



COMUNE DI CASTEL DEL PIANO

Unione dei Comuni Montani
Amiata Grossetana

Sindaco
CLAUDIO FRANCI

Responsabile Servizio Urbanistica
e Responsabile del Procedimento
GEOM. PAOLO PERICCI

Progetto e V.A.S.

ARCH. SILVIA VIVIANI (Capogruppo)
ARCH. ANNALISA PIRRELLO
PIAN. TERR. LETIZIA COLTELLINI

collaboratori

ARCH. LUCIA NINNO
ING. ANDREA URBANI
ARCH. FRANCESCA MASI
LORENZO ZOPPI

Indagini geologiche

DOTT. GEOL. FRANCESCO AGNELLI

2018

PIANO OPERATIVO

Art.95 della L.R. 65/2014

NTA
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

novembre 2018

Comune di Castel del Piano (GR)
PIANO OPERATIVO
Norme Tecniche di Attuazione

Indice

PARTE I - DISPOSIZIONI GENERALI.....	6
TITOLO I – EFFICACIA E CONTENUTI DEL PIANO OPERATIVO - RAPPORTI CON PIANI E PROGRAMMI DI SETTORE.....	6
CAPO I – CONTENUTI ED EFFICACIA DEL PIANO OPERATIVO	6
ART. 1 - Riferimenti legislativi, ambito di applicazione e contenuti	6
ART. 2 - Elaborati costitutivi	6
ART. 3 - Validità ed efficacia.....	8
ART. 4 - Rapporto con il Piano Strutturale	10
ART. 5 - Recepimento dei piani e dei programmi sovraordinati	10
ART. 6 - Rapporto con i Piani comunali di settore	10
ART. 7 - Rapporto con il Regolamento Edilizio	12
ART. 8 - Valutazione e monitoraggio.....	12
ART. 9 - Aree di Protezione Civile	12
ART. 10 – Aree non idonee allo sviluppo delle attività geotermiche.....	13
CAPO II – MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PIANO OPERATIVO	14
ART. 11 - Termini e modalità di attuazione	14
ART. 12 - Interventi Edilizi Diretti (IED), IED Convenzionato, IED soggetto a sottoscrizione di atto d'obbligo	14
ART. 13 - Piani urbanistici Attuativi (PA).....	15
ART. 14 - Progetti Unitari Convenzionati (PUC)	16
ART. 15 - Schede normative e di indirizzo progettuale.....	16
TITOLO II – DISCIPLINA DELL'ATTIVITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA	17
CAPO I – PARAMETRI E DEFINIZIONI	17
ART. 16 - Parametri urbanistici ed edilizi	17
ART. 17 - Parcheggi per la sosta stanziale	17
ART. 18 - Parcheggi per la sosta di relazione.....	19
ART. 19 - Contenimento dell'impermeabilizzazione superficiale e smaltimento delle acque meteoriche	21
ART. 20 - Distanze minime degli edifici dai confini e tra gli edifici	22
CAPO II – DESTINAZIONI D'USO E DISCIPLINA DELLE FUNZIONI.....	23
ART. 21 - Destinazioni d'uso	23
ART. 22 - Mutamento di destinazione d'uso	24
CAPO III –PATRIMONIO EDILIZIO E CATEGORIE DI INTERVENTO	26
ART. 23 - Classificazione e interventi sul patrimonio edilizio esistente	26
ART. 24 - Categorie di intervento - Definizione degli interventi di nuova edificazione, manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro-risanamento conservativo e sostituzione edilizia (rinvio)	27

Comune di Castel del Piano (GR)
PIANO OPERATIVO
Norme Tecniche di Attuazione

ART. 25 - Ristrutturazione Edilizia (RE)	27
ART. 26 - Addizioni volumetriche	29
ART. 27 - Interventi pertinenziali.....	30
ART. 28 - Interventi di recupero dei sottotetti ai fini abitativi	31
ART. 29 - Ricostruzione edifici diruti	31
ART. 30 - Ristrutturazione urbanistica	32
CAPO IV – SPAZI PUBBLICI E DI USO PUBBLICO, STRADE E PIAZZE, SEDI STRADALI, ATTREZZATURE PUBBLICHE E VINCOLI AMMINISTRATIVI	35
ART. 31 - Aree per sedi stradali, piazze e spazi pubblici ad esse accessori.....	35
ART. 32 - Aree cimiteriali e fasce di rispetto.....	36
ART. 33 - Fasce di rispetto stradale	36
ART. 34 - Impianti per la distribuzione dei carburanti - "ID"	37
PARTE II – DISCIPLINA PER LA GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI.....	39
TITOLO I – ASSETTI URBANI E INFRASTRUTTURALI.....	39
CAPO I – DISPOSIZIONI GENERALI.....	39
ART. 35- Territorio urbanizzato.....	39
ART. 36- Dimensionamento	39
CAPO II – TESSUTI URBANI	40
ART. 37 - Definizioni e regole per i tessuti urbanizzati	40
ART. 38 - Tessuti di matrice preottocentesca e ottocentesca– "TS"	43
ART. 39 - Tessuti insediativi prevalentemente residenziali di assetto recente	44
ART. 40 - Tessuti con funzione prevalentemente produttiva e specialistica	48
CAPO III – DOTAZIONI TERRITORIALI E URBANE.....	52
ART. 41 - Aree ed attrezzature per servizi pubblici e/o di interesse comune (aree standard)	52
ART. 42 - Attrezzature per l'Istruzione scolastica (I) – standard ai sensi del D.l. 1444/68 art.3 lett. a)	53
ART. 43 - Attrezzature di Interesse Comune (AIC) – standard ai sensi del D.l. 1444/68 art.3 lett. b)	55
ART. 44 - Sistema del verde – standard ai sensi del DM 1444/68, art.3, lett. c)	57
ART. 45 - Parcheggi pubblici (P) – standard ai sensi del DM 1444/68, art.3, lett. d).....	59
ART. 46 - Attrezzature di Interesse Generale (AIG)	61
ART. 47 - Reti e infrastrutture tecnologiche	62
ART. 48. Aree di verde intercluso.....	63
ART. 49 - Aree boscate in area urbana	64
ART. 50 - Ambiti di margine	67
ART. 51 - Ambiti rurali urbani	67
TITOLO II – DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI, INFRASTRUTTURALI ED EDILIZI	68
CAPO I – CLASSIFICAZIONE E DISCIPLINA.....	68

Comune di Castel del Piano (GR)
PIANO OPERATIVO
Norme Tecniche di Attuazione

ART. 52- Classificazione e disciplina delle aree di trasformazione.....	68
ART. 53 - Ambiti di Trasformazione in Territorio Urbanizzato soggetti a Piano Attuativo (AT.TU)	68
ART. 54 - Ambiti di Trasformazione in Territorio Rurale (AT.TR).....	69
ART. 55 - Intervento Edilizio Diretto di completamento a destinazione residenziale (IED/CPr)	69
ART. 56 - Intervento Edilizio Diretto di completamento a destinazione produttiva e artigianale (IED/CPp)	70
ART. 57 - Intervento Edilizio Diretto comportante cambio di destinazione d'uso (IED/CDU).....	70
PARTE III - DISCIPLINA DEL TERRITORIO RURALE.....	71
TITOLO I - REGOLE GENERALI.....	71
CAPO I – DEFINIZIONE E ARTICOLAZIONE	71
ART. 58 - Il territorio rurale e sue articolazioni	71
ART. 59 - Aree agricole e forestali (aree rurali)	74
ART. 60 - Aree ad elevato grado di naturalità	75
ART. 61 - Area produttiva “Orcia 1”	75
CAPO II – TUTELA PAESAGGISTICA E AMBIENTALE	77
ART. 62 - Invarianti strutturali e tutela del territorio rurale	77
ART. 63 - Ambiti di pertinenza dei centri e dei nuclei storici.....	77
ART. 64 – Aree vincolate e beni paesaggistici	78
ART. 65 - Patrimonio edilizio esistente di valore storico-testimoniale	79
TITOLO II – DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI, INFRASTRUTTURALI ED EDILIZI NEL TERRITORIO RURALE	80
CAPO I –PARAMETRI E INDICI DI RIFERIMENTO	80
ART. 66 - Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale (P.A.P.M.A.A.)	80
ART. 67 - Superfici fondiari minime.....	81
CAPO II –DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI DA PARTE DELL’IMPRENDITORE AGRICOLO .	81
ART. 68 - Installazione di manufatti aziendali temporanei e di ulteriori manufatti ad uso agricolo in assenza di P.A.P.M.A.A.....	81
ART. 69 - Interventi sul patrimonio edilizio esistente a destinazione d’uso agricola in assenza di P.A.P.M.A.A.....	82
ART. 70 - Interventi sul patrimonio edilizio esistente a destinazione d’uso agricola mediante P.A.P.M.A.A.	83
ART. 71 - Interventi di nuova edificazione mediante P.A.P.M.A.A.	84
ART. 72 - Nuova edificazione di annessi agricoli da parte di aziende agricole che non raggiungono i requisiti minimi per la presentazione del P.A.P.M.A.A.....	86
ART. 73 - Utilizzo di edifici a destinazione industriale o commerciale per lo svolgimento dell’attività agricola	87
ART. 74 - Frazionamento di aziende agricole mediante P.A.P.M.A.A.....	87

Comune di Castel del Piano (GR)
PIANO OPERATIVO
Norme Tecniche di Attuazione

CAPO III –DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI DA PARTE DI SOGGETTI DIVERSI DALL’IMPRENDITORE AGRICOLO	88
ART. 75 - Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d’uso non agricola.....	88
ART. 76 - Trasferimento di volumetria di un edificio con destinazione non agricola o agricola.....	88
ART. 77 - Trasferimento di fondi agricoli	89
ART. 78 - Trasformazione delle aree di pertinenza degli edifici.....	89
ART. 79 - Manufatti per l’attività agricola amatoriale – manufatti per il tempo libero e l’autoconsumo.....	89
ART. 80 - Box per il ricovero amatoriale di animali di bassa corte, felini e cani, acquacoltura	90
ART. 81 - Manufatti per il ricovero di cavalli, bovini, suini e ovicapriini	90
ART. 82 - Manufatti per esigenze venatorie	91
ART. 83 - Recinzioni	91
ART. 84 - Piscine ed altre opere autonome a corredo degli edifici	92
ART. 85 - Annessi per la trasformazione, lo stoccaggio e la commercializzazione dei prodotti agricoli ...	94
CAPO IV –MUTAMENTO DELLA DESTINAZIONE D’USO AGRICOLO DEGLI EDIFICI	96
ART. 86 - Mutamento della destinazione d’uso agricola mediante P.A.P.M.A.A.	96
ART. 87 - Interventi sul patrimonio edilizio che comportano il mutamento della destinazione d’uso agricola	96
PARTE IV – DISCIPLINA DI TUTELA DELL’INTEGRITÀ FISICA DEL TERRITORIO	98
TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI	98
CAPO I – TUTELA DELL’INTEGRITÀ FISICA DEL TERRITORIO E MITIGAZIONE DEL RISCHIO IDROGEOLOGICO	98
ART. 88 - Disposizioni generali	98
CAPO II – REGOLE DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E IDRAULICA DEGLI INTERVENTI	100
ART. 89 – Norme di fattibilità geologica, idrogeologica e idraulica	100
ART. 89bis – Fattibilità degli ambiti di trasformazione nel territorio rurale.....	100
ART. 89ter– Fattibilità degli interventi edilizi nel territorio urbanizzato e nel territorio rurale	100
ART. 89quater– Attività estrattive.....	104
PARTE V - DISCIPLINA DI TUTELA PER LE RISORSE DEL TERRITORIO	105
TITOLO I – DISCIPLINA ECOLOGICO-AMBIENTALE, DI TUTELA DELLE AREE DI VALORE PAESAGGISTICO E AMBIENTALE	105
CAPO I – REGOLE PER LA TUTELA DELLE AREE DI PARTICOLARE VALORE PAESAGGISTICO E AMBIENTALE	105
ART. 90 - Aree boscate	105
ART. 91 - Aree a tutela specifica	108
ART. 92 -Aree di rispetto dei corsi d'acqua e formazioni arboree d’argine o ripariali	108

Comune di Castel del Piano (GR)
PIANO OPERATIVO
Norme Tecniche di Attuazione

PARTE VI - NORME TRANSITORIE E FINALI	111
TITOLO I – NORME TRANSITORIE E FINALI	111
CAPO I – REGOLE PER L'ATTIVITÀ URBANISTICO-EDILIZIA FATTA SALVA.....	111
ART. 93 - Strumenti urbanistici e attività edilizia in corso	111
CAPO II – NORME TRANSITORIE.....	111
ART. 94- Salvaguardie.....	111
CAPO III – NORME FINALI.....	112
ART. 95 - Aree non pianificate.....	112
ART. 96 - Abrogazioni	112
ART. 97 - Poteri di deroga	112
DIMENSIONAMENTO DEL PO	113

PARTE I - DISPOSIZIONI GENERALI

TITOLO I – EFFICACIA E CONTENUTI DEL PIANO OPERATIVO - RAPPORTI CON PIANI E PROGRAMMI DI SETTORE

CAPO I – CONTENUTI ED EFFICACIA DEL PIANO OPERATIVO

ART. 1 - Riferimenti legislativi, ambito di applicazione e contenuti

1. Il Piano Operativo Comunale (in seguito PO) è strumento della pianificazione urbanistica formato ai sensi della Legge Regionale 10 Novembre 2014, n.65 e ha i contenuti in essa definiti.
2. Il Piano Operativo comunale disciplina l'attività urbanistica ed edilizia per l'intero territorio comunale, in conformità al Piano Strutturale.
3. Le previsioni del Piano Operativo e la relativa disciplina di attuazione costituiscono esito operativo dei contenuti statutari e strategici del Piano Strutturale e sue varianti: sono pertanto elaborate in piena coerenza con il medesimo dando efficacia applicativa alle prescrizioni in esso contenute.

ART. 2 - Elaborati costitutivi

1. Gli elaborati costituenti il Piano Operativo sono i seguenti:
 - **01** Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.)
 - NTA/allegato n.1: Schede Norma ambiti di trasformazione nel territorio urbanizzato
 - NTA/allegato n.2: Schede Norma ambiti di trasformazione nel territorio rurale
 - **02** Relazione illustrativa
 - **03** Dossier dei centri abitati
 - **04** Studio specifico relativo alle Aree Non Idonee per l'installazione di impianti di produzione di energia geotermica (A.N.I.)
 - **05** Elaborati cartografici:
 - Quadro conoscitivo*
 - QC.TR 01- Ricognizione delle invarianti strutturali del PIT/PPR, scala 1:50.000
 - QC.TR 02 – La struttura del territorio rurale, scala 1:10.000
 - QC.TR 02 nord - Quadrante nord
 - QC.TR 02 sud - Quadrante sud
 - QC.TU 01 – La struttura urbana: assetto urbano e infrastrutturale esistente, scala 1:2.000
 - QC.TU 01/a Castel del Piano (scala 1:3.000)

Comune di Castel del Piano (GR)
PIANO OPERATIVO
Norme Tecniche di Attuazione

QC.TU 01/b Montenero

QC.TU 01/c Montegiovi

QC.TU 01/d Pian del Ballo, Marrona, Casidore e Tepolini

QC.TU 01/e Collevergari e Leccio

- QV – Ricognizione dei vincoli sovraordinati e delle aree a tutela specifica, scala 1:10.000

QV nord - Quadrante nord

QV sud - Quadrante sud

Progetto

- PR.TR 01 - Disciplina del territorio rurale, scala 1:10.000

PR.TR 01 nord - Quadrante nord

PR.TR 01 sud - Quadrante sud

- PR.TU 01 - Disciplina del territorio urbanizzato, scala 1:2.000

PR.TU 01/a Castel del Piano (scala 1:3.000)

PR.TU 01/b Montenero

PR.TU 01/c Montegiovi

PR.TU 01/d Pian del Ballo, Marrona, Casidore e Tepolini

PR.TU 01/e Collevergari e Leccio

➤ **06** Aree soggette a vincolo preordinato all'esproprio ai sensi del DPR 327/2001

➤ **07** Schede accessibilità strutture di uso pubblico

➤ **08** Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.):

- Rapporto Ambientale (V.A.S. – R.A.)
- Sintesi Non Tecnica (V.A.S. – S.N.T.)
- Valutazione di Incidenza – Studio di Incidenza

➤ **09** Indagini geologiche, idrogeologiche e sismiche

- Relazione geologico-tecnica
- Schede di fattibilità - interventi sul territorio rurale
- Elaborati cartografici

Tav.1 – Quadro Conoscitivo TR.1/Territorio rurale, scala 1:2.000

Tav.2 – Quadro Conoscitivo TR.2/Territorio rurale, scala 1:2.000

Tav.3 – Quadro Conoscitivo TR.3/Territorio rurale, scala 1:2.000

Tav.4 – Quadro Conoscitivo TR.4/Territorio rurale, scala 1:2.000

Tav. 1/A – Carta geologica/Territorio urbanizzato “Castel del Piano”, scala 1:2.000

Tav. 1/B – Carta geologica/Territorio urbanizzato “Montegiovi”, scala 1:2.000

Tav. 1/C – Carta geologica/Territorio urbanizzato “Montenero”, scala 1:2.000

Comune di Castel del Piano (GR)
PIANO OPERATIVO
Norme Tecniche di Attuazione

Tav. 1/D – Carta geologica/Territorio urbanizzato “Collevergari, Pian del Ballo, Tepolini”, scala 1:2.000

Tav. 2/A – Carta della Pericolosità da frana da PAI e della Pericolosità da Alluvione/Territorio urbanizzato “Castel del Piano”, scala 1:2.000

Tav. 2/B – Carta della Pericolosità da frana da PAI e della Pericolosità da Alluvione/Territorio urbanizzato “Montegiovi”, scala 1:2.000

Tav. 2/D – Carta della Pericolosità da frana da PAI e della Pericolosità da Alluvione/Territorio urbanizzato “Collevergari, Pian del Ballo, Tepolini”, scala 1:2.000

2. La redazione degli elaborati cartografici è stata effettuata utilizzando come base cartografica la Carta Tecnica Regionale (C.T.R.) in scala 1:2.000 e 1:10.000

3. In caso di incongruenze o di non perfetta corrispondenza tra le elaborazioni cartografiche eseguite su base C.T.R. in scala 1:2.000 e quelle eseguite su base C.T.R. in scala 1:10.000, riferite ai medesimi tematismi, prevalgono ai fini applicativi le indicazioni cartografiche alla scala di maggior dettaglio, in ragione del più elevato grado di definizione della base cartografica utilizzata.

ART. 3 - Validità ed efficacia

1. Il PO acquisisce efficacia dalla data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana con l'avviso della sua avvenuta approvazione. A decorrere da tale data, il Piano Operativo assume efficacia per ogni trasformazione fisica e funzionale degli immobili sull'intero territorio comunale e sostituisce integralmente il RU previgente. I procedimenti esclusi dalla disciplina di salvaguardia ai sensi dell'art. 94 delle presenti Norme, che non si siano conclusi entro la data di efficacia del Piano Operativo, si concludono secondo la disciplina previgente.
2. Il Piano Operativo non si applica alle varianti e modifiche minori in corso d'opera, che non comportino la sospensione dei lavori come definite dalle norme di riferimento, relative a titoli abilitativi già rilasciati o efficaci alla data di entrata in vigore del Piano Operativo
3. Le trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio (ai sensi dell'art.95, comma 1, lettera b) della LR 65/2014) sono dimensionate sulla base del Quadro Previsionale Strategico per i cinque anni successivi all'approvazione del presente PO nel rispetto di quanto previsto dal Piano Strutturale.
4. Le regole e i contenuti delle schedature del patrimonio edilizio e urbanistico esistente facenti parte del previgente Regolamento Urbanistico e la schedatura approvata ai sensi dell'art. 5 della L.R. 59/80 sono assunte dal presente Piano Operativo come quadro conoscitivo, senza farne salva la parte di regolamentazione degli interventi. Le nuove regole di intervento sono contenute nelle presenti norme al Titolo II. Tuttavia, in coerenza con quanto disciplinato nelle presenti Norme in merito a tipi di intervento e classificazione dei tessuti urbani, dette schedature possono essere

Comune di Castel del Piano (GR)
PIANO OPERATIVO
Norme Tecniche di Attuazione

aggiornate in fase di approvazione dei progetti edilizi che interessano gli edifici schedati, senza che ciò comporti Variante al Piano Strutturale o al Piano Operativo, alle condizioni stabilite nel successivo art. 23 delle presenti Norme.

5. Le presenti Norme prevalgono, qualora in contrasto, sulle disposizioni dei regolamenti comunali vigenti alla data di approvazione del PO.
6. Le previsioni insediative e infrastrutturali del PO, assoggettate a Piano Attuativo, Progetto Unitario Convenzionato, IED convenzionato o accompagnato da atto d'obbligo, gli interventi di rigenerazione urbana, gli interventi da attuare mediante progetto di opera pubblica, perdono efficacia nel caso in cui alla decadenza del quinquennio di validità del PO:
 - i progetti esecutivi di opera pubblica non siano stati approvati;
 - i progetti unitari accompagnati da convenzione o atto d'obbligo non siano stati approvati e non sia stata firmata la convenzione o l'atto d'obbligo;
 - i piani attuativi non siano stati approvati e non sia stata firmata la convenzione oppure i proponenti non abbiano firmato un valido atto unilaterale d'obbligo a favore del Comune che corrisponda nei contenuti allo schema di convenzione approvato con il piano o intervento edilizio.
7. Ai sensi della L.R. 65/2014, decadono altresì gli interventi di nuova edificazione all'interno del territorio urbanizzato, qualora entro il quinquennio di validità del PO non sia stato rilasciato il relativo titolo edilizio.
8. Decorsi inutilmente i tempi di cui al comma 3 del presente articolo, sugli immobili interessati sono ammissibili esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e restauro-risanamento conservativo cui all'art. 24 e REc1 di cui all' art.25 delle presenti Norme.
9. Non decadono le previsioni di servizi e attrezzature di interesse o uso pubblico se non preordinate obbligatoriamente all'esproprio.
10. Le aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria non comprese in comparti, e non destinate perciò alla cessione e realizzazione da parte dei privati, sono sottoposte a esproprio da parte degli Enti autorizzati fino alla decadenza dei vincoli prevista dalle Leggi vigenti. Dopo detto termine la destinazione di piano resta, con la possibilità di attuazione da parte dei privati interessati. Non è ammesso il cambio di destinazione delle quantità edificabili per opere di urbanizzazione primaria o secondaria in altra funzione. In assenza di interesse del privato a realizzare l'opera di urbanizzazione primaria o secondaria, i suoli interessati da detta previsione sono equiparati a verde privato.
11. Ai fini del corretto adeguamento alla configurazione reale dei luoghi e/o ai confini catastali di proprietà, la perimetrazione delle aree soggette a piano attuativo o progetto unitario, l'individuazione di tracciati viari o di opere pubbliche potranno subire, in fase di presentazione del piano attuativo o del progetto in caso di urbanizzazioni, una variazione in termini di superficie territoriale fino ad un massimo del 10% di quella indicata nella cartografia del PO, tanto in più quanto in meno, senza che ciò comporti variante al PO, per il realistico adattamento ai luoghi.
12. Continuano ad avere efficacia, per quanto integrati nel presente PO, gli atti previgenti, ivi compresi i PUA approvati e convenzionati durante la vigenza del primo Regolamento Urbanistico, esplicitamente richiamati nelle presenti Norme o indicati nella cartografia del presente PO.

Comune di Castel del Piano (GR)
PIANO OPERATIVO
Norme Tecniche di Attuazione

13. Ai piani attuativi vigenti e/o in corso di realizzazione individuati con apposita grafia negli elaborati relativi alla Disciplina del territorio urbanizzato, si applica la disciplina prevista nell'atto di convenzione fino ad avvenuta realizzazione e quanto disposto dall'art.110 della LR 65/2014.

ART. 4 - Rapporto con il Piano Strutturale

1. Il PO costituisce il principale strumento operativo del PS.
2. Il PO definisce l'uso delle risorse che formano il patrimonio territoriale attraverso una specifica disciplina inerente i caratteri qualitativi del territorio, riferita anche alle invarianti strutturali di valore statutario
3. Il PO sviluppa e rende operativi gli indirizzi strategici che l'Amministrazione Comunale ritiene prioritari nel quinquennio di validità del PO nel rispetto del dimensionamento del Piano Strutturale.

ART. 5 - Recepimento dei piani e dei programmi sovraordinati

1. Il presente PO recepisce i piani e programmi sovraordinati, che abbiano effetti sul territorio comunale, in via diretta e indiretta.

ART. 6 - Rapporto con i Piani comunali di settore

1. Tutti i piani e i programmi di settore di competenza comunale che incidono sugli assetti territoriali contribuiscono al governo del territorio e degli insediamenti urbani, in coordinamento con il presente PO.
2. I piani e i programmi di settore comunali vigenti, nonché le loro varianti generali, devono essere coerenti con lo Statuto del Piano Strutturale e contribuire, coordinando le azioni dell'Amministrazione Comunale con il PO, ad attuarne le Strategie, soprattutto in relazione all'incremento della dotazione di servizi pubblici e privati e alla qualità della vita negli spazi urbani.

- Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni

La "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni", di cui alle vigenti norme regionali in materia di governo del territorio, regola i mutamenti delle destinazioni d'uso degli immobili, delle aree di pertinenza degli edifici esistenti e dei terreni inedificati.

Essa garantisce il controllo della distribuzione delle funzioni d'interesse collettivo e di servizio ai residenti e persegue una organizzazione degli spazi e delle funzioni che favorisca una corretta fruizione dei servizi pubblici e privati di utilità generale, salvaguardando il diritto dei cittadini all'autodeterminazione delle scelte di vita e di lavoro.

La "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" è coordinata con il "Piano di indirizzo e regolazione degli orari", con le regole urbanistiche commerciali e con la classificazione acustica del territorio comunale.

In caso di contrasto tra la "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" ed i contenuti del Piano Strutturale e/o del Piano Operativo, questi ultimi prevalgono sulla prima.

Comune di Castel del Piano (GR)
PIANO OPERATIVO
Norme Tecniche di Attuazione

Il presente P.O. detta la disciplina delle funzioni ai sensi e per gli effetti dell'art. 98 della L.R. 65/2014, e a tal fine contiene definizioni; regole per i mutamenti di destinazioni d'uso soggetti a titolo abilitativo edilizio; specifica regolamentazione per tessuti urbani omogenei, nelle quali sono individuate le funzioni ammesse; specifiche per le dotazioni di parcheggi secondo normativa di settore; regole di compatibilità e definizione delle funzioni ammesse nel territorio aperto, per ogni sua sottozona.

La regolamentazione del P.O. contenuta nelle presenti Norme costituisce disciplina delle funzioni fino ad eventuale approvazione di apposito piano di settore comunale.

- Piano delle facciate e degli arredi degli spazi pubblici

Nei Tessuti del territorio urbanizzato TS e TR.1, l'Amministrazione Comunale può in ogni momento predisporre un "Piano delle facciate e degli arredi degli spazi pubblici", che contenga criteri e regole di intervento per i materiali e il trattamento delle facciate (tipologia intonaco-faccia vista, uso dei colori, elementi decorativi), l'eliminazione delle superfetazioni e altri elementi impropri e per i componenti delle sistemazioni urbane (cartellonistica, pubblica illuminazione, targhe, insegne, etc.)

- Programma degli interventi volti all'abbattimento delle barriere architettoniche

Nel presente Piano è censito lo stato dei principali spazi e strutture pubbliche, al fine di constatarne l'accessibilità, secondo quanto disposto dalla LR 65/2014 in tema di barriere architettoniche, e considerata la massima accessibilità della città pubblica un fattore di valutazione della qualità urbana.

Per spazi e strutture censite, è rilevato il grado di adeguabilità, accertato lo stato adeguato o stabilita l'impossibilità di adeguamento.

E' cura del Comune prevedere, nell'ambito della programmazione delle opere pubbliche, la progressiva attuazione degli interventi ai fini dell'adeguamento degli spazi e degli edifici pubblici individuati dal presente Piano come non accessibili o accessibili non a norma.

Gli elaborati di cui al presente articolo costituiscono disciplina per il superamento delle barriere architettoniche, assimilata al Piano di settore relativo alla materia (PEBA), e vale fino ad eventuale approvazione di detto strumento, avente valore di atto di governo ai sensi della LR 65/2014, in quanto piano di settore comunale con effetti territoriali.

- Piano di Classificazione acustica del territorio comunale

Le trasformazioni fisiche e funzionali previste dal presente PO sono tenute a rispettare i valori limite delle sorgenti sonore definite dal DPCM 14 novembre 1997 e s.m.i., con riferimento alla classificazione acustica del territorio comunale di cui al Piano comunale di classificazione acustica vigente.

Nelle aree attribuite alle classi acustiche I e II nel Piano di classificazione acustica non è ammessa la nuova edificazione di edifici destinati alle attività artigianali ed industriali, né il cambio di destinazione per lo stesso uso.

Nelle aree attribuite alle classi acustiche V e VI non sono ammesse nuova edificazione o

Comune di Castel del Piano (GR)
PIANO OPERATIVO
Norme Tecniche di Attuazione

trasformazioni a destinazione residenziale.

Nei casi di trasformazioni di manufatti edilizi esistenti adibiti ad utilizzazioni non conformi alla classe acustica, o che comunque non garantiscano il rispetto dei valori limite di cui al comma 1, è richiesta l'adozione di un provvedimento tecnico e gestionale idoneo a contenere i livelli di inquinamento acustico, quali la riduzione delle velocità dei veicoli, l'impiego di asfalti drenanti fonoassorbenti, l'insonorizzazione delle sorgenti di rumore, la messa in opera di barriere acustiche.

ART. 7 - Rapporto con il Regolamento Edilizio

1. Il Regolamento Edilizio e le altre eventuali disposizioni regolamentari comunali riferite o attinenti alla materia urbanistico-edilizia concorrono alla disciplina del territorio comunale e del patrimonio edilizio esistente, in coordinamento con le disposizioni di cui alle presenti Norme e relativi allegati.
2. In caso di contrasto prevalgono le previsioni e/o disposizioni contenute nel Piano Operativo.
 1. Il Regolamento Edilizio può intervenire con norme di dettaglio dallo specifico contenuto edilizio.

ART. 8 - Valutazione e monitoraggio

1. Il presente Piano contiene specifici elaborati dedicati alle attività di valutazione, in conformità a quanto dettato dalle disposizioni legislative nazionali e regionali in materia di Valutazione Ambientale Strategica.
2. I contenuti delle attività di valutazione di cui al comma 1 del presente articolo sono parte integrante del presente PO e non sono ripetuti nelle presenti Norme per semplicità e chiarezza del testo, ma devono essere rispettati in ogni intervento pubblico e privato.
3. In applicazione del principio di non duplicazione degli atti, non sono sottoposti alle attività di Valutazione Ambientale Strategica i Piani Attuativi con i quali si realizzano gli interventi previsti dal presente PO, ad eccezione dei Piani Attuativi formati per realizzare un diverso assetto rispetto a quanto stabilito come prescrittivo nelle Schede normative e progettuali.
4. I piani comunali di settore aventi effetti sull'ambiente e sul territorio e i piani attuativi che applicano i contenuti delle Schede normative e progettuali, pur non dovendo ripetere le attività di valutazione, devono contenere uno specifico elaborato, al fine di dimostrare il rispetto delle regole di conservazione delle invarianti strutturali, la rilevanza o meno dei loro impatti sul territorio e sull'ambiente, con specifiche riguardanti la fattibilità tecnico-economica dell'opera di collettamento alla rete fognaria, per scarichi idrici in zone non servite dalla pubblica fognatura.
5. Il sistema di monitoraggio degli effetti delle previsioni del PO è definito nel "Rapporto Ambientale" di VAS.

ART. 9 - Aree di Protezione Civile

1. In ogni spazio pubblico e in ogni attrezzatura pubblica può essere allestito in qualunque momento, per le necessità derivanti da situazioni che richiedano l'intervento della Protezione Civile, qualunque tipo di struttura, servizio o altra sistemazione degli edifici e dei luoghi funzionale alle attività della Protezione Civile medesima.

Comune di Castel del Piano (GR)
PIANO OPERATIVO
Norme Tecniche di Attuazione

ART. 10 – Aree non idonee allo sviluppo delle attività geotermiche

1. Ai sensi e per gli effetti della normativa europea nazionale e regionale vigente in materia di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, il presente piano recepisce quale parte integrante del quadro conoscitivo i seguenti documenti:

- a) Relazione illustrativa;
- b) Elaborato 1 – Beni Paesaggistici e aree di tutela paesaggistico ambientale;
- c) Elaborato 2 – Aree agricole di pregio;
- d) Elaborato 3 – Aree fragili del territorio;
- e) Elaborato 4 – Sintesi delle A.N.I.;
- f) Relazione sulle aree agricole di pregio non idonee alla geotermia

I suddetti elaborati hanno costituito uno specifico approfondimento basato sui principi e sui criteri per l'individuazione di aree non idonee per l'attività geotermoelettrica di cui alle "Linee Guida per l'identificazione delle aree non idonee per l'attività geotermoelettrica in Toscana " D.P.G.R. 516/2017.

2. In base a tale approfondimento la totalità del territorio comunale è considerata come non idonea per l'attività geotermica.

Comune di Castel del Piano (GR)
PIANO OPERATIVO
Norme Tecniche di Attuazione

CAPO II – MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PIANO OPERATIVO

ART. 11 - Termini e modalità di attuazione

1. Il PO si attua attraverso:
 - attività edilizia libera, quale definita dalle vigenti leggi in materia;
 - Interventi Edilizi Diretti (IED)
 - Interventi Edilizi Diretti (IED) convenzionati
 - IED soggetto a sottoscrizione di atto d'obbligo
 - Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale (PAPMAA) di cui al Regolamento di attuazione del Titolo IV, Capo III *Disposizioni sul territorio rurale*, della LR 65/2014, approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale 25 agosto 2016, n.63/R e successive integrazioni e modificazioni, con valore o meno di Piano Attuativo
 - strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica e/o privata di cui al Titolo V, capo II della LR 65/2014 e successive integrazioni e modificazioni (PA)
 - Progetti Unitari Convenzionati (PUC) di cui all'art.121 della LR 65/2014
 - interventi di rigenerazione urbana di cui all'art. 125 della LR 65/2014
 - altri strumenti quali accorsi, piani integrati di intervento, progetti e programmi derivanti da norme comunitarie europee, nazionali e regionali ai quali il Comune riterrà di aderire.
2. Resta fermo l'obbligo di rispettare i requisiti qualitativi disposti dal Regolamento Edilizio comunale.

ART. 12 - Interventi Edilizi Diretti (IED), IED Convenzionato, IED soggetto a sottoscrizione di atto d'obbligo

1. Si attuano mediante Intervento Edilizio Diretto tutte le previsioni del PO non subordinate alla preventiva approvazione di Piano attuativo o Progetto Unitario Convenzionato. I titoli e/o gli atti abilitativi necessari per ciascun IED sono stabiliti dalle vigenti norme in materia di disciplina dell'attività edilizia.
2. Si definisce IED Convenzionato quando il rilascio e/o l'efficacia del titolo abilitativo è subordinato alla stipula di una convenzione, registrata e trascritta a cura e spese dell'interessato, atta a garantire l'interesse pubblico o generale e/o il rispetto di determinate condizioni.

L'IED è Convenzionato nel caso in cui l'intervento:

 - Comporti la preventiva o contestuale esecuzione di opere di urbanizzazione da parte del/dei titolare/i del titolo abilitativo a scomputo del contributo dovuto per i relativi oneri;
 - Comporti l'esecuzione di interventi di sistemazione ambientale;
 - Rientri in altre fattispecie per le quali la stipula di una convenzione sia prevista dalle presenti Norme o dalle vigenti leggi.
3. Ove sia ammessa l'attuazione mediante Permesso di Costruire convenzionato, è ammessa in alternativa la possibilità di realizzare gli interventi mediante Progetto Unitario Convenzionato di

Comune di Castel del Piano (GR)
PIANO OPERATIVO
Norme Tecniche di Attuazione

cui all'art. 121 della L.R. 65/2014.

4. Il rilascio e/o l'efficacia del titolo abilitativo dell'IED è subordinato alla sottoscrizione di un apposito atto unilaterale d'obbligo, registrato e trascritto a cura e spese dell'interessato ove l'intervento privato debba garantire l'interesse pubblico generale e/o il rispetto di determinate condizioni, ovvero sia previsto dalle presenti Norme o dalle vigenti leggi.
5. Nelle aree in cui le previsioni del PO si attuano mediante PA, l'IED si applica successivamente a questi.
6. Il Comune attua gli interventi di propria competenza secondo le prescrizioni della normativa vigente riguardante i Lavori Pubblici.

