoghi, prevedendo comunque misure atte a preservarne l'integrità ed escludendo in ogni caso qualsiasi forma di trasformazione che non presenti caratteristiche di totale reversibilità. Gli interventi saranno limitati alla realizzazione di percorsi pedonali, aree di sosta, spazi di relazione e per attività ricreative all'aperto, escludendo qualsiasi trasformazione che possa causare modifiche significative al livello di permeabilità dei suoli.

- 0.4** Il RU individua all'interno delle Zone V, così come indicato nella Tav. U2, specifici *Ambiti di reperimento di aree di trasformazione* da inserire nei successivi RU, ovvero da prevedere attraverso il ricorso a Variante al presente RU. In tali ambiti sono da prevedersi interventi a destinazione residenziale e commerciale di servizio in coerenza con le disposizioni e i dimensionamenti massimi previsti dal PS. La preventiva verifica della sostenibilità di tali interventi di trasformazione in relazione alla capacità delle reti di adduzione e distribuzione idrica è condizione necessaria per l'adozione delle previsioni di cui al presente comma. In assenza della definizione di tali previsioni, all'interno di suddette zone sono consentiti esclusivamente gli interventi di cui ai commi da 1 a 3 del presente articolo.

Art. 00 - Infrastrutture per la mobilità

- 0.1** Il RU prevede la realizzazione di un sistema di percorsi pedonali di collegamento con il centro abitato, in via dei Castagni e lungo la S.P. del Monte Amiata. I percorsi saranno pavimentati ricorrendo a materiali riconducibili alla tradizione e alla tipicità del luogo, prediligendo soluzioni che garantiscano buoni livelli di permeabilità, rispettando l'andamento naturale del terreno e limitando allo stretto indispensabile scavi, riporti di terra e la realizzazione di opere di contenimento del terreno. Le aree individuate dal RU per la realizzazione di tali percorsi, nei tratti attualmente di proprietà privata, sono sottoposte a vincolo conformativo di non trasformabilità. La definizione di tali interventi è rimandata alla redazione di progetti esecutivi di iniziativa pubblica che definiscano l'esatta localizzazione e estensione delle aree da sottoporre a esproprio.

CAPO V – UTOE 4 BAGNI SAN FILIPPO E PIETRINERI*Art. 00 - Zone B. Tessuti urbani prevalentemente saturi*

0.1 All'interno delle zone B sono consentiti interventi di tipo ME, RE, R1, R2, R3. Sono inoltre consentiti interventi di tipo R4, anche con diverso ingombro planivolumetrico, nel rispetto dei criteri di cui all'**art. XX**, senza variazione del volume, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica e all'innalzamento degli standard in materia di efficienza energetica e di compatibilità ambientale.

Art. 00 - Zone Rt. Aree interessate da interventi di riorganizzazione del tessuto urbanistico

0.2 Il RU individua il seguente ambito interessato da interventi di recupero, contrassegnato da specifico codice, come riportato nella *Tav. U.3 - Disciplina delle UTOE*. In tale ambito gli interventi sono soggetti alla presentazione di un Piano attuativo di Recupero, nel rispetto dei seguenti parametri:

Codice zona	Rt 1
Rif. Catasto	F.67, p. 101
Descrizione	Recupero Podere Rovinati
Modalità intervento	Piano di Recupero
St	mq 2.000 circa
Destinazione d'uso	turistico-ricettiva
SUL mq	0
Hmax	non superiore agli edifici esistenti
Condizioni di fattibilità	L'intervento è subordinato al rispetto delle disposizioni riportate nella scheda specifica di cui alla <i>Relazione geologica di fattibilità</i> .
Disposizioni	Intervento di consolidamento statico e recupero del manufatto rurale attualmente in stato di abbandono. La realizzazione dell'intervento è subordinata alla sottoscrizione di apposito atto unilaterale d'obbligo, registrato e trascritto, a garanzia della cessazione dell'utilizzo carrabile della strada del Fosso Bianco, prevedendo l'accesso carrabile all'insediamento dalla viabilità che transita presso Podere Loreto. Definizione di un progetto unitario corredato da specifici studi di inserimento dal punto di vista urbanistico e paesaggistico, che dovrà prevedere un'attenta e organica sistemazione di tutti gli spazi aperti esteso all'intera area, attraverso la realizzazione di opere di sistemazione paesistica e ambientale del sito e il mantenimento di un quantitativo minimo di superficie permeabile pari ad almeno il 50% della St. Il progetto dovrà contenere inoltre la descrizione dettagliata del sistema di smaltimento delle acque reflue nonché delle modalità di regimazione e allontanamento delle acque meteoriche al fine del loro riutilizzo.