ART. 13 - Piani urbanistici Attuativi (PA)

1. I Piani urbanistici Attuativi, comunque denominati, costituiscono strumenti di pianificazione urbanistica di dettaglio disciplinati al Titolo V, Capo II, Sezioni I e III della LR 65/2014. Essi sono approvati dal Comune in attuazione del Piano Operativo ai fini del coordinamento degli interventi sul territorio che per complessità e rilevanza comportano la realizzazione di nuove opere di urbanizzazione pubbliche o la modifica di quelle esistenti.
2. Ciascun PA può avere, in rapporto agli interventi previsti, i contenuti e l'efficacia di una o più delle tipologie di piano, ai sensi e per gli effetti degli artt. 115 – 120 della LR 65/2014:
 - Piani di lottizzazione (PL)
 - Piani particolareggiati (PP)
 - Piani per l'edilizia economica e popolare (PEEP)
 - Piani per gli insediamenti produttivi (PIP)
 - Piani di recupero del patrimonio edilizio (PDR)
 - Programmi cosiddetti complessi stabiliti da legislazione nazionale o regionale
3. L'atto di approvazione del PA individua le disposizioni legislative di riferimento e i beni soggetti a esproprio secondo le procedure e le modalità di cui al D.P. R. 327/2001 e alla Legge Regionale 18 febbraio 2005, n. 30 (Disposizioni in materia di espropriazione per pubblica utilità).
4. Il contenuto dei PA è definito all'art. 109 della LR 65/2014, oltre che dal Regolamento Edilizio Comunale.
5. Il Piano attuativo dovrà comunque essere corredato da specifici studi di inserimento dal punto di vista del contesto e da una definizione di dettaglio delle sistemazioni esterne previste. In particolare, la progettazione degli spazi di verde e parcheggio pubblico e delle aree private di pertinenza del nuovo edificio (o complesso edilizio) dovrà contribuire a caratterizzare qualitativamente l'assetto delle aree adiacenti.
6. La realizzazione dei PA di iniziativa privata è subordinata, qualora essi contengano previsione di realizzazione di opere di urbanizzazione, alla stipula di una convenzione che regoli i rapporti tra le proprietà interessate e il Comune (Piano attuativo Convenzionato).

Comune di Castel del Piano (GR)
PIANO OPERATIVO
Norme Tecniche di Attuazione

7. Nelle aree soggette obbligatoriamente a PA, nelle more di formazione dello stesso, non è ammessa alcuna trasformazione degli immobili ivi ricadenti, ad eccezione di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
8. Negli interventi di nuova edificazione o di ristrutturazione urbanistica con obbligo di assoggettamento a PA dovranno essere rispettate le prescrizioni contenute nelle relative Schede di Valutazione.

ART. 14 - Progetti Unitari Convenzionati (PUC)

1. Le trasformazioni, fisiche o funzionali, relative a complessi immobiliari sottoposti a Progetti Unitari Convenzionati dovranno essere previste in elaborati specifici di inquadramento volti a garantire la coerenza delle proposte complessive e la loro conformità alle presenti Norme e alle Schede normative e progettuali che ne sono parte integrante.
2. Gli elaborati d'inquadramento dovranno essere corredati da un atto d'obbligo con il quale tutti i proprietari dei complessi immobiliari sottoposti a progettazione unitaria si impegnano nei confronti dell'Amministrazione Comunale a rispettare gli obblighi inerenti l'attuazione degli interventi.

ART. 15 - Schede normative e di indirizzo progettuale

1. Tutti gli interventi soggetti a PA e a PUC sono disciplinati da singole Schede Norma contenenti le direttive da rispettare nella definizione del PA o del PUC, nonché gli elementi da considerarsi prescrittivi o indicativi per la loro attuazione.
2. L'individuazione e la delimitazione cartografica redatta su base C.T.R. delle aree da assoggettare a PA o PUC e contenuta negli elaborati del presente PO potrà subire, in fase di redazione dei detti atti, lievi modifiche dimensionali dovute agli studi di maggior dettaglio senza che ciò comporti variante al PO.

TITOLO II – DISCIPLINA DELL'ATTIVITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA

CAPO I – PARAMETRI E DEFINIZIONI

ART. 16 - Parametri urbanistici ed edilizi

1. Il presente Piano Operativo assume i termini, le grandezze e i parametri urbanistici ed edilizi del vigente *“Regolamento di attuazione dell'art 216 della legge regionale 10 novembre 2014, N. 65 (Norme per il governo del territorio) in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio”*.

ART. 17 - Parcheggi per la sosta stanziale

1. I parcheggi di cui al presente articolo sono riservati al servizio di singoli edifici, in ordine alle specifiche esigenze di sosta individuali o ad uso comune - comprese le autorimesse di pertinenza delle costruzioni – ai sensi dell'art.2, c.2 della L.122/1989. Possono essere localizzati nell'area di pertinenza dei singoli edifici o complessi edilizi o in aree pubbliche e private concesse in uso, non necessariamente limitrofe e sono progettati e realizzati nell'ambito di ciascun intervento nella misura prescritta dal presente articolo, o, ove non indicato, nelle misure minime definite dalle leggi vigenti.
2. Per dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale s'intendono i quantitativi minimi di aree per parcheggi privati, comprensive dei relativi spazi di manovra, da reperirsi in relazione a specifiche categorie di intervento edilizio o mutamento della destinazione d'uso degli organismi edilizi in conformità con le vigenti norme statali o regionali.
3. Qualora sia dimostrata l'impossibilità di localizzare (per le caratteristiche dell'intervento e per inaccessibilità) la quantità minima richiesta di parcheggi per la sosta stanziale, a compensazione delle dotazioni prescritte eventualmente non reperite l'Amministrazione Comunale dovrà disporre adeguate forme di monetizzazione.
4. Il reperimento delle dotazioni minime di parcheggio per la sosta stanziale a uso privato è prescritto in tutto il territorio comunale in relazione agli interventi di Ristrutturazione urbanistica e di Nuova edificazione.
5. Per gli interventi di sostituzione edilizia e per le addizioni volumetriche, ove comportanti nuove unità immobiliari, deve essere verificato il rispetto delle dotazioni di parcheggio dovute proporzionalmente alla parte aggiuntiva. Analogamente deve essere fatto nel caso di mutamento della destinazione d'uso degli immobili, ma solo quando il mutamento della destinazione d'uso è riferito all'intero edificio o a porzioni superiori al 50% della SE e comporta aumento del carico urbanistico come definito dalla legislazione regionale vigente in materia di governo del territorio.
6. Le dotazioni minime di parcheggio per la sosta stanziale sono differenziate dal presente PO in funzione delle diverse destinazioni d'uso nel modo seguente:
 - a) RESIDENZIALE: 0,33 mq/1 mq di Superficie Edificabile (SE), garantendo comunque 1 posto auto effettivo per ogni unità immobiliare.

Comune di Castel del Piano (GR)
PIANO OPERATIVO
Norme Tecniche di Attuazione

b) INDUSTRIALE E ARTIGIANALE: 0,80 mq/1 mq di Superficie Edificabile (SE)

c) COMMERCIALE AL DETTAGLIO:

Medie strutture di vendita: 1,5 mq/1 mq di Superficie di vendita (Sv)

La superficie così ottenuta dovrà essere maggiorata degli spazi per il parcheggio temporaneo dei mezzi di movimentazione delle merci e degli spazi per la sosta di relazione di cui all'art.18 delle presenti Norme.

Esercizi di vicinato: 1 mq/1 mq di Superficie di vendita (Sv)

La superficie così ottenuta dovrà essere maggiorata degli spazi per il parcheggio temporaneo dei mezzi di movimentazione delle merci e degli spazi per la sosta di relazione di cui all'art.18 delle presenti Norme.

d) DIREZIONALE E DI SERVIZIO: 0,25 mq/1 mq di Superficie Edificabile (SE),

e) TURISTICO-RICETTIVA: 0,33 mq/1 mq di Superficie Edificabile (SE) garantendo comunque 1 posto auto effettivo per ogni camera-

Qualora il locale ristorante non sia riservato esclusivamente ai clienti della struttura turistico - ricettiva, esso è equiparato a un pubblico esercizio ai fini del calcolo delle dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale e delle dotazioni di parcheggio di relazione.

7. Fermo restando quanto stabilito al presente articolo, il reperimento delle aree per parcheggi per la sosta stanziale non è dovuto nei seguenti casi:

- a) Per gli esercizi di vicinato presenti all'interno dei Tessuti di matrice preottocentesca e ottocentesca – "TS" di cui all'art. 38;
- b) Nei mutamenti di destinazione d'uso all'interno dei Tessuti di matrice preottocentesca e ottocentesca – "TS" di cui all'art. 38;
- c) Per gli edifici esistenti aventi già una destinazione commerciale all'entrata in vigore del Regolamento regionale n.15/R del 1 aprile 2009 di attuazione della LR 28/2005.

8. Fermo restando quanto stabilito al comma precedente, è comunque prescritto il rispetto della misura minima delle dotazioni di cui al presente articolo definita dalla Legge 17 agosto 1942, come modificata con L.122/1989, ove superiori a quelle ricavate in applicazione del presente articolo.

9. Il numero di posti auto effettivi da individuare in rapporto alla dotazione minima di parcheggi per la sosta stanziale non può essere comunque inferiore a 1 (uno) posto auto effettivo ogni 15 mq di superficie di parcheggio.

10. All'interno delle aree a parcheggio realizzate in applicazione delle disposizioni di cui al presente articolo, dovranno essere riservati posti auto destinati ai veicoli al servizio di persone disabili nella misura minima di legge.

Tali posti auto, opportunamente segnalati, dovranno essere collocati in aderenza ai percorsi pedonali e/o in modo tale da ridurre al minimo gli spostamenti verso l'accesso all'edificio o complesso edilizio.

Comune di Castel del Piano (GR)
PIANO OPERATIVO
Norme Tecniche di Attuazione

11. Per gli edifici residenziali, qualora gli interventi di addizione volumetrica di cui all'art. 26 delle presenti Norme dovessero consistere nella realizzazione di un locale accessorio e nell'ampliamento di un vano esistente, è consentita la monetizzazione delle quote di parcheggio di cui al presente articolo, da stimare mediante deliberazione annuale di aggiornamento dei costi di costruzione.
12. I parcheggi per la sosta di relazione potranno essere all'aperto o al chiuso.
13. Non è consentita la collocazione delle dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale su aree pubbliche o ad uso pubblico.
14. Nel caso di parcheggi al chiuso (autorimesse), essi dovranno essere ricavati, per quanto possibile, nel perimetro del corpo principale dell'edificio.
15. Ovunque vi sia un dislivello fra la quota della strada e quella dell'edificio, possono essere ammessi parcheggi in fregio alla strada incorporati nel muro di retta o nel muro di confine del lotto.
16. Per gli edifici esistenti e per i nuovi edifici, previo titolo edilizio abilitativo, sono ammessi anche parcheggi all'aperto coperti (non chiusi) fino a una Sc massima pari a quella richiesta per le nuove costruzioni dalla L. 122/89; essi non sono considerati nel calcolo della SE, né del volume e la loro area non viene computata ai fini del rispetto del Rapporto di copertura (Rc).
17. Per le costruzioni esistenti è ammessa la realizzazione di autorimesse e spazi da asservire a parcheggio pertinenziale, da ricavare in superficie o a livello interrato, nel rispetto delle seguenti condizioni:
 - a. I manufatti risultino compatibili con il fabbricato principale, con le relazioni fra il medesimo e lo spazio libero del lotto e con il contesto edilizio circostante;
 - b. Nel caso di proprietà condominiale la costruzione del parcheggio privato dovrà avvenire contemporaneamente per tutti gli alloggi che compongono l'immobile con conseguente redazione di un progetto unitario;
 - c. Nel caso in cui siano già presenti parcheggi privati per una parte di unità residenziali, il progetto unitario dovrà prevedere l'uniformità dei caratteri architettonici e morfologici;
 - d. Nel caso di box auto esistenti riconoscibili come manufatti precari, ancorché autorizzati o condonati, l'intervento è assentibile a condizione che il progetto unitario preveda la loro demolizione e ricostruzione.
18. All'interno delle aree di cui al presente articolo dovranno essere garantite idonee componenti vegetali con finalità estetico - percettive e al fine di ridurre gli impatti sul microclima locale e favorire la schermatura delle componenti inquinanti.

ART. 18 - Parcheggi per la sosta di relazione

1. Per dotazioni di parcheggio per la sosta di relazione si intendono i quantitativi minimi di aree per parcheggi privati, comprensive dei relativi spazi di manovra, da reperirsi per gli esercizi commerciali al dettaglio e all'ingrosso o di altre attività ad essi assimilate dalla "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" approvata dal Comune ai sensi della legislazione vigente in relazione alle seguenti categorie di intervento:

Comune di Castel del Piano (GR)
PIANO OPERATIVO
Norme Tecniche di Attuazione

- a. Sostituzione edilizia con addizione volumetrica
 - b. Mutamento della destinazione d'uso degli immobili, solo quando il mutamento della destinazione d'uso è riferito all'intero edificio o a porzioni superiori al 50% della SE e comporta aumento del carico urbanistico;
 - c. Ampliamento, anche mediante mutamento della destinazione d'uso di edifici esistenti con introduzione della destinazione commerciale;
 - d. Ampliamento della Superficie di vendita (Sv) di esercizi commerciali esistenti;
 - e. Ristrutturazione urbanistica comportante insediamento di nuova superficie di vendita o ampliamento dell'esistente;
 - f. Nuova edificazione.
2. Ai fini del reperimento delle dotazioni di parcheggio di cui al presente articolo sono assimilati agli esercizi commerciali al dettaglio:
- i pubblici esercizi;
 - le attività artigianali di servizio alla residenza e/o alla persona
3. Le dotazioni minime di parcheggio ad uso privato per la sosta di relazione - da intendersi aggiuntive rispetto a quelle relative alla sosta stanziale di cui all'art. 17 - sono definite, nel rispetto delle vigenti norme statali e regionali in materia, in funzione:
- delle varie tipologie di esercizi commerciali
 - della superficie di vendita
4. Il numero di posti auto effettivi che deve essere individuato in rapporto alla dotazione minima di parcheggio per la sosta di relazione non può essere inferiore ad un posto auto ogni 15 mq di superficie di parcheggio.
5. Nei parcheggi realizzati in applicazione delle disposizioni di cui al presente articolo devono essere riservati posti auto destinati ai veicoli al servizio di persone disabili, nella misura minima di legge. Tali posti auto, opportunamente segnalati, devono essere ubicati in aderenza ai percorsi pedonali e nelle vicinanze dell'accesso all'edificio o complesso edilizio.
6. Nei Tessuti dei Tessuti di matrice preottocentesca e ottocentesca per le attività commerciali non è richiesto il reperimento di spazi per la sosta di relazione.
7. I parcheggi per la sosta di relazione dovranno essere reperiti all'interno degli edifici o nell'area di pertinenza degli stessi, ovvero in altre aree o edifici, a condizione che ne sia garantito l'uso pubblico nelle ore di apertura degli esercizi, ad una distanza idonea a garantire un rapido collegamento pedonale con l'esercizio commerciale stesso.
8. In tutti i parcheggi disciplinati dal presente articolo devono essere garantite idonee componenti vegetali, sia per la gradevolezza di immagine sia per effetti positivi sul microclima e di assorbimento degli inquinamenti da traffico.
9. Devono essere previsti appositi spazi per veicoli a due ruote e per biciclette, nella misura di almeno uno per ognuno dei due tipi per ogni 4 posti auto.
10. All'interno delle aree a parcheggio realizzate in applicazione delle disposizioni di cui al presente articolo, dovranno essere riservati posti auto destinati ai veicoli al servizio di persone disabili

Comune di Castel del Piano (GR)
PIANO OPERATIVO
Norme Tecniche di Attuazione

nella misura minima di legge. Tali posti auto, opportunamente segnalati, dovranno essere collocati in aderenza ai percorsi pedonali e/o in modo tale da ridurre al minimo gli spostamenti verso l'accesso all'edificio o complesso edilizio.

11. I parcheggi per la sosta di relazione dovranno essere reperiti all'interno degli edifici o nell'area di pertinenza degli stessi, ovvero in altre aree o edifici, a condizione che ne sia garantito l'uso pubblico nelle ore di apertura degli esercizi, ad una distanza idonea a garantire un rapido collegamento pedonale con l'esercizio commerciale stesso.
12. All'interno delle aree di cui al presente articolo dovranno essere garantite idonee componenti vegetali con finalità estetico - percettive e al fine di ridurre gli impatti sul microclima locale e favorire la schermatura delle componenti inquinanti.
13. All'interno delle aree di cui al presente articolo dovranno essere previsti appositi spazi per veicoli a due ruote e per biciclette, nella misura di almeno uno per ognuno dei due tipi per ogni quattro posti auto.
14. Qualora sia dimostrata l'impossibilità di localizzare (per le caratteristiche dell'intervento e per inaccessibilità) la quantità minima richiesta di parcheggi per la sosta di relazione, a compensazione delle dotazioni prescritte eventualmente non reperite l'Amministrazione Comunale può prescrivere idonee misure per la loro monetizzazione.

ART. 19 - Contenimento dell'impermeabilizzazione superficiale e smaltimento delle acque meteoriche

1. Le modifiche del coefficiente di deflusso conseguenti ad interventi urbanistico - edilizi comportanti la realizzazione di nuovi edifici o ampliamenti volumetrici di edifici esistenti con incremento di superficie coperta, ovvero derivanti dalla realizzazione di piazzali e parcheggi ad uso privato, sistemazioni esterne e loro modifiche, dovranno essere compensate mediante:
 - Il mantenimento di un quantitativo minimo del 25% di superficie permeabile di pertinenza;
 - Modalità costruttive e materiali di rivestimento di piazzali e parcheggi di tipologia idonea a consentire l'infiltrazione delle acque meteoriche nel sottosuolo;
 - Opere di autocontenimento, quando non sia verificata l'efficienza delle reti idrologiche naturali o artificiali di recapito delle acque del lotto interessato dall'intervento.
2. I nuovi spazi pubblici destinati a piazzali, parcheggi e viabilità ciclopedonale, dovranno essere realizzati con modalità costruttive che consentano l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque. Sono consentite deroghe a tale disposizione solo per comprovati motivi di sicurezza o di tutela dei beni culturali e paesaggistici.
3. Il convogliamento diretto delle acque piovane in fognatura o in corsi d'acqua superficiali deve essere evitato quando è possibile dirigere le acque in aree adiacenti con superficie permeabile, a condizione che non si determinino danni conseguenti a ristagno e/o che non sussistano rischi di inquinamento del suolo e del sottosuolo.

Comune di Castel del Piano (GR)
PIANO OPERATIVO
Norme Tecniche di Attuazione

ART. 20 - Distanze minime degli edifici dai confini e tra gli edifici

1. Fatto salvo quanto diversamente disposto dai successivi commi, negli interventi di nuova edificazione, ristrutturazione urbanistica, sostituzione edilizia, negli ampliamenti di fabbricati esistenti, e negli interventi edilizi comunque modificativi della sagoma esistente, è prescritto, a tutela di un equilibrato assetto degli insediamenti, il rispetto della distanza minima di ml. 5,00 dai confini.
2. Sono ammesse distanze dai confini inferiori a quelle indicate al precedente comma 1, nel rispetto delle prescrizioni del codice civile, laddove consentite dalla disciplina dei Tessuti di cui alla Parte II, Titolo I, Capo II delle presenti norme, ai sensi di quanto previsto dall'art. 140 della L.R. 65/2014.

Comune di Castel del Piano (GR)
PIANO OPERATIVO
Norme Tecniche di Attuazione

CAPO II – DESTINAZIONI D'USO E DISCIPLINA DELLE FUNZIONI

ART. 21 - Destinazioni d'uso

1. Il presente PO ha l'efficacia della Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni ai sensi e per gli effetti dell'art. 98 della LR 65/2014, e a tal fine contiene:

- Definizioni;
- Regole per i mutamenti di destinazioni d'uso soggetti a titolo abilitativo edilizio;
- Specifica regolamentazione per tessuti urbani omogenei, nelle quali sono individuate le funzioni ammesse;
- Specifiche per le dotazioni di parcheggi secondo normativa di settore;
- Regole di compatibilità e definizione delle funzioni ammesse nel territorio rurale, per ogni sua sottozona.

2. Detta regolamentazione, contenuta nelle presenti Norme, costituisce Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni fino ad eventuale approvazione di apposito piano di settore comunale.

3. Ai fini del presente PO si danno le seguenti destinazioni d'uso secondo le categorie funzionali contenute nell'art.99 della LR 65/2014:

- **RESIDENZIALE**

All'interno della destinazione d'uso residenziale il presente PO ricomprende le seguenti funzioni:

- a) Commercio di vicinato;
- b) Direzionale compatibile;
- c) Artigianale compatibile;
- d) Attività di servizio compatibili.

- **INDUSTRIALE E ARTIGIANALE**

All'interno della destinazione d'uso industriale e artigianale il presente PO ricomprende le seguenti funzioni:

- a) Attività di lavorazione inerti;
- b) Commerciale compatibile;
- c) Direzionale compatibile;
- d) Attività di servizio compatibile.

Nelle attività industriali e artigianali sono sempre comprese attività di ricerca e laboratorio finalizzate alla sperimentazione produttiva e rispettivi uffici.

- **COMMERCIALE AL DETTAGLIO**

All'interno della destinazione d'uso commerciale al dettaglio il presente PO ricomprende le seguenti sottocategorie:

- a) Commercio in grandi strutture di vendita con e senza somministrazione di

Comune di Castel del Piano (GR)
PIANO OPERATIVO
Norme Tecniche di Attuazione

alimenti e bevande (con Superficie di vendita $S_v > 1.500$ mq)

- b) Commercio in medie strutture di vendita con e senza somministrazione di alimenti e bevande (con Superficie di vendita $300 \text{ mq} < S_v \leq 1.500 \text{ mq}$);
- c) Commercio in esercizi di vicinato con e senza somministrazione di alimenti e bevande (con Superficie di vendita $S_v \leq 300 \text{ mq}$).

- COMMERCIALE ALL'INGROSSO E DEPOSITI
- DIREZIONALE E DI SERVIZIO
- TURISTICO-RICETTIVA
- AGRICOLA E FUNZIONI CONNESSE AI SENSI DI LEGGE

4. I locali accessori a servizio di un'unità principale (garage, cantine, depositi e simili) assumono la medesima destinazione d'uso dell'unità principale.
5. Sono destinazioni compatibili tutte le sottocategorie assimilabili alla categoria primaria per carico urbanistico, che si inseriscono nel contesto di riferimento in omogeneità, avuto riguardo alle funzioni esistenti nell'intorno dell'ambito e dell'edificio di intervento, ovvero caratterizzate da un rapporto di integrazione e complementarietà delle diverse funzioni fra loro.
6. Le destinazioni d'uso dei suoli e degli edifici devono essere indicate nei progetti di intervento edilizio diretto, come in quelli di intervento urbanistico preventivo.
7. Salve le verifiche delle destinazioni dettate per i diversi tessuti urbani, il mutamento di destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale è sempre consentito, nel rispetto delle normative vigenti. I mutamenti di destinazione d'uso dovranno essere anche valutati secondo criteri di compatibilità fra funzioni.
8. Il cambio di destinazione d'uso è sempre soggetto a verifica di compatibilità con le funzioni già esistenti nell'edificio, nell'isolato o nel complesso di appartenenza, e alla verifica dell'adeguatezza delle urbanizzazioni esistenti e delle dotazioni di parcheggio pubblico esistenti di cui può avvalersi, o, in caso negativo, della dimostrazione e dell'impegno a realizzare urbanizzazioni e parcheggi necessari. In caso di cambio di destinazione d'uso è obbligatorio il rispetto delle norme vigenti in materia di parcheggi pertinenziali privati e a servizio delle attività commerciali.
9. Le destinazioni d'uso ammesse dal presente Piano per gli edifici esistenti nei Tessuti di matrice preottocentesca e ottocentesca e per gli edifici esistenti in area montana (a quote pari o superiori ai 1000 mslm) sono ritenute compatibili ed isediabili indipendentemente dalle altezze interne dei vani e dagli esistenti rapporti illuminotecnici, considerate prevalenti le esigenze di tutela delle caratteristiche architettoniche, storiche e storicizzate degli edifici.

ART. 22 - Mutamento di destinazione d'uso

Comune di Castel del Piano (GR)
PIANO OPERATIVO
Norme Tecniche di Attuazione

1. Per destinazione d'uso attuale s'intende quella risultante da atti in possesso della Pubblica Amministrazione e formati in data anteriore alla data di adozione del presente PO, ovvero, in mancanza di essi, dalla posizione catastale risultante alla stessa data. In assenza anche di tale classificazione, possono essere assunti gli usi derivanti da documenti probanti o gli usi risultanti dallo stato di fatto.
2. La destinazione d'uso di un'unità immobiliare è quella prevalente in termini di Superficie utile, ovvero superiore al 50%.
3. I restanti usi, da considerare non prevalenti, devono essere complementari e accessori a quello prevalente.
4. Per mutamento di destinazione d'uso s'intende il passaggio tra le categorie elencate all'art.21 delle presenti Norme.
5. Si ha mutamento di destinazione d'uso quando è variato l'uso in atto di una unità immobiliare per più del 35% della Superficie utile dell'unità stessa o comunque per più di 30 mq., anche con più interventi successivi.
6. Salve le verifiche delle destinazioni dettate per i diversi tessuti urbani, il mutamento di destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale è sempre consentito, nel rispetto delle normative vigenti.
7. Il mutamento di destinazione d'uso è sempre soggetto a verifica di compatibilità con le funzioni già esistenti nell'edificio, nell'isolato o nel complesso di appartenenza, e alla verifica dell'adeguatezza delle urbanizzazioni esistenti e delle dotazioni di parcheggio pubblico esistenti di cui può avvalersi, o, in caso negativo, della dimostrazione e dell'impegno a realizzare urbanizzazioni e parcheggi necessari. In caso di cambio di destinazione d'uso è obbligatorio il rispetto delle norme vigenti in materia di parcheggi pertinenziali privati e a servizio delle attività commerciali.

Comune di Castel del Piano (GR)
PIANO OPERATIVO
Norme Tecniche di Attuazione

CAPO III –PATRIMONIO EDILIZIO E CATEGORIE DI INTERVENTO

ART. 23 - Classificazione e interventi sul patrimonio edilizio esistente

1. Come stabilito al comma 4 dell'art. 3 delle presenti Norme, le schedature del patrimonio edilizio e urbanistico esistente, previgenti al PO, sono recepite come quadro conoscitivo. Tali schede possono essere aggiornate in fase di approvazione dei progetti edilizi che interessano gli edifici schedati, senza che ciò comporti Variante al Piano Strutturale o al Piano Operativo, purchè siano contenuti nel progetto elaborati che illustrino le motivazioni della modifica proposta e dimostrino che non vi è manomissione di componenti di valore architettonico ove ancora esistenti.
2. L'Ufficio tecnico comunale competente, sentiti gli organi consultivi in materia che prestano la loro attività nelle procedure urbanistico-edilizie comunali, assente, in fase di provvedimento relativo al titolo abilitativo, (rilascio o verifica), secondo le procedure disposte da legge nazionale o regionale in funzione del tipo di intervento.
3. Annualmente, viene approvata dal Consiglio Comunale, dietro proposta dell'Ufficio tecnico comunale competente, una presa d'atto degli aggiornamenti eventualmente apportati con la procedura di cui al presente comma. L'Ufficio tecnico comunale competente cura la tenuta e l'archiviazione delle schedature e dei suoi aggiornamenti.
4. Sulla base della schedatura di cui ai commi precedenti, il patrimonio edilizio presente sul territorio comunale è distinto in due classi di valore, in ragione delle quali è identificato con apposito segno grafico nelle Tavole della Disciplina del territorio urbanizzato e in quelle della Disciplina del territorio rurale:
 - Edifici ricompresi nella Classe 1 – Edifici o complessi edilizi antecedenti il 1940 e Edifici di rilevante valore storico – architettonico dichiarati di interesse culturale ai sensi del d. lgs. 42/04;
 - Edifici ricompresi nella Classe 2 - Edifici o complessi edilizi di formazione successiva al 1940
5. Sugli edifici di classe 1 sono consentiti esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e restauro-risanamento conservativo di cui all'art. 24 e di Ristrutturazione edilizia REc e REr1 di cui all'art. 25 delle presenti norme, fermo restando l'obbligo di rispettare quanto specificato alla Parte II per quanto riguarda il territorio urbanizzato e alla Parte III per il territorio rurale.
6. Sugli edifici di classe 2, sono specificati gli interventi ammissibili sui singoli edifici e/o complessi edilizi, con riferimento alle singole categorie e/o tipologie di intervento urbanistico-edilizio definite dalle presenti norme, se ricadenti nel territorio urbanizzato, alla Parte II, se ricadenti all'esterno del territorio urbanizzato, alla Parte III.
7. Sugli edifici di classe 2, ove consentiti gli interventi di ristrutturazione edilizia REr3 e REr4 e di sostituzione edilizia, in caso di rimozione delle coperture in amianto e loro sostituzione con coperture ambientalmente compatibili e in grado di produrre energia, è sempre ammessa una addizione volumetrica del 30%. Ove tali edifici ricadano nei Tessuti produttivi di cui all'art. 40, in alternativa è ammesso un ampliamento della superficie coperta che può portare al raggiungimento di un rapporto di copertura pari al 65%.

Comune di Castel del Piano (GR)
PIANO OPERATIVO
Norme Tecniche di Attuazione

ART. 24 - Categorie di intervento - Definizione degli interventi di nuova edificazione, manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro-risanamento conservativo e sostituzione edilizia (rinvio)

1. Le definizioni degli interventi di nuova edificazione, manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, sostituzione edilizia, nuova costruzione e i relativi regimi abilitativi sono definiti dalle vigenti fonti statali e regionali.
2. Per gli edifici soggetti a vincolo storico-artistico diretto, apposto con Decreto Ministeriale, le opere ammissibili, comprese nella categoria del restauro, rispettano quanto disposto dall'art. 29 del D. Lgs. 42/2004 (Codice dei Beni culturali e del Paesaggio), dalla sezione 4 del Piano di Indirizzo Territoriale avente valenza di Piano Paesaggistico Regionale della Toscana e dall'art. 3 (L) comma 1 lett. c) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia).
3. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia si danno di seguito le sotto-articolazioni che il presente Piano assegna ai diversi tipi di edifici e complessi in ragione della loro classificazione.

ART. 25 - Ristrutturazione Edilizia (RE)

1. Gli interventi di Ristrutturazione edilizia, come definiti dalle vigenti norme statali e regionali, sono articolati nelle seguenti categorie:

➤ Ristrutturazione Edilizia conservativa (REc)

Interventi di **riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari** di un edificio e di modifica della sua struttura distributiva, eseguiti nel rispetto delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'organismo edilizio, con l'impiego di appropriate tecniche costruttive che garantiscano la salvaguardia degli elementi architettonici e decorativi caratterizzanti l'edificio.

Interventi di **modifica della superficie delle singole unità immobiliari** di un edificio attraverso frazionamenti, accorpamenti, interventi di riorganizzazione funzionale interna anche tramite le opere di seguito elencate

Sono consentiti i seguenti interventi:

- modifiche agli elementi strutturali verticali interni esclusivamente per aperture inferiori a 2,5 mt (come da RU);
- il rifacimento degli elementi strutturali orizzontali con variazioni di quota massima di +/- 50 cm (come da RU);
- realizzazione o modifica di collegamenti verticali ove l'intervento sia motivato da stato di degrado dell'edificio, condizioni di insicurezza strutturale dello stesso.

Sono esclusi i seguenti interventi:

- interventi che comportano demolizione totale o parziale del fabbricato, fatta eccezione per l'eliminazione di eventuali superfetazioni e per l'esecuzione di limitatissimi interventi

Comune di Castel del Piano (GR)
PIANO OPERATIVO
Norme Tecniche di Attuazione

di demolizione/ricostruzione che si rendano indispensabili per motivi di sicurezza statica, debitamente documentati;

- modifiche alla sagoma del fabbricato;
- incrementi di superficie edificabile (SE) e di volume (V);
- chiusura di logge, tettoie e porticati esistenti, anche mediante la semplice apposizione di infissi;
- variazione del posizionamento delle scale

➤ Ristrutturazione Edilizia ricostruttiva 1 (REr1)

Interventi di **completa riorganizzazione funzionale, distributiva e strutturale di un edificio** (o di porzioni dello stesso strutturalmente identificabili), finalizzati o meno alla mutazione della destinazione d'uso, che possono comportare anche lo svuotamento dell'organismo edilizio, ferma restando la conservazione del suo involucro (mantenimento dei fronti).

Sono esclusi i seguenti interventi:

- interventi che comportano incrementi di Volume (V), fatta eccezione per:
 - incrementi realizzati all'interno dell'involucro edilizio;
 - introduzione di eventuali innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;
- modifiche alla sagoma, fatta eccezione per:
 - chiusura di logge, tettoie e porticati esistenti;
 - modeste modifiche alle coperture, tali comunque da non determinare incrementi di volume (V)

➤ Ristrutturazione Edilizia ricostruttiva 2 (REr2)

Interventi di **demolizione con fedele ricostruzione** di edifici o parti di essi, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con gli stessi materiali o con materiali analoghi a quelli originari, nonché nella stessa localizzazione e con lo stesso ingombro plani volumetrico, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

➤ Ristrutturazione Edilizia ricostruttiva 3 (REr3)

Interventi di **demolizione e contestuale ricostruzione**, comunque configurata, di edifici esistenti, purché non comportanti incrementi di volume, calcolato nel rispetto degli strumenti comunali di pianificazione urbanistica e del regolamento edilizio, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica. Nell'intervento ricostruttivo sono ammesse modeste e non sostanziali rototraslazioni all'interno dell'area di pertinenza.

➤ Ristrutturazione Edilizia ricostruttiva 4 (REr4)

Interventi di **ricostruzione di edifici, o parti di essi, crollati, demoliti o diruti** – per vetustà, condizioni di rischio, calamità naturali, eventi bellici o cause accidentali – previo accertamento della originaria consistenza e configurazione, purché non comportanti

Comune di Castel del Piano (GR)
PIANO OPERATIVO
Norme Tecniche di Attuazione

incremento di volume, calcolato nel rispetto degli strumenti comunali di pianificazione urbanistica e del regolamento edilizio, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica e purché sussistano i requisiti stabiliti al successivo art. 29 (ricostruzione di edifici diruti).

2. Per i tessuti urbani e per gli edifici e complessi edilizi presenti nel territorio urbanizzato e nel territorio rurale, per i quali il presente PO ammette interventi di Ristrutturazione Edilizia ricostruttiva REr1, REr2, REr3, sono sempre ammessi:

- Interventi di 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;
- Interventi pertinenziali per la realizzazione di vani tecnici, servizi igienici e verande.

A tal fine sono considerati vani tecnici:

- centrali termiche;
- cabine elettriche;
- locali per il condizionamento dell'aria;
- locali per il trattamento ed il deposito delle acque idrosanitarie;
- locali macchina e gli extracorsa degli ascensori;
- locali per gli impianti tecnologici in genere;
- depositi di rifiuti solidi urbani;
- vani scala;
- abbaini di accesso ai tetti.

3. Su tutto il territorio comunale sono ammessi gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, anche in aggiunta ai volumi esistenti, fermo restando il rispetto dei caratteri storico-architettonici, ove presenti, e la verifica di compatibilità dell'intervento rispetto a tali caratteri. Per gli edifici soggetti a Restauro e risanamento conservativo prevale la verifica di compatibilità ai fini dell'autorizzazione paesaggistica.

ART. 26 - Addizioni volumetriche

1. Le addizioni volumetriche, definite all'art. 134, comma 1, lettera g), della L.R. 65/2014, non sono applicabili agli edifici esistenti originati e sottoposti a Piani Attuativi e sono concesse una sola volta dall'approvazione del PO agli edifici esistenti alla data di adozione del presente Piano Operativo.

Le addizioni volumetriche possono comportare:

- l'eventuale modifica della destinazione d'uso della/e unità immobiliari/e di riferimento;
- la formazione di nuove unità immobiliari, all'interno di un progetto che coinvolga la/le unità edilizia/e originaria.

2. Le addizioni volumetriche, laddove consentite dalla disciplina dei Tessuti di cui alla Parte II, Titolo I, Capo II delle presenti norme, possono essere realizzate secondo le seguenti caratteristiche:
- siano collocate in aderenza (fuori terra o in sottosuolo), ovvero - se non ricomprese nel

Comune di Castel del Piano (GR)
PIANO OPERATIVO
Norme Tecniche di Attuazione

- perimetro del tessuto storico - in sopraelevazione all'unità immobiliare di riferimento;
- rispettino i limiti e parametri fissati dal P.O. in relazione alle distanze, altezze, rapporto di copertura, rapporto di occupazione del sottosuolo, etc.;
 - l'intervento sia proposto da tutti i proprietari delle unità immobiliari facenti parte del complesso edilizio di cui al successivo comma 4.
3. Salva diversa previsione contenuta nelle presenti norme, le addizioni volumetriche di cui al presente articolo sono sempre consentite sugli edifici esistenti in tutto il territorio comunale nei seguenti casi fra di loro alternativi:
- Entro il 30% del volume legittimo effettivo dell'edificio preesistente alla data di approvazione del presente PO;
 - pari a 40 mq. in aggiunta alla superficie utile lorda esistente.
4. La chiusura di logge e terrazze, la realizzazione di tettoie e porticati che comportino un aumento della Superficie utile maggiore del 20% del volume esistente sono considerate addizioni volumetriche e in tal caso possono eccedere il limite del 30% o quello dei 40 mq. di cui al precedente comma per adeguarsi ai caratteri complessivi dell'edificio e purché l'intervento si configuri come armonico rispetto alla configurazione originaria dell'edificio. Fino al 20% di incremento volumetrico, detti interventi sono considerati interventi pertinenziali.
5. Sono considerate addizioni volumetriche la realizzazione di autorimesse fino a 45 mc di volume per ogni singola unità immobiliare, legate da vincolo pertinenziale ed esclusivamente all'interno del perimetro del territorio urbanizzato.

ART. 27 - Interventi pertinenziali

1. Gli interventi pertinenziali, quali descritti all'art. 135, comma 2, lett. e), L.R. 65/2014, costituiscono opere, manufatti e consistenze edilizie destinate in modo durevole a servizio dell'edificio o dell'unità immobiliare di riferimento e non suscettibili di utilizzo autonomo.
2. L'intervento deve essere assentito da tutti i proprietari delle unità ricomprese nell'edificio principale.
3. Tali opere, manufatti e consistenze - cantine, autorimesse, box etc. - presentano le seguenti, concorrenti caratteristiche:
 - sono destinate ad usi accessori;
 - accrescono il decoro o determinano una migliore utilizzazione dell'edificio o dell'unità immobiliare di riferimento;
 - non determinano incremento del carico urbanistico;
 - non assumono autonomo valore di mercato;
 - comportano la realizzazione di un volume aggiuntivo non superiore al 20% del volume effettivo dell'edificio principale esistente alla data di adozione del presente P.O.;
 - sono collocate all'interno del lotto urbanistico di riferimento.
4. Gli interventi pertinenziali che non presentino le caratteristiche specificate al precedente comma sono identificati come "addizioni volumetriche".
5. La chiusura di logge e terrazze, diversamente la realizzazione di logge, terrazze, tettoie e porticati, che comportino un aumento fino al 20% del volume esistente, sono considerate interventi

Comune di Castel del Piano (GR)
PIANO OPERATIVO
Norme Tecniche di Attuazione

pertinenziali.

ART. 28 - Interventi di recupero dei sottotetti ai fini abitativi

1. Negli edifici con destinazione residenziale è consentito il recupero dei sottotetti dei volumi legittimamente esistenti alla data di adozione del presente PO aventi le seguenti caratteristiche tecniche:
 - l'altezza calcolata come il rapporto tra il volume e la Superficie edificabile (SE) esistenti non sia inferiore a 2,30 metri per gli spazi ad uso abitazione. Per gli spazi accessori o di servizio, l'altezza è riducibile a 2,10 metri;
 - l'altezza della parete minima non può essere inferiore a 1,50 metri per gli spazi ad uso abitazione ed a 1,30 metri per gli spazi accessori e di servizio. Gli eventuali spazi di altezza inferiore alle predette misure devono essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi e ne è consentito l'uso come spazio di servizio destinato a guardaroba e ripostiglio. L'obbligo di chiusura non interviene quando gli spazi risultino essere in corrispondenza delle fonti di luce diretta la chiusura di tali spazi non è prescrittiva.
2. Sono consentite all'interno della superficie di copertura e comunque entro l'ingombro dell'edificio, anche al fine di reperire la superficie minima di aeroilluminazione, le aperture di finestre, la realizzazione di abbaini e l'installazione di lucernari.
3. Gli interventi finalizzati al recupero abitativo dei sottotetti devono avvenire senza alcuna modificazione delle altezze di colmo e di gronda delle superfici interessate dall'intervento, nonché delle linee di pendenza delle falde.
4. Gli interventi di recupero dei sottotetti non possono comportare in alcun modo aumento del numero delle unità abitative, ma solo ampliamento delle esistenti.
5. I progetti di recupero ai fini abitativi devono prevedere idonee opere di isolamento termico, anche ai fini del contenimento di consumi energetici che devono essere conformi alle prescrizioni tecniche in materia contenute nei regolamenti vigenti, nonché alle norme nazionali e regionali in materia di impianti tecnologici e di contenimento dei consumi energetici.
6. I progetti di recupero ai fini abitativi devono assicurare prestazioni analoghe a quelle derivanti dall'applicazione delle norme igienico-sanitarie statali.

ART. 29 - Ricostruzione edifici diruti

1. È sempre ammessa, attraverso un intervento di Ristrutturazione edilizia di cui al precedente art. 25 la ricostruzione di edifici diruti – per vetustà, calamità naturali, eventi bellici o cause accidentali – purché sussistano i seguenti requisiti concorrenti:
 - esistenza del perimetro murario, ancorché parzialmente diruto;
 - produzione da parte dell'avente titolo di documentazione in ordine alla preesistenza e alla consistenza planivolumetrica del fabbricato originario:
 - da contratti o atti riguardanti la costituzione di diritti reali, ove permangano resti delle strutture dell'edificio che ne facciano individuare la localizzazione;
 - da documenti esistenti presso organi della PP.AA., ove permangano resti delle strutture

Comune di Castel del Piano (GR)
PIANO OPERATIVO
Norme Tecniche di Attuazione

- dell'edificio che ne facciano individuare la localizzazione;
- da un rilievo fotografico e dalla restituzione di un rilievo metrico, sottoscritti da parte di tecnico abilitato, dai quali risulti la presenza di murature tradizionali alte minimo mt. 1,00 per almeno il 50% del perimetro esterno dell'edificio visibile o presumibile.
2. La consistenza planivolumetrica deve essere rilevabile da elementi strutturali riscontrabili in loco nonché da documentazione grafica e/o fotografica significativa tanto nel riferimento dimensionale che nell'effettiva localizzazione dell'edificio.
 3. L'intervento di ricostruzione in loco deve riproporre il più fedelmente possibile le caratteristiche tipologiche, formali e costruttive dell'edificio preesistente, garantendo dal punto di vista paesaggistico e ambientale, anche nell'uso dei materiali e nelle tecniche di finitura, un corretto inserimento nel contesto di riferimento.
 4. Le funzioni ammesse sono quelle del tessuto in cui il rudere ricade o quelle stabilite per il territorio rurale se ricade nel territorio aperto.
 5. Ove non sia possibile rilevare con certezza l'altezza originaria tramite quanto descritto al precedente comma 2, purché sia incontestabile tramite detti rilievi e documenti la consistenza planimetrica, è ammessa un'altezza massima ricostruita fino a 3 mt.
 6. Nel territorio rurale, qualora non sia possibile la ricostruzione in loco dell'edificio diruto per motivi determinati da elevata pericolosità idrogeomorfologica, strutturali o per possibili danni irreversibili agli edifici vicini, è ammessa con obbligo di Progetto Unitario Convenzionato la demolizione dell'edificio diruto e il trasferimento della sua volumetria in accorpamento ad edifici esistenti a destinazione non agricola, qualora ciò costituisca una soluzione migliorativa sia per l'ambito oggetto di demolizione che in quello di nuova costruzione, a condizione che:
 - L'edificio diruto demolito sia ricostruito in accorpamento a un fabbricato esistente o nella sua area di pertinenza;
 - Non siano da costruire nuove viabilità e nuove urbanizzazioni;
 - Con la demolizione dei manufatti dai quali si recupera la volumetria per l'accorpamento si ottenga il ripristino ambientale e paesaggistico dell'area che viene liberata;
 - Sia tutelata l'integrità strutturale degli eventuali edifici presenti adiacenti durante le operazioni di demolizione.
 7. Non è ammessa la demolizione di edifici identitari della cultura del luogo come a titolo indicativo:
 - Seccatoi;
 - Edifici religiosi;
 - Ogni altro manufatto riconducibile ai riferimenti storici lungo i tracciati fondativi o di matrice storica.

ART. 30 - Ristrutturazione urbanistica

1. Gli interventi di Ristrutturazione urbanistica, come definiti dalle vigenti norme statali e regionali, sono consentiti previa valutazione della compatibilità della volumetria ricostruita con il contesto di riferimento.
2. Gli interventi di Ristrutturazione urbanistica nel territorio rurale comportanti il mutamento della destinazione d'uso agricola sono consentiti nel rispetto di quanto disciplinato all'art. 83 della L.R.

Comune di Castel del Piano (GR)
PIANO OPERATIVO
Norme Tecniche di Attuazione

65/2014 e sono soggetti a piano attuativo e al previo parere della conferenza di copianificazione (ai sensi dell'art. 64 comma 8 della L.R. 65/2014), ad esclusione dei casi di cui ai successivi commi 3 e 4.

3. Sono ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica comportanti trasferimenti volumetrici senza obbligo di Piano Attuativo sul patrimonio edilizio esistente a destinazione non agricola, a condizione che:
 - i manufatti demoliti siano ricostruiti in accorpamento a un fabbricato esistente o nella sua area di pertinenza;
 - non siano da costruire nuove viabilità e nuove urbanizzazioni;
 - con la demolizione dei manufatti dai quali si recupera la volumetria per l'accorpamento si ottenga il ripristino ambientale e paesaggistico dell'area che viene liberata;
 - sia dimostrato che si eliminano i manufatti incongrui e in condizioni di degrado eventualmente presenti.
4. Gli interventi di Ristrutturazione urbanistica nel territorio rurale che comportano la demolizione e ricostruzione di due o più edifici o manufatti esistenti a destinazione non agricola entro la pertinenza dell'edificio principale di riferimento non sono soggetti alla definizione di un piano attuativo nei seguenti casi:
 - qualora i manufatti demoliti siano accorpati ad un edificio principale;
 - qualora i manufatti demoliti siano ricostruiti come edificio unitario entro la pertinenza dell'edificio principale di riferimento, così come definita dalle presenti norme. In tal caso è l'intervento è soggetto alla presentazione di un progetto unitario esteso all'intera area di pertinenza.
5. Gli interventi di Ristrutturazione urbanistica nel territorio rurale che comportano la demolizione e ricostruzione di due o più edifici o manufatti esistenti a destinazione agricola entro la pertinenza dell'edificio principale di riferimento, se previsti all'interno di un PAPMAA, ai sensi dell'art. 74 comma 13 della LR 65/2014, non sono soggetti alla definizione di un piano attuativo nei seguenti casi:
 - qualora i manufatti demoliti siano accorpati ad un edificio principale;
 - qualora i manufatti demoliti siano ricostruiti come edificio unitario entro la pertinenza dell'edificio principale di riferimento, così come definita dalle presenti norme. In tal caso è l'intervento è soggetto alla presentazione di un progetto unitario esteso all'intera area di pertinenza.
6. Gli interventi di Ristrutturazione urbanistica che comportano la demolizione e ricostruzione di due o più edifici o manufatti esistenti nel territorio comunale in un unico luogo, come volume unitario, sono soggetti a piano attuativo o progetto unitario convenzionato e comportano l'obbligo della sistemazione ambientale e paesaggistica e, ove necessario, della bonifica, dei siti ove sono operate le demolizioni. Per la scelta del luogo ove ricostruire unitariamente si dovranno preferire aree per le quali non sia necessario costruire nuova viabilità se non per quanto funzionale al raccordo con viabilità esistenti e si dovranno escludere luoghi dotati di panoramicità, luoghi interessati da condizioni naturalistiche di pregio, aree ove siano presenti condizioni di pericolosità idrogeologica o idraulica media o alta. Le caratteristiche dell'edificio costruito tramite l'utilizzo dei volumi altrove demoliti devono essere consone al contesto di riferimento. La costruzione dell'edificio tramite l'utilizzo

Comune di Castel del Piano (GR)
PIANO OPERATIVO
Norme Tecniche di Attuazione

di volumi altrove demoliti può essere situata in addizione e completamento di case sparse e nuclei rurali esistenti, comportando aumento di qualità insediativa e paesaggistica, senza danneggiarne i valori relazionali fisici e percettivi fra edifici esistenti e territorio di riferimento. Tutte le condizioni dettate dal presente comma devono essere esplicitate in appositi elaborati del piano attuativo.

Comune di Castel del Piano (GR)
PIANO OPERATIVO
Norme Tecniche di Attuazione

**CAPO IV – SPAZI PUBBLICI E DI USO PUBBLICO, STRADE E PIAZZE, SEDI STRADALI,
ATTREZZATURE PUBBLICHE E VINCOLI AMMINISTRATIVI**

ART. 31 - Aree per sedi stradali, piazze e spazi pubblici ad esse accessori

1. Sono le aree - pubbliche, di uso pubblico, o a destinazione pubblica - che comprendono, oltre alla rete di viabilità comunale e sovracomunale, esistente o di previsione, i relativi spazi accessori, nonché quelli necessari per consentire e/o organizzare scambi e relazioni fra i diversi mezzi di trasporto pubblici e privati.
2. Sulle aree per sedi stradali, oltre alle carreggiate viarie, è ammessa la realizzazione di:
 - parcheggi pubblici sul lato stradale, in aggiunta agli standard previsti dal PO,
 - spazi di sosta e parcheggio riservati ai mezzi di trasporto pubblico.
3. Sugli spazi pubblici accessori, e più in generale sulle aree scoperte non usufruite per la viabilità, e ad essa immediatamente adiacenti, è ammessa esclusivamente la realizzazione di servizi e/o attrezzature pubbliche o di uso pubblico (percorsi pedonali, piste ciclabili, fermate dei mezzi di trasporto pubblico, arredo urbano, sistemazioni a verde, etc.).
4. Sugli spazi pubblici accessori sono altresì ammessi, solo ove non arrechino intralcio o pericolo per la circolazione e previo specifico atto di assenso dell'Amministrazione Comunale:
 - chioschi e/o strutture in materiali leggeri per rivendite di giornali e biglietti, o per somministrazione di alimenti;
 - impianti per la distribuzione dei carburanti con esclusione di quelli ad uso privato;
 - ogni altro servizio connesso al trasporto pubblico e/o alla viabilità.
5. I nuovi percorsi pedonali dovranno garantire il passaggio e la sosta di persone, anche diversamente abili e carrozzine; in ambito urbano dovranno inoltre consentire, ove possibile, anche il transito lento di automezzi di emergenza.
6. Nella realizzazione dei nuovi percorsi pedonali dovranno essere preferite pavimentazioni realizzate in terra stabilizzata, mentre le canalette laterali dovranno essere realizzate in pietra, acciottolato, laterizi pieni o erbosi; l'eventuale uso di altri materiali è ammesso nel contesto prevalentemente urbano, all'interno dei centri abitati.
7. Gli interventi di manutenzione, di modificazione e/o di integrazione dei tracciati stradali sono riservati all'Amministrazione Comunale e/o agli Enti istituzionalmente competenti. E' tuttavia consentita l'esecuzione di opere viarie (e relativi sotto servizi) da parte di soggetti privati, previo specifico atto di assenso dell'Amministrazione Comunale e stipula di una convenzione a garanzia della corretta e completa esecuzione delle opere.
8. Gli interventi di cui al comma 7 sono comunque ammissibili senza che ciò comporti variante al presente PO, ove previsti dal PO o dal programma delle opere pubbliche comunale o se eseguiti all'interno delle fasce di rispetto stradale, purché non si comprometta la conservazione e la tutela dei beni territoriali del sistema insediativo.

Comune di Castel del Piano (GR)
PIANO OPERATIVO
Norme Tecniche di Attuazione

9. Le aree per sedi stradali individuate nelle tavole grafiche del PO sono soggette a verifica nella definizione di dettaglio ed eventuale modifica nella fase di progettazione, dei singoli interventi di nuova realizzazione, modificazione e/o di integrazione dei tracciati stradali. In tale fase devono essere precisati i caratteri piano altimetrici delle nuove infrastrutture viarie e tutte le sistemazioni di corredo, tenuto conto delle caratteristiche del sedime interessato e del contesto di riferimento.

ART. 32 - Aree cimiteriali e fasce di rispetto

1. Le aree cimiteriali, comprendenti sia gli insediamenti cimiteriali esistenti che le porzioni di terreno adiacenti destinate a futuri ampliamenti sono individuate dal Piano cimiteriale comunale vigente di cui alla Del. C.C. n.8 del 28 febbraio 1996 e riportate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici del PO.
2. All'interno delle aree sono consentiti esclusivamente interventi di adeguamento e/o di ampliamento degli insediamenti cimiteriali.
3. Attorno alle aree cimiteriali sono da considerarsi le relative fasce di rispetto ai sensi della legislazione vigente. La fascia è soggetta alle disposizioni di cui al successivo comma.
4. All'interno della fascia di rispetto sono ammessi, previo parere favorevole dell'azienda sanitaria locale, i seguenti interventi pubblici e/o di interesse pubblico:
 - futuri ampliamenti cimiteriali non diversamente localizzati
 - parcheggi pubblici e aree verdi e/o pavimentate a servizio del cimitero;
 - interventi per la riduzione del rischio idraulico;
 - opere di adeguamento stradale;
 - reti infrastrutturali e/o impianti tecnologici
 - i chioschi per la vendita dei fiori e degli arredi cimiteriali.
5. Nelle fasce di rispetto:
 - non è consentita la realizzazione e/o la installazione di costruzioni o manufatti di qualsivoglia tipologia, ancorché interrati o reversibili;
 - sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi previsti dalla classificazione ad essi attribuita, purché non comportanti incremento superficie coperta (Sc) o di volume (V).
6. Per quanto non specificamente disposto dal presente articolo si rinvia alle vigenti leggi sanitarie ed alle specifiche disposizioni in materia di polizia mortuaria.

ART. 33 - Fasce di rispetto stradale

1. Le linee di arretramento dell'edificato rispetto alle principali infrastrutture viarie presenti sul territorio comunale sono coincidenti con le fasce di rispetto stradali disciplinate dal vigente Codice della Strada.

Comune di Castel del Piano (GR)
PIANO OPERATIVO
Norme Tecniche di Attuazione

2. Le fasce di rispetto stradali - previste dal Codice della Strada e dal relativo Regolamento di attuazione in relazione alla categoria dell'infrastruttura interessata - costituiscono le porzioni di territorio suscettibili di utilizzo per l'adeguamento dei tracciati infrastrutturali, ovvero per la realizzazione di opere di mitigazione degli impatti da questi generati sull'ambiente e sul paesaggio. Le fasce di rispetto stradale - la cui ampiezza discende direttamente da previsioni di legge e varia in funzione del mutare degli assetti insediativi ed infrastrutturali - non sono indicate negli elaborati cartografici del P.O..
3. Nelle linee di arretramento sono ammessi:
 - la realizzazione di canalizzazioni di infrastrutture tecnologiche, verde di arredo urbano, percorsi pedonali e ciclabili, parcheggi scoperti, purché le opere previste, per le loro modalità progettuali, non arrechino danno o pregiudizio alla viabilità ed alla sicurezza del traffico;
 - impianti per la distribuzione dei carburanti;
 - nel territorio aperto: le pratiche agricole, non comportanti la realizzazione di nuove costruzioni.
4. La realizzazione di impianti di distribuzione dei carburanti interessanti fasce di rispetto stradale di competenza di Autorità diverse dall'Amm./ne Comunale è subordinata all'atto di assenso comunque denominato ed alle eventuali prescrizioni dell'autorità preposta, fermo restando il rispetto delle norme del Codice della Strada riguardo alla localizzazione ed accessibilità veicolare dell'impianto ed al tipo di installazioni consentite all'interno delle fasce di rispetto stradale.

ART. 34 - Impianti per la distribuzione dei carburanti - "ID"

1. Gli impianti di distribuzione carburanti sono rappresentati con apposito simbolo grafico negli elaborati cartografici contenenti la Disciplina del territorio urbanizzato.
2. La realizzazione di nuovi impianti per la distribuzione dei carburanti, nonché gli interventi di ristrutturazione e/o integrazione delle dotazioni degli impianti esistenti sono disciplinati dalle vigenti norme statali e regionali in materia.
3. La realizzazione di nuovi impianti è condizionata altresì:
 - alla contestuale previsione e realizzazione di interventi di mitigazione paesaggistica che ne assicurino un corretto inserimento nel contesto (come ad esempio previsione di rilevati o di quinte alberate);
 - alla dotazione di adeguati impianti per il recupero delle acque meteoriche ed alla previsione di impianti di depurazione delle acque meteoriche dilavanti contaminate;
 - alla previsione, in caso di realizzazione di impianti di autolavaggio, di accorgimenti che consentano il recupero dell'acqua utilizzata (impianti a ciclo chiuso);
 - alla realizzazione di manufatti che per caratteristiche tipologico-architettoniche assicurino un corretto inserimento nel contesto e presentino spiccate caratteristiche di efficienza energetica.

Comune di Castel del Piano (GR)
PIANO OPERATIVO
Norme Tecniche di Attuazione

4. È consentito l'ampliamento, entro il limite di 25 metri quadri di superficie coperta, dei manufatti posti a servizio dei distributori di carburanti già esistenti a condizione che essi non siano ubicati nei Tessuti storici e nei Tessuti di interesse storico – ambientale.

PARTE II – DISCIPLINA PER LA GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI

TITOLO I – ASSETTI URBANI E INFRASTRUTTURALI

CAPO I – DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 35- Territorio urbanizzato

1. Ai fini e per gli effetti del combinato disposto degli artt. 222 e 224 della L.R. 65/2014 il PO recepisce il perimetro del territorio urbanizzato così come individuato Piano Strutturale vigente.
2. In coerenza con quanto disciplinato dal presente Piano in merito a tipi di intervento e classificazione dei tessuti urbani, le schede degli edifici esistenti contenute fatte salve dal presente PO possono essere aggiornate in fase di approvazione dei progetti edilizi che interessano tali edifici, senza che ciò comporti Variante al Piano Operativo.

ART. 36- Dimensionamento

1. Fa parte integrante delle presenti Norme, in allegato, la tabella del dimensionamento relativa alle previsioni quinquennali per UTOE.
2. In tale tabella sono indicati gli interventi ammessi dal PO, articolati per categoria funzionale, distinti in nuova edificazione e riuso, nonché in relazione alle modalità attuative, all'appartenenza al territorio urbanizzato e alla subordinazione alla conferenza di copianificazione.
3. Ai sensi del comma 11 dell'art. 95 della L.R. 65/2014, perdono efficacia le previsioni che si realizzano mediante piani attuativi o progetti unitari convenzionati, comunque denominati, qualora entro cinque anni non sia stata stipulata la relativa convenzione oppure i proponenti non abbiano formato un valido atto unilaterale d'obbligo a favore del comune che corrisponda nei contenuti allo schema di convenzione approvato con il piano o progetto, nonché gli interventi di nuova edificazione consentiti all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, qualora entro il suddetto termine non sia stato rilasciato il relativo titolo edilizio.

Comune di Castel del Piano (GR)
PIANO OPERATIVO
Norme Tecniche di Attuazione

CAPO II – TESSUTI URBANI

ART. 37 - Definizioni e regole per i tessuti urbanizzati

1. I tessuti urbani sono individuati in coerenza con quanto dettato dal PIT/PPR vigente e nelle *Linee Guida: indirizzi figurati per la riqualificazione dei tessuti urbanizzati* di cui all'Allegato 2 del PIT/PPR".
2. I Tessuti di matrice preottocentesca e ottocentesca, indicati con la sigla "TS" hanno una prevalenza di funzioni residenziali e con esse legate, di servizio all'abitare e compatibili, consolidate, comprensive di commercio e artigianato, servizi pubblici e privati. I Tessuti TS rappresentano le parti di maggior pregio per la permanenza dei valori identitari, insediativi e architettonici, l'antichità di origine, la riconoscibilità. Ai fini della corrispondenza con il D.L. 1444/1968, i tessuti TS sono assimilati a zone territoriali omogenee "A".
3. Gli interventi nei Tessuti "TS" sono volti a preservare il patrimonio edilizio e urbanistico nonché a mantenere la popolazione residente e le attività culturali e tradizionali, migliorando le condizioni abitative e la dotazione di servizi pubblici e privati. Ne conseguono:
 - l'allontanamento delle funzioni incongrue presenti, soprattutto produttive e la riconversione di tali edifici;
 - la sostituzione degli edifici incongrui o di scarso valore;
 - il recupero fisico da perseguire anche per quegli edifici incompatibili, da un punto di vista tipologico, con il resto del tessuto;
 - il recupero edilizio e ambientale degli edifici caratterizzanti il tessuto, e delle loro pertinenze, con l'eliminazione degli elementi e dei materiali impropri;
 - la sistemazione delle pavimentazioni e dell'arredo urbano;
 - la riorganizzazione della pedonalità attraverso una maggior connessione degli spazi pubblici.
4. I Tessuti insediativi prevalentemente residenziali di assetto recente, indicati con la sigla "TR", sono articolati in ordine al rapporto fra edifici e spazi pubblici o viabilità, alla presenza di funzioni diverse fra piani terra e piani superiori, alla tipologia edilizia, alla formazione tramite progettazione urbanistica unitaria o crescita edilizia singola. I tessuti TR hanno una prevalenza di funzioni residenziali e di servizio ad esse compatibili, comprensive di commercio e artigianato, servizi pubblici e privati. Ai fini della corrispondenza con il D.L. 1444/1968, i tessuti TR sono assimilati a zone territoriali omogenee "B". I tessuti TR sono articolati in:
 - TR.1 a isolati chiusi o semichiusi
 - TR.2 a isolati aperti e lotti residenziali isolati
 - TR.3 a isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali
 - TR.4 a isolati e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata
 - TR.5 campagna abitata
5. I Tessuti con funzione prevalentemente produttiva e specialistica sono indicati con la sigla "TPS". Ai fini della corrispondenza con il D.L. 1444/1968, i tessuti TPS sono assimilati a zone territoriali omogenee "D". I tessuti TPS sono articolati in:

Comune di Castel del Piano (GR)
PIANO OPERATIVO
Norme Tecniche di Attuazione

- TPS.1 Tessuto a proliferazione produttiva/artigianale e commerciale lineare
 - TPS.2 Tessuto a piattaforme produttive, commerciali. direzionali
 - TPS/p.1 Tessuto di tipo puntuale a destinazione produttiva e artigianale
 - TPS/p1* Tessuto di tipo puntuale a destinazione produttiva e artigianale assoggettato a disciplina specifica
 - TPS/p.2 Tessuto di tipo puntuale a destinazione commerciale e direzionale
 - TPS/p.3 Tessuto di tipo puntuale a destinazione turistico-ricettiva
 - TPS/p.3* Tessuto di tipo puntuale a destinazione turistico-ricettiva assoggettato a disciplina specifica
6. Gli interventi, ove eseguiti su porzioni di immobili derivanti da una progettazione unitaria (ad esempio edifici pluripiano, a schiera e simili), debbono essere valutati in ordine alla loro capacità di non compromettere, anche se attuati per stralci o su singole unità immobiliari, le caratteristiche complessive del fabbricato o del complesso.
7. I progetti - in particolare quelli riferiti a interventi di addizione volumetrica e/o funzionale o di demolizione e ricostruzione - debbono assicurare, documentandola con specifici elaborati, un'adeguata qualificazione degli interventi proposti attraverso soluzioni architettoniche finalizzate a garantire un corretto inserimento dell'intervento nel contesto. Sono da rispettare, in ogni grado di intervento, le seguenti prescrizioni specifiche:
- le opere devono essere estese a parti organiche dell'immobile nel rispetto delle caratteristiche strutturali, funzionali, espressive dello stesso;
 - dovrà essere assicurata la salvaguardia e il ripristino delle tipologie e dei caratteri architettonici originali, ove ancora presenti, sia dell'insieme che dei particolari decorativi e di arredo urbano;
 - dovranno essere ripristinate, anche in caso di interventi edilizi parziali, sia le parti esterne che interne in modo da garantire un organico inserimento delle opere nel contesto generale.
8. La realizzazione di unità immobiliari ad uso abitativo, comunque conseguita in seguito a frazionamento, nuova edificazione o mutamento di destinazione d'uso non può comportare superfici minori di quelle indicate dai limiti di legge.
9. Per gli incrementi volumetrici *una tantum* realizzabili in applicazione della disciplina di cui alle presenti norme deve essere preso a riferimento lo stato di fatto legittimato dei singoli immobili alla data di approvazione del P.O..
10. Ferme restando le limitazioni e/o prescrizioni dettate dalle presenti norme, in tutti i tessuti urbani individuati dal presente P.O., indipendentemente dalla categoria di intervento ammessa per gli edifici e/o complessi edilizi esistenti all'interno dei tessuti stessi, è sempre ammessa la realizzazione dei seguenti manufatti edilizi minori, nel rispetto di quanto indicato nelle presenti Norme:
- Gazebo:** manufatto costituito da una struttura verticale astiforme in metallo o legno, con copertura in tela, canniccio, legno, ferro o vetro, completamente aperto su tutti i lati ed avente

Comune di Castel del Piano (GR)
PIANO OPERATIVO
Norme Tecniche di Attuazione

un'altezza al colmo inferiore a 3,5 metri e una superficie coperta massima di mq. 16,00 per residenze e di mq. 36,00 per pubblici esercizi, realizzabili anche in due elementi.

Non è ammesso più di un gazebo per ciascuna unità immobiliare unifamiliare avente un proprio resede di pertinenza o per ciascuna pertinenza condominiale.

Al fine del calcolo della verifica sulla Superficie permeabile della pertinenza la superficie da considerare impermeabilizzata è data dalla proiezione sul terreno del perimetro delle strutture perimetrali.

Pergolato: struttura composta da elementi verticali e di sovrastanti elementi orizzontali in legno o metallo, atta a consentire il sostegno al verde rampicante. Gli elementi orizzontali non possono essere impostati ad una quota superiore a m. 3,00.

La superficie occupata dal pergolato non può eccedere mq. 20,00 per le residenze e i 40,00 mq per le attività ricettive.

È comunque obbligatoria la piantumazione di rampicanti che siano sostenuti dal pergolato, l'assenza della previsione fin dal progetto di verde rampicante esclude la struttura dalla definizione e non ne consente la realizzazione o il mantenimento.

Pensilina: struttura composta da elementi verticali in legno o metallo e da una copertura in vetro o metallo, con la funzione di proteggere il percorso dal marciapiede all'ingresso del fabbricato.

L'altezza del colmo non deve essere inferiore a m. 3,00, la larghezza non deve essere superiore a m. 2,00 ed i lati devono essere privi di qualsiasi elemento di chiusura, anche trasparente o inferriate o simili.

Al fine del calcolo della verifica sulla Superficie permeabile della pertinenza dove si va a installare, la superficie da considerare impermeabilizzata è data dalla proiezione sul terreno della copertura.

Manufatti per il rimessaggio attrezzi: manufatti a servizio delle attività di orticoltura e giardinaggio che devono essere appoggiati e/o ancorati al suolo, avere una dimensione massima di 5 mq e un'altezza massima di 2,20 cm, avere una unica porta di ingresso ed un'unica finestra, essere realizzati non in muratura ma in materiali leggeri legno, metallo etc.

Al fine del calcolo della verifica sulla Superficie permeabile della pertinenza, la superficie da considerare impermeabilizzata è data dalla proiezione sul terreno del perimetro delle strutture perimetrali.

Recinzioni: qualsiasi delimitazione di aree scoperte, sia essa costituita da muraure, elementi prefabbricati, inferriate, reti o siepi.

La recinzione posta a delimitazione verso uno spazio pubblico deve avere un'altezza massima di m. 1,80 e deve essere realizzata in muratura per una altezza non inferiore a m. 1,00 e non superiore a m. 1,80. L'eventuale parte eccedente, fino all'altezza di m 1,80, deve essere realizzata con ringhiera o rete.

Comune di Castel del Piano (GR)
PIANO OPERATIVO
Norme Tecniche di Attuazione

La recinzione posta a delimitazione verso uno spazio privato deve avere un'altezza massima di m. 2,50 e può essere realizzata in muratura, con ringhiera, reti o siepi. Nel caso in cui si realizzi in muratura la sua altezza non può superare m. 1,80. L'eventuale parte eccedente, fino all'altezza di m. 2,50, deve essere realizzata con ringhiera o rete.

Piscine: La realizzazione di piscine è consentita alle seguenti condizioni:

- deve essere realizzata in una pertinenza di un edificio residenziale o a carattere ricettivo;
- deve avere una profondità non superiore a m. 2,20;
- deve avere una estensione superficiale non superiore a m. 120 per l'attività ricettiva e m. 80 per l'attività residenziale;
- deve essere completamente interrata, così come deve essere interrato l'eventuale vano tecnico;
- la distanza dai confini di proprietà del "bordo vasca" non deve essere inferiore a m. 3;
- deve avere un approvvigionamento idrico completamente autonomo dall'acquedotto pubblico.

Al fine del calcolo della verifica sulla Superficie permeabile della pertinenza la superficie da considerare impermeabilizzata è data dalla superficie della "vasca" più il bordo di m. 1 intorno ad essa.

Serre per giardinaggio e orti urbani: possono essere realizzate con struttura metallica o in legno, chiuse con vetro, metacrilato o plexiglas, appoggiate al suolo e prive di pavimentazione, con una superficie massima di mq. 4,00 ed altezza massima non superiore a m. 2,20, destinate a ricovero di piante e di attrezzi da giardino.

Possono essere realizzate nel numero massimo di una per ciascuna pertinenza.

Al fine del calcolo della verifica sulla Superficie permeabile della pertinenza la superficie da considerare impermeabilizzata è data dalla proiezione sul terreno della copertura.

ART. 38 - Tessuti di matrice preottocentesca e ottocentesca- "TS"

1. I Tessuti di matrice preottocentesca e ottocentesca sono le parti del territorio urbanizzato in cui prevale una edificazione di epoca preindustriale (Catasto Generale Toscano). Esprimono qualità storico-testimoniali, architettoniche e ambientali sia per le caratteristiche intrinseche dell'edificio sia per la coerenza generale dell'impianto insediativo nelle sue configurazioni principali relative al rapporto con la trama viaria e con lo spazio pubblico.
2. I Tessuti di matrice preottocentesca e ottocentesca sono individuati con la sigla "TS" negli elaborati cartografici contenenti la Disciplina del territorio urbanizzato.

Comune di Castel del Piano (GR)
PIANO OPERATIVO
Norme Tecniche di Attuazione

3. Sugli edifici e/o complessi edilizi esistenti all'interno dei Tessuti TS sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di Restauro e risanamento conservativo di cui all'art. 24 e di Ristrutturazione edilizia conservativa 'REc' di cui all'art. 25 delle presenti Norme. E' altresì consentita la ricostruzione di edifici diruti di cui alle presenti Norme.
4. Non è consentita la modifica dei prospetti sugli spazi pubblici se non per interventi di modesta entità che risultino del tutto coerenti con i caratteri architettonici e formali dell'edificio o che contribuiscano all'eliminazione di elementi disarmonici originati da modifiche apportate in epoche successive a quella di costruzione.
5. Non è consentita la realizzazione di balconi e terrazze, comprese quelle a tasca sulle falde prospicienti lo spazio pubblico.
6. Nei Tessuti TS non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
 - commerciale di grande distribuzione;
 - industriale.
7. Ferme restando le limitazioni e/o prescrizioni dettate dalle presenti norme, oltre a quanto specificato all'art. 37, nelle aree di pertinenza degli edifici e/o complessi edilizi sono altresì consentiti i seguenti interventi: sistemazioni a verde, parcheggi pertinenziali a raso, pavimentazioni, cancelli, arredi fissi in genere e tettoie, purché inseriti armonicamente all'edificio esistente.
8. È ammessa la sistemazione degli spazi aperti con tavoli e sedie per lo svolgimento di attività di ristorazione, nelle aree adiacenti ad attività principali, commerciali e per la ristorazione, collocate all'interno di edifici. Possono essere sistemate pedane e ombrelloni, ove ciò non danneggi l'accessibilità pubblica. La delimitazione degli spazi deve essere realizzata con elementi semplici, come fioriere. Eventuali chiusure, ai fini del riparo dagli agenti climatici, è sottoposta a verifica e approvazione da parte degli organi competenti comunali, anche rispetto all'inserimento nel contesto e alle percezioni visive, nonché per la concessione di suolo pubblico, ove gli spazi interessati non siano pertinenziali privati. La localizzazione di pedane e ombrelloni deve permettere il miglior uso e grado di accessibilità e integrarsi con gli spazi pubblici o collettivi, senza disturbare visuali prospettiche di edifici di rilevante interesse storico o architettonico, di spazi pubblici di particolare valore monumentale o ambientale, di visuali prospettiche.

ART. 39 - Tessuti insediativi prevalentemente residenziali di assetto recente

Sono le parti degli insediamenti di formazione recente nei quali sono riconoscibili assetti insediativi consolidati individuati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici contenenti la Disciplina del territorio urbanizzato.

1. Tessuti a isolati chiusi o semichiusi - "TR.1"

1.1 I Tessuti ad isolati chiusi o semichiusi sono individuati con la sigla "TR.1" negli elaborati cartografici contenenti la Disciplina del territorio urbanizzato e corrispondono ai tessuti TR1 di cui all'Allegato 2 *Linee Guida: indirizzi figurati per la riqualificazione dei tessuti urbanizzati* di cui all'Allegato 2 del PIT/PPR".

Comune di Castel del Piano (GR)
PIANO OPERATIVO
Norme Tecniche di Attuazione

1.2 Sugli edifici e/o complessi edilizi esistenti all'interno dei Tessuti ad isolati chiusi o semichiusi, fermo restando quanto stabilito all'art. 23, sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di risanamento conservativo di cui all'art. 24 e di ristrutturazione edilizia REc e REr1 di cui all'art. 25 delle presenti Norme. Sono consentiti inoltre interventi di sostituzione edilizia con incremento volumetrico nei limiti del 30% del volume legittimo demolito.

1.3 Sugli edifici e/o complessi edilizi esistenti all'interno dei Tessuti ad isolati chiusi o semichiusi è consentita la deroga di cui all'art.140 comma 1 della L.R. 65/2014.

1.4 Nei Tessuti ad isolati chiusi o semichiusi non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- commerciale di grande distribuzione;
- industriale.

1.5 Ferme restando le limitazioni e/o prescrizioni dettate dalle presenti norme sono altresì consentiti i seguenti interventi:

- a. realizzazione di interventi pertinenziali di cui all'art. 27 delle presenti Norme;
- b. sistemazioni a verde, parcheggi pertinenziali a raso, e, oltre a quanto specificato all'art. 37, pavimentazioni, cancelli, arredi fissi in genere e tettoie, purché inseriti armonicamente all'edificio esistente.

2. Tessuti ad isolati aperti e lotti residenziali isolati - "TR.2"

2.1 I Tessuti ad isolati aperti e lotti residenziali isolati sono individuati con la sigla "TR.2" negli elaborati cartografici contenenti la Disciplina del territorio urbanizzato su base C.T.R. e corrispondono ai Tessuti TR3 e TR5 di cui all'Allegato 2 *Linee Guida: indirizzi figurati per la riqualificazione dei tessuti urbanizzati* di cui all'Allegato 2 del PIT/PPR".

2.2 Sugli edifici e/o complessi edilizi esistenti all'interno dei Tessuti ad isolati aperti e lotti residenziali isolati, fermo restando quanto stabilito all'art. 23, sono ammessi tutti gli interventi di cui agli art. 24 e 25 delle presenti norme. Sono consentiti inoltre interventi di sostituzione edilizia con incremento volumetrico nei limiti del 30% del volume legittimo demolito.