Art. 00 - Zone T a destinazione turistico-ricettiva

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

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

Art. 00 - Zone E. Aree agricole di pertinenza dei centri urbani

All'interno delle zone E si applica la disciplina di cui all'art. 00 - *Aree produttive agricole di pertinenza dei centri urbani*.

Art. 00 - Zone F. Attrezzature di interesse generale

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

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

Art. 00 - Zone V. Aree verdi urbane

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

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

disposizioni di cui al comma 5 dell'art. 00 - *Aree produttive agricole di pertinenza dei centri urbani.*

Art. 00 - Infrastrutture per la mobilità

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

Art. 00 - Ambiti subordinati alla redazione di un Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica

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

Codice zona	B1 a
Descrizione	completamento strada del Bollore
St	mq 9.090 circa
Destinazione d'uso	residenza
SUL	900
Codice zona	Rt 2
Descrizione	Recupero ex Amiata marmi
St	20700
Destinazione d'uso	Turistico-ricettivo e eventuali destinazioni a servizio della stessa, attrezzature di interesse collettivo
SUL	5.400
Codice zona	Rt 3
Descrizione	Recupero podere Bollore
St	1125
Destinazione d'uso	residenza
SUL	0
Codice zona	C A
Descrizione	Edificazione sud strada del Bollore
St	9580
Destinazione d'uso	residenza
SUL	2850
Hmax	7,50
Codice zona	C B
Descrizione	Edificazione residenziale Pietrineri
St	4460
Destinazione d'uso	residenza
SUL	300
Hmax	7,50
Codice zona	C C
Descrizione	Edificazione residenziale ingresso Pietrineri presso il Palazzo
St	9980
Destinazione d'uso	artigianale residenza e comm. di servizio
SUL	1800

CAPO VI – UTOE 5 GALLINA*Art. 00 - Zone B. Tessuti urbani prevalentemente saturi*

0.5 All'interno delle zone B sono consentiti interventi di tipo ME, RE, R1, R2, R3. Sono consentiti interventi di tipo R4, anche con diverso ingombro planivolumetrico, nel rispetto dei criteri di cui all'**art. XX**, senza variazione del volume, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica e all'innalzamento degli standard in materia di efficienza energetica e di compatibilità ambientale. Sono consentiti inoltre interventi di tipo R5 e SE nel rispetto dei seguenti parametri e sempre che non si realizzino incrementi del numero delle unità abitative:

If : non superiore a 1,5

Sup. cop. non superiore al 25%

Hmax: 7,50 metri

Incremento max: SUL mq 100

*Art. 00 - Zone con specifica destinazione funzionale***0.1** Zone Dp: zone produttive e artigianali esistenti.

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

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

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

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

0.2 Zone Dn: zone produttive e artigianali di progetto.

Il RU individua i seguenti ambiti interessati da interventi di nuova edificazione produttiva e/o artigianale, contrassegnato da specifico codice, come riportato nella Tav. U.3 - Disciplina delle UTOE. In tale ambito gli interventi sono soggetti al rispetto dei seguenti parametri:

Codice zona	Dn 1
Rif. Catasto	F. 52, pp. 196, 212, 213, 220
Descrizione	Completamento zona produttiva nord
Modalità intervento	Intervento diretto convenzionato
St	mq 9.000 circa
Destinazione d'uso	attività industriali o artigianali, comprensive di eventuali destinazioni

	(residenziali, direzionali), di servizio alle stesse.
SUL mq	1.000
Hmax	10,00
Condizioni di fattibilità	L'intervento è subordinato al rispetto delle disposizioni riportate nella scheda specifica di cui alla <i>Relazione geologica di fattibilità</i> .
Disposizioni	Si prevede l'insediamento di attività produttive e/o artigianali fino a un massimo di mq 1.000 di SUL. Il progetto dovrà prevedere opere di sistemazione e adeguamento della viabilità esistente e un'attenta e organica sistemazione di tutti gli spazi aperti, attraverso la realizzazione di opere di sistemazione paesistica e ambientale, assicurando il mantenimento di superfici permeabili in misura non inferiore al 40 % della St, la piantumazione di siepi e alberature in quantità sufficiente a schermatura delle adiacenti aree agricole, la realizzazione di aiuole verdi in misura non inferiore al 10 % della Sf. Dovrà essere inoltre rispettato un rapporto di copertura non superiore al 30% della St. La realizzazione dell'intervento è subordinata alla partecipazione ai costi di realizzazione della viabilità di collegamento alla S.P. per Pienza

Art. 00 - Zone E. Aree agricole di pertinenza dei centri urbani

- 0.1** Il RU, con eccezione dell'ambito localizzato lungo la via del Colombaio, nel quale sono consentiti esclusivamente gli interventi di cui al successivo comma 2, identifica le zone E presenti all'interno dell'UTOE 5 quali *Ambiti di reperimento di aree di trasformazione* da inserire nei successivi RU, ovvero da prevedere attraverso il ricorso a Variante al presente RU. In tali ambiti, che saranno da localizzarsi prioritariamente in adiacenza con il perimetro del centro abitato di cui all'**art. XX**, le trasformazioni sono coerenti con le destinazioni d'uso e i dimensionamenti massimi previsti dal PS. La preventiva verifica della sostenibilità di tali interventi di trasformazione in relazione alla capacità delle reti di adduzione e distribuzione idrica è condizione necessaria per l'adozione delle previsioni di cui al presente comma.
- 0.2** In assenza della definizione delle previsioni di cui al precedente comma 1, all'interno delle zone E è consentito esclusivamente il mantenimento delle attività agricole in atto. Non sono comunque consentiti interventi comportanti alterazioni significative della morfologia dei terreni. Non è consentita la realizzazione di nuovi edifici rurali. Sono fatti salvi gli interventi per l'installazione di manufatti precari, nel rispetto della disciplina di cui all'art. 117.05 delle NTA del PS e secondo le modalità definite dalle presenti norme. Nel caso tali manufatti siano installati da soggetti diversi dagli imprenditori agricoli, si applicano le disposizioni di cui al comma 5 dell'art. **00 - Aree produttive agricole di pertinenza dei centri urbani**.

Art. 00 - Zone F. Attrezzature di interesse generale

- 0.1** All'interno delle zone identificate dalla lettera F (Attrezzature di interesse generale) sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia rivolti al mantenimento o all'innalzamento degli standard qualitativi e dei livelli prestazionali dei manufatti edilizi, degli impianti e/o dei servizi esistenti e alla qualificazione degli spazi scoperti. Gli interventi ove sia prevista la demolizione e ricostruzione degli edifici, ovvero che prevedano incrementi delle volumetrie esistenti, sono riservati in via primaria all'Amm./ne Comunale. La realizzazione di tali interventi da parte di soggetti privati aventi titolo, è subordinata alla stipula di una convenzione con l'Amm./ne Comunale, con la quale sono disciplinati il regime giuridico del suolo, le modalità attuative dell'intervento, nonché le forme di utilizzazione e le competenze sulla manutenzione delle opere realizzate, con adeguate garanzie a tutela dell'interesse pubblico.
- 0.2** All'interno delle zone identificate dalla lettera F1 (Attrezzature di interesse generale da potenziare) sono previsti interventi di riqualificazione e potenziamento delle attrezzature sportive esistenti.

0.3 All'interno delle zone identificate dalla lettera Fn, *Attrezzature di interesse generale di progetto* il RU prevede, in un'area ubicata in adiacenza con la zona artigianale, la realizzazione di una piazzola ecologica. L'intervento è subordinato al rispetto delle disposizioni riportate nella scheda specifica di cui alla *Relazione geologica di fattibilità*.

CAPO VII – UTOE 6 LE MASSE E POGGIO ROSA*Art. 00 - Zone B. Tessuti urbani prevalentemente saturi*

- 0.1** All'interno delle zone B sono consentiti interventi di tipo ME, RE, R1, R2, R3.
- 0.2** Il RU individua, come riportato nella *Tav. U.2 - Disciplina delle UTOE*, un ambito nel quale è consentito un ampliamento *una tantum* a destinazione residenziale fino ad un massimo di mq 100 di SUL.

Art. 00 - Zone E. Aree agricole di pertinenza dei centri urbani

- 0.1** Il RU identifica le zone E presenti all'interno dell'UTOE 6 quali *Ambiti di reperimento di aree di trasformazione* da inserire nei successivi RU, ovvero da prevedere attraverso il ricorso a Variante al presente RU. In tali ambiti, che saranno da localizzarsi prioritariamente in adiacenza con il perimetro del centro abitato di cui all'**art. XX**, le trasformazioni sono coerenti con le destinazioni d'uso e i dimensionamenti massimi previsti dal PS. La preventiva verifica della sostenibilità di tali interventi di trasformazione in relazione alla capacità delle reti di adduzione e distribuzione idrica è condizione necessaria per l'adozione delle previsioni di cui al presente comma.
- 0.2** In assenza della definizione delle previsioni di cui al precedente comma 1, all'interno delle zone E è consentito esclusivamente il mantenimento delle attività agricole in atto. Non sono comunque consentiti interventi comportanti alterazioni significative della morfologia dei terreni. Non è consentita la realizzazione di nuovi edifici rurali. Sono fatti salvi gli interventi per l'installazione di manufatti precari, nel rispetto della disciplina di cui all'art. 117.05 delle NTA del PS e secondo le modalità definite dalle presenti norme. Nel caso tali manufatti siano installati da soggetti diversi dagli imprenditori agricoli, si applicano le disposizioni di cui al comma 5 dell'**art. 00 - Aree produttive agricole di pertinenza dei centri urbani**.