2.3 Sugli edifici e/o complessi edilizi esistenti all'interno dei Tessuti ad isolati aperti e lotti residenziali isolati è consentita la deroga di cui all'art.140 comma 1 della L.R. 65/2014.

2.4 Nei Tessuti ad isolati aperti e lotti residenziali isolati non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- commerciale di grande distribuzione;
- industriale.

2.5 Ferme restando le limitazioni e/o prescrizioni dettate dalle presenti norme sono altresì consentiti i seguenti interventi:

Comune di Castel del Piano (GR)
PIANO OPERATIVO
Norme Tecniche di Attuazione

- a. realizzazione di interventi pertinenziali di cui all'art. 27 delle presenti Norme;
- b. realizzazione di addizioni volumetriche, di cui all'art. 26 delle presenti Norme;
- c. sistemazioni a verde, parcheggi pertinenziali a raso, e, oltre a quanto specificato all'art. 37, pavimentazioni, cancelli, arredi fissi in genere e tettoie, purché inseriti armonicamente all'edificio esistente.

3. Tessuti ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali - "TR.3"

3.1 I Tessuti ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali sono individuati con la sigla "TR.3" negli elaborati cartografici contenenti la Disciplina del territorio urbanizzato e corrispondono ai tessuti TR6 di cui all'Allegato 2 Linee Guida: indirizzi figurati per la riqualificazione dei tessuti urbanizzati di cui all'Allegato 2 del PIT/PPR".

3.2 Sugli edifici e/o complessi edilizi esistenti all'interno dei Tessuti ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali, fermo restando quanto stabilito all'art. 23, sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di risanamento conservativo di cui all'art. 24 e di ristrutturazione edilizia REc e REr1 - REr2 di cui all'art. 25 delle presenti Norme.

3.3 Nei Tessuti ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali posizionati in aree periurbane non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- commerciale di grande distribuzione;
- industriale.

3.4 Fermo restando le limitazioni e/o prescrizioni dettate dalle presenti norme sono altresì consentiti i seguenti interventi:

- a. realizzazione di interventi pertinenziali di cui all'art. 27 delle presenti Norme;
- b. sistemazioni a verde, parcheggi pertinenziali a raso, e, oltre a quanto specificato all'art. 37, pavimentazioni, cancelli, arredi fissi in genere e tettoie, purché inseriti armonicamente all'edificio esistente.

4. Tessuti ad isolati e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata - "TR.4"

4.1 I Tessuti ad isolati e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata sono individuati con la sigla "TR.4" negli elaborati cartografici contenenti la Disciplina del territorio e corrispondono ai tessuti TR4 di cui all'Allegato 2 Linee Guida: indirizzi figurati per la riqualificazione dei tessuti urbanizzati di cui all'Allegato 2 del PIT/PPR".

4.2 Sugli edifici e/o complessi edilizi esistenti all'interno dei Tessuti ad isolati e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata, fermo restando quanto stabilito all'art. 23, sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo di cui all'art. 24 e di ristrutturazione edilizia 'Rec', 'REr1' - 'REr2', di cui all'art. 25, a condizione che nella ricostruzione siano eliminate eventuali alterazioni dei caratteri originari dell'immobile.

Comune di Castel del Piano (GR)
PIANO OPERATIVO
Norme Tecniche di Attuazione

4.3 Nei Tessuti ad isolati e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- commerciale di grande distribuzione;
- industriale.

4.4 Ferme restando le limitazioni e/o prescrizioni dettate dalle presenti norme sono altresì consentiti i seguenti interventi:

- a. realizzazione di interventi pertinenziali di cui all'art. 27 delle presenti Norme, a condizione che non superino 10 mq. di superficie, abbiano un'altezza utile interna non superiore a ml. 2,40, misurata nel punto più alto, e siano privi dei requisiti igienico-sanitari per la permanenza continuativa di persone;
- b. realizzazione di addizioni volumetriche, di cui all'art. 26 delle presenti Norme, limitatamente agli spazi non prospicienti le aree pubbliche e nel limite del 15% del volume legittimo esistente dell'edificio di riferimento alla data di approvazione del presente P.O.;
- c. sistemazioni a verde, parcheggi pertinenziali a raso, e, oltre a quanto specificato all'art. 37, pavimentazioni, cancelli, arredi fissi in genere e tettoie, purché inseriti armonicamente all'edificio esistente.

4.5 Costituendo esito coerente e leggibile - quanto a materiali, caratteri tipologici e planoaltimetrici, finiture, sistemazione di pertinenze - di un progetto architettonico concepito unitariamente, gli edifici o complessi edilizi appartenenti ai tessuti di cui al presente articolo presuppongono modalità corrispondentemente coerenti ed unitarie nelle trasformazioni ammissibili.

5. Campagna abitata - "TR.5"

5.1 I tessuti urbani denominati Campagna abitata comprendono sia tessuti che si innescano disordinatamente nel territorio rurale che tessuti edificati a bassa densità che si integrano allo spazio rurale, per tipologie edilizie e trattamento degli spazi di pertinenza che li connotano, con persistenza del legame tra comunità insediata ed attività agrosilvopastorali. Sono individuati con la sigla "TR.5" negli elaborati cartografici contenenti la Disciplina del territorio urbanizzato e corrispondono ai tessuti TR7 e TR10 di cui all'Allegato 2 *Linee Guida: indirizzi figurati per la riqualificazione dei tessuti urbanizzati* di cui all'Allegato 2 del PIT/PPR".

5.2 Sugli edifici e/o complessi edilizi esistenti all'interno della Campagna abitata, fermo restando quanto stabilito all'art. 23, sono ammessi tutti gli interventi di cui agli art. 24 e 25 delle presenti norme. Sono consentiti inoltre interventi di sostituzione edilizia con incremento volumetrico nei limiti del 30% del volume legittimo demolito.

5.3 Sugli edifici e/o complessi edilizi esistenti all'interno dei tessuti della Campagna abitata è consentita la deroga di cui all'art.140 comma 1 della L.R. 65/2014.

5.4 Nella Campagna abitata non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

Comune di Castel del Piano (GR)
PIANO OPERATIVO
Norme Tecniche di Attuazione

- commerciale di grande distribuzione;
- industriale.

5.5 Ferme restando le limitazioni e/o prescrizioni dettate dalle presenti norme sono altresì consentiti i seguenti interventi:

- a. realizzazione di interventi pertinenziali di cui all'art. 27 delle presenti Norme;
- b. realizzazione di addizioni volumetriche, di cui all'art.26 delle presenti Norme;

sistemazioni a verde, parcheggi pertinenziali a raso, e, oltre a quanto specificato all'art. 37, pavimentazioni, cancelli, arredi fissi in genere e tettoie, purché inseriti armonicamente all'edificio esistente.

ART. 40 - Tessuti con funzione prevalentemente produttiva e specialistica

Sono le parti degli insediamenti nei quali si ha una prevalente funzione produttiva e/o specialistica. Sono individuati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici contenenti la Disciplina del territorio urbanizzato.

1. Tessuto a proliferazione produttiva/artigianale e commerciale lineare - “TPS.1”

1.1 I Tessuti a proliferazione produttiva/artigianale e commerciale lineare sono individuati con la sigla “TPS.1” negli elaborati cartografici contenenti la Disciplina del territorio urbanizzato.

1.2 Sugli edifici e/o complessi edilizi esistenti all'interno dei Tessuti a proliferazione produttiva/artigianale e commerciale lineare, fermo restando quanto stabilito all'art. 23, sono ammessi tutti gli interventi di cui agli art. 24 e 25 delle presenti norme. Sono consentiti inoltre:

- interventi di sostituzione edilizia con incremento volumetrico nei limiti del 30% del volume legittimo demolito;
- interventi di aumento della superficie coperta fino al Rc pari al 50%.

1.3 Ferme restando le limitazioni e/o prescrizioni dettate dalle presenti norme sono altresì consentiti i seguenti interventi:

- a. realizzazione di interventi pertinenziali di cui all'art. 27 delle presenti Norme;
- b. realizzazione di addizioni volumetriche, di cui all'art. 26 delle presenti Norme;
- c. sistemazioni a verde, parcheggi pertinenziali a raso, e, oltre a quanto specificato all'art. 37, pavimentazioni, cancelli e arredi fissi in genere, purché inseriti armonicamente all'edificio esistente.

2. Tessuto a piattaforme produttive, commerciali, direzionali “TPS. 2”

2.1 I Tessuti a piattaforme produttive, commerciali, direzionali sono individuati con la sigla “TPS.2” negli elaborati cartografici contenenti la Disciplina del territorio urbanizzato.

Comune di Castel del Piano (GR)
PIANO OPERATIVO
Norme Tecniche di Attuazione

2.2 Sugli edifici e/o complessi edilizi esistenti all'interno dei Tessuti a piattaforme produttive, commerciali, direzionali, fermo restando quanto stabilito all'art. 23, sono ammessi tutti gli interventi di cui agli art. 24 e 25 delle presenti norme. Sono consentiti inoltre:

- interventi di sostituzione edilizia con incremento volumetrico nei limiti del 30% del volume legittimo demolito;
- interventi di aumento della superficie coperta fino al Rc pari al 50%.

2.3 Fermo restando le limitazioni e/o prescrizioni dettate dalle presenti norme sono altresì consentiti i seguenti interventi:

- a. realizzazione di interventi pertinenziali di cui all'art. 27 delle presenti Norme;
- b. realizzazione di addizioni volumetriche, di cui all'art. 26 delle presenti Norme;
- c. sistemazioni a verde, parcheggi pertinenziali a raso, e, oltre a quanto specificato all'art. 37, pavimentazioni, cancelli e arredi fissi in genere, purché inseriti armonicamente all'edificio esistente.

2.4 È consentita la realizzazione di un alloggio avente una superficie (S.n.p.) massima di mq. 120, inalienabile separatamente dal laboratorio, da destinare a residenze per il proprietario o per il custode, comunque rimanendo all'interno dei parametri generali dell'area.

3. Tessuto di tipo puntuale a destinazione produttiva e artigianale "TPS/p.1"

3.1 I Tessuti di tipo puntuale a destinazione produttiva e artigianale sono costituiti da singoli lotti individuati con la sigla "TPS/p.1" negli elaborati cartografici contenenti la Disciplina del territorio urbanizzato.

3.2 Sugli edifici e/o complessi edilizi esistenti all'interno dei Tessuti di tipo puntuale a destinazione produttiva e artigianale, fermo restando quanto stabilito all'art. 23, sono ammessi tutti gli interventi di cui agli art. 24 e 25 delle presenti norme. Sono consentiti inoltre:

- interventi di sostituzione edilizia con incremento volumetrico nei limiti del 30% del volume legittimo demolito;
- interventi di aumento della superficie coperta fino al Rc pari al 50%.

3.3 Fermo restando le limitazioni e/o prescrizioni dettate dalle presenti norme sono altresì consentiti i seguenti interventi:

- a. realizzazione di interventi pertinenziali di cui all'art. 27 delle presenti Norme;
- b. realizzazione di addizioni volumetriche, di cui all'art. 26 delle presenti Norme;
- c. c. sistemazioni a verde, parcheggi pertinenziali a raso, e, oltre a quanto specificato all'art. 37, pavimentazioni, cancelli e arredi fissi in genere, purché inseriti armonicamente all'edificio esistente.

3.4 È consentita la realizzazione di un alloggio avente una superficie massima di mq. 120, inalienabile separatamente dal laboratorio, da destinare a residenze per il proprietario o per il custode, comunque rimanendo all'interno dei parametri generali dell'area.

Comune di Castel del Piano (GR)
PIANO OPERATIVO
Norme Tecniche di Attuazione

È consentito il cambio di destinazione d'uso verso le funzioni residenziale, commerciale di vicinato, direzionale, artigianale, attività di servizio e attività turistico-ricettiva di case vacanza, affittacamere e bed and breakfast.

4. Tessuto di tipo puntuale a destinazione produttiva e artigianale “TPS/p.1*”

4.1 Il Tessuto di tipo puntuale a destinazione produttiva e artigianale “TPS/p.1*” corrisponde ad un lotto urbanizzato saturo posto lungo Via dei Mille.

4.2 Sull'edificio esistente, fermo restando quanto stabilito all'art. 23, sono ammessi tutti gli interventi di cui agli art. 24 e 25 delle presenti norme. E' consentito inoltre il rialzamento di un piano.

4.3 È consentito il cambio di destinazione d'uso verso le funzioni residenziale, commerciale di vicinato, direzionale, artigianale, attività di servizio e attività turistico-ricettiva di case vacanza, affittacamere e bed and breakfast.

5. Tessuto di tipo puntuale a destinazione commerciale e direzionale “TPS/p.2”

5.1 I Tessuti di tipo puntuale a destinazione commerciale e direzionale sono costituiti da singoli lotti individuati con la sigla “TPS/p.2” negli elaborati cartografici contenenti la Disciplina del territorio urbanizzato.

5.2 Sugli edifici e/o complessi edilizi esistenti all'interno dei Tessuti di tipo puntuale a destinazione commerciale e direzionale, fermo restando quanto stabilito all'art. 23, sono ammessi tutti gli interventi di cui agli art. 24 e 25 delle presenti norme. Sono consentiti inoltre:

- interventi di sostituzione edilizia con incremento volumetrico nei limiti del 30% del volume legittimo demolito;
- interventi di aumento della superficie coperta fino al Rc pari al 50%.

5.3 Ferme restando le limitazioni e/o prescrizioni dettate dalle presenti norme sono altresì consentiti i seguenti interventi:

- a. realizzazione di interventi pertinenziali di cui all'art. 27 delle presenti Norme;
- b. realizzazione di addizioni volumetriche, di cui all'art. 26 delle presenti Norme;
- c. sistemazioni a verde, parcheggi pertinenziali a raso, e, oltre a quanto specificato all'art. 37, pavimentazioni, cancelli e arredi fissi in genere, purché inseriti armonicamente all'edificio esistente.

5.4 È consentito il cambio di destinazione d'uso verso le funzioni residenziale, commerciale di vicinato, direzionale, artigianale, attività di servizio e attività turistico-ricettiva di case vacanza, affittacamere e bed and breakfast.

6. Tessuto di tipo puntuale a destinazione turistico-ricettiva “TPS/p.3”

Comune di Castel del Piano (GR)
PIANO OPERATIVO
Norme Tecniche di Attuazione

6.1 I Tessuti di tipo puntuale a destinazione turistico-ricettiva sono costituiti da singoli lotti individuati con la sigla "TPS/p.3" negli elaborati cartografici contenenti la Disciplina del territorio urbanizzato.

6.2 Sugli edifici e/o complessi edilizi esistenti all'interno dei Tessuti di tipo puntuale a destinazione turistico-ricettiva, fermo restando quanto stabilito all'art. 23, sono ammessi tutti gli interventi di cui agli art. 24 e 25 delle presenti norme. Sono consentiti inoltre interventi di sostituzione edilizia con incremento volumetrico nei limiti del 30% del volume legittimo demolito.

6.3 Ferme restando le limitazioni e/o prescrizioni dettate dalle presenti norme sono altresì consentiti i seguenti interventi:

- a. realizzazione di interventi pertinenziali di cui all'art. 27 delle presenti Norme;
- b. realizzazione di addizioni volumetriche, di cui all'art. 26 delle presenti Norme;
- c. sistemazioni a verde, parcheggi pertinenziali a raso, e, oltre a quanto specificato all'art. 37, pavimentazioni, cancelli e arredi fissi in genere, purché inseriti armonicamente all'edificio esistente.

6.4 È consentito il cambio di destinazione d'uso verso le funzioni residenziale, commerciale di vicinato, direzionale, artigianale, attività di servizio e attività turistico-ricettiva di case vacanza, affittacamere e bed and breakfast.

7. Tessuto di tipo puntuale a destinazione turistico-ricettiva assoggettato a disciplina specifica "TPS/p.3*"

7.1 Il Tessuto di tipo puntuale a destinazione produttiva e artigianale "TPS/p.3*" corrisponde ad un lotto urbanizzato saturo posto in località Ciaccine.

7.2 Sull'edificio esistente, fermo restando quanto consentito per i tessuti TPS/p.3, sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia con ampliamento finalizzato alla realizzazione di vani tecnici ed una unità abitativa con una Superficie Edificabile di un massimo di 100 mq.

Comune di Castel del Piano (GR)
PIANO OPERATIVO
Norme Tecniche di Attuazione

CAPO III – DOTAZIONI TERRITORIALI E URBANE

ART. 41 - Aree ed attrezzature per servizi pubblici e/o di interesse comune (aree standard)

1. Sono le aree ove insistono o possono essere realizzate attrezzature e spazi pubblici nonché attrezzature e servizi di interesse comune, volte al soddisfacimento delle esigenze sociali, culturali, religiose, ricreative, formative e sanitarie dei cittadini, nonché a favorire le relazioni sociali ed economiche e ad ospitare le manifestazioni pubbliche della collettività insediata.
2. Le aree ad edificazione speciale per standard sono articolate nei suddetti elaborati grafici nelle seguenti tipologie:
 - aree per l'istruzione;
 - aree per attrezzature di interesse comune;
 - aree a verde attrezzato e a verde sportivo;
 - aree per parcheggi pubblici.
3. Gli elaborati grafici specificano per ogni tipologia le funzioni ammesse.
4. La realizzazione, la trasformazione o l'ampliamento delle attrezzature, impianti, servizi e infrastrutture ricadenti nelle aree di cui al presente articolo è correlata e proporzionata alle esigenze funzionali degli Enti competenti o soggetti gestori. Le attrezzature e gli impianti possono comprendere spazi per portierato e sorveglianza o residenze per i custodi. Gli interventi devono in ogni caso perseguire il contenimento dell'impatto paesaggistico e ambientale, nonché assicurare il rispetto:
 - delle vigenti norme in materia igienico-sanitaria, di sicurezza, di prevenzione incendi, di superamento delle barriere architettoniche, di antisismica, di compatibilità e sicurezza ambientale;
 - dei limiti di esposizione umana ai campi elettromagnetici;
 - delle norme vincolistiche e delle salvaguardie di qualsiasi natura.
5. Nelle aree di cui al presente articolo possono essere ammesse tutte le categorie di intervento nella misura necessaria a garantire:
 - la rispondenza alle esigenze di pubblica utilità, per i nuovi edifici, impianti e/o servizi;
 - il mantenimento o il miglioramento dei livelli prestazionali, per gli edifici, impianti e/o servizi esistenti.
6. Nelle aree di cui al presente articolo gli interventi sono riservati all'Amm./ne Comunale (o all'Ente proprietario, se diverso dall'Amm./ne Comunale), che può attivare i procedimenti espropriativi di legge.

Comune di Castel del Piano (GR)
PIANO OPERATIVO
Norme Tecniche di Attuazione

7. La realizzazione degli interventi previsti nelle aree per standard è consentita anche a soggetti privati aventi titolo, senza ricorso all'acquisizione del bene al patrimonio pubblico, previa sottoscrizione di apposita convenzione con l'Amministrazione comunale.
8. Nelle fattispecie di cui al precedente comma 6 possono essere realizzati solo contestualmente alla realizzazione della destinazione pubblicistica. L'intervento è inoltre subordinato alla stipula di una apposita convenzione con l'Amm./ne Comunale, con la quale sono disciplinati:
 - le modalità, i tempi e le adeguate garanzie riferite alla realizzazione delle opere in soprasuolo, da eseguirsi da parte del privato avente titolo a propria cura e spese;
 - il regime giuridico del suolo, ferma la destinazione pubblicistica del bene.
9. In presenza di invarianti strutturali e/o di discipline speciali i progetti di sistemazione delle aree devono garantire il rispetto delle disposizioni contenute nel Titolo III delle presenti norme.
10. Gli accessi esistenti ai lotti privati che ricadono all'interno di aree di cui al presente articolo possono essere mantenuti nella fase attuativa - nella ubicazione attuale o in altra ritenuta più idonea dall'Amm./ne Comunale - previa stipula di un'apposita convenzione regolante l'attribuzione degli oneri di realizzazione e di manutenzione degli stessi.
11. Nelle aree destinate a verde attrezzato e a verde sportivo è consentita la realizzazione di attrezzature e sistemazioni per attività sportive, ricreative e/o culturali.

ART. 42 - Attrezzature per l'Istruzione scolastica (I) – standard ai sensi del D.I. 1444/68 art.3 lett. a)

1. Il presente P.O. individua le attrezzature per l'istruzione scolastica di cui all'art. 3, lett. a del D.M. n. 1444/68 con apposito segno grafico negli elaborati cartografici contenenti la Disciplina del territorio urbanizzato.
2. La realizzazione, la trasformazione o l'ampliamento delle attrezzature, impianti, servizi e infrastrutture ricadenti nelle aree di cui al presente articolo è correlata e proporzionata alle esigenze funzionali degli Enti competenti o soggetti gestori. Gli interventi devono in ogni caso perseguire il contenimento dell'impatto paesaggistico e ambientale, nonché assicurare il rispetto:
 - delle vigenti norme in materia igienico-sanitaria, di sicurezza, di prevenzione incendi, di superamento delle barriere architettoniche, di antisismica, di compatibilità e sicurezza ambientale;
 - dei limiti di esposizione umana ai campi elettromagnetici;
 - delle norme vincolistiche e delle salvaguardie di qualsiasi natura.

Comune di Castel del Piano (GR)
PIANO OPERATIVO
Norme Tecniche di Attuazione

3. Nelle aree di cui al presente articolo gli interventi sono riservati all'Amm./ne Comunale (o all'Ente proprietario, se diverso dall'Amm./ne Comunale), che può attivare i procedimenti espropriativi di legge.
4. La realizzazione degli interventi previsti nelle aree per standard è consentita anche a soggetti privati aventi titolo, senza ricorso all'acquisizione del bene al patrimonio pubblico.
5. Nelle fattispecie di cui al precedente comma 4, l'intervento è subordinato alla stipula di una apposita convenzione con l'Amm./ne Comunale, con la quale sono disciplinati:
 - le modalità, i tempi e le adeguate garanzie riferite alla realizzazione delle opere in soprasuolo, da eseguirsi da parte del privato avente titolo a propria cura e spese;
 - il regime giuridico del suolo, ferma la destinazione pubblicistica del bene.
6. Nelle more della realizzazione delle previsioni del Piano Operativo, gli aventi titolo su aree per aree per attrezzature per l'istruzione scolastica di progetto possono disporre delle stesse per uso privato, purché tali forme di utilizzazione non comportino:
 - alterazioni significative alla morfologia dei terreni;
 - realizzazione di consistenze edilizie;
 - installazione di manufatti di qualsivoglia tipologia;
 - depositi di merci e materiali a cielo libero;
 - realizzazione di muri di cinta o recinzioni con parti in muratura;
 - opere eccedenti la manutenzione straordinaria su edifici o manufatti legittimi esistenti.
7. Per le attrezzature esistenti sono sempre ammessi interventi di adeguamento e ampliamento, fatte salve le specifiche categorie d'intervento puntualmente individuate per complessi o edifici esistenti di interesse storico-architettonico.
8. Gli interventi di realizzazione di nuove strutture o di ampliamento di quelle esistenti sono subordinati all'approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale di un Piano Unitario di sistemazione dell'intera area interessata dagli interventi che, ove realizzati da soggetti diversi dal Comune, dovrà essere assistito da specifica convenzione.
9. Nelle aree libere sono ammessi percorsi pedonali e ciclabili, verde ornamentale e verde attrezzato.
10. Per gli edifici esistenti, qualora non diversamente indicato dalle presenti Norme o da altre disposizioni di legge vigenti, e ad eccezione degli edifici vincolati o di interesse per i quali valgono le categorie di intervento indicate per gli stessi dalle presenti Norme, sono consentiti tutti gli interventi edilizi.

Comune di Castel del Piano (GR)
PIANO OPERATIVO
Norme Tecniche di Attuazione

ART. 43 - Attrezzature di Interesse Comune (AIC) – standard ai sensi del D.L. 1444/68 art.3 lett. b)

1. Il presente P.O. individua le diverse tipologie di attrezzature di interesse comune di cui all'art. 3, lett. b del D.L. n. 1444/68 con apposito segno grafico negli elaborati cartografici contenenti la Disciplina del territorio urbanizzato.
2. Le aree di cui al presente articolo sono le aree ove insistono o possono essere realizzate attrezzature e spazi pubblici nonché attrezzature e servizi di interesse comune volte al soddisfacimento delle esigenze sociali, culturali, religiose, ricreative e sanitarie dei cittadini, nonché a favorire le relazioni sociali ed economiche e ad ospitare le manifestazioni pubbliche della collettività insediata.
3. La realizzazione, la trasformazione o l'ampliamento delle attrezzature, impianti, servizi e infrastrutture ricadenti nelle aree di cui al presente articolo è correlata e proporzionata alle esigenze funzionali degli Enti competenti o soggetti gestori. Gli interventi devono in ogni caso perseguire il contenimento dell'impatto paesaggistico e ambientale, nonché assicurare il rispetto:
 - delle vigenti norme in materia igienico-sanitaria, di sicurezza, di prevenzione incendi, di superamento delle barriere architettoniche, di antisismica, di compatibilità e sicurezza ambientale;
 - dei limiti di esposizione umana ai campi elettromagnetici;
 - delle norme vincolistiche e delle salvaguardie di qualsiasi natura.
4. Nelle aree di cui al presente articolo gli interventi sono riservati all'Amm./ne Comunale (o all'Ente proprietario, se diverso dall'Amm./ne Comunale), che può attivare i procedimenti espropriativi di legge.
5. La realizzazione degli interventi previsti nelle aree per standard è consentita anche a soggetti privati aventi titolo, senza ricorso all'acquisizione del bene al patrimonio pubblico.
6. Nelle fattispecie di cui al precedente comma 5, l'intervento è subordinato alla stipula di una apposita convenzione con l'Amm./ne Comunale, con la quale sono disciplinati:
 - le modalità, i tempi e le adeguate garanzie riferite alla realizzazione delle opere in soprasuolo, da eseguirsi da parte del privato avente titolo a propria cura e spese;
 - il regime giuridico del suolo, ferma la destinazione pubblicistica del bene.
7. Nelle more della realizzazione delle previsioni del Piano Operativo, gli aventi titolo su aree per aree per attrezzature di interesse comune 'di progetto' possono disporre delle stesse per uso privato, purché tali forme di utilizzazione non comportino:
 - alterazioni significative alla morfologia dei terreni;
 - realizzazione di consistenze edilizie;

Comune di Castel del Piano (GR)
PIANO OPERATIVO
Norme Tecniche di Attuazione

- installazione di manufatti di qualsivoglia tipologia;
 - depositi di merci e materiali a cielo libero;
 - realizzazione di muri di cinta o recinzioni con parti in muratura;
 - opere eccedenti la manutenzione straordinaria su edifici o manufatti legittimi esistenti.
8. Per le attrezzature esistenti sono comunque ammessi interventi di adeguamento ed ampliamento, fatte salve le specifiche categorie d'intervento puntualmente individuate per complessi o edifici esistenti di interesse storico-architettonico.
9. Le aree e strutture possono essere gestite esclusivamente da Enti, associazioni e/o soggetti privati in possesso dei requisiti di legge per l'esercizio delle singole attività di interesse pubblico e/o collettivo sopra specificate.
10. Non è in alcun modo ammesso l'utilizzo né la destinazione d'uso delle aree e strutture di cui al presente articolo per fini o attività diverse da quelle di uso pubblico e/o collettivo.
11. In ordine al loro ruolo, il presente P.O. individua le diverse tipologie di attrezzature di interesse generale e di interesse comune presenti all'interno del territorio urbanizzato, in relazione al contesto e alle funzioni che svolgono con le seguenti sigle:
- Luoghi di culto religiosi (AIC_re)
 - Attività culturali per lo spettacolo (AIC.cu)
 - Attività sanitarie e assistenziali (AIC_sa)
 - Attrezzature e servizi pubblici di interesse comune di livello locale (AIC_sc)
 - Centri di aggregazione sociale (AIC_so)
 - Impianti e attrezzature per lo sport e il tempo libero (AIC_sp)
12. Gli interventi di realizzazione di nuove strutture o di ampliamento di quelle esistenti sono subordinati all'approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale di un Piano Unitario di sistemazione dell'intera area interessata dagli interventi che, ove realizzati da soggetti diversi dal Comune, dovrà essere assistito da specifica convenzione.
13. Nelle aree libere sono ammessi percorsi pedonali e ciclabili, verde ornamentale e verde attrezzato.
14. Per gli edifici esistenti con destinazioni in atto pubbliche, qualora non diversamente indicato dalle presenti Norme o da altre disposizioni di legge vigenti, e ad eccezione degli edifici vincolati o di interesse per i quali valgono le categorie di intervento indicate per gli stessi dalle presenti Norme, sono consentiti tutti gli interventi dalle manutenzioni alle ristrutturazioni edilizia e urbanistica.

Comune di Castel del Piano (GR)
PIANO OPERATIVO
Norme Tecniche di Attuazione

15. Nelle aree di rispetto cimiteriale, come individuate dalla cartografia del Piano Operativo, è vietato ogni intervento che modifichi lo stato dei luoghi ad eccezione dell'esercizio dell'agricoltura. Negli edifici esistenti all'interno di tali aree non sono consentiti interventi di ampliamento né il cambio di destinazione.

ART. 44 - Sistema del verde – standard ai sensi del DM 1444/68, art.3, lett. c)

1. Il sistema del verde pubblico urbano ai sensi dell'art. 3, lettera c, del D.L. 1444/68 concorre alla dotazione degli standard urbani e contribuisce alla qualità del paesaggio urbano e alla sua positiva percezione, di riequilibrio atmosferico e climatico, di difesa del suolo, di sostegno alle pratiche di svago, sport, riposo, con effetti positivi sulla salute umana e sul benessere.
2. La realizzazione, la trasformazione o l'ampliamento delle attrezzature, impianti, servizi e infrastrutture ricadenti nelle aree di cui al presente articolo è correlata e proporzionata alle esigenze funzionali degli Enti competenti o soggetti gestori. Gli interventi devono in ogni caso perseguire il contenimento dell'impatto paesaggistico e ambientale, nonché assicurare il rispetto:
 - delle vigenti norme in materia igienico-sanitaria, di sicurezza, di prevenzione incendi, di superamento delle barriere architettoniche, di antisismica, di compatibilità e sicurezza ambientale;
 - dei limiti di esposizione umana ai campi elettromagnetici;
 - delle norme vincolistiche e delle salvaguardie di qualsiasi natura.
3. Nelle aree di cui al presente articolo gli interventi sono riservati all'Amm./ne Comunale (o all'Ente proprietario, se diverso dall'Amm./ne Comunale), che può attivare i procedimenti espropriativi di legge.
4. La realizzazione degli interventi previsti nelle aree per standard è consentita anche a soggetti privati aventi titolo, senza ricorso all'acquisizione del bene al patrimonio pubblico.
5. Nelle fattispecie di cui al precedente comma 4, l'intervento è subordinato alla stipula di una apposita convenzione con l'Amm./ne Comunale, con la quale sono disciplinati:
 - le modalità, i tempi e le adeguate garanzie riferite alla realizzazione delle opere in soprasuolo, da eseguirsi da parte del privato avente titolo a propria cura e spese;
 - il regime giuridico del suolo, ferma la destinazione pubblicistica del bene.
6. Nelle more della realizzazione delle previsioni del Piano Operativo, gli aventi titolo su aree per aree a verde pubblico 'di progetto' possono disporre delle stesse per uso privato, purché tali forme di utilizzazione non comportino:
 - alterazioni significative alla morfologia dei terreni;

Comune di Castel del Piano (GR)
PIANO OPERATIVO
Norme Tecniche di Attuazione

- realizzazione di consistenze edilizie;
 - installazione di manufatti di qualsivoglia tipologia;
 - depositi di merci e materiali a cielo libero;
 - realizzazione di muri di cinta o recinzioni con parti in muratura;
 - opere eccedenti la manutenzione straordinaria su edifici o manufatti legittimi esistenti.
7. In ordine al loro ruolo, il presente P.O. individua ruoli diversi per gli spazi sistemati a verde presenti all'interno del territorio urbanizzato, in relazione al contesto entro il quale si armonizzano e in ordine alle funzioni che svolgono.
8. In riferimento a tali ruoli, sono individuati con apposita perimetrazione e sigla i differenti tipi di spazi a verde, esistenti o di progetto:
- Verde di arredo urbano (Vs)
 - Verde pubblico attrezzato (Vp)
 - Verde pubblico attrezzato per lo sport e il tempo libero (Vps)
 - Parco pubblico urbano (PA)

9. Verde pubblico di arredo urbano (Va)

Sono le aree verdi pubbliche, esistenti o di progetto, che assolvono prioritariamente alla funzione di mantenere o stabilire collegamenti funzionali fra le aree verdi presenti o previste negli insediamenti urbani. In particolare tali aree comprendono principalmente il verde e le alberature adiacenti alle strade di rilevanza urbana.

Per tali aree si persegue la conservazione dell'assetto esistente ed il mantenimento della funzione di connessione ecologica.

Sono ammessi interventi manutentivi o di nuovo impianto, nonché interventi di ripristino ed implementazione dell'equipaggiamento vegetale.

10. Verde pubblico attrezzato (Vp)

Sono le aree verdi pubbliche, esistenti o di progetto, destinate alla sistemazione di spazi a verde pubblico per la ricreazione, la sosta di relazione e il passeggio.

Sono realizzabili, in via permanente o temporanea, interventi anche di nuova edificazione per attività ludico-ricreative legate al tempo libero, allestimenti per spettacoli all'aperto e manifestazioni, nonché aree per la sosta.

Gli interventi di realizzazione di nuove strutture o di ampliamento di quelle esistenti sono subordinati all'approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale di un Piano Unitario di

Comune di Castel del Piano (GR)
PIANO OPERATIVO
Norme Tecniche di Attuazione

sistemazione dell'intera area interessata dagli interventi che, ove realizzati da soggetti diversi dal Comune, dovrà essere assistito da specifica convenzione.

Sono sempre realizzabili percorsi pedonali e ciclabili.

11. Verde pubblico attrezzato per lo sport e il tempo libero (Vps)

Sono le aree verdi pubbliche, esistenti o di progetto, destinate alla pratica delle attività sportive ed ai servizi connessi.

Sono ammessi tutti gli interventi di adeguamento delle strutture esistenti nonché interventi di nuova edificazione nel rispetto degli standard prestazionali stabiliti dalla specifica normativa di settore.

Vi sono realizzabili, in via permanente o temporanea, servizi complementari alle attrezzature sportive.

Sono realizzabili, in via permanente o temporanea, interventi anche di nuova edificazione per attività ludico-ricreative legate al tempo libero, allestimenti per spettacoli all'aperto e manifestazioni, nonché aree per la sosta.

Gli interventi di realizzazione di nuove strutture o di ampliamento di quelle esistenti sono subordinati all'approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale di un Piano Unitario di sistemazione dell'intera area interessata dagli interventi che, ove realizzati da soggetti diversi dal Comune, dovrà essere assistito da specifica convenzione.

Vi sono sempre realizzabili percorsi pedonali e ciclabili.

12. Parco pubblico urbano (PA)

Sono le aree verdi pubbliche, esistenti o di progetto, destinate ad attività legate al tempo libero.

Gli interventi di realizzazione di nuove strutture o di ampliamento di quelle esistenti sono subordinati all'approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale di un Piano Unitario di sistemazione dell'intera area interessata dagli interventi che, ove realizzati da soggetti diversi dal Comune, dovrà essere assistito da specifica convenzione.

Sono sempre realizzabili percorsi pedonali e ciclabili.

ART. 45 - Parcheggi pubblici (P) – standard ai sensi del DM 1444/68, art.3, lett. d)

1. Per dotazioni di parcheggio pubblico s'intendono i quantitativi minimi di aree per parcheggi pubblici o ad uso pubblico, comprensive dei relativi spazi di manovra, da reperirsi e localizzarsi in sede di formazione del Piano Operativo, ovvero, salva diversa disposizione del medesimo, in sede di formazione dei piani attuativi o progetti unitari convenzionati in esso previsti.
2. La misura minima di tali dotazioni è definita dal D.L. 2 aprile 1968, n. 1444, ovvero, se superiore, da specifiche disposizioni contenute nel PO o in altri strumenti, atti o norme regolamentari comunali.
3. Negli spazi a parcheggio pubblico sono consentiti arredi urbani e vegetazione.

Comune di Castel del Piano (GR)
PIANO OPERATIVO
Norme Tecniche di Attuazione

4. Gli interventi devono in ogni caso perseguire il contenimento dell'impatto paesaggistico e ambientale, nonché assicurare il rispetto:
 - delle vigenti norme in materia igienico-sanitaria, di sicurezza, di prevenzione incendi, di superamento delle barriere architettoniche, di antisismica, di compatibilità e sicurezza ambientale;
 - dei limiti di esposizione umana ai campi elettromagnetici;
 - delle norme vincolistiche e delle salvaguardie di qualsiasi natura.
5. I parcheggi pubblici devono essere realizzati riducendone l'impatto negativo, ossia dotandoli di appositi equipaggiamenti vegetazionali e utilizzando per le pavimentazioni materiali adeguati per colore e consistenza ai contesti entro i quali si collocano, garantendo il rispetto di quanto stabilito dalle presenti Norme in materia di permeabilità dei suoli e riduzione del rischio di inquinamento delle falde.
6. I parcheggi pubblici di nuova realizzazione devono prevedere appositi spazi attrezzati con rastrelliere per la sosta delle biciclette, nella proporzione di una bicicletta ogni 5 posti auto e di appositi spazi per veicoli a due ruote.
7. I parcheggi pubblici di nuova realizzazione devono prevedere posti auto destinati ai veicoli al servizio di persone disabili nella misura minima di legge. Tali posti auto, opportunamente segnalati, devono essere ubicati in aderenza ai percorsi pedonali, a eventuali piazze o spazi pubblici accessori, nelle vicinanze dell'accesso a edifici pubblici rispetto ai quali i parcheggi costituiscono facilitazione di accessibilità.
8. Nelle aree di cui al presente articolo è altresì ammessa la realizzazione di colonnine destinate alla ricarica di auto elettriche.
9. Nelle aree di cui al presente articolo gli interventi sono riservati all'Amm./ne Comunale (o all'Ente proprietario, se diverso dall'Amm./ne Comunale), che può attivare i procedimenti espropriativi di legge.
10. La realizzazione degli interventi previsti è consentita anche a soggetti privati aventi titolo, senza ricorso all'acquisizione del bene al patrimonio pubblico.
11. Nelle fattispecie di cui al precedente comma 8, l'intervento è subordinato alla stipula di una apposita convenzione con l'Amm./ne Comunale, con la quale sono disciplinate le modalità, i tempi e le adeguate garanzie riferite alla realizzazione delle opere in soprasuolo, da eseguirsi da parte del privato avente titolo a propria cura e spese e il regime giuridico del suolo, ferma la destinazione pubblicistica del bene.
12. Nelle more della realizzazione delle previsioni del Piano Operativo, gli aventi titolo su aree per infrastrutture per la sosta e parcheggi pubblici di progetto possono disporre delle stesse per uso privato, purché tali forme di utilizzazione non comportino:

Comune di Castel del Piano (GR)
PIANO OPERATIVO
Norme Tecniche di Attuazione

- alterazioni significative alla morfologia dei terreni;
- realizzazione di consistenze edilizie;
- installazione di manufatti di qualsivoglia tipologia;
- depositi di merci e materiali a cielo libero;
- realizzazione di muri di cinta o recinzioni con parti in muratura;
- opere eccedenti la manutenzione straordinaria su edifici o manufatti legittimi esistenti.

ART. 46 - Attrezzature di Interesse Generale (AIG)

1. Rappresentano le attrezzature ed i servizi destinati a soddisfare i bisogni di una utenza a scala sovracomunale, e corrispondono alle zone territoriali omogenee "F" del D.M. 2 aprile 1968, n° 1444.
2. Il P.O. individua come presenti all'interno del territorio comunale le seguenti attrezzature:
 - Servizi scolastici (AIG.is)
 - Infrastrutture e impianti tecnologici (AIG.it)
 - Attività sanitarie e assistenziali (AIG.sa)
3. La realizzazione, la trasformazione o l'ampliamento delle attrezzature, impianti, servizi e infrastrutture ricadenti nelle aree di cui al presente articolo è correlata e proporzionata alle esigenze funzionali degli Enti competenti o soggetti gestori. Gli interventi devono in ogni caso perseguire il contenimento dell'impatto paesaggistico e ambientale, nonché assicurare il rispetto:
 - delle vigenti norme in materia igienico-sanitaria, di sicurezza, di prevenzione incendi, di superamento delle barriere architettoniche, di antisismica, di compatibilità e sicurezza ambientale;
 - dei limiti di esposizione umana ai campi elettromagnetici;
 - delle norme vincolistiche e delle salvaguardie di qualsiasi natura.
4. Gli interventi di realizzazione di nuove strutture o di ampliamento di quelle esistenti sono subordinati all'approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale di un Piano Unitario di sistemazione dell'intera area interessata dagli interventi che, ove realizzati da soggetti diversi dal Comune, dovrà essere assistito da specifica convenzione.
5. Nelle aree libere sono ammessi percorsi pedonali e ciclabili, verde ornamentale e verde attrezzato.

Comune di Castel del Piano (GR)
PIANO OPERATIVO
Norme Tecniche di Attuazione

6. Per gli edifici esistenti con destinazioni in atto pubbliche, qualora non diversamente indicato dalle presenti Norme o da altre disposizioni di legge vigenti, e ad eccezione degli edifici vincolati o di interesse per i quali valgono le categorie di intervento indicate per gli stessi dalle presenti Norme, sono consentiti tutti gli interventi dalle manutenzioni alle ristrutturazioni edilizia e urbanistica.

ART. 47 - Reti e infrastrutture tecnologiche

1. Linee e reti tecnologiche

1.1 Le linee e le reti tecnologiche (elettrodotti, metanodotti, telecomunicazioni, etc.) sono realizzate e mantenute dagli enti competenti, o da soggetti gestori previa autorizzazione degli enti competenti, secondo la normativa vigente in materia di settore nonché in materia di governo del territorio protezione dell'ambiente e tutela del paesaggio, di modo che l'Amministrazione può dettare specifiche regole e condizioni a tutela del benessere dei cittadini o a salvaguardia dei beni culturali e paesaggistici.

1.2 La progettazione di nuovi elettrodotti o i progetti di modifica agli elettrodotti esistenti devono assicurare il rispetto dei limiti di esposizione e degli obiettivi di qualità fissati dalle vigenti normative per i campi magnetici indotti, al fine di garantire la salute umana e deve dar conto della cura per i valori estetici del paesaggio.

1.3 Le nuove linee aeree devono essere realizzate in maniera tale da evitare o mitigare il contrasto con i valori e con le funzioni proprie del contesto ambientale e paesaggistico interessato. A tal fine si deve, il più possibile, seguire la viabilità esistente e non operare riduzioni sostanziali della vegetazione esistente. Sono obbligatorie misure e tecniche di mimetizzazione. Al fine di abbatterne gli impatti territoriali e ambientali (flora, fauna, viabilità, uso del suolo, etc.) si prescrive, ove possibile, la massima concentrazione spaziale degli impianti e delle linee, anche di diversa natura e salvaguardando le emergenze morfo-ambientali, le aree interessate dai beni storico-culturali, le fasce di rispetto dei centri antichi, le aree interessate dalle emergenze geologiche, le aree interessate da terreni geologicamente inidonei, instabili e soggetti a dissesti, nel rispetto di quanto prescritto dalle norme del vigente PTCP.

1.4 I nuovi impianti e reti di trasporto elettrico di alta tensione dovranno essere realizzati nel rispetto degli insediamenti esistenti e previsti.

1.5 Ai fini della protezione ambientale e sanitaria, si devono risanare le linee e gli impianti incompatibili, in particolare, di concerto con il soggetto proprietario e/o gestore, si prescrive la riqualificazione delle reti di trasporto elettrico di alta tensione esistenti che attraversano centri o nuclei abitati.

1.6 E' prescritta l'inedificabilità assoluta (comportante anche il divieto di ampliamento volumetrico degli edifici esistenti) all'interno delle "fasce di rispetto" degli elettrodotti ad alta e media tensione esistenti. I limiti di esposizione dai campi elettromagnetici provenienti da

Comune di Castel del Piano (GR)
PIANO OPERATIVO
Norme Tecniche di Attuazione

elettrodotti, ed i conseguenti vincoli all'attività urbanistico-edilizia, sono desumibili dal D.P.C.M. 8 luglio 2003.

2. Impianti e/o installazioni per telefonia mobile e/o telecomunicazione

2.1 La realizzazione di impianti e installazioni per telefonia mobile e/o telecomunicazione permette l'offerta di un servizio ritenuto di pubblica utilità sul territorio comunale garantendo al contempo il rispetto dei limiti di esposizione ai campi elettromagnetici delle popolazioni e la salvaguardia dei valori estetici del paesaggio.

2.2 Al fine di assicurare il rispetto dei limiti di esposizione ai campi elettromagnetici delle popolazioni, la realizzazione di interventi urbanistico-edilizi in prossimità di impianti e/o installazioni per telefonia mobile e/o telecomunicazione esistenti, è subordinata alla verifica della compatibilità elettromagnetica, con riferimento ai valori limite e agli obiettivi di qualità fissati dalla normativa vigente per il campo elettromagnetico.

2.3 I nuovi impianti di telecomunicazione dovranno essere realizzati nel rispetto degli insediamenti esistenti e previsti.

2.4 Al fine di abbatterne gli impatti territoriali e ambientali (flora, fauna, viabilità, uso del suolo, etc.) si prescrive, ove possibile, la massima concentrazione spaziale degli impianti e delle linee, anche di diversa natura e salvaguardando le emergenze morfo-ambientali, le aree interessate dai beni storico-culturali, le fasce di rispetto dei centri antichi, le aree interessate dalle emergenze geologiche, le aree interessate da terreni geologicamente inidonei, instabili e soggetti a dissesti, nel rispetto di quanto prescritto dalle norme del vigente PTCP

3. Impianti di produzione energetica da fonti rinnovabili

3.1 L'installazione di impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili è disciplinata dalle vigenti previsioni regionali: in particolare, le perimetrazioni rilevanti ai fini dell'installazione e la disciplina della conformazione degli impianti sono desumibili dalle delibere CR 26 ottobre 2011 e GR 6 febbraio 2012 e relative cartografie allegate.

3.2 Eventuali, successive modifiche alle cartografie allegate alle delibere CR 26 ottobre 2011 e GR 6 febbraio 2012 integreranno la disciplina del presente atto di governo del territorio anche in difetto di espresso recepimento e senza necessità di apposita variante.

ART. 48. Aree di verde intercluso

1. Il verde intercluso svolgono funzioni ornamentali, di riequilibrio atmosferico, di svago, di sport, di riposo, di schermo, di contenimento dei terreni, con effetti positivi sulla salute umana e sul benessere, nonché sull'immagine dei luoghi.
2. Le sistemazioni delle nuove aree verdi e di quelle esistenti devono sempre osservare le prescrizioni relative alla loro natura e alla disposizione degli alberi (regolare, a macchia, a filare, ecc.).

Comune di Castel del Piano (GR)
PIANO OPERATIVO
Norme Tecniche di Attuazione

3. Sono sempre ammessi, di iniziativa sia pubblica che privata, progetti di riqualificazione del verde, comunque approvati dall'Amministrazione Comunale, per produrre un miglioramento ambientale anche attraverso un incremento della superficie a verde e del patrimonio arboreo dell'area interessata.
4. Il verde intercluso è caratterizzato da funzioni ecologiche e paesaggistiche all'interno dell'area urbana in modo da permettere di mantenere o stabilire collegamenti ecologici e funzionali fra le aree verdi presenti o previste nei tessuti insediativi urbani e da consentire il permanere delle relazioni fra componenti storicamente consolidate naturali e antropiche. Per tali aree si persegue la conservazione dell'assetto esistente ed il mantenimento della funzione di connessione ecologica e di qualità paesaggistica.
5. Sono ammessi interventi di manutenzione e di implementazione, di ripristino e di reimpianto in caso di degrado di sistemazione dei corsi d'acqua con tecniche di ingegneria ambientale, nonché opere non invasive per la loro fruizione, quali percorsi pedonali e ciclabili o arredo funzionale al comportamento civile e rispettoso dei luoghi, inclusa adeguata segnaletica didattica e informativa.
6. Sono ammesse piantumazioni con essenze tipiche, alberature da frutto, sistemazioni a giardino, ortive, e ogni tipo di manufatto tipo chiosco o pergolato, ombrellone, panchine e simili, a tali attività funzionali e regolati come tali dalla legislazione vigente in materia.
7. Vi sono realizzabili attività ludico ricreative, allestimenti per spettacoli all'aperto o simili, alle condizioni della regolamentazione vigente per tale tipo di attività temporanee.
8. Ove esistano o possano essere realizzate sistemazioni per attività sportive amatoriali, è ammessa l'installazione di un manufatto tipo chiosco per servizi igienici, deposito, somministrazione di cibo e bevande, in totale non maggiore di una superficie coperta pari a mq. 20 e di altezza massima non superiore a 3,00 mt.. Ove esista già un manufatto, questo, se maggiore dei parametri testé indicati, è fatto salvo, mentre, se minore, può essere ampliato fino a raggiungere i parametri testé indicati, o demolito e ricostruito, anche in diversa collocazione sull'ambito di verde privato attrezzato o attrezzabile per attività sportive amatoriali, di cui al presente comma, per realizzare il nuovo chiosco come ammesso dal presente comma. Il materiale da utilizzare è preferibilmente il legno ecosostenibile o altri materiali che producano effetti percettivi consoni all'ambiente e al paesaggio circostante. Nelle aree di cui al presente comma, è ammessa la riorganizzazione complessiva degli spazi aperti dedicati al gioco, al tempo libero, ai percorsi pedonali e ciclabile e alla sosta.

ART. 49 - Aree boscate in area urbana

1. Sono le formazioni forestali e boschive che si trovano all'interno del perimetro urbanizzato, distinte in cartografia con apposito simbolo grafico negli elaborati cartografici contenenti la Disciplina del territorio urbanizzato.
2. Sono elementi di invarianza:
 - la destinazione forestale del suolo;

Comune di Castel del Piano (GR)
PIANO OPERATIVO
Norme Tecniche di Attuazione

- la composizione floristica del soprassuolo;
 - l'assetto delle sistemazioni idraulico-forestali;
 - la rete dei sentieri e della viabilità forestale interna alla aree.
3. Gli elementi di invarianza sono soggetti alla tutela finalizzata al mantenimento e alla valorizzazione degli assetti boschivi ai sensi delle vigenti norme forestali regionali e provinciali. Sono favoriti interventi di valorizzazione collegati all'attività di governo del bosco, alla prevenzione degli incendi e agli usi plurimi della risorsa forestale, nonché all'arricchimento della componente floristica e faunistica.
4. Qualora i perimetri delle aree boscate, così come individuati negli elaborati cartografici, si dimostrassero inesatti o non aggiornati alla situazione reale, i soggetti interessati possono produrre idonea documentazione atta a dimostrare il reale stato di fatto dei terreni.
5. I proprietari delle aree boscate devono curare il mantenimento dei tracciati pedonali e viari e intervenire periodicamente con il diradamento del sottobosco e l'eliminazione delle piante infestanti.
6. Nelle aree boscate sono vietate:
- nuove costruzioni, fatte salve quelle necessarie alla vigilanza e alla sicurezza;
 - disboscamenti che esulino dal normale taglio produttivo,
 - trasformazioni morfologiche, vegetazionali, colturali e dell'assetto faunistico esistente,
 - ogni attività che comporti processi di inquinamento o comunque di incompatibilità con le finalità di conservazione del bosco,
 - il danneggiamento delle forme vegetali e dei prodotti naturali, nonché la loro asportazione oltre ai limiti definiti dalle relative leggi regionali,
 - insegne e cartelli pubblicitari, se non nelle forme ammesse al presente articolo nel successivo comma;
 - parcheggi e viabilità non pedonale, salvo per varchi tagliafuoco o tracciati percorribili da mezzi di soccorso,
 - la circolazione motorizzata su carrarecce esistenti ad esclusione di mezzi pubblici e di quelli di residenti e di occupanti le abitazioni eventualmente servite da tali tracciati,
 - la posa di cavi aerei di telecomunicazione, o di distribuzione dell'energia elettrica, che può essere consentita lungo le strade esistenti, sentieri, spartifuoco o altre tracce esistenti, purché non ne vengano alterate le caratteristiche,
 - le recinzioni, ad eccezione delle esigenze derivanti dalle attività venatorie, da specifiche pratiche di allevamento, o da altre attività di carattere scientifico nonché per la tutela di risorse da proteggere, di tipo naturalistico o archeologico.
7. Nelle aree boscate sono ammesse:
- le opere destinate al governo e potenziamento del bosco e del sottobosco, sia a scopi produttivi, di tempo libero e di raccolta regolamentata, che di tutela idrogeologica,

Comune di Castel del Piano (GR)
PIANO OPERATIVO
Norme Tecniche di Attuazione

- le attività di coltivazione del bosco, di difesa fitosanitaria, di prevenzione e repressione degli incendi, di tutela degli alberi monumentali, di sistemazione idraulico forestale, di rinaturalizzazione,
 - interventi di manutenzione e adeguamento ai fini della sicurezza dei sentieri, ma con divieto di qualunque impermeabilizzazione e alterazione morfologica, e con l'obbligo di riservare gli stessi esclusivamente alla percorrenza a piedi, a cavallo o in bicicletta,
 - attività di didattica, di agriturismo, per il tempo libero e svago, esclusivamente tramite recupero di edifici esistenti e ove sia le aree boscate sia detti edifici siano parte di complessi aziendali unitari,
 - manutenzione della viabilità e di altre opere esistenti,
 - localizzazione di impianti per telefonia mobile, al fine di consentirne il minor impatto paesaggistico, a condizione che non comportino abbattimento di alberature o ne prevedano la compensazione all'interno o ai margini della medesima area boscata;
 - realizzazione di manufatti in legno di durata stagionale o annuale per attività faunistico-venatorie, per le quali i soggetti interessati trasmettano al Comune apposita segnalazione nella forma scritta che contenga fra l'altro l'impegno ad abbattere tali manufatti a fine del periodo del loro utilizzo o della stagione venatoria;
 - l'installazione di segnaletica e cartellonistica, in forme e materiali consoni al luogo e compatibili, sullo stato delle risorse naturali, su eventuali servizi ristoro e informazione, su piazzole di sosta di cui al successivo alinea
 - piazzole di sosta e realizzazione di manufatti in legno funzionali alla rete escursionistica in aree attrezzate a tal scopo con panchine, tavoli, cestini, da realizzarsi in legno, con eventuali strutture temporanee di servizio e igienico-sanitarie, in spiazzi esistenti e lungo la viabilità e i percorsi esistenti, senza che ciò provochi danno alla vegetazione esistente,
 - ricostruzione delle alberature lungo le strade,
 - le infrastrutture per protezione civile, difesa idrogeologica, idraulica e del suolo;
 - le opere di cantiere funzionali alle attività archeologiche e naturalistiche.
8. Tipi, dimensioni, materiali e colori della segnaletica e cartellonistica, degli arredi e dei manufatti ammessi dal presente articolo sono soggetti a preventiva approvazione comunale del progetto, fino all'approvazione di apposita regolamentazione nel Regolamento edilizio comunale.
9. I manufatti ammessi dal presente articolo sono vincolati all'uso per il quale sono destinati in attuazione delle presenti Norme e non costituiscono superfici recuperabili a diverso fine.
10. In caso di rimboschimento compensativo, devono essere utilizzate localizzazioni, forme, quantità e tipi di vegetazione tali da generare risorsa durevole, come allungamento e allargamento dei fronti e delle masse boscate; creazione di macchie arboree; irrobustimento di filari, alberature di argine, corridoi ecologici.
11. E' fatto obbligo di conservare e mantenere in buono stato formazioni arboree d'argine, di ripa, di golena, elementi di particolare interesse per il disegno del suolo come filari di alberi, cespugli, arbusti, anche al fine di garantire corridoi ecologici, alberature segnaletiche di confine, di arredo e stradali.

Comune di Castel del Piano (GR)
PIANO OPERATIVO
Norme Tecniche di Attuazione

ART. 50 - Ambiti di margine

1. Sono ricomprese sotto la denominazione di “ambiti di margine” le aree prevalentemente inedificate, di margine dell'edificato, ricomprese all'interno del perimetro di territorio urbanizzato, aventi un'essenziale funzione di contenimento dell'espansione urbana. Sono individuate con apposita campitura negli elaborati cartografici contenenti la Disciplina del territorio urbanizzato.
2. Negli ambiti di margine sono consentite attività agricole o orti urbani di iniziativa sia pubblica che privata.
3. Negli ambiti di margine è inoltre consentita la realizzazione di parcheggi privati fuori terra a raso.

ART. 51 - Ambiti rurali urbani

1. Sono le parti del territorio urbanizzato che presentano caratteristiche assimilabili a quelle del territorio rurale.
2. Gli ambiti rurali urbani sono caratterizzati da funzioni ecologiche e paesaggistiche. Permettono di mantenere o stabilire collegamenti ecologici e funzionali fra le aree verdi presenti o previste nei tessuti insediativi urbani e consentono il permanere delle relazioni fra componenti storicamente consolidate naturali e antropiche.
3. La disciplina delle trasformazioni e degli interventi edilizi è assimilabile a quanto contenuto nella Parte III delle presenti Norme.

TITOLO II – DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI, INFRASTRUTTURALI ED EDILIZI

CAPO I – CLASSIFICAZIONE E DISCIPLINA

ART. 52- Classificazione e disciplina delle aree di trasformazione

1. Il presente PO individua altresì le seguenti Aree di trasformazione:
 - Ambiti di Trasformazione in Territorio Urbanizzato soggetti a Piano Attuativo (AT.TU);
 - Ambiti di Trasformazione in Territorio non urbanizzato (AT.TR);
 - Interventi Edilizi Diretti di completamento a destinazione residenziale (IED/CPr);
 - Interventi Edilizi Diretti di completamento a destinazione produttiva e artigianale (IED/CPp)
 - Interventi comportanti cambio di destinazione d'uso (IED/CDU)
2. In ragione delle particolari caratteristiche e/o della rilevanza degli interventi di trasformazione e/o di riqualificazione previsti, gli Ambiti di trasformazione in Territorio Urbanizzato(AT.TU) e gli Ambiti di trasformazione in territorio non urbanizzato (AT.TR) possono essere soggetti a Piano attuativo. L'obbligo di Piano Attuativo è indicato nelle apposite "Schede norma", parte integrante delle presenti NTA. Ove ricorra l'obbligo di assoggettamento a piano attuativo imposto per legge, anche se non espressamente indicato nel presente Piano, prevalgono le disposizioni di legge.
3. Le aree di trasformazione di cui al comma 1 del presente articolo sono individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di piano relativi alla Disciplina del territorio urbanizzato e alla Disciplina del territorio rurale e sono disciplinate dalle apposite "Schede norma".

ART. 53 - Ambiti di Trasformazione in Territorio Urbanizzato soggetti a Piano Attuativo (AT.TU)

1. In ragione delle diversità insediative, paesaggistiche e funzionali, nonché sulla base degli obiettivi e delle strategie fissate dal Piano strutturale, il Piano Operativo individua all'interno del territorio comunale gli Ambiti di Trasformazione (Aree AT.TU) soggetti a Piano Attuativo. Tali aree costituiscono ambiti strategici per i processi di sviluppo sostenibile del territorio nonché per la valorizzazione e/o riqualificazione del patrimonio insediativo e possono essere sia di iniziativa privata che pubblica. Sono individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici contenenti la Disciplina del territorio urbanizzato.
2. La disciplina riferita alle aree di trasformazione è definita da apposite "Schede norma" parte integrante delle presenti Norme.
3. Le previsioni contenute nelle Schede assumono valore vincolante: eventuali modeste rettifiche nella perimetrazione dell'ambito, o nella ubicazione delle dotazioni prescritte sono consentite ove giustificate da dati di maggior dettaglio acquisiti in sede di proposizione del piano attuativo.
4. La realizzazione degli interventi è condizionata alla contestuale realizzazione di opere pubbliche e/o di interesse pubblico nonché alla cessione gratuita delle medesime all'Amm./ne Comunale, secondo le previsioni contenute nelle specifiche schede. L'individuazione delle opere consegue ad approfondita analisi dei diversi ambiti di trasformazione ed è correlata alla entità e rilevanza

Comune di Castel del Piano (GR)
PIANO OPERATIVO
Norme Tecniche di Attuazione

dell'intervento: la relativa realizzazione e cessione, ove prescritta nella scheda, è da ritenersi aggiuntiva agli standard e/o oneri comunque dovuti per l'intervento.

5. L'impegno del soggetto attuatore alla realizzazione delle opere pubbliche e/o di interesse pubblico di cui al comma precedente è condizione per l'approvazione del Piano attuativo. In sede di progettazione esecutiva le previsioni grafiche contenute nelle specifiche schede potranno subire variazioni di dettaglio, non sostanziali, senza costituire variante al P.O..
6. La convenzione, atta a regolamentare le realizzazioni previste dal Piano attuativo, ed alla cui stipula è subordinato il rilascio e/o l'efficacia dei titoli abilitativi, deve:
 - disciplinare il regime giuridico dei suoli, fermo restando l'obbligo di cessione gratuita all'Amm./ne Comunale delle porzioni di terreno come specificato negli elaborati grafici della disciplina;
 - individuare le opere pubbliche o di carattere pubblico la cui realizzazione costituisce condizione per l'approvazione del Piano attuativo, con le relative garanzie (ivi compresi gli interventi da realizzarsi a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti);
 - stabilire le modalità di attuazione degli interventi, le forme di utilizzazione e di manutenzione delle aree verdi, etc.

ART. 54 - Ambiti di Trasformazione in Territorio Rurale (AT.TR)

1. Gli Ambiti di trasformazione in territorio non urbanizzato costituiscono ambiti strategici per i processi di sviluppo sostenibile del territorio. Sono individuati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici contenenti la Disciplina del territorio rurale su base C.T.R. in scala 1:10.000.
2. Gli Ambiti di trasformazione in territorio non urbanizzato, in coerenza con quanto indicato nel verbale della Conferenza di copianificazione ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014 a seguito della richiesta di convocazione relativa al Piano Operativo.
3. Gli ambiti di trasformazione sono disciplinati, anche per le modalità attuative, in coerenza con quanto indicato nel verbale della Conferenza di copianificazione già richiamata, nell'elaborato "*Schede norma territorio rurale*".

ART. 55 - Intervento Edilizio Diretto di completamento a destinazione residenziale (IED/CPr)

1. Sono le parti di territorio urbanizzato inedificate e intercluse in aree già edificate. I terreni interessati da lotti di completamento residenziale sono individuati con la sigla "IED/CPr" sugli elaborati cartografici contenenti la Disciplina del territorio urbanizzato.
2. I lotti di completamento di cui al presente articolo si attuano tramite intervento diretto.
3. I lotti di completamento di cui al presente articolo hanno decadenza quinquennale ai sensi dell'art. 95, comma 11 della L.R. 65/2014.

Comune di Castel del Piano (GR)
PIANO OPERATIVO
Norme Tecniche di Attuazione

ART. 56 - Intervento Edilizio Diretto di completamento a destinazione produttiva e artigianale (IED/CPp)

1. Sono le parti di territorio urbanizzato sostanzialmente inedificate e intercluse in aree già edificate. I terreni interessati da lotti di completamento a destinazione produttiva e artigianale sono individuati con la sigla "IED/CPp" sugli elaborati cartografici contenenti la Disciplina del territorio urbanizzato.
2. I lotti di completamento di cui al presente articolo si attuano tramite intervento diretto.
3. I lotti di completamento di cui al presente articolo hanno decadenza quinquennale ai sensi dell'art. 95, comma 11 della L.R. 65/2014.

ART. 57 - Intervento Edilizio Diretto comportante cambio di destinazione d'uso (IED/CDU)

1. I terreni interessati da lotti soggetti ad intervento edilizio diretto comportante cambio di destinazione d'uso sono individuati con la sigla "IED/CDU" sugli elaborati cartografici contenenti la Disciplina del territorio urbanizzato.
2. La disciplina riferita ai lotti soggetti ad intervento edilizio diretto comportante cambio di destinazione d'uso è definita da apposite "Schede norma" parte integrante delle presenti Norme.
3. I lotti di completamento di cui al presente articolo si attuano tramite intervento diretto.
4. I lotti di completamento di cui al presente articolo hanno decadenza quinquennale ai sensi dell'art. 95, comma 11 della L.R. 65/2014.

PARTE III - DISCIPLINA DEL TERRITORIO RURALE

TITOLO I - REGOLE GENERALI

CAPO I – DEFINIZIONE E ARTICOLAZIONE

ART. 58 - Il territorio rurale e sue articolazioni

1. Per territorio rurale si intende tutto ciò che è esterno al territorio urbanizzato di cui all'art. 35 delle presenti Norme ed è individuato negli elaborati cartografici contenenti la Disciplina del territorio rurale.
2. Il territorio rurale è costituito dagli elementi sotto indicati:
 - Ambiti di pertinenza dei centri e dei nuclei storici, di cui all'art.66 della LR 65/2014
 - Le aree agricole e forestali;
 - Le aree ad elevato grado di naturalità;
 - Area produttiva "Orcia 1", di cui all'art. 64, comma 1, lettera d)
3. Nel territorio rurale sono assicurati il presidio, la manutenzione e l'integrità fisica dei suoli, il risanamento idrogeologico, l'intercettazione e il convogliamento delle acque di pioggia, la funzionalità del reticolo idrografico superficiale. Al suo interno sono conservati i principali elementi di naturalità presenti (aree boscate, fiumi, corsi d'acqua minori, siepi e filari).
4. Gli usi, le attività e le trasformazioni territoriali concorrono alla tutela attiva, al recupero e alla valorizzazione delle risorse naturali ed essenziali del territorio, con particolare riferimento ai caratteri paesaggistici identificativi dei luoghi.
5. Nel territorio rurale è prescritto il mantenimento dei luoghi con particolare riferimento alle aree che tuttora presentano i caratteri di naturalità tipici degli ambienti fluviali.
6. Gli interventi nel territorio rurale devono tendere al ripristino e adeguamento della regimazione idraulico-agraria, anche mediante il recupero e la manutenzione dei muretti a secco e ciglionamenti.
7. Nel territorio rurale deve essere salvaguardata la sentieristica già esistente: strade vicinali, strade e piste forestali, tratturi, percorsi di accesso a edifici. Nuovi tracciati possono essere realizzati solo in carenza di sentieri esistenti con un progetto apposito nel rispetto della vegetazione esistente e della morfologia dei luoghi.
8. Le aree a pascolo nudo soggette a fenomeni di ruscellamento superficiale e le aree incolte instabili con pendenze superiori al 25% dovranno essere rimboschite con le modalità specificate nelle presenti norme. Nelle aree agricole che interessano terreni in declivio si dovrà fare ricorso a sistemazioni idraulico-agrarie capaci di ridurre l'erosione dei versanti e di fissare le particelle erose in altri suoli dello stesso versante.
9. A esclusione dei casi della residenza rurale e degli annessi rurali, per i quali è ammessa la nuova realizzazione alle condizioni contenute nelle presenti Norme, ai fini della conduzione agricola dei terreni e dello svolgimento delle attività connesse all'agricoltura da parte delle Aziende agricole, le altre attività ammesse nel territorio rurale possono essere esercitate esclusivamente tramite il

Comune di Castel del Piano (GR)
PIANO OPERATIVO
Norme Tecniche di Attuazione

recupero di patrimonio edilizio esistente e a condizione che non comportino la realizzazione di dotazioni infrastrutturali, fatto salvo l'adeguamento delle infrastrutture esistenti.

10. Le attività agricole e quelle ad esse collegate costituiscono la modalità principale di gestione del territorio rurale comunale nonché, con le limitazioni e le prescrizioni finalizzate alla difesa delle risorse naturali contenute nelle presenti Norme, il mezzo ordinario per la tutela dei caratteri paesistici consolidati.
11. Le attività consentite nel territorio rurale devono garantire la qualità ambientale e paesaggistica, sia tramite interventi di conservazione dei paesaggi agrari consolidati sia tramite interventi di trasformazione coerenti con tali paesaggi, privi di effetti dannosi in termini di inquinamento e degrado delle risorse, ivi comprese quelle identitarie e di tipo visivo-percettivo.
12. I paesaggi agrari e pastorali di interesse storico possono essere oggetto anche di recupero a fini produttivi, a tal fine vengono riconosciuti quali paesaggi agrari storici quelli coltivati al 1954 risultanti dalla documentazione aereofotografica riferita a fotogrammi del volo anno 1954, da attestare in sede di richiesta autorizzatoria dell'intervento.
13. Nel territorio rurale sono consentite le seguenti attività:
 - attività agricole e di forestazione, comprendenti quelle definite come "attività connesse" dalla legislazione vigente in materia;
 - attività che, per la loro compatibilità con gli obiettivi di tutela del paesaggio agrario, assumono rango integrativo alle attività agricole e di forestazione;
 - attività di conservazione, trasformazione e stoccaggio dei prodotti agricoli in impianti specialistici, autonomi da aziende agricole;
 - attività di coltivazione amatoriali, per il tempo libero e l'autoconsumo, che comprendono quelle ortive;
 - attività specificamente finalizzate alla conservazione delle risorse naturalistiche, storico-insediative e culturali;
 - attività specifiche consentite dalle presenti Norme in quanto compatibili con gli obiettivi di tutela del paesaggio agrario e dei valori attribuiti agli immobili.
14. Sono attività connesse all'agricoltura, esercitabili in edifici esistenti o, se in edifici di nuova realizzazione, solo a seguito di approvazione di P.A.P.M.A.A.:
 - attività produttive finalizzate al trattamento e alla lavorazione artigianale di prodotti aziendali e/o della cultura locale;
 - attività per la valorizzazione, degustazione e vendita di prodotti tipici locali di produzione aziendale;
 - attività di promozione e servizio allo sviluppo dell'agricoltura, della zootecnica e della forestazione;
 - attività faunistico-venatorie.
15. Fermo restando che in territorio rurale è sempre ammessa la destinazione d'uso residenziale, le attività compatibili con gli obiettivi di tutela del paesaggio agrario, ammesse esclusivamente tramite recupero di patrimonio edilizio esistente, in coerenza con quanto prescritto dai vigenti PTCP e PIT/PPR nonché dalle vigenti norme in materia, sono:
 - abitazioni collettive (convitti, conventi, collegi);

Comune di Castel del Piano (GR)
PIANO OPERATIVO
Norme Tecniche di Attuazione

- ricettive, nelle forme consentite dalle disposizioni specifiche contenute nelle presenti Norme;
 - promozione e vendita di prodotti tipici;
 - attività artigianali tipiche e di interesse storico-culturale;
 - ricreative/sportive per il tempo libero, per la motorietà e il benessere, eventi ludici;
 - piccoli esercizi pubblici;
 - attività di studio e di ricerca, di produzione intellettuale e culturale, che siano svolte in forma stanziale, anche accompagnate da residenzialità collegata e non indipendente;
 - attività di rappresentanza di soggetti pubblici e privati;
 - attività di cura ed assistenza a persone svantaggiate, laddove si configuri un nesso con le attività agricole o all'aria aperta;
 - attività veterinarie e attività ad esse collegate o di supporto, comprese le riabilitazioni degli animali e le attività di relazione uomo-animale, i pensionati e le cliniche per animali domestici;
 - maneggi e pensioni per cavalli;
 - vivaismo.
16. Le attività di cura ed assistenza a persone svantaggiate, le attività veterinarie e quelle ad esse collegate o di supporto, attività di pensionato per animali, maneggi e pensioni per cavalli e l'attività di vivaismo possono essere esercitate anche mediante l'utilizzazione di manufatti precari, fatta eccezione per le funzioni di ufficio, ambulatori, stoccaggio farmaci ecc.
17. L'esercizio di attività ricettive all'interno dei complessi, degli aggregati e dei nuclei rurali deve in ogni caso garantire l'accessibilità pubblica alle aree di pertinenza del tessuto edificato, allo scopo di non sottrarre o precludere la loro fruizione a residenti e turisti
18. Sono fatti salvi gli usi in atto diversi dalle attività sopra definite.
19. Le attività consentite non devono comportare emissioni in atmosfera inquinanti e/o climalteranti, né produrre inquinamento acustico, luminoso o visuale, perseguono la qualità ambientale e paesaggistica e, congiuntamente, devono garantire la valorizzazione funzionale, sociale ed economica del territorio.
20. Le aree di pertinenza in territorio rurale sono le aree intimamente connesse all'edificio che mantengono con questo rapporti di contiguità fisica, di complementarietà funzionale, di relazione evidente negli assetti e negli arredi. Tali aree condividono la destinazione d'uso dell'edificio di riferimento e comprendono le aie, i cortili, i giardini, gli spazi per la sosta veicolare e, più in generale, gli spazi che assolvono un ruolo di corredo e/o di integrazione funzionale dell'edificio principale, valorizzandolo e rendendone più agevole l'uso.
21. Non sono consentiti usi del territorio non appropriati quali depositi - occasionali e/o permanenti - di materiali vari non attinenti all'attività agricola (rifiuti, rottamazioni, materiali edili etc.), al fine di mantenere la qualità e le caratteristiche del territorio rurale.
22. I nuovi edifici, indipendentemente dalla attività che in essi si svolgono e con esclusione dei soli annessi per l'autoconsumo, dovranno essere realizzati nelle immediate vicinanze degli edifici esistenti in modo da formare con essi un aggregato rurale che risulti unitario e concluso.
23. Non devono rispettare le specifiche di cui al comma precedente i nuovi edifici al servizio di aziende

Comune di Castel del Piano (GR)
PIANO OPERATIVO
Norme Tecniche di Attuazione

agricole con superficie aziendale sopra i minimi fondiari quando si dimostri l'impossibilità di realizzare nuovi edifici contigui ad edifici esistenti nell'ambito della proprietà.

24. I nuovi edifici realizzati nelle immediate vicinanze di edifici esistenti devono comunque rispettare, con dimostrazione negli elaborati allegati alla richiesta per il rilascio del titolo abilitativo necessario, le tradizioni insediative del contesto interessato.
25. Gli annessi per l'autoconsumo dovranno essere costruiti in prossimità di strade esistenti e a ridosso di un pendio in modo che il retro ed i fianchi risultino parzialmente o completamente interrati; nel caso in cui i due criteri siano in contrasto ha prevalenza il primo (costruzione del manufatto in prossimità di strade esistenti).
26. Per tutti gli edifici, o porzioni di essi, presenti nel territorio rurale, aventi una destinazione industriale e artigianale, commerciale, turistico-ricettiva, direzionale, pubblica o di interesse pubblico e non classificati in classe I di cui alle presenti Norme, sono comunque consentiti gli interventi strettamente necessari all'adeguamento igienicosanitario ed ad ogni altra normativa riguardante la sicurezza sui luoghi di lavoro, la sicurezza antincendio, la sicurezza degli impianti, la sicurezza antisismica, il superamento barriere architettoniche. Detto adeguamento potrà comportare un aumento fino al 8% della Superficie coperta dell'edificio.
27. In tutto il territorio rurale è consentita la realizzazione di pergolati sia a carattere residenziale o residenziale agricola che ricettiva. I pergolati possono essere composti da elementi verticali e di sovrastanti elementi orizzontali in legno o metallo, atti a consentire il sostegno al verde rampicante. Gli elementi orizzontali non devono essere impostati ad una quota superiore a m. 3,00. La superficie occupata dal pergolato non può eccedere mq. 20,00, per le residenze, e i 40,00 mq, per le attività ricettive, e non è valutata come superficie impermeabilizzata, salvo la presenza di sottostanti pavimentazione o strutture che limitino la permeabilità del suolo. È consentito più di un pergolato per ciascuna unità immobiliare, nei limiti complessivi di superficie sopra indicata. È comunque obbligatoria la piantumazione di rampicanti che siano sostenuti dal pergolato, l'assenza della previsione fin dal progetto di verde rampicante esclude la struttura dalla definizione e non ne consente la realizzazione o il mantenimento

ART. 59 - Aree agricole e forestali (aree rurali)

1. Le aree agricole e forestali di cui all'art.64 c.1 lett.a) L.R.T.65/2014 sono articolate in Aree agricole di fondovalle, Aree agricole delle pendici e del cono del Monte Amiata e Aree agricole e forestali dei castagneti.
2. Aree agricole di fondovalle, assimilate alle zone agricole E1, interessano un territorio caratterizzato dalla presenza di un consistente numero di aziende a coltivazione diretta di tipo misto, quali aziende vitivinicole, olivicole, zootecniche, ecc..
3. Nelle zone agricole E1 di cui al precedente comma sono consentiti i seguenti interventi:
 - Sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti tutti gli interventi consentiti nel territorio rurale di cui al Titolo II delle presenti norme.
 - Sono ammessi gli interventi di nuova edificazione consentiti nel territorio rurale in coerenza con le caratteristiche paesaggistiche e morfologiche dell'ambito.

Comune di Castel del Piano (GR)
PIANO OPERATIVO
Norme Tecniche di Attuazione

4. Aree agricole delle pendici e del cono del Monte Amiata, equiparate alle zone agricole E2, interessano un territorio caratterizzato da una fitta trama di piccoli appezzamenti coltivati soprattutto a vite e a olivo alternati a piccole aree boscate e a seminativi e da un sistema insediativo costituito da piccoli poderi e da un numero molto limitato di aziende agricole di dimensioni e consistenza economica di una qualche rilevanza.
5. Nelle zone agricole E2 di cui al precedente comma sono consentiti i seguenti interventi:
 - sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti tutti gli interventi consentiti nel territorio rurale di cui agli art. 23, 24, 25, 26 e 27 delle presenti norme.
 - sono ammessi gli interventi di nuova edificazione consentiti nel territorio rurale in coerenza con le caratteristiche paesaggistiche e morfologiche dell'ambito di riferimento.
6. Le aree agricole e forestali dei castagneti, assimilate alla zone agricole E3 interessano una zona in cui è preponderante la pratica silvi-colturale.
7. Nelle Aree agricole e forestali dei castagneti sono consentiti i seguenti interventi:
 - sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti gli interventi di cui agli art. 23, 24, 25, 26 e 27 delle presenti norme.
 - sono ammessi interventi di nuova edificazione esclusivamente finalizzati alla salvaguardia e alla valorizzazione del patrimonio boschivo esistente, compreso l'uso selvicolturale.

ART. 60 - Aree ad elevato grado di naturalità

1. Le Aree ad elevato grado di naturalità sono distinte in cartografia con apposito segno grafico negli elaborati cartografici contenenti la Disciplina del territorio rurale su base C.T.R. in scala 1:10.000.
2. I siti sono caratterizzati da boschi di latifoglie e conifere e arbusteti.
3. Sono elementi di invarianza le caratteristiche vegetali e animali del sito costituenti elementi peculiari del contesto paesaggistico.
4. Sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti gli interventi di cui agli art. 23, 24, 25, 26 e 27 delle presenti norme

ART. 61 - Area produttiva "Orcia 1"

1. Nell'area produttiva "Orcia1" per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di seguito specificati, a condizione che siano contestualmente realizzati interventi di riqualificazione ambientale e di dotazioni infrastrutturali.
2. Sono consentiti interventi di ampliamento dei fabbricati esistenti, nel rispetto del regolamento edilizio vigente. I progetti di ampliamento dovranno prevedere anche le opere di riassetto e di riqualificazione dell'area di pertinenza ai fabbricati quali recinzione, alberature, pavimentazioni, parcheggi di pertinenza e simili. Alle domande finalizzate al conseguimento del titolo abilitativo dovrà essere allegato un atto d'obbligo contenente l'impegno del concessionario di realizzare dette opere contestualmente agli interventi di nuova edificazione e di ampliamento. Il rilascio del titolo

Comune di Castel del Piano (GR)
PIANO OPERATIVO
Norme Tecniche di Attuazione

abilitativo sarà subordinato alla presentazione di idonee garanzie per l'esecuzione delle obbligazioni secondo le norme del regolamento comunale di settore. Prima della fine dei lavori dovrà essere prodotto il certificato di regolare esecuzione delle opere all'Amministrazione Comunale.

3. Sono ammesse destinazioni d'uso comunque produttive anche se non strettamente artigianali e industriali. Sono ammesse destinazioni commerciali.
4. Su questa area, ai fini dell'ampliamento di attività e fabbricati esistenti, si applicano i seguenti parametri edilizio – urbanistici:
 - a. rapporto di copertura 50%;
 - b. altezza massima ml. 10,00;
 - c. distanza dai confini ml. 5,00
 - d. distanza dalla viabilità principale ml. 10,00.
 - e. distanza dalla viabilità interna ml. 5.00

Comune di Castel del Piano (GR)
PIANO OPERATIVO
Norme Tecniche di Attuazione

CAPO II – TUTELA PAESAGGISTICA E AMBIENTALE

ART. 62 - Invarianti strutturali e tutela del territorio rurale

1. Nel territorio rurale sono assicurati il presidio, la manutenzione e l'integrità fisica dei suoli, il risanamento idrogeologico, l'intercettazione e il convogliamento delle acque di pioggia, la funzionalità del reticolo idrografico superficiale. Al suo interno sono conservati, attraverso reti di connessione ecologica, i principali elementi di naturalità presenti (aree boscate, fiumi, corsi d'acqua minori, siepi e filari).
2. Gli usi, le attività e le trasformazioni territoriali concorrono alla tutela attiva, al recupero e alla valorizzazione delle risorse naturali ed essenziali del territorio, con particolare riferimento alle invarianti strutturali presenti e ai caratteri paesaggistici identificativi dei luoghi.
3. Nel territorio rurale è prescritto il mantenimento dei luoghi con particolare riferimento alle aree che tuttora presentano i caratteri di naturalità tipici degli ambienti fluviali. Le acque fluenti e di falda devono essere oggetto di tutela; ogni intervento che comporti modifiche allo stato dei corpi idrici dovrà essere oggetto di autorizzazione, sono inoltre ammessi gli interventi che prevedano il recupero e il restauro ambientale delle aree degradate, con particolare riferimento alle discariche, alle colture abbandonate, ai depositi di materiali e rottami, nonché interventi di utilizzazione delle aree esterne che non comportino sbancamenti e terrazzamenti di notevole entità. Sono infine ammessi gli interventi che prevedano opere alla difesa, alla salvaguardia ed all'uso del suolo e delle risorse idriche, nel rispetto delle presenti norme.
4. Gli interventi nel territorio rurale devono tendere al ripristino e adeguamento della regimazione idraulico-agraria.
5. Nel territorio agricolo deve essere salvaguardata la sentieristica già esistente: strade vicinali, doganiere, strade e piste forestali, tratturi, percorsi di accesso a edifici. Nuovi tracciati possono essere realizzati solo in carenza di sentieri esistenti con un progetto apposito nel rispetto della vegetazione esistente e della morfologia dei luoghi, nonché degli elementi costituenti la rete ecologica comunale di cui dovrà essere mantenuta/ripristinata/creata la continuità utilizzando specie arboree/arbustive autoctone o comunque compatibili e simili alle specie vegetali preesistenti.
6. Le attività consentite, che non devono comportare emissioni in atmosfera inquinanti e/o climalteranti, né produrre inquinamento acustico, luminoso o visuale, perseguono la qualità ambientale e paesaggistica e, congiuntamente, la valorizzazione funzionale, sociale ed economica del territorio.
7. Sono recepiti i contenuti statutari delle invarianti strutturali individuate e disciplinate dalle tavole del PIT/PPR 2015 e riportate come quadro conoscitivo alla tavola del presente piano QC.TR 01- *Ricognizione delle invarianti strutturali del PIT/PPR*.

ART. 63 - Ambiti di pertinenza dei centri e dei nuclei storici

1. Gli ambiti di pertinenza dei centri e nuclei storici di cui all'art. 66 della LR 65/2014, definiti dal PIT

Comune di Castel del Piano (GR)
PIANO OPERATIVO
Norme Tecniche di Attuazione

quale “intorno territoriale”, sono costituiti dalle aree in stretta relazione morfologica, percettiva e storicamente funzionale con il patrimonio insediativo di valore storicoculturale, identitario e testimoniale dei centri e dei nuclei storici.

2. La loro individuazione si basa sul riconoscimento degli aspetti di valenza paesaggistica che concorrono alla valorizzazione dei centri e dei nuclei storici e di cui promuovere la conservazione e la riproduzione, con particolare riferimento alla presenza dei seguenti aspetti:
 - il sistema delle acque, la struttura geologica, litologica e pedologica, i caratteri morfologici dei luoghi, nonché le emergenze geomorfologiche (quali affioramenti rocciosi, biancane, calanchi, balze, etc.)
 - la struttura ecosistemica/ambientale in riferimento alle componenti vegetazionali anche lineari (siepi, vegetazione ripariale) e puntuali (piccoli nuclei forestali, grandi alberi camporili), che caratterizzano il contesto di inserimento del centro o nucleo;
 - gli insediamenti di valore storico-testimoniale legati al centro o nucleo di riferimento;
 - le aree libere e a verde che qualificano il tessuto insediativo e in stretta relazione con lo stesso;
 - i percorsi della viabilità storica quali elementi di connessione tra insediamenti, emergenze architettoniche e territorio aperto;
 - i manufatti ed i complessi architettonici di interesse storico;
 - gli assetti agrari tradizionali in riferimento alle sistemazioni idraulico-agrarie ad essi correlate, alla viabilità podereale e interpodereale, nonché alle relazioni storicamente consolidate tra paesaggio agrario e insediamento;
 - i punti di vista (belvedere) e le visuali panoramiche (fulcri, coni e bacini visivi ad alta intervisibilità) che si aprono da e verso i centri ed i nuclei storici, con particolare riferimento a quelli dai tracciati panoramici e dai punti di belvedere accessibili al pubblico.
3. Al fine di garantire il mantenimento degli stessi all'interno dell'ambito territoriale e la salvaguardia delle relazioni funzionali e percettive che intercorrono con i nuclei e i centri storici, sono prescritti:
 - a. la salvaguardia dei rapporti consolidati tra edificato e spazi aperti/parchi/giardini di impianto storico;
 - b. il mantenimento delle aree libere e a verde che qualificano il tessuto insediativo e in stretta relazione con lo stesso, situate a margine dell'edificato storico, conservandone i caratteri tradizionali e la consistenza;
 - c. il mantenimento dei varchi visuali di rilevante valore estetico-percettivo;
 - d. la conservazione e qualificazione dei margini urbani storicizzati;
 - e. la valorizzazione e riqualificazione dei collegamenti storicamente consolidati promuovendo la ricomposizione della continuità della rete di infrastrutturazione rurale (viabilità podereale, rete scolante, vegetazione di corredo).

ART. 64 – Aree vincolate e beni paesaggistici

1. Nel territorio comunale i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n.1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna, vincolati ai sensi dell'art.142 c.1 lett.c Codice del Paesaggio sono rappresentati alla tavola QV – *Ricognizione dei vincoli sovraordinati e delle aree a tutela specifica* in coerenza con il PIT/PPR.

Comune di Castel del Piano (GR)
PIANO OPERATIVO
Norme Tecniche di Attuazione

Tali aree sono ricomprese all'interno delle Aree di rispetto dei corsi d'acqua e formazioni arboree d'argine o ripariali di cui all'art. 92 delle presenti norme.

2. Nel territorio comunale le montagne per la parte eccedente i 1.200 metri sul livello del mare, vincolati ai sensi dell'art.142 c.1 lett.d Codice del Paesaggio sono rappresentati alla tavola QV – *Ricognizione dei vincoli sovraordinati e delle aree a tutela specifica* in coerenza con il PIT/PPR.
3. Nel territorio comunale le superfici boscate sono individuate in coerenza con il PIT/PPR. Nel caso di incoerenza tra cartografia e realtà dei luoghi si specifica che è considerata superficie boscata quella definita ai sensi della legislazione vigente in materia, in coerenza con le definizioni di cui al punto 8.2 della Ricognizione e delimitazione aree tutelate per legge del PIT/PPR (Elaborato 7B).
4. Nel territorio comunale le zone di interesse archeologico, individuate sia in ordine al valore attribuito dal PO che dalla presenza del Vincolo di Bene paesaggistico ai sensi dell'art.142 c.1 lett.m Codice del Paesaggio, sono rappresentate alla tavola QV – *Ricognizione dei vincoli sovraordinati e delle aree a tutela specifica* in coerenza con il PIT/PPR.
5. Beni paesaggistici

Le condizioni di tutela paesaggistica permeano ogni disposizione contenuta nel presente Piano e si applicano, in tal modo, all'intero territorio comunale, sostanzialmente la messa in opera da parte del presente Piano degli obiettivi di tutela del paesaggio toscano e dei valori che lo compongono, delle finalità della sua più efficace valorizzazione espressi dal Piano di indirizzo territoriale avente valore di Piano paesistico regionale.

Sono aree e beni di rilevante valore architettonico, documentale, culturale e paesaggistico:

- a. le aree e i beni assoggettati ai vincoli di cui al D. Lgs. 42/2004;
- b. le aree e i beni paesaggistici individuati come tali dal PIT o dal PPR;

Per quanto statuito all'art. 6 della LR 65/2014, i limiti d'uso per detti beni, definiti dal presente Piano in attuazione del PIT/PPR non sono indennizzabili.

6. Usi civici

Le regole per le aree gravate da usi civici non sono ammesse manomissioni che danneggino le espressioni materiali e figurative del paesaggio che segnalano la presenza degli usi civici.

ART. 65 - Patrimonio edilizio esistente di valore storico-testimoniale

1. Il Patrimonio edilizio esistente di valore storico testimoniale definito dal presente Piano in attuazione del PIT/PPR e in coerenza con quanto disciplinato dalle norme del vigente Piano Strutturale è riconosciuto dal P.O. nelle alla tavola QV – *Ricognizione dei vincoli sovraordinati e delle aree a tutela specifica*.
2. Il Patrimonio edilizio esistente di valore storico testimoniale individua gli edifici esistenti, sia del territorio urbano che extraurbano, di valore storico ambientale sia in ordine al valore paesaggistico ed architettonico attribuito dal PS che dalla presenza del Vincolo di Bene paesaggistico di cui al

Comune di Castel del Piano (GR)
PIANO OPERATIVO
Norme Tecniche di Attuazione

precedente articolo.

3. Il Patrimonio edilizio esistente di valore storico testimoniale è interamente classificato come Classe I ai sensi dell'art. 23 delle presenti norme.
4. Sul Patrimonio edilizio esistente di valore storico testimoniale sono consentiti, nel rispetto di quanto prescritto dalle norme del PTCP e del PIT/PPR, interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro conservativo di cui all'art. 24.
5. Nel caso in cui l'edificio di valore storico testimoniale sia diruto è comunque possibile la sua ricostruzione.

**TITOLO II – DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI,
INFRASTRUTTURALI ED EDILIZI NEL TERRITORIO RURALE**

CAPO I –PARAMETRI E INDICI DI RIFERIMENTO

ART. 66 - Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale (P.A.P.M.A.A.)

1. Il P.A.P.M.A.A. dovrà specificare gli obiettivi economici e strutturali che l'azienda intende conseguire, descrivere la situazione attuale e individuare gli interventi agronomici nonché gli interventi ambientali, gli interventi edilizi, le fasi ed i tempi di realizzazione, verificando preventivamente la conformità con la strumentazione urbanistico territoriale e regolamentare comunale, provinciale e regionale.
2. Il differimento della realizzazione di alcuni interventi, non comporta modificazione del P.A.P.M.A.A. e della convenzione (o atto d'obbligo unilaterale) connessa. Il differimento può avvenire previa comunicazione al Comune e nel rispetto della necessaria correlazione tra tutte gli interventi previsti dal P.A.P.M.A.A.
3. In tutto il territorio rurale i P.A.P.M.A.A. dovranno prevedere la conservazione, il potenziamento e la valorizzazione paesaggistica e produttiva degli oliveti e dei vigneti, eventualmente integrati con i seminativi e gli alberi da frutto, nonché la tutela e la riproposizione delle forme tradizionali di organizzazione della campagna (sistemazioni idraulico-agrarie, sistema dei campi chiusi, ecc.; viabilità di servizio, rimessaggi e annessi agricoli secondo tipologie tradizionali, ecc.).
4. Il dimensionamento delle nuove costruzioni previste dal P.A.P.M.A.A. è determinato tenendo conto dell'obbligo di procedere prioritariamente al recupero e alla riqualificazione architettonico-funzionale degli eventuali annessi agricoli non utilizzati esistenti su uno o più appezzamenti di proprietà dell'azienda richiedente.
5. Il P.A.P.M.A.A. ha durata decennale con decorrenza dall'atto di approvazione del Comune.
6. Il programma aziendale ha altresì valore di piano attuativo nei casi di cui all'art. 107, comma 4, L.R. 65/2014.e art.74 c.13.

Comune di Castel del Piano (GR)
PIANO OPERATIVO
Norme Tecniche di Attuazione

ART. 67 - Superfici fondiarie minime

1. Le superfici fondiarie minime, di cui art. 5 del Regolamento 63/R/2016 di attuazione della LR 65/2014, da mantenere in produzione per consentire la costruzione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo o di nuovi annessi agricoli, fermo restando quanto prescritto dal PTCP relativamente ai rapporti tra superfici fondiarie ed edifici utilizzati per l'attività agricola, sono:
 - a. 0,8 ettari per colture ortoflorovivaistiche specializzate, riducibili a 0,6 ettari quando almeno il 50 per cento delle colture è protetto in serra;
 - b. 3 ettari per vigneti e frutteti in coltura specializzata;
 - c. 4 ettari per oliveto in coltura specializzata e seminativo irriguo;
 - d. 6 ettari per colture seminatrici, seminativo arborato, prato, prato irriguo;
 - e. 10 ettari per i castagneti da frutto, l'arboricoltura da legno e le tartufaie coltivate come definite dalla normativa regionale;
 - f. 30 ettari per altre superfici boscate ed assimilate.
2. Per i fondi agricoli con terreni di diverso ordinamento colturale la superficie fondiaria minima si intende raggiunta quando risulti maggiore o uguale ad uno la somma dei quozienti ottenuti dividendo le superfici dei terreni di ciascuna qualità colturale per le relative superfici fondiarie minime previste al comma 1 del presente articolo.
3. Per le aziende biologiche iscritte nell'elenco regionale operatori biologici di cui all'articolo 3 della L.R. n. 49/1997, le superfici fondiarie minime di cui al comma 1 del presente articolo sono ridotte del 30 per cento.
4. Le variazioni delle superfici fondiarie di cui al comma 1 del presente articolo conseguenti a provvedimenti della Regione o della Provincia sono automaticamente recepite dal presente regolamento senza che ciò costituisca variante all'atto di governo.
5. La costruzione di nuovi annessi agricoli non è soggetta al rispetto delle superfici fondiarie minime nel caso di imprenditori agricoli esercitanti in via prevalente una delle seguenti attività:
 - a. allevamento intensivo di bestiame;
 - b. trasformazione/lavorazione e vendita diretta dei prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo, del bosco o dall'allevamento;
 - c. acquicoltura;
 - d. allevamento di fauna selvatica;
 - e. cinotecnica;
 - f. allevamenti zootecnici minori.

CAPO II –DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI DA PARTE DELL'IMPRENDITORE AGRICOLO

ART. 68 - Installazione di manufatti aziendali temporanei e di ulteriori manufatti ad uso agricolo in assenza di P.A.P.M.A.A.

Comune di Castel del Piano (GR)
PIANO OPERATIVO
Norme Tecniche di Attuazione

1. L'installazione di manufatti aziendali temporanei di cui all'art. 70 della L.R. 65/2014 ancorché realizzati con strutture in materiale leggero e semplicemente ancorati a terra senza opere murarie per un periodo non superiore a due anni, comprese le serre, è ammessa nell'intero territorio rurale ad esclusione dei seguenti ambiti:
 - all'interno delle aree boscate di cui alle presenti Norme;
 - all'interno delle fasce di rispetto stradale definite dalle presenti Norme;
 - all'interno delle aree di rispetto cimiteriale e relative fasce di rispetto definite dalle presenti Norme.
2. Le serre devono avere le caratteristiche dei manufatti aziendali ai sensi dell'art. 70, comma 3, della L.R. 65/2014 e relativo Regolamento di attuazione.
 1. L'installazione delle serre è consentita solo in coerenza con le disposizioni della presente disciplina, con il P.T.C.P. e con il P.I.T.. Le serre dovranno essere costituite da componenti in tutto o in parte trasparenti, atte a consentire il passaggio della luce e la protezione delle colture dagli agenti atmosferici, attraverso una separazione, totale o parziale, dall'ambiente esterno.
3. Le coperture dei manufatti di cui al presente articolo, ad esclusione delle serre, devono essere realizzati con colorazioni adeguate ad un corretto inserimento paesaggistico, ovvero in colore rosso o verde.
4. In integrazione alle attività agrituristiche svolte nel patrimonio edilizio esistente da parte dell'azienda agricola, è consentita la realizzazione dei seguenti manufatti:
 - tendoni;
 - tensostrutture;
 - gazebo;
 - aree ombreggiate per attività ludico ricreative, di intrattenimento e simili, che non comportano diritti edificatori né commercializzazione autonoma.
5. In relazione alle esigenze della conduzione delle attività agricole sono ammessi tendoni o tensostrutture per coprire materiali o attrezzi che non possano trovare ricovero negli edifici esistenti. Tali manufatti devono essere installati dietro atto d'obbligo, o atto che l'Amministrazione ritenga equivalente, che stabilisca le modalità di realizzazione e di rimozione, comunque entro e non oltre 1 anno dalla loro installazione.

ART. 69 - Interventi sul patrimonio edilizio esistente a destinazione d'uso agricola in assenza di P.A.P.M.A.A.

1. In assenza di P.A.P.M.A.A. sul patrimonio edilizio esistente a destinazione d'uso agricola, sempreché non comportino il mutamento della destinazione d'uso agricola e siano salvaguardati i caratteri dell'edilizia storico-testimoniale e fermi restando i limiti e le condizioni previste dagli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, sono consentiti i seguenti interventi:
 - a. manutenzione straordinaria di cui all'articolo 135, comma 2, lettera b), LR 65/2014, ivi

Comune di Castel del Piano (GR)
PIANO OPERATIVO
Norme Tecniche di Attuazione

- compresi gli interventi volti alla sostituzione di coperture in eternit con pannelli fotovoltaici integrati ed all'articolo 136, comma 2, lettera a);
- b. restauro e risanamento conservativo di cui agli articoli 135, comma 2, lettera c), e 136, comma 2, lettera a bis), LR 65/2014;
 - c. ristrutturazione edilizia conservativa di cui alle presenti Norme;
 - d. interventi pertinenziali di cui alle presenti Norme;
 - e. interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili;
 - f. interventi comunque denominati finalizzati al miglioramento dell'efficienza energetica;
 - g. addizioni volumetriche di cui alle presenti Norme;
 - h. ristrutturazione edilizia ricostruttiva di cui alle presenti Norme;
 - i. ristrutturazione urbanistica di cui alle presenti Norme;
 - j. interventi volti alla sostituzione di coperture in eternit con pannelli fotovoltaici integrati;
 - k. interventi di sostituzione edilizia di cui all'articolo 134, comma 1, lettera l), L.R. 65/2014;
 - l. piscine, nonché gli impianti sportivi, di cui all'articolo 134, comma 1, lettera m), L.R. 65/2014;
 - m. ripristino di edifici, o parti di essi, crollati o demoliti di cui alle presenti Norme;
 - n. gli interventi costituenti attività edilizia libera di cui all'articolo art. 136, L.R. 65/2014;
 - o. la dimensione dell'unità minima aziendale deve essere calcolata in coerenza con quanto prescritto dalle norme del PTCP.
2. Sempreché non comportino il mutamento della destinazione d'uso agricola e siano salvaguardati i caratteri dell'edilizia storico-testimoniale, sono riservati all'imprenditore agricolo professionale gli interventi di addizione volumetrica da eseguire una sola volta fino ad un massimo di 100 metri cubi per ogni abitazione rurale e sugli annessi agricoli fino ad un massimo del 10 per cento del volume esistente e comunque non oltre i 300 metri cubi complessivi oppure entro i limiti dimensionali, ove inferiori, previsti dagli strumenti urbanistici del comune.
3. Alle medesime condizioni di cui al comma 1, sono riservati all'imprenditore agricolo - professionale i trasferimenti di volumetrie che non eccedono per singolo edificio aziendale il 20 per cento del volume legittimamente esistente. I volumi trasferiti non si sommano con quelli risultanti dagli interventi di cui al comma 2.
4. Gli interventi di cui ai commi 1, 2 e 3 possono comportare un aumento del numero delle unità residenziali abitative, ove già esistenti nell'edificio, ferma restando la destinazione d'uso agricola.

ART. 70 - Interventi sul patrimonio edilizio esistente a destinazione d'uso agricola mediante P.A.P.M.A.A.

- 1. Salvo i limiti e le condizioni previste dalla Parte IV delle presenti Norme, sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola, previa approvazione del P.A.P.M.A.A., sono consentiti gli interventi di cui all'art. 72 della L.R. 65/2014.
- 2. Il trasferimento di volumetria di un edificio con destinazione agricola compreso all'interno di un P.A.P.M.A.A. è consentito a condizione che la ricostruzione del volume trasferito rispetti i criteri insediativi di cui alle presenti Norme e la disciplina di cui alla Parte V, titolo II delle presenti Norme.

Comune di Castel del Piano (GR)
PIANO OPERATIVO
Norme Tecniche di Attuazione

ART. 71 - Interventi di nuova edificazione mediante P.A.P.M.A.A.

1. La costruzione di nuovi edifici rurali è consentita all'imprenditore agricolo soltanto se necessaria alla conduzione del fondo, all'esercizio delle altre attività agricole e di quelle ad esse connesse. Resta fermo l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero degli edifici esistenti, se coerente con la tipologia di questi ultimi.
2. Per annesso agricolo si intende una costruzione destinata in via esclusiva ad uso agricolo-produttivo o di supporto alle attività aziendali, ivi comprese quelle faunistico-venatorie, e priva di dotazioni idonee ad utilizzo abitativo, commerciale non aziendale, artigianale e/o ricreativo, ancorché saltuario o temporaneo.
3. La costruzione di nuovi annessi agricoli è consentita:
 - previa approvazione del P.A.P.M.A.A.;
 - senza dotazioni che ne consentano l'utilizzo abitativo, ancorché saltuario o temporaneo;
 - privilegiando la dislocazione degli annessi in prossimità del centro aziendale e comunque in localizzazioni in cui risulti minimo l'impegno di suolo per creazione viabilità ed altre strutture di servizio;
 - a condizione che l'intervento non comporti rilevanti modificazioni della morfologia dei luoghi;
 - limitando la frammentazione dei fondi e l'eccessiva proliferazione di edifici nel territorio aperto;
 - evitando posizioni di belvedere panoramico o di mezza costa su terreni collinari e in modo che i limiti superiori delle coperture non superino le linee di crinale o le vette dei poggi nelle aree collinari.
 - garantendo, in caso di assenza di preesistenze edilizie, il rispetto della maglia territoriale e poderale e delle tradizioni insediative tradizionalmente consolidate, nel rispetto di quanto prescritto dal PTCP.
4. La costruzione di nuovi annessi agricoli non è consentita all'interno dei seguenti ambiti:
 - a. aree boscate di cui all'art. 90 delle presenti Norme, se non di tipo interrato;
 - b. ambiti di pertinenza dei centri e dei nuclei storici di cui all'art. 63 delle presenti Norme;
 - c. aree ad elevato grado di naturalità di cui all'art. 60 delle presenti Norme;
 - d. fasce di rispetto stradale definite di cui all'art. 33 delle presenti Norme;
 - e. aree cimiteriali e relative fasce di rispetto definite di cui all'art. 32 delle presenti Norme.
5. Gli annessi agricoli possono configurarsi, in tutto o in parte, come locali interrati o seminterrati, costituendo volumetrie computate in egual misura ai locali fuori terra. Gli annessi agricoli interrati sono sempre ammessi, anche nelle aree boscate, per attività di trasformazione e di stoccaggio di prodotti agricoli. Le loro dimensioni sono stabilite in funzione delle attività agricole, di coltivazione, di allevamenti condotte dall'imprenditore agricolo.
6. Gli annessi agricoli possono essere assimilabili a tettoie aperte sui lati, costituendo volumetrie computate in egual misura ai locali fuori terra chiusi su tutti i lati.
7. Gli annessi agricoli devono essere di norma realizzati in prossimità di strade o viabilità vicinali o poderali esistenti, limitando al massimo la realizzazione di nuovi tracciati. È comunque fatta salva la facoltà dell'Amm./ne Comunale - in sede di valutazione dei progetti edilizi - di impartire indicazioni in senso diverso al fine di mitigare il più possibile l'effetto visivo generato dai nuovi annessi.

Comune di Castel del Piano (GR)
PIANO OPERATIVO
Norme Tecniche di Attuazione

8. In ottemperanza a quanto previsto dalle vigenti norme regionali in materia di linee elettriche, in sede di progettazione di nuovi annessi agricoli deve essere tenuto conto degli eventuali corridoi infrastrutturali individuati per gli elettrodotti. Se previsti in prossimità di linee elettriche già esistenti, tali interventi devono in ogni caso garantire il rispetto del valore di qualità per il campo magnetico fissato dalla normativa vigente, anche con il ricorso ad opere di mitigazione e contenimento dell'intensità del campo magnetico stesso.
9. È ammessa la realizzazione di locali interrati per finalità produttive (cantine, depositi).
10. Gli annessi agricoli realizzati ai sensi della presente norma non possono mutare la destinazione d'uso agricola.
11. Gli annessi agricoli devono essere realizzati preferibilmente con particolare riferimento all'edilizia sostenibile nonché alla utilizzazione delle energie rinnovabili in coerenza con il P.I.E.R. e con il P.I.T./P.P.R..
12. La costruzione di nuovi edifici rurali ad uso residenza agricola è consentita solamente:
 - a. previa approvazione del P.A.P.M.A.A.
 - b. ove ne sia dimostrata la necessità in rapporto alla conduzione aziendale;
 - c. per una Superficie Edificabile (SE) massima di 130 mq per unità;
 - d. nel rispetto dei seguenti criteri:
 - ubicazione nel rispetto della viabilità territoriale e poderale esistente e con opere edilizie che garantiscano una continuità con le proprietà tipologiche e morfologiche dell'edilizia rurale esistente;
 - mantenimento, a seguito degli interventi edilizi, della rete scolante e del sistema delle acque superficiali;
 - ubicazione dei nuovi interventi edilizi in prossimità dei nuclei poderali, se esistenti, e lungo strade esistenti, tanto che non sarà consentita l'apertura di nuove strade se non strettamente funzionali e di accesso ai fondi agricoli;
 - predisposizione degli accorgimenti necessari alla riduzione degli impatti per i nuovi interventi da realizzare;
 - rispetto della conformazione morfologica dei siti; in particolare i limiti superiori delle coperture non dovranno superare le linee di crinale o le vette dei poggi nelle aree collinari;
 - dimostrazione della fattibilità dell'intervento in riferimento al consumo delle risorse e alle problematiche di natura idrogeologica;
 - applicazione dei criteri costruttivi atti a ridurre i consumi ed i fabbisogni energetici
 - realizzazione di servizi igienici collegati alla fognatura pubblica e del tipo ad "autolavaggio".
 - garantendo, in caso di assenza di preesistenze edilizie, il rispetto della maglia territoriale e poderale e delle tradizioni insediative tradizionalmente consolidate, nel rispetto di quanto prescritto dal PTCP.
13. La costruzione di nuovi edifici rurali ad uso residenza non è consentita all'interno dei seguenti ambiti:
 - a. aree boscate di cui all'art. 90 delle presenti Norme, se non di tipo interrato;
 - b. ambiti di pertinenza dei centri e dei nuclei storici di cui all'art. 63 delle presenti Norme;
 - c. aree ad elevato grado di naturalità di cui all'art. 60 delle presenti Norme;

Comune di Castel del Piano (GR)
PIANO OPERATIVO
Norme Tecniche di Attuazione

- d. fasce di rispetto stradale definite di cui all'art. 33 delle presenti Norme;
 - e. aree cimiteriali e relative fasce di rispetto definite di cui all'art. 32 delle presenti Norme
14. Qualora vengano realizzate nuove abitazioni agricole (sia di nuova costruzione, sia mediante riuso di annessi agricoli), la superficie minima aziendale dovrà essere equiparata alla superficie aziendale prevalente dell'area di riferimento, e comunque la dimensione dell'unità minima aziendale nel rispetto di quanto prescritto dal P.T.C.P..
15. Nel caso in cui il riuso di edifici esistenti comporti il trasferimento delle volumetrie in altro sito, tali volumetrie dovranno essere ricostruite in corrispondenza di nuclei poderali esistenti.
16. Per la realizzazione dei nuovi manufatti dovranno essere adottati tipi edilizi e materiali conformi alle caratteristiche e alle tradizioni costruttive dell'intorno e del più ampio contesto ambientale; in caso di progetti con caratteristiche formali significative e/o utilizzo di tecnologie innovative, l'applicazione dei suddetti criteri sarà rapportata alla specialità dell'intervento in relazione all'ambito interessato.
17. I frazionamenti parziali di proprietà dovranno essere eseguiti in modo che la suddivisione dei fondi consenta di realizzare future nuove edificazioni in aggregato alle preesistenti e/o in coerenza con la maglia podereale preesistente.

ART. 72 - Nuova edificazione di annessi agricoli da parte di aziende agricole che non raggiungono i requisiti minimi per la presentazione del P.A.P.M.A.A.

1. La costruzione di nuovi annessi agricoli, di cui all'art. 73, comma 5, LR 65/2014, strettamente necessari all'attività delle aziende agricole che non raggiungono i requisiti minimi per la presentazione del P.A.P.M.A.A. è consentita per fondi sprovvisti di annessi agricoli o con annessi agricoli aventi complessivamente Superficie coperta (Sc) inferiore a 300 mq.
2. La costruzione di nuovi annessi agricoli di cui al presente articolo è ammessa nel rispetto delle seguenti condizioni:
 - a. per una Superficie Edificabile (SE) massima di 300 mq.;
 - b. sempreché l'azienda agricola mantenga in produzione terreni per superfici maggiori od uguali al 50% delle superfici minime fondiari indicate al successivo art. 67 delle presenti Norme;
 - c. sempreché non interessino:
 - aree boscate di cui all'art. 90 delle presenti Norme, se non di tipo interrato;
 - ambiti di pertinenza dei centri e dei nuclei storici di cui all'art. 63 delle presenti Norme;
 - aree ad elevato grado di naturalità di cui all'art. 60 delle presenti Norme;
 - fasce di rispetto stradale definite di cui all'art. 33 delle presenti Norme;
 - aree cimiteriali e relative fasce di rispetto definite di cui all'art. 32 delle presenti Norme
 - d. per tipologie costruttive coerenti con i caratteri paesaggistici del territorio.
3. Gli annessi agricoli di cui al presente articolo, in coerenza con i contenuti del P.I.E.R. e del P.I.T./P.P.R., ferma restando la considerazione delle esigenze produttive aziendali, devono essere realizzati con materiali ed elementi tipologici confacenti ad un corretto inserimento paesaggistico ed

Comune di Castel del Piano (GR)
PIANO OPERATIVO
Norme Tecniche di Attuazione

ambientale, preferibilmente con particolare riferimento all'edilizia sostenibile, ai fabbricati in legno ed i fabbricati tradizionali nonché alla utilizzazione delle energie rinnovabili.

4. La costruzione di nuovi annessi agricoli non è soggetta al rispetto delle superfici fondiarie minime nel caso di imprenditori agricoli esercitanti in via prevalente una delle seguenti attività:
 - a. allevamento intensivo di bestiame (15 mq. a capo);
 - b. trasformazione/lavorazione e vendita diretta dei prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo, del bosco o dall'allevamento;
 - c. acquicoltura;
 - d. allevamento di fauna selvatica;
 - e. cinotecnica;
 - f. allevamenti zootecnici minori.
5. Per le attività di cui alle lettere b, c, d,e, e f del precedente comma, la dimensione massima dei nuovi annessi non potrà superare i 150 mq. di Superficie Edificabile (SE).
6. La dimensione dell'unità minima aziendale dovrà essere calcolata nel rispetto di quanto prescritto dal P.T.C.P.;

ART. 73 - Utilizzo di edifici a destinazione industriale o commerciale per lo svolgimento dell'attività agricola

1. L'imprenditore agricolo può utilizzare edifici già esistenti a destinazione industriale o commerciale, anche all'interno del territorio urbanizzato, per adibirli ad usi connessi all'attività agricola, compresa la vendita dei prodotti agricoli, in applicazione delle disposizioni vigenti, nel rispetto delle normative igienico sanitarie, delle normative di settore, nonché del Regolamento Edilizio vigente.
2. L'uso degli immobili di cui al comma 2 del presente articolo, per usi connessi all'attività agricola, è consentito anche per periodi di tempo determinati, secondo le modalità di cui all'art.84 della LR 65/2014.
3. L'utilizzo permanente o temporaneo degli immobili di cui al presente articolo per usi connessi all'attività agricola non determina il mutamento della destinazione d'uso industriali o commerciale degli stessi.
4. Gli edifici di cui al comma 1 del presente articolo, se acquisiti in proprietà dall'imprenditore agricolo, costituiscono parte della sua dotazione aziendale, ma la loro consistenza non può essere trasferita all'interno del fondo.

ART. 74 - Frazionamento di aziende agricole mediante P.A.P.M.A.A.

1. Nell'ambito di un P.A.P.M.A.A. il frazionamento di aziende agricole, preordinato o meno ad atti di trasferimento immobiliare e accompagnato o meno dal cambio di destinazione d'uso degli edifici esistenti, deve comunque prevedere, attraverso apposite obbligazioni contenute nella relativa convenzione (o atto unilaterale d'obbligo), l'indissolubilità del rapporto pertinenziale tra gli edifici e i fondi individuati quali loro pertinenze esclusive, siano esse edilizie o di tipo agricolo, per un periodo di almeno dieci anni.

Comune di Castel del Piano (GR)
PIANO OPERATIVO
Norme Tecniche di Attuazione

**CAPO III –DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI DA PARTE DI SOGGETTI DIVERSI
DALL'IMPRENDITORE AGRICOLO**

ART. 75 - Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola

1. Sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola sono ammessi gli interventi di cui all'art. 79, L.R. 65/2014, ovvero:
 - a. interventi di manutenzione ordinaria di cui all'art. 136, c.1, lettera a), LR 65/2014;
 - b. interventi di manutenzione straordinaria di cui all'art. 135, c. 2, lettera b), LR 65/2014 non comportanti frazionamento delle unità immobiliari;
 - c. interventi di restauro e risanamento conservativo di cui all'art.135, c.2, lettera c), LR 65/2014;
 - d. gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili di cui all'art. 135, comma 2, lettera a), LR 65/2014;
 - e. interventi di ristrutturazione edilizia di cui alle presenti Norme
 - f. Addizioni volumetriche di cui all'art. 26 presenti Norme
 - g. Interventi di sostituzione edilizia di cui all'art.134, c.1, lettera h) della LR 65/2014;
 - h. Interventi di ristrutturazione urbanistica di cui all'art. 30 delle presenti Norme.
2. Gli interventi di ristrutturazione edilizia e le addizioni volumetriche non sono consentite sugli edifici appartenenti al Patrimonio edilizio esistente di valore storico testimoniale di cui alle presenti Norme.
3. Gli interventi di cui al comma 1 possono comportare un incremento delle unità abitative fino ad un massimo di n. 3 per edificio.

ART. 76 - Trasferimento di volumetria di un edificio con destinazione non agricola o agricola

1. Il trasferimento di volumetria di un edificio con destinazione non agricola o con destinazione agricola non compreso all'interno di un P.A.P.M.A.A. è consentito a condizione che la ricostruzione del volume trasferito rispetti oltre i criteri insediativi di cui alle presenti Norme anche i criteri sotto indicati:
 - il trasferimento deve necessariamente realizzare un minor impatto sul territorio della nuova collocazione rispetto alla vecchia (ad esempio un minor impatto visivo, oppure la nuova collocazione vicino ad una strada esistente che non richieda la realizzazione di una nuova per consentirne l'accesso);
 - il volume può essere trasferito solamente all'interno di un raggio di 300 mt. dal punto di origine ovvero all'interno di una singola proprietà individuata anche da più particelle catastali ma obbligatoriamente contigue.
2. Sono ammessi trasferimenti di volumetria, diversi da quelli di cui al comma precedente, ove ricorrano le condizioni stabilite dalle presenti Norme per la Ristrutturazione urbanistica in territorio rurale.

Comune di Castel del Piano (GR)
PIANO OPERATIVO
Norme Tecniche di Attuazione

ART. 77 - Trasferimento di fondi agricoli

1. Nel caso di trasferimento anche parziale di fondi agricoli attuato al di fuori del P.A.P.M.A.A. a titolo di compravendita o ad altro titolo che consenta comunque il conseguimento di un titolo abilitativo, su tutti gli appezzamenti di terreno risultanti e vietata la realizzazione di nuovi edifici nei dieci anni successivi al frazionamento. Il divieto non si applica nei casi espressamente previsti dall'articolo 76 della LR n. 65/2014.

ART. 78 - Trasformazione delle aree di pertinenza degli edifici

1. Gli interventi e le sistemazioni che interessano aree di pertinenza degli edifici con destinazione non agricola, comprese le installazioni stagionali di cui all'art. 136, comma 2, lett. c bis), LR 65/2014 situati in territorio rurale devono:
 - assicurare il mantenimento delle caratteristiche di ruralità delle aree di pertinenza, nonché i caratteri tipologici e i materiali propri dei resedi storico-testimoniali rurali;
 - privilegiare il riutilizzo di manufatti esistenti nell'area di pertinenza;
 - non comportare alterazione della struttura morfologica dei terreni.

ART. 79 - Manufatti per l'attività agricola amatoriale – manufatti per il tempo libero e l'autoconsumo

1. I manufatti per l'attività agricola amatoriale possono essere realizzati:
 - interamente in legno o altri materiali leggeri, ancorati al suolo senza opere di fondazione, basamenti e/o opere permanenti in muratura; con la possibilità di poggiare sopra muri in pietra locale di altezza non superiore a 50 cm;
 - con materiali tradizionali tipici della zona, purché l'intervento non comporti opere di ancoraggio invasive e di difficile rimozione.
2. I manufatti per l'attività agricola amatoriale hanno esclusiva destinazione di rimessaggio di prodotti, attrezzi, macchinari agricoli, sono privi di dotazioni idonee all'utilizzo abitativo, commerciale, artigianale e/o ricreativo, ancorché saltuario o temporaneo.
3. La realizzazione dei manufatti per l'attività agricola amatoriale è consentita:
 - solo in appezzamenti che abbiano una superficie minima di 1.000 mq.
 - previa sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo, da registrare e trascrivere a cura del Comune e a spese del richiedente, riferito all'intera superficie di proprietà;
 - se non sussistono sul fondo costruzioni stabili legittime utilizzabili allo stesso scopo;
 - se sul fondo è presente una costruzione stabile legittima di dimensioni inferiori a quelle
 - massime consentite ai sensi del successivo comma 5.
4. La realizzazione dei manufatti di cui al presente articolo non è consentita nei terreni provenienti da frazionamenti di fondi rurali avvenuti dopo l'adozione del presente PO.
5. La superficie dei manufatti per l'attività agricola amatoriale di cui al presente articolo non può comunque superare i 30 mq di Superficie coperta (Sc) e un'altezza massima di 3 m.t.

Comune di Castel del Piano (GR)
PIANO OPERATIVO
Norme Tecniche di Attuazione

6. Il posizionamento dei manufatti per l'attività agricola amatoriale deve limitare al massimo l'impatto paesaggistico complessivo e deve porsi in rapporto con l'assetto agrario esistente.
7. I soggetti abilitati all'installazione dei manufatti per l'attività agricola amatoriale di cui al presente articolo sono gli operatori dell'agricoltura amatoriale e/o del tempo libero, ovvero privati cittadini e/o soggetti che svolgono attività agricole a livello amatoriale e/o per autoconsumo.
8. L'atto d'obbligo contiene la specificazione degli interventi di sistemazione ambientale tesi al mantenimento delle sistemazioni idraulico agrarie, della vegetazione arborea ed arbustiva e della viabilità minore, nonché alla tutela dei manufatti di rilevanza paesaggistica, storica o testimoniale e delle alberature segnaletiche, di confine e di arredo esistenti.
9. I manufatti costruiti ai sensi del presente articolo non possono essere alienati separatamente dal fondo sui cui insistono e devono essere rimossi al cessare dell'attività agricola.

ART. 80 - Box per il ricovero amatoriale di animali di bassa corte, felini e cani, acquacoltura

1. La realizzazione di ricoveri per animali di bassa corte ad uso amatoriale, felini e cani e per l'acquacoltura è consentita nell'intero territorio agricolo, nel rispetto delle seguenti caratteristiche:
 - a. superficie massima dello spazio recintato di mq. 25;
 - b. recinzione metallica con paletti in legno o ferro verniciato di altezza max. di mt. 1,80 e con la possibilità di collocare la recinzione anche in copertura e in tal caso è ammessa l'altezza fino a 3 mt;
 - c. manufatto per il ricovero avente Superficie coperta non maggiore al 50% dell'area recintata;
 - d. schermature con siepi di piante autoctone per limitare l'impianto visivo dei manufatti.
2. I ricoveri devono soddisfare le esigenze igieniche ed essere agevolmente lavabili e disinfettabili: le acque di scolo derivanti dal lavaggio dovranno obbligatoriamente esser sottoposte ad adeguato trattamento, al fine di garantire la tutela dei corpi idrici ricettori e delle acque sotterranee.
3. Le strutture di cui al presente articolo non possono essere alienate separatamente dal fondo sul quale insistono e devono essere rimosse al cessare dell'attività.

ART. 81 - Manufatti per il ricovero di cavalli, bovini, suini e ovicapri

1. La realizzazione di manufatti per il ricovero amatoriale di cavalli, bovini, suini e ovicapri è consentita nell'intero territorio agricolo, nel rispetto delle condizioni di cui al presente articolo.
2. È consentita la realizzazione di box per il ricovero di cavalli, bovini, suini e ovicapri nel rispetto dei seguenti criteri:
 - a. costruzione del box in legno; è ammesso l'uso di altro materiale esclusivamente per la realizzazione di basamenti, muretti e opere accessorie

Comune di Castel del Piano (GR)
PIANO OPERATIVO
Norme Tecniche di Attuazione

- b. superficie coperta massima del box di 15 mq. per capo, fino ad un massimo di superficie di 45 mq.
- 3. La realizzazione di box cavalli è consentita:
 - a. nel caso di attività di maneggio e escursionismo equestre (legata o meno ad una attività ricettiva) integrativa all'attività agricola fino a 15 box cavalli;
 - b. per i non imprenditori agricoli e in alternativa alla realizzazione di un annesso agricolo per l'autoconsumo, fino a 3 box cavalli
- 4. La realizzazione dei box di cui al presente articolo è subordinata al mantenimento delle strutture in buone condizioni e decoro ed alla rimozione dei manufatti al cessare delle esigenze.
- 5. I ricoveri devono soddisfare le esigenze igieniche ed essere agevolmente lavabili e disinfettabili: le acque di scolo derivanti dal lavaggio dovranno obbligatoriamente esser sottoposte ad adeguato trattamento, al fine di garantire la tutela dei corpi idrici ricettori e delle acque sotterranee.

ART. 82 - Manufatti per esigenze venatorie

- 1. La realizzazione di capanni da caccia è ammessa come da legislazione vigente.

ART. 83 - Recinzioni

- 1. Per recinzione si intende qualsiasi delimitazione di aree scoperte, sia essa costituita da muraure, elementi prefabbricati, inferiate, reti o siepi.
- 2. Ai fini della tutela e della valorizzazione del paesaggio, nel territorio rurale sono consentite nuove recinzioni nel rispetto dei seguenti criteri:
 - a. altezza massima complessiva non superiore a 1,80 ml;
 - b. realizzate con pali in legno semplicemente infissi al suolo senza opere murarie, eventuali cavi elettrificati da smontare stagionalmente, rete a maglia sciolta o a passo variabile di altezza massima complessiva non superiore a 1,80 ml;
 - c. realizzate mediante staccionate in legno semplicemente infisse al suolo di altezza non superiore a 1,20 ml;
 - d. almeno ogni 50 mt un passo del tipo scavalco a calandrino di larghezza non inferiore a 60 cm, che nei castagneti da frutto potrà essere chiuso nei periodi di raccolta delle castagne.
- 3. Esse dovranno inoltre essere realizzate secondo i seguenti principi:
 - a. coincidere con tracce fondiari consolidate (limiti di coltura, strade, sistemazioni del terreno);
 - b. limitare l'accorpamento dei campi coltivati;
 - c. non introdurre caratteri urbani all'interno dei paesaggi agrari, quali recinzioni con muretti, cancellate ecc, siepi topiarizzate (geometriche) con specie arbustive invasive e decontestualizzate, in particolare a delimitazione delle proprietà private (anche se di

Comune di Castel del Piano (GR)
PIANO OPERATIVO
Norme Tecniche di Attuazione

- insediamenti recenti).
- d. garantire il mantenimento dell'accessibilità a sentieri e percorsi, alla viabilità poderale, interpoderale, campestre, vicinale, e non costituire fondo chiuso se non autorizzato ai sensi di legge;
 - e. contemperare l'esigenza di protezione delle colture, la difesa degli habitat limitandone la frammentazione e il contenimento degli impatti paesaggistici, con particolare riguardo alle visualità e panoramicità.
- 4. Le recinzioni devono garantire il mantenimento dell'accessibilità pedonale a tutta la viabilità poderale e la fruizione collettiva del paesaggio. In caso di recinzioni di terreni agricoli di perimetro superiore a 150 metri, l'accessibilità pedonale deve essere garantita attraverso varchi di larghezza minima di 1 metro a distanza di 150 metri. In corrispondenza di tali varchi è permessa la realizzazione a terra di griglie metalliche tubolari atte a impedire il passaggio di ungulati e/o di cancelli.
 - 5. L'eventuale cancello di accesso dovrà essere realizzato in forme semplici (in ferro o legno verniciato).
 - 6. In caso di aree destinate ad allevamenti, è consentita la realizzazione di staccionate lignee e/o con reti a maglia sciolta comunque di altezza non superiore a due metri.
 - 7. A servizio dei resedi di superficie non superiore a 1.500 mq. di fabbricati ad uso non agricolo sono ammesse recinzioni a cordolo continuo di altezza non superiore a cm. 30 con sostegni verticali e ancoraggio di elementi di recinzione leggere. Non è consentito l'ancoraggio di fili metallici, reti, pali di sostegno o altro sulla vegetazione esistente.
 - 8. Ferme restando le regole indicate a commi 1-5 del presente articolo, è ammessa la realizzazione di tipi diversi di recinzioni nei seguenti casi:
 - a. per attività temporanee (ad esempio per i tagli del bosco, per i periodi in cui sia autorizzato l'abbattimento), per le quali sarà approvato dall'ufficio comunale competente il tipo di recinzione necessaria e concesso il tempo di permanenza della recinzione utilmente rispetto alle attività da svolgere;
 - b. per la stretta protezione dalla fauna selvatica delle colture di pregio del territorio (ad esempio vigne, colture orticole di qualità) e delle coltivazioni orto florovivaistiche. In questi casi, è consentita l'installazione di recinzioni metalliche a maglia rettangolare e/o recinzioni elettrificate a bassa intensità, fino a un'altezza massima di 2,50 mt., con supporti in pali di legno. Le reti possono essere fissate al suolo con ancoraggi in ferro. Non sono ammesse reti a maglia sciolta né che possano causare ferite alla fauna, come quelle a nodi e il filo spinato.

ART. 84 - Piscine ed altre opere autonome a corredo degli edifici

- 1. Costituiscono interventi di trasformazione urbanistico - edilizia incidenti sulle risorse essenziali del territorio le opere autonome a corredo di edifici comportanti la trasformazione in via permanente del suolo inedificato, quali le attrezzature sportive ad uso privato di seguito elencate a titolo

Comune di Castel del Piano (GR)
PIANO OPERATIVO
Norme Tecniche di Attuazione

esemplificativo:

- piscine;
 - campi da tennis;
 - campi da calcetto;
 - maneggi.
2. La realizzazione di opere autonome a corredo degli edifici è consentita a condizione che gli interventi:
- a. non comportino sensibili trasformazioni plano-altimetriche alla giacitura dei terreni, interessando solo quelli con pendenza non superiore al 20% (certificata dal rilievo quotato da allegare al progetto);
 - b. non presuppongano la demolizione di sistemazioni agrarie storiche o tradizionali (muri a secco, muri di contenimento in pietra, terrazzamenti, ciglioni, acquidocci, viabilità campestre, rete drenante superficiale);
 - c. si rivelino coerenti con la semiologia dei luoghi rispettando in particolare i segni della tessitura territoriale (allineamenti con muri a retta, balzi, filari, siepi, etc.);
 - d. non prevedano volumetrie che fuoriescano sensibilmente dal profilo originario del terreno;
 - e. garantiscano un corretto inserimento paesaggistico mediante soluzioni morfologiche, localizzazioni e sistemazioni a verde delle aree circostanti coerenti con la semiologia dei luoghi, rispettando in particolare i segni della tessitura territoriale (allineamenti con muri a retta, balzi, filari, siepi, etc.) e gli assetti vegetazionali esistenti;
 - f. usufruiscano di un approvvigionamento idrico autonomo, senza gravare sull'acquedotto pubblico.
3. È consentita la realizzazione di una sola opera autonoma di corredo per categoria (piscina, campo da tennis, maneggio e altra attrezzatura sportiva consimile ad uso privato e relativi volumi tecnici) per ogni complesso edilizio unitario, ovvero per ogni edificio isolato se non facente parte di un complesso edilizio unitario, a prescindere dal numero di unità immobiliari esistenti o derivanti da eventuali frazionamenti. Una seconda opera autonoma di corredo è consentita solo nel caso di complessi edilizi unitari il cui volume totale risulti superiore a mc. 3.000 ovvero un'area di pertinenza di superficie superiore a 5.000 mq.
4. Sono da considerarsi 'complessi edilizi unitari':
- i nuclei costituiti da due o più edifici tra loro contigui di origine coeva e/o legati tra loro da nessi funzionali storicizzati e consolidati;
 - i nuclei costituiti da due o più edifici tra loro contigui, non legati tra loro da nessi funzionali storicizzati e consolidati, ma con evidenti relazioni sotto il profilo insediativo e/o paesaggistico.
5. In ipotesi di pluralità di proprietari è richiesto esplicito atto di assenso da parte di tutti gli aventi titolo.
6. Ogni intervento consentito, sotto il profilo della coerenza paesaggistica e della qualità architettonica, deve essere conforme ai contenuti del P.I.T./P.P.R. della Regione Toscana.
7. È ammessa la realizzazione di piscine ad uso privato, a servizio dei complessi agrituristici e delle strutture turistico-ricettive nel rispetto dei seguenti criteri:
- a. La piscina dovrà presentare colore di rivestimento interno intonato all'ambiente circostante,

Comune di Castel del Piano (GR)
PIANO OPERATIVO
Norme Tecniche di Attuazione

- con preferenza per i verdi e le terre ed esclusi in ogni caso l'azzurro, il verde – azzurro, il turchese e l'acquamarina;
- b. La pavimentazione dei rivestimenti esterni deve essere in cotto e/o pietra locale o materiale in armonia con il contesto circostante;
 - c. La piscina dovrà essere schermate con siepi e alberature autoctone. l'Amministrazione Comunale ha la facoltà di imporre la schermatura vegetale totale oppure lo spostamento della localizzazione in funzione della salvaguardia di visuali che ritiene meritevoli di tutela;
 - d. La piscina dovrà essere completamente interrata in modo che il bordo risulti a livello con il terreno circostante;
 - e. Non è ammesso l'utilizzo dell'acqua proveniente dall'acquedotto comunale per le esigenze connesse all'utilizzo della piscina.
8. La superficie massima delle piscine (superficie netta della vasca) è:
- a. ad uso privato, pari a mq. 140;
 - b. a servizio dei complessi agrituristici, pari a mq. 180;
 - c. a servizio delle strutture turistico-ricettive, pari a mq. 200.
9. La profondità massima delle piscine consentita è pari a ml. 140. Il vano tecnico deve essere interrato almeno su tre lati ed avere un'altezza massima di 2,20 ml.. Possono essere realizzati vani per servizi accessori con una Superficie Edificabile (SE) massima di mq. 12,00.
10. È ammessa la realizzazione di campi da tennis a servizio delle attività turistico-ricettive nel rispetto dei seguenti criteri:
- a. dovranno essere schermati con siepi e alberature autoctone. l'Amministrazione Comunale ha la facoltà di imporre la schermatura vegetale totale oppure lo spostamento della localizzazione in funzione della salvaguardia di visuali che ritiene meritevoli di tutela
 - b. Il fondo dei campi da tennis deve essere realizzato in terra battuta o in erba o in materiale sintetico di colorazione verde, con esclusione di altri materiali.
11. La dimensione massima consentita dei campi da tennis è pari a 20 x 40 mt.
12. I maneggi per la pratica sportiva sono consentiti:
- a. per aree di almeno 2 ettari;
 - b. recintati esclusivamente con staccionate in legno di altezza adeguata;
 - c. con annessi con una S.U.L. fino ad un massimo di 300 mq.
13. È consentita la realizzazione di aree ludiche senza fini di lucro, quali sistemazioni di spazi esterni per il gioco ed il tempo libero attraverso l'installazione di manufatti semplicemente ancorati al suolo senza opere murarie, ai sensi del comma 2, lettera e), dell'art. 136 della L.R. 65/2014.
14. I progetti delle opere di cui al presente articolo devono essere corredati:
- a. da uno studio di inserimento (con raffronto tra lo stato di fatto e quello di progetto);
 - b. dalla indicazione dettagliata dei movimenti di terra;
 - c. da una relazione geologico-tecnica atta a dimostrare la fattibilità dell'intervento.

ART. 85 - Annessi per la trasformazione, lo stoccaggio e la commercializzazione dei prodotti agricoli

1. Gli annessi di cui al presente articolo possono essere realizzati su tutto il territorio rurale solo da

Comune di Castel del Piano (GR)
PIANO OPERATIVO
Norme Tecniche di Attuazione

imprenditori agricoli singoli e/o associati, nell'intento di promuovere la valorizzazione dell'economia rurale attraverso l'integrazione dell'attività agricola con altre funzioni e settori compatibili con la tutela e coerenti con la valorizzazione delle risorse del territorio ai sensi del comma 4 dell'art.1 della L.R. 64/95 e s.m.i.

2. Il volume massimo realizzabile dei singoli manufatti, che potranno essere anche interrati, non potrà in ogni caso essere superiore a 1.000 mc e dovrà essere commisurato alle dimensioni del prodotto da trasformare e/o commercializzare. Tale commisurazione dovrà essere dimostrata con una apposita relazione da allegare alla richiesta di concessione edilizia.
3. I rapporti volumi/superficie fondiaria da attribuire alla struttura sono quelli derivati dalla sommatoria degli ettari delle colture su cui si intende attuare la trasformazione (filiera vite, olivo, frutteto, castagni, etc.) in riferimento alla scheda 11 del PTC per le zone ad esclusiva funzione agricola.

Comune di Castel del Piano (GR)
PIANO OPERATIVO
Norme Tecniche di Attuazione

CAPO IV –MUTAMENTO DELLA DESTINAZIONE D'USO AGRICOLA DEGLI EDIFICI

ART. 86 - Mutamento della destinazione d'uso agricola mediante P.A.P.M.A.A.

1. Ferme restando le limitazioni di cui all'art.81 della LR 65/2014, è consentito il mutamento della destinazione d'uso agricola degli edifici aziendali, compresi quelli di valenza storico-ambientale previa approvazione del P.A.P.M.A.A., a condizione che:
 - non sussistano alternative che ne consentano il recupero ad uso agricolo;
 - siano mantenute in produzione le superfici minime fondiari superiori a quelle previste nel regolamento di attuazione di cui all'art.84 della LR 65/2014.

ART. 87 - Interventi sul patrimonio edilizio che comportano il mutamento della destinazione d'uso agricola

1. Gli interventi edilizi comportanti mutamento della destinazione agricola degli edifici rurali sono subordinati alla sottoscrizione di convenzione o atto d'obbligo unilaterale da registrare e trascrivere a cura e spese del richiedente. La convenzione o l'atto d'obbligo individuano le aree di pertinenza degli edifici o di singole unità immobiliari. Gli interventi edilizi devono in ogni caso garantire il rispetto dei caratteri tipologici, formali e costruttivi degli edifici di valenza storico-testimoniale.
2. Gli interventi di cui al presente articolo, ove comportanti demolizione e ricostruzione di manufatti agricoli, non possono determinare aumento della superficie edificabile (SE) legittimamente esistente.
3. Ai fini della convenzione o dell'atto d'obbligo di cui al comma 1, i progetti edilizi definiscono il perimetro, la dimensione e la tipologia delle aree di pertinenza, da individuarsi in modo coerente con il sistema dei segni naturali e antropici caratterizzanti la tessitura territoriale, e attribuiscono ciascuna area di pertinenza a un edificio o a una unità immobiliare. La superficie totale delle aree di pertinenza corrisponde all'intera porzione di territorio rurale correlata al mutamento della destinazione d'uso agricola dell'immobile.
4. Il mutamento di destinazioni d'uso da agricola a residenziale o turistico-ricettiva di un edificio appartenente ad una azienda agricola sotto i minimi fondiari, fatto salvo quanto stabilito dalla normativa regionale vigente, è ammesso:
 - quando la sua volumetria fuori terra ha una dimensione pari o superiore a mc. 170;
 - quando è realizzato con materiali e tecniche costruttive tradizionali.
5. Gli interventi che comportano mutamento di destinazione d'uso verso la funzione residenziale possono:
 - a. recuperare l'intera Superficie Edificabile (SE) legittima esistente alla data di adozione del presente PO, ove inferiore a 250 mq.;
 - b. Incrementare l'altezza utile interna fino al raggiungimento dei requisiti di abitabilità, ove questo comunque non comporti un incremento maggiore di 60 cm.
6. È ammesso il cambio di destinazione d'uso dalla funzione agricola verso la funzione turistico ricettiva

Comune di Castel del Piano (GR)
PIANO OPERATIVO
Norme Tecniche di Attuazione

e commerciale su tutto il territorio rurale ad esclusione dell'Ambito di tutela ambientale di cui alle presenti Norme. In ogni caso, dal mutamento di destinazione d'uso agricola, ancorché posta in essere in distinti interventi, non possono comunque conseguire Sul turistico ricettive o commerciali eccedenti i 2.000 mq. di Superfici edificabile (SE).

7. Per le aree di pertinenza di dimensioni non inferiori ad un ettaro, nella convenzione o nell'atto d'obbligo i proprietari si impegnano alla realizzazione d'interventi di sistemazione ambientale, fornendo idonee garanzie. Nel caso in cui le spese per la sistemazione ambientale da sostenersi nel primo decennio, contabilizzate a prezzi correnti al momento della formazione del titolo abilitativo risultano inferiori agli oneri da corrispondere, è dovuta al comune la relativa differenza.
8. Gli oneri e gli impegni di cui ai precedenti commi sostituiscono gli oneri di urbanizzazione.

PARTE IV – DISCIPLINA DI TUTELA DELL'INTEGRITÀ FISICA DEL TERRITORIO

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I – TUTELA DELL'INTEGRITÀ FISICA DEL TERRITORIO E MITIGAZIONE DEL RISCHIO IDROGEOLOGICO

ART. 88 - Disposizioni generali

1. Le condizioni di attuazione delle trasformazioni sono strettamente legate alle situazioni di criticità e pericolosità descritte e messe in evidenza nelle cartografie di pericolosità geologica, pericolosità sismica e pericolosità idraulica del Piano Strutturale e negli elaborati relativi alle indicazioni e prescrizioni contenute nelle indagini geologico-tecniche e idrauliche di supporto al presente Piano Operativo.
2. La disciplina di tutela dell'integrità fisica del territorio recepisce le vigenti norme statali e regionali in materia e le disposizioni e prescrizioni contenute negli strumenti della pianificazione territoriale e atti di governo del territorio dei diversi soggetti e autorità istituzionalmente competenti in materia geologica, idraulica e sismica, coordinandole con la normativa urbanistico-edilizia e con le previsioni di cui al presente Piano Operativo.

Ne fanno parte:

- La disciplina finalizzata alla riduzione del rischio idraulico;
 - Le disposizioni finalizzate alla protezione e al governo della risorsa idrica;
 - Le norme relative alle aree con pericolosità geologica, idraulica e sismica;
 - Le norme riferite alla fattibilità geologica, sismica ed idraulica degli interventi di trasformazione urbanistico-edilizia e le prescrizioni relative alle aree oggetto di pianificazione.
3. Le presenti Norme sono mirate al raggiungimento dei seguenti obiettivi fondamentali, in conformità con le disposizioni e prescrizioni contenute nella legislazione vigente in materia, negli strumenti della pianificazione territoriale e negli atti di governo del territorio:
 - Mitigazione della pericolosità idrogeologica, nel rispetto delle esigenze di tutela e valorizzazione delle risorse naturali ed essenziali del territorio, e raggiungimento di livelli di sicurezza adeguati rispetto ai fenomeni di dissesto idraulico e geomorfologico in atto o potenziali, mediante:
 - sistemazione, conservazione e riqualificazione del suolo nei bacini idrografici, con interventi idrogeologici, idraulici, idraulico-forestali, idraulico-agrari, nonché opere di bonifica, di consolidamento e messa in sicurezza;
 - difesa, sistemazione e regolazione dei corsi d'acqua, con modalità tese alla conservazione e, ovunque possibile, al miglioramento delle condizioni di naturalità;

- mantenimento del reticolo idrografico in condizioni di efficienza idraulica ed ambientale, ai fini della ottimizzazione del deflusso superficiale e dell'allungamento dei tempi di corrivazione;
 - moderazione delle piene, anche mediante interventi di carattere strutturale per la difesa dalle inondazioni e dagli allagamenti;
 - conseguimento e mantenimento della piena funzionalità delle opere di difesa finalizzate alla sicurezza idraulica e geomorfologica;
 - contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo;
 - difesa e consolidamento dei versanti e delle aree instabili e loro protezione da fenomeni di erosione accelerata e instabilità, con modalità tese alla conservazione e, ovunque possibile, al miglioramento delle condizioni di naturalità;
 - difesa degli insediamenti e delle infrastrutture da fenomeni franosi e altri fenomeni di dissesto;
 - rafforzamento delle attività di risanamento e di prevenzione da parte degli enti operanti sul territorio.
- Mitigazione della pericolosità e del rischio sismica;
 - Tutela e governo della risorsa idrica, mediante:
 - protezione degli acquiferi e dei punti di captazione acquedottistica da interventi e/o attività potenzialmente inquinanti;
 - regolamentazione dell'approvvigionamento idrico autonomo, ai fini della salvaguardia qualitativa e quantitativa della risorsa idrica e della ricostituzione delle riserve idriche anche potenziali;
 - incentivazione di soluzioni tecnologiche finalizzate al risparmio idrico (reti differenziate per lo smaltimento e per l'adduzione idrica, riutilizzo delle acque reflue, etc.).
4. Gli interventi urbanistico-edilizi e/o di trasformazione territoriale ricadenti in aree soggette a vincolo idrogeologico, ivi comprese le sistemazioni idraulico-agrarie e forestali, sono soggette al rispetto delle vigenti norme regionali in materia forestale (Regolamento Regionale 48/R e successive modifiche ed integrazioni).
5. Ogni adeguamento degli elaborati cartografici relativi alle indagini geologico-tecniche e idrauliche di supporto al presente Piano Operativo e/o delle presenti norme a sopravvenute disposizioni statali o regionali in materia di integrità fisica del territorio, ovvero a strumenti o atti sovraordinati in materia di assetto idrogeologico e idraulico approvati successivamente all'entrata in vigore della presente variante al Regolamento Urbanistico, è effettuato con singola Deliberazione del Consiglio Comunale, senza che ciò costituisca variante urbanistica. Sono comunque fatti salvi i preventivi pareri, nulla-osta o atti di assenso comunque denominati degli Enti e/o Autorità competenti.
6. Fanno parte delle presenti norme i contenuti delle indagini geologico-tecniche (relazione geologico tecnica, schede di fattibilità ed elaborati cartografici connessi) con le relative indicazioni prescrittive, di cui al supporto geologico al presente Piano Operativo, redatte in ottemperanza alle indicazioni del Reg. Reg. n.53/R.

CAPO II – REGOLE DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E IDRAULICA DEGLI INTERVENTI

ART. 89 – Norme di fattibilità geologica, idrogeologica e idraulica

1. La fattibilità delle previsioni urbanistiche del presente Piano Operativo è definita ai sensi del Reg. Reg. n.53/R. e assegnata per i diversi ambiti di trasformazione rispetto alla loro collocazione in “territorio rurale” e in “territorio urbanizzato”.
2. Per le fattibilità afferenti gli interventi previsti sul territorio rurale si rinvia all'elaborato cartografico Tav. 5 *Tavola delle fattibilità – territorio rurale* che riporta stralci cartografici contenenti i limiti delle aree oggetto di trasformazione con le relative fattibilità. Le diverse carte di fattibilità sono prodotte in scala 1:2.000 e 1:1.000 in relazione alla necessità di rappresentare in modo puntuale ogni intervento previsto rispetto alla sua estensione planimetrica.
3. Ai sensi del Reg. Reg. n.53/R sono previste le seguenti condizioni di fattibilità per l'attuazione delle previsioni urbanistiche:
 - **Fattibilità senza particolare limitazioni (F1):** si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali non sono necessarie prescrizioni specifiche ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia;
 - **Fattibilità con normali vincoli (F2):** si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali è necessario indicare la tipologia di indagini e/o specifiche prescrizioni ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia;
 - **Fattibilità condizionata (F3):** si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali, ai fini della individuazione delle condizioni di compatibilità degli interventi con le situazioni di pericolosità riscontrate, è necessario definire la tipologia degli approfondimenti di indagine da svolgersi in sede di predisposizione dei piani complessi di interventi e dei piani attuativi o, in loro assenza, in sede di predisposizione dei progetti edilizi;
 - **Fattibilità limitata (F4):** si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali la cui attuazione è subordinata alla realizzazione di interventi di messa in sicurezza che vanno individuati e definiti in sede di redazione del medesimo Piano Operativo, sulla base di studi, dati da attività di monitoraggio e verifiche atte a determinare gli elementi di base utili per la predisposizione della relativa progettazione.

ART. 89bis – Fattibilità degli ambiti di trasformazione nel territorio rurale

1. Le condizioni di fattibilità degli interventi definiti “ambiti di trasformazione” nelle tavole relative alla “Disciplina degli insediamenti esistenti e delle trasformazioni” sono stabilite nelle relative “Schede di fattibilità – Interventi sul territorio rurale” riguardanti ciascun ambito di trasformazione, con riferimento alle specifiche classi di pericolosità geologica, idraulica e sismica.

ART. 89ter– Fattibilità degli interventi edilizi nel territorio urbanizzato e nel territorio rurale

Comune di Castel del Piano (GR)
PIANO OPERATIVO
Norme Tecniche di Attuazione

2. Le condizioni di fattibilità geologica, idraulica e sismica degli interventi disciplinati nelle norme generali sono stabilite con riferimenti alle seguenti tabelle A e B. Le tipologie di intervento sono incrociate con le classi di pericolosità geologica e sismica (tabella A) e idraulica (tabella B) definendo la relativa classe di fattibilità.

Tabella A – Classi di fattibilità in funzione del tipo di intervento e della pericolosità geologica e sismica

Tipo di intervento edilizio/urbanistico	Classi di pericolosità geologica/sismica da D.P.G.R. n.53/R del 2011			
	G.1/S.1	G.2/S.2	G.3/S.3	G.4/S.4
Scavi e rinterri di qualsiasi genere connessi alle opere di cui al presente abaco:				
a) di altezza modesta (°)	F1	F1	F2	F3
b) di altezza non modesta	F1	F1	F2	F3
Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, interventi di conservazione e/o ripristino delle caratteristiche tradizionali del manufatto ed altri interventi che non comportino sovraccarichi sulle fondazioni	F1	F1	F1	F1
Nuovi edifici e/o limitati ampliamenti inferiori a 50 m ² , sopraelevazioni ed altri interventi che comportino modesti sovraccarichi (°°) sul terreno e/o sulle fondazioni o nuovi modesti carichi.	F1	F2	F2	F3
Nuovi edifici e/o consistenti ampliamenti o sopraelevazioni superiori a 50 m ² , demolizione e ricostruzione ed altri interventi che comportino significativi carichi/sovraccarichi (°°) sul terreno e/o sulle fondazioni. Nuova viabilità.	F1	F2	F2	F3
Ristrutturazione edilizia conservativa "RC1" e "RC2" e interventi caratterizzata da intenti di poco superiori alla manutenzione e che non eccedano la possibilità di elevare la linea di gronda degli edifici oltre 30 cm.	F1	F1	F1	F1
Ristrutturazione edilizia ricostruttiva "RR1", "RR2" e "RR3" che comunque preveda demolizione dei volumi e loro ricostruzione nelle quantità ammesse anche con eventuali modeste rototraslazioni all'interno dell'area di pertinenza:				
a) inferiori a 50 m ²	F1	F2	F2	F3
b) superiori a 50 m ²	F1	F2	F3	F4*
Addizioni volumetriche di nuovi elementi agli organismi edilizi esistenti e limitati interventi per adeguamento alla norma antisismica, a necessità igienico-funzionale, volumi tecnici e autorimesse:				
a) inferiori a 50 m ²	F1	F2	F2	F3
b) superiori a 50 m ²	F1	F2	F3	F4*
Demolizione senza ricostruzione	F1	F1	F1	F1
Ristrutturazione urbanistica	F1	F2	F3	F4*
Verde attrezzato senza opere murarie, parchi in genere, aree verdi a corredo della viabilità di arredo urbano e decoro, area a verde di rispetto, verde privato, giardini, orti, serre con	F1	F1	F1	F1

Comune di Castel del Piano (GR)
PIANO OPERATIVO
Norme Tecniche di Attuazione

copertura stagionale.				
Opere murarie di piccole dimensioni e/o temporanee (anche connesse al verde attrezzato), piccoli edifici tecnici, di servizio e per funzioni igienico-sanitarie.	F1	F1	F2	F2
Aree destinate a parcheggi pubblici e/o privati:				
a) a raso (realizzate con mantenimento delle attuali quote e/o morfologia;	F1	F1	F2	F3
b) con modesti sbancamenti e riporti (°);	F1	F2	F2	F3
c) con sbancamenti o riporti non modesti, o in sotterraneo	F1	F2	F3	F4*
Percorsi e aree di sosta pedonale.	F1	F1	F1	F2
Piccoli edifici e impianti di servizio di infrastrutture a rete inferiori a 50 m ² (acquedotto, impianti adduzione e distribuzione gas, cabine di trasformazione ENEL, impianti di telefonia fissa e mobile).	F1	F1	F3	F4*
Realizzazione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo.	F1	F2	F3	F4*
Realizzazione di annessi agricoli, manufatti per alloggio bestiame e trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli, ecc:				
a) inferiori a 50 m ²	F1	F1	F2	F2
b) superiori a 50 m ²	F1	F2	F2	F4*
Realizzazione di tettoie, scuderie e altri annessi di servizio anche precari con funzione esclusivamente agricola e zootecnica:				
a) inferiori a 50 m ²	F1	F1	F1	F2
b) superiori a 50 m ²	F1	F2	F2	F3
Realizzazione di invasi e/o laghetti collinari	F1	F2	F3	F4*
Realizzazione di piccoli impianti sportivi e piscine all'aperto e relativi locali di servizio:				
a) inferiori a 50 m ²	F1	F1	F2	F3
b) superiori a 50 m ²	F1	F1	F3	F4*
Depositi all'aperto (escluso locali di servizio) per materiali vari	F1	F1	F1	F2
Corridoi infrastrutturali destinati alla realizzazione di nuova viabilità.	F1	F2	F3	F4*

(°) Sarà cura del progettista valutare quali sono gli scavi o riporti di altezza "modesta", cioè quelli che non comportano problematiche di instabilità.

(°°) Sarà in ogni caso cura del progettista valutare se i sovraccarichi sono da considerarsi modesti o significativi e comportino o meno problematiche di instabilità per cui potrà essere necessario innalzare la classe di fattibilità.

* Si tratta di interventi ricadenti in aree a pericolosità geologica e/o sismica molto elevata (G.4/S.4) per la cui realizzazione è necessario prevedere studi geologico-tecnici già a livello di Piano Operativo o attraverso una Variante al P.O., all'interno dei quali dovranno essere definiti gli interventi di messa in sicurezza necessari per

Comune di Castel del Piano (GR)
PIANO OPERATIVO
Norme Tecniche di Attuazione

mitigare il rischio atteso. In tali condizioni di fattibilità sarà l'Amministrazione Comunale a valutare l'effettiva conformità degli interventi in sede di rilascio del titolo edilizio abilitativo ai sensi della L.R. 1/2005.

Al fine di salvaguardare le condizioni di stabilità dei versanti, si prescrive che le verifiche di stabilità dei pendii siano realizzate comunque per qualsiasi tipo di intervento precedentemente menzionato nella tabella delle fattibilità, per condizioni di attuazione caratterizzate da **pericolosità geologica molto elevata (G.4), elevata (G.3) e media (G.2)**.

Tabella B – Classi di fattibilità in funzione del tipo di intervento e della pericolosità idraulica

Tipo di intervento edilizio/urbanistico	Classi di pericolosità idraulica da D.P.G.R. n.53/R del 2011			
	I.1	I.2	I.3	I.4**
Interventi sul patrimonio edilizio esistente				
Interventi senza ampliamenti planimetrici che prevedano nuova occupazione di suolo e senza aumento del carico urbanistico né l'aumento di esposizione a rischio per la presenza di persone e/o cose (compresi restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia "RC1" e "RC2". Demolizione senza ricostruzione.	F1	F1	F1	F1
Interventi con ampliamenti planimetrici che prevedano nuova occupazione di suolo per dimensioni < 50 m ² con aumento del carico urbanistico e/o presenza di persone e/o beni.	F1	F2	F3	F3
Interventi con ampliamenti planimetrici che prevedano nuova occupazione di suolo per dimensioni > 50 m ² con aumento del carico urbanistico e/o presenza di persone e/o beni.	F1	F2	F3 ^(°)	F4 ^(°)
Demolizione e ricostruzione, sostituzione edilizia, ristrutturazione edilizia ricostruttiva "RR1", "RR2", "RR3" e ristrutturazione urbanistica anche senza aumento di volumetria e superficie coperta (nuova occupazione di suolo).	F1	F2	F3 ^(°)	F4 ^(°)
Nuovi interventi edilizi				
Nuovi edifici, ampliamenti di edifici esistenti che prevedano nuova occupazione di suolo, parcheggi e viabilità con dimensioni < 50 m ² .	F1	F1	F2	F3
Nuovi edifici, ampliamenti di edifici esistenti che prevedano nuova occupazione di suolo, parcheggi e viabilità con dimensioni > 50 m ² .	F1	F2	F3 ^(°)	F4 ^(°)
Depositi all'aperto, impianti sportivi all'aperto senza volumetrie e aree verdi.	F1	F1	F2	F3
Riporti planimetricamente superiori a 50 m ² .	F1	F2	F3 ^(°)	F4 ^(°)
Scavi e sbancamenti.	F1	F2	F3	F4

(°) Tali interventi dovranno prevedere opere mirate a mitigare il rischio idraulico o comunque al fine di non creare aggravio dello stesso rischio in seguito alla realizzazione degli interventi edilizi. La mitigazione potrà avvenire anche tramite opere di compensazione volumetrica, valutate su battenti idraulici per Tr max pari a 200 anni, in modo tale da non aumentare il rischio idraulico nelle aree adiacenti e/o a valle del sito di intervento.

** Si tratta di interventi ricadenti in aree a pericolosità idraulica molto elevata (I.4) per la cui realizzazione è necessario prevedere studi idrologico-idraulici già a livello di Piano Operativo o attraverso una Variante al P.O.,

Comune di Castel del Piano (GR)
PIANO OPERATIVO
Norme Tecniche di Attuazione

all'interno dei quali dovranno essere definiti gli interventi di messa in sicurezza necessari per mitigare il rischio atteso. In tali condizioni di fattibilità sarà l'Amministrazione Comunale a valutare l'effettiva conformità degli interventi in sede di rilascio del titolo edilizio abilitativo ai sensi della L.R. 1/2005.

(^{oo}) Al momento in cui si vada a ratificare un procedimento autorizzativo e/o atto di assenso comunque effettuati ai sensi della L.R. 65/2014 (permesso di costruire, ex concessione edilizia-atto di assenso, ex autorizzazione edilizia e s.c.i.a.) relativamente agli interventi per cui non sia stata allestita precipua scheda di fattibilità e che ricadano in aree a pericolosità idraulica elevata (I.3) e molto elevata (I.4), gli elaborati costituenti il supporto geologico-tecnico alla progettazione dovranno essere corredati da considerazioni, studi e verifiche idrologico-idrauliche (tempo di ritorno T=200 anni) che servano da elemento prioritario per la realizzazione dell'intervento in condizioni di sicurezza idraulica e per l'obbligatoria attribuzione della classificazione di fattibilità.

Nel caso in cui dall'utilizzo dell'abaco afferente alla pericolosità idraulica di ottenga fattibilità F4, sarà la stessa Amministrazione Comunale a valutare l'effettiva conformità in sede di rilascio del titolo abilitativo ai sensi della L.R. 65/2014.

In sede di allestimento della documentazione atta ad ottenere il parere favorevole sull'intervento edilizio proposto, sarà cura del progettista e/o del geologo consulente provvedere, in fase di redazione del supporto geologico-tecnico, ad attribuire obbligatoriamente la classe di fattibilità e le relative prescrizioni ai sensi dei punti 3.1 e 3.2 di cui all'Allegato A del Reg. regionale 53/R rispettando, laddove previsto dalla stessa norma, i criteri citati ai commi a), b), c), d), e), f), g), h) di cui al primo capoverso del punto 3.2.2 dell'allegato A della 53/R ed ottemperando alle disposizioni del presente Piano Operativo finalizzate alla realizzazione dell'intervento in condizioni di sicurezza idraulica senza aggravio delle stesse nelle zone limitrofe.

Gli eventuali interventi proposti per la mitigazione del rischio idraulico dovranno comunque essere coordinati tramite l'Amministrazione Comunale con altri eventuali programmi e piani di bonifica previsti o in corso di attuazione da parte degli Enti attuatori preposti.

3. Per tutte le specifiche relative alle condizioni di fattibilità degli interventi nel territorio urbanizzato e nel territorio rurale si rinvia alla Relazione Geologico-Tecnica allegata al presente Piano Operativo e parte integrante dello stesso.

ART. 89quater- Attività estrattive

1. Il presente Piano Operativo recepisce la perimetrazione dei giacimenti relativi al "Piano delle Attività Estrattive, di Recupero delle aree escavate e riutilizzo dei residui recuperabili della Provincia di Grosseto (P.A.E.R.P.) approvato con Del. C.P. n.49 del 27/10/2009. Tali perimetrazione è individuata nell'elaborato PR.TR 01 nord - Disciplina del territorio rurale, quadrante nord in scala 1:10.000 ed è relativa alla seguente area estrattiva:
 - Pian delle Birbe
2. Al cessare dell'attività estrattiva e dei relativi interventi di recupero e ripristino paesaggistico ed ambientale, l'area acquisisce la destinazione d'uso corrispondente alle zone omogenee "E" di cui al D.M. 1444/1968 o quella ad esse assimilata dal presente P.O.

PARTE V - DISCIPLINA DI TUTELA PER LE RISORSE DEL TERRITORIO

TITOLO I – DISCIPLINA ECOLOGICO-AMBIENTALE, DI TUTELA DELLE AREE DI VALORE PAESAGGISTICO E AMBIENTALE

CAPO I – REGOLE PER LA TUTELA DELLE AREE DI PARTICOLARE VALORE PAESAGGISTICO E AMBIENTALE

ART. 90 - Aree boscate

1. Le aree boscate sono le formazioni forestali e boschive distinte in cartografia del PO con apposito simbolo grafico, recepite dal PIT/PPR, in coerenza con quanto disciplinato all'art. 64 delle presenti norme.
2. Sono elementi di invarianza:
 - la destinazione forestale del suolo;
 - la composizione floristica del soprassuolo;
 - l'assetto delle sistemazioni idraulico-forestali;
 - la rete dei sentieri e della viabilità forestale interna alle aree.
3. Gli elementi di invarianza sono soggetti alla tutela finalizzata al mantenimento e alla valorizzazione degli assetti boschivi ai sensi delle vigenti norme forestali regionali e provinciali. Sono favoriti interventi di valorizzazione collegati all'attività di governo del bosco, alla prevenzione degli incendi e agli usi plurimi della risorsa forestale, nonché all'arricchimento della componente floristica e faunistica.
4. Non sono considerati bosco:
 - i parchi urbani, i giardini, gli orti botanici e i vivai;
 - gli impianti per arboricoltura da legno, i noceti, i noccioleti specializzati e le altre colture specializzate realizzate con alberi ed arbusti forestali e soggette a pratiche agronomiche;
 - le formazioni arbustive ed arboree insediate nei terreni già destinati a colture agrarie e a pascolo, abbandonate per un periodo inferiore a quindici anni.
5. Qualora i perimetri delle aree boscate, così come individuati negli elaborati cartografici, si dimostrassero inesatti o non aggiornati alla situazione reale, i soggetti interessati possono produrre idonea documentazione atta a dimostrare il reale stato di fatto dei terreni.

Comune di Castel del Piano (GR)
PIANO OPERATIVO
Norme Tecniche di Attuazione

6. I proprietari delle aree boscate devono curare il mantenimento dei tracciati pedonali e viari e intervenire periodicamente con il diradamento del sottobosco e l'eliminazione delle piante infestanti.
7. Nelle aree boscate sono vietate:
- nuove costruzioni, fatte salve quelle necessarie alla vigilanza e alla sicurezza, alla conduzione del bosco medesimo anche ai fini della sua vigilanza, nonché per depositi attrezzi e macchinari;
 - disboscamenti che esulino dal normale taglio produttivo,
 - trasformazioni morfologiche, vegetazionali, colturali e dell'assetto faunistico esistente di tipo irreversibile,
 - ogni attività che comporti processi di inquinamento o comunque di incompatibilità con le finalità di conservazione del bosco,
 - il danneggiamento delle forme vegetali e dei prodotti naturali, nonché la loro asportazione oltre ai limiti definiti dalle relative leggi regionali,
 - insegne e cartelli pubblicitari, se non nelle forme ammesse al presente articolo;
 - parcheggi e viabilità non pedonale, salvo per varchi tagliafuoco o tracciati percorribili da mezzi di soccorso o da quelli per il taglio produttivo e la conduzione del bosco,
 - la circolazione motorizzata su carrarecce esistenti a esclusione di mezzi pubblici, di mezzi di lavoro per la conduzione del bosco e di quelli di residenti e di occupanti le abitazioni eventualmente servite da tali tracciati,
 - la posa di cavi aerei di telecomunicazione, o di distribuzione dell'energia elettrica, se non lungo le strade esistenti, sentieri, spartifuoco o altre tracce esistenti,
 - le recinzioni, ad eccezione delle esigenze derivanti dalle attività venatorie, da specifiche pratiche di allevamento, o da altre attività di carattere scientifico nonché per la tutela di risorse da proteggere, di tipo naturalistico o archeologico e per la difesa dei boschi condotti a fini produttivi.
8. Nelle aree boscate sono ammesse:
- le opere destinate al governo e potenziamento del bosco e del sottobosco, sia a scopi produttivi, di tempo libero e di raccolta regolamentata, che di tutela idrogeologica,
 - le attività di coltivazione del bosco, di difesa fitosanitaria, di prevenzione e repressione degli incendi, di tutela degli alberi monumentali, di sistemazione idraulico forestale, di rinaturalizzazione,

Comune di Castel del Piano (GR)
PIANO OPERATIVO
Norme Tecniche di Attuazione

- interventi di manutenzione e adeguamento ai fini della sicurezza dei sentieri, ma con divieto di qualunque impermeabilizzazione e alterazione morfologica, e con l'obbligo di riservare gli stessi esclusivamente alla percorrenza a piedi, a cavallo o in bicicletta,
 - attività di ricerca e didattica, di agriturismo, per il tempo libero e svago, esclusivamente tramite recupero di edifici esistenti,
 - manutenzione della viabilità e di altre opere esistenti,
 - localizzazione di impianti per telefonia mobile e per trasmissione dei dati secondo le tecnologie contemporanee, sempre che in caso di abbattimento di alberature sia prevista e realizzata contestualmente la compensazione;
 - realizzazione di manufatti in legno di durata stagionale o annuale per attività faunistico-venatorie, per le quali i soggetti interessati trasmettano al Comune apposita segnalazione nella forma scritta che contenga fra l'altro l'impegno ad abbattere tali manufatti a fine del periodo del loro utilizzo o della stagione venatoria;
 - l'installazione di segnaletica e cartellonistica, in forme e materiali consoni al luogo e compatibili, sullo stato delle risorse naturali, su eventuali servizi ristoro e informazione, su piazzole di sosta di cui al successivo alinea,
 - piazzole di sosta e realizzazione di manufatti in legno funzionali alla rete escursionistica in aree attrezzate a tal scopo con panchine, tavoli, cestini, da realizzarsi in legno, con eventuali strutture temporanee di servizio e igienico-sanitarie, in spiazzi esistenti e lungo la viabilità e i percorsi esistenti, senza che ciò provochi danno alla vegetazione esistente,
 - ricostruzione delle alberature lungo le strade, i sentieri, i tracciati esistenti,
 - le infrastrutture per protezione civile, difesa idrogeologica, idraulica e del suolo;
 - le opere di cantiere funzionali alle attività archeologiche e naturalistiche.
9. Tipi, dimensioni, materiali e colori della segnaletica e cartellonistica, degli arredi e dei manufatti ammessi dal presente articolo sono soggetti a preventiva approvazione comunale del progetto, fino all'approvazione di apposita regolamentazione nel Regolamento edilizio comunale.
10. I manufatti ammessi dal presente articolo sono vincolati all'uso per il quale sono destinati in attuazione delle presenti Norme e non costituiscono superfici recuperabili a diverso fine.
11. In caso di rimboschimento compensativo, devono essere utilizzate localizzazioni, forme, quantità e tipi di vegetazione tali da generare risorsa durevole, come allungamento e allargamento dei fronti e delle masse boscate; creazione di macchie arboree; irrobustimento di filari, alberature di argine, corridoi ecologici.
12. E' fatto obbligo di conservare e mantenere in buono stato formazioni arboree d'argine, di ripa, di golena, elementi di particolare interesse per il disegno del suolo come filari di alberi, cespugli,

Comune di Castel del Piano (GR)
PIANO OPERATIVO
Norme Tecniche di Attuazione

arbusti, anche al fine di garantire corridoi ecologici, alberature segnaletiche di confine, di arredo e stradali.

ART. 91 - Aree a tutela specifica

1. Le Aree a tutela specifica comprendono le Aree a Ridotto Potenziale Antropico (A.R.P.A.) e i Siti Natura 2000 - Zone Speciali di Conservazione (ZSC) ex SIC e Siti di Interesse Regionale - ricadenti all'interno del territorio comunale, distinte in cartografia con apposito segno grafico nella tavola QV – *Ricognizione dei vincoli sovraordinati e delle aree a tutela specifica* su base C.T.R. In scala 1:10.000.
 1. Il Sito Natura 2000 – Zone Speciali di Conservazione (ZSC) - ex SIC ricadente all'interno del territorio comunale è quello del "Cono vulcanico del Monte Amiata" (Codice Natura 2000: IT51A0017).
 2. Il Siti di Interesse Regionale è quello del "Basso corso del Fiume Orcia" (Codice Natura 2000: IT5190102).
2. I siti sono caratterizzati da boschi di latifoglie termofile e di conifere, oltre ad arbusteti.
3. Sono elementi di invarianza le caratteristiche vegetali e animali del sito costituenti elementi peculiari del contesto paesaggistico.
4. Gli interventi ammessi sono quelli disciplinati dai piani e/o regolamenti per le aree a gestione speciale Siti Natura 2000.
5. Sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti tutti gli interventi di cui agli art. 24 e 25 delle presenti norme. Sono consentiti inoltre interventi di sostituzione edilizia con incremento volumetrico nei limiti del 20% del volume legittimo demolito.
6. Ferme restando le limitazioni e/o prescrizioni dettate dalle presenti norme sono altresì consentiti i seguenti interventi:
 - a. realizzazione di interventi pertinenziali di cui all'art. 27 delle presenti Norme;
 - b. realizzazione di addizioni volumetriche, di cui all'art. 26 delle presenti Norme, entro il 20% del volume legittimo;
 - c. sistemazioni a verde, parcheggi pertinenziali a raso, e, oltre a quanto specificato all'art. 37, pavimentazioni, cancelli, arredi fissi in genere e tettoie, purché inseriti armonicamente all'edificio esistente.
7. Nelle aree di cui al presente articolo non sono consentiti gli interventi di ristrutturazione urbanistica.

ART. 92 -Aree di rispetto dei corsi d'acqua e formazioni arboree d'argine o ripariali

1. Le Aree di rispetto dei corsi d'acqua e formazioni arboree d'argine o ripariali sono distinte in cartografia con apposito simbolo grafico, in coerenza con quanto disciplinato all'art. 64 delle presenti norme.

Comune di Castel del Piano (GR)
PIANO OPERATIVO
Norme Tecniche di Attuazione

2. Le Aree di rispetto dei corsi d'acqua e formazioni arboree d'argine o ripariali comprendono le zone boscate, caratterizzate di un forte grado di naturalità, poste lungo i principali corsi d'acqua e utilizzate e utilizzabili dalle varie specie di fauna presenti sul territorio comunale sia come corridoi di transito che come sito di insediamento.
3. Sul patrimonio edilizio vigente sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di risanamento conservativo di cui all'art. 24 e di ristrutturazione edilizia REc e REr1 di cui all'art. 25 delle presenti Norme.
4. Sono ammessi:
 - il potenziamento, ammodernamento e ristrutturazione della viabilità esistente, con l'obbligo della rinaturalizzazione delle porzioni di viabilità non più in uso; l'apertura di nuova viabilità solo per le necessità connesse alla manutenzione del bosco, alla esecuzione di opere pubbliche, alle funzioni di vigilanza, spegnimento incendi, protezione civile;
 - la realizzazione di brevi tratti di nuova sentieristica per escursioni a piedi, a cavallo o in bicicletta;
 - la realizzazione di infrastrutture ed opere per la protezione civile, per la difesa idrogeologica, idraulica e del suolo, per la prevenzione e lo spegnimento incendi;
 - la realizzazione di ponti e di opere riguardanti la regimazione delle acque il cui progetto deve contenere una relazione che dimostri l'indispensabilità delle stesse opere e uno studio che ne dimostri la fattibilità ambientale.
 - il mantenimento ed il ripristino delle colture tradizionali e l'eventuale riconversione di quelle improprie;
 - per le radure incolte e abbandonate è consentito il ripristino delle colture tradizionali oppure il loro uso ad allevamento zootecnico allo stato semibrado in aree organizzate a pascolo arborato.
5. Per la realizzazione degli interventi ammissibili si dovranno rispettare i seguenti criteri e regole di realizzazione:
 - il potenziamento, ammodernamento e ristrutturazione della viabilità esistente potrà interessare una fascia di terreno non più larga di mt 3,00 misurata a partire dai cigli delle stesse strade;
 - è fatto divieto di mantenere a faccia vista eventuali strutture in cemento armato o calcestruzzo qualora risultino indispensabili non essendo possibile fare ricorso a sistemi costruttivi tradizionali.
6. All'interno della zona sono comunque vietati i seguenti interventi:
 - la realizzazione di nuovi edifici o di ogni altro nuovo volume;
 - l'asfaltatura o la realizzazione di "cementate" sulle strade esistenti, ad esclusione dei tratti in cui si dimostri la difficoltà della loro percorrenza a causa della pendenza od altro;
 - l'imboschimento o il rimboschimento con specie non autoctone;

Comune di Castel del Piano (GR)
PIANO OPERATIVO
Norme Tecniche di Attuazione

- la tagli del bosco o sottobosco che alterino lo stato di copertura integrale della vegetazione della zona.

PARTE VI - NORME TRANSITORIE E FINALI

TITOLO I – NORME TRANSITORIE E FINALI

CAPO I – REGOLE PER L'ATTIVITÀ URBANISTICO-EDILIZIA FATTA SALVA

ART. 93 - Strumenti urbanistici e attività edilizia in corso

1. Successivamente all'adozione del PO, le varianti ai piani attuativi, ai progetti approvati ed ai titoli abilitativi devono conformarsi alle disposizioni del Piano adottato. Le parti degli interventi previsti nei titoli abilitativi che abbiano già conseguito efficacia, ma non risultino completate entro il termine temporale massimo prescritto per legge per l'ultimazione dei lavori, sono oggetto di separata istanza edilizia e si conformano alle previsioni del presente Piano.
2. Per quanto attiene i procedimenti autorizzatori di competenza di altri soggetti, ai fini dell'applicazione della salvezza degli interventi, fa fede il rilascio dell'accertamento di conformità urbanistico-edilizia attestato dal Comune ancorché espresso nell'ambito del processo di Valutazione Impatto Ambientale o di altra procedura di settore.

CAPO II – NORME TRANSITORIE

ART. 94- Salvaguardie

1. Dall'esecutività della Delibera di Consiglio Comunale di adozione del Piano Operativo, fino all'esecutività dell'atto di approvazione del medesimo, l'organo comunale competente può sospendere ogni determinazione su pratiche edilizie e urbanistiche qualora riconosca che i loro contenuti siano in contrasto con i contenuti del Piano Operativo adottato.
2. La disciplina di salvaguardia non si applica:
 - agli interventi edilizi diretti per i quali sia stato regolarmente rilasciato il Permesso di Costruire ed i relativi lavori siano stati effettivamente iniziati entro la data di adozione del Piano Operativo;
 - agli interventi edilizi diretti per i quali sia stata regolarmente depositata Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) conforme alla disciplina urbanistico-edilizia vigente al momento del deposito e per le quali i relativi lavori siano stati effettivamente iniziati entro la data di adozione del Piano Operativo;
 - ai piani attuativi vigenti approvati individuati con apposita grafia nelle tavole PR.TU "Disciplina del territorio urbanizzato" del Piano Operativo in scala 1:2000

Comune di Castel del Piano (GR)
PIANO OPERATIVO
Norme Tecniche di Attuazione

CAPO III – NORME FINALI

ART. 95 - Aree non pianificate

1. Le aree non pianificate sono quelle per le quali sia intervenuta la decadenza delle presenti Norme o che risultino eventualmente non comprese nelle medesime. In esse sono consentiti esclusivamente gli interventi previsti per gli ambiti rurali urbani di cui alle presenti Norme.

ART. 96 - Abrogazioni

1. Dalla data di approvazione del presente Piano cessano di avere efficacia le disposizioni con esso in contrasto contenute in strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale o regolamenti comunali in precedenza approvati.

ART. 97 - Poteri di deroga

1. Ai sensi dell'art. 97 della LR 65/2014 i poteri di deroga alle Norme del presente PO possono essere esercitati esclusivamente nel rispetto di entrambe le seguenti condizioni:
 - Per interventi pubblici o di interesse pubblico da realizzarsi anche a cura dei privati, purché previsti in aree già destinate a funzioni pubbliche, o di interesse pubblico;
 - Purché di operi nei limiti fissati dalle leggi o con esclusivo riferimento ai parametri dimensionali dell'intervento concernenti altezze, superfici, volumi, distanze;
 - Purché gli interventi in deroga non risultino in contrasto con il Piano Strutturale.

DIMENSIONAMENTO DEL PO

Alleg. 2B1_Tabella_PO_previsioni_dettaglio.xls

Piano operativo - Previsioni quinquennali per UTOE - Dettaglio

AII.2B₁

UTOE (da Piano Strutturale) - CASTEL DEL PIANO

Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014	PREVISIONI INTERNE AL PERIMETRO DEL TU										PREVISIONI ESTERNE AL PERIMETRO DEL TU			
	DIMENSIONAMENTO DEL PO (Art. 95 c. 8; Reg. tit. V art.5, c.4)										SUBORDINATE A CONF. DI COPIANIFICAZIONE (Reg Titolo V art.5, c.4) (Artt. 25 c.1; 26; 27; 64 cc. 6 e 8)		NON SUBORDINATE A CONF. DI COPIANIFICAZIONE	
	NE- Nuova Edificazione					R – Riuso					NE - Nuova edificazione		NE - Nuova edificazione	
	Con PA o PUC	Interventi edilizi diretti	Attrezzature o impianti pubblici o di interesse pubblico	Premialità concesse ad interventi di riuso	Con PA o piani di rigenerazione urbana	Art.95 c.3 lett. a) b) d) e)	Art.95 c.3 lett. a) b) d) e)	Art.95 c.3 lett. a) b) d) e)	Art.95 c.3 lett. a) b) d) e)	Art.95 c.3 lett. a) b) d) e)	Artt.25 c.1, 26, 27, 64 c.6	Art.64 c.8	Art.25 c.2	Art.25 c.2
	mq di SUL - SE Sf	mq di SUL - SE Sf	mq di SUL - SE Sf	mq di SUL - SE Sf	mq di SUL - SE Sf	mq di SUL - SE Sf	mq di SUL - SE Sf	mq di SUL - SE Sf	mq di SUL - SE Sf	mq di SUL - SE Sf	mq di SUL - SE Sf	mq di SUL - SE Sf	mq di SUL - SE Sf	mq di SUL - SE Sf
a) RESIDENZIALE	900	1.170	1.170	1.170	1.170	1.170	1.170	1.170	1.170	1.170	1.170	1.170	1.170	1.170
b) INDUSTRIALE - ARTIGIANALE	656*													
c) COMMERCIALE al dettaglio	120													
d) TURISTICO - RICETTIVA	656*													
e) DIREZIONALE E DI SERVIZIO	120													
f) COMMERCIALE all'ingrosso e depositi														
totali	1.796*	1.170	1.170	1.170	1.170	1.170	1.170	1.170	1.170	1.170	1.170	1.170	1.170	1.170

* La Superficie Utile Lorda (SUL) o Superficie Edificabile (SE) indicata pari a 656 mq è la SUL o SE massima ammissibile riferita allo stesso e unico lotto “AT.TU.2” presente a Castel del Piano per il quale il PO ammette più categorie funzionali. In fase di progetto sarà definita la categoria funzionale (esclusiva o prevalente), riferita al tessuto di appartenenza o un mix fra quelle indicate. In fase attuativa, potrà essere realizzata la SUL (o SE) massima assentita indicata nella tabella prelevando in toto o in parte dalle due categorie indicate.

Comune di Castel del Piano (GR)
PIANO OPERATIVO
Norme Tecniche di Attuazione

Alleg 2B1_Tabelle_PO_previsioni_dettaglio.xls

Piano operativo - Previsioni quinquennali per UTOE - Dettaglio

AII.2B₁

UTOE (da Piano Strutturale) - MONTENERO

Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014	PREVISIONI INTERNE AL PERIMETRO DEL TU										PREVISIONI ESTERNE AL PERIMETRO DEL TU									
	DIMENSIONAMENTO DEL PO (Art. 95 c. 8; Reg. tit. V art.5, c.4)										SUBORDINATE A CONF. DI COPIANIFICAZIONE (Reg Titolo V art.5, c.4) (Artt. 25 c.1; 26; 27; 64 cc. 6 e 8)									
	NE- Nuova Edificazione					R - Riuso					NE - Nuova edificazione					R - Riuso				
	Con PA o PUC		Interventi edilizi diretti		Attrezzature o impianti pubblici o di interesse pubblico		Premialità concesse		Con PA o piani di intervento per la rigenerazione urbana		Art.25 c.1, 26, 27, 64 c.6		Art.64 c.8		Art.25 c.1, 26, 27, 64 c.6		Art.64 c.8		Art.25 c.2	
	mq St o Sf	mq di SUL - SE	mq St o Sf	mq di SUL - SE	mq St o Sf	mq di SUL - SE	mq	mq di SUL - SE	mq St o Sf	mq di SUL - SE	mq St o Sf	mq di SUL - SE	mq St o Sf	mq di SUL - SE	mq St o Sf	mq di SUL - SE	mq St o Sf	mq di SUL - SE	mq St o Sf	mq di SUL - SE
a) RESIDENZIALE																				
b) INDUSTRIALE - ARTIGIANALE																				
c) COMMERCIALE al dettaglio																				
d) TURISTICO - RICETTIVA																				
e) DIREZIONALE E DI SERVIZIO																				
f) COMMERCIALE all'ingrosso e depositi																				
totali																				

Comune di Castel del Piano (GR)
PIANO OPERATIVO
Norme Tecniche di Attuazione

Alleg 2B1_Tabella_PO_previsioni_dettaglio.xls

Piano operativo - Previsioni quinquennali per UTOE - Dettaglio

All.2B₁

UTOE (da Piano Strutturale) - MONTEGIOVI

Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014	PREVISIONI INTERNE AL PERIMETRO DEL TU										PREVISIONI ESTERNE AL PERIMETRO DEL TU				
	DIMENSIONAMENTO DEL PO (Art. 95 c. 8; Reg. tit. V art.5, c.4)										SUBORDINATE A CONF. DI COPIANIFICAZIONE (Reg Titolo V art.5, c.4) (Artt. 25 c.1; 26; 27; 64 cc. 6 e 8)		NON SUBORDINATE A CONF. DI COPIANIFICAZIONE		
	NE- Nuova Edificazione					R - Riuso					NE - Nuova edificazione		R - Riuso		
	Con PA o PUC Art.95 c. 3 lett. a) e)	Interventi edilizi diretti Art.95 c.3 lett. d)	Attrezzature o Impianti pubblici o di interesse pubblico	Premialità concesse ad interventi di riuso	Con PA o piani di rigenerazione urbana Art.95 c. 3 lett. a) b) d) e)	mq St o Sf	mq di SUL - SE	mq	mq di SUL - SE	mq St o Sf	mq di SUL - SE	mq St o Sf	mq di SUL - SE	mq di St	mq di SUL - SE
	mq St o Sf	mq di SUL - SE	mq St o Sf	mq di SUL - SE	mq St o Sf	mq di SUL - SE	mq St o Sf	mq di SUL - SE	mq St o Sf	mq di SUL - SE	mq St o Sf	mq di SUL - SE	mq St o Sf	mq di SUL - SE	mq di SUL - SE
a) RESIDENZIALE															
b) INDUSTRIALE - ARTIGIANALE															
c) COMMERCIALE al dettaglio															
d) TURISTICO - RICETTIVA															
e) DIREZIONALE E DI SERVIZIO															
f) COMMERCIALE all'ingrosso e depositi															
totali															

Alleg 2B1_Tabella_PO_previsioni_dettaglio.xls

Piano operativo - Previsioni quinquennali per SISTEMA INSEDIATIVO DEI BORGHİ RURALI - Dettaglio

AII.2B₁

Borgo rurale (da Piano Strutturale) - PIAN DEL BALLO

Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014	PREVISIONI INTERNE AL PERIMETRO DEL TU										PREVISIONI ESTERNE AL PERIMETRO DEL TU									
	DIMENSIONAMENTO DEL PO (Art. 95 c. 8; Reg. tit. V art.5, c.4)										SUBORDINATE A CONF. DI COPIANIFICAZIONE (Reg Titolo V art.5, c.4) (Artt. 25 c.1; 26; 27; 64 cc. 6 e 8)									
	NE- Nuova Edificazione					R - Riuso					NE - Nuova edificazione					R - Riuso				
	Con PA o PUC Art.95 c. 3 lett. a) e)	mq di SUL - SE	mq di Sf	mq di SUL - SE	mq di Sf	Interventi edilizi diretti Art.95 c.3 lett. d)	mq di SUL - SE	mq di Sf	mq di SUL - SE	Premialità concesse ad interventi di riuso di interesse pubblico	mq di SUL - SE	mq di Sf	mq di SUL - SE	mq di Sf	mq di SUL - SE	Con PA o piani di rigenerazione urbana Art.95 c. 3 lett. a) b) d) e)	mq di SUL - SE	mq di Sf	mq di SUL - SE	mq di Sf
a) RESIDENZIALE																				
b) INDUSTRIALE - ARTIGIANALE																				
c) COMMERCIALE al dettaglio																				
d) TURISTICO - RICETTIVA																				
e) DIREZIONALE E DI SERVIZIO																				
f) COMMERCIALE all'ingrosso e depositi																				
totali																				

Comune di Castel del Piano (GR)
PIANO OPERATIVO
Norme Tecniche di Attuazione

Alleg 2B1_Tabella_PO_previsioni_dettaglio.xls

Piano operativo - Previsioni quinquennali per SISTEMA INSEDIATIVO DEI BORGHİ RURALI - Dettaglio

AII.2B₁

Borgo rurale (da Piano Strutturale) - MARRONA

Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014	PREVISIONI INTERNE AL PERIMETRO DEL TU										PREVISIONI ESTERNE AL PERIMETRO DEL TU									
	DIMENSIONAMENTO DEL PO (Art. 95 c. 8; Reg. tit. V art.5, c.4)										SUBORDINATE A CONF. DI COPIANIFICAZIONE (Reg Titolo V art.5, c.4) (Artt. 25 c.1; 26; 27; 64 cc. 6 e 8)									
	NE- Nuova Edificazione					R - Riuso					NE - Nuova edificazione					R - Riuso				
	Con PA o PUC Art.95 c. 3 lett. a) o e) mq St o Sf	mq di SUL - SE	mq di SUL - SE	mq di SUL - SE	mq di SUL - SE	Interventi edilizi diretti Art.95 c.3 lett. d) mq St o Sf	mq di SUL - SE	mq di SUL - SE	mq di SUL - SE	mq di SUL - SE	Premialità concesse ad interventi di riutilizzo Art.95 c. 3 lett. a) b) d) e) mq St o Sf	mq di SUL - SE	mq di SUL - SE	mq di SUL - SE	mq di SUL - SE	Con PA o piani di intervento per la rigenerazione urbana Art.95 c. 3 lett. a) b) d) e) mq St o Sf	mq di SUL - SE	mq di SUL - SE	mq di SUL - SE	mq di SUL - SE
a) RESIDENZIALE																				
b) INDUSTRIALE – ARTIGIANALE																				
c) COMMERCIALE al dettaglio																				
d) TURISTICO - RICETTIVA																				
e) DIREZIONALE E DI SERVIZIO																				
f) COMMERCIALE all'ingrosso e depositi																				
totali																				

Alleg 2B1_Tabella_PO_previsioni_dettaglio.xls

Piano operativo - Previsioni quinquennali per SISTEMA INSEDIATIVO DEI BORGHİ RURALI - Dettaglio

AII.2B₁

Borgo rurale (da Piano Strutturale) - CASIDORE

Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014	PREVISIONI INTERNE AL PERIMETRO DEL TU										PREVISIONI ESTERNE AL PERIMETRO DEL TU									
	DIMENSIONAMENTO DEL PO (Art. 95 c. 8; Reg. tit. V art.5, c.4)										SUBORDINATE A CONF. DI COPIANIFICAZIONE (Reg Titolo V art.5, c.4) (Artt. 25 c.1; 26; 27; 64 cc. 6 e 8)									
	NE- Nuova Edificazione					R – Riuso					NE - Nuova edificazione					R – Riuso				
	Con PA o PUC Art.95 c. 3 lett. a) e)	mq St o Sf	mq di SUL - SE	mq St o Sf	mq di SUL - SE	Interventi edilizi diretti Art.95 c.3 lett. d)	mq di SUL - SE	mq St o Sf	mq di SUL - SE	Premialità concesse ad interventi di riuso Art.95 c. 3 lett. a) b) d) e)	mq St o Sf	mq di SUL - SE	mq St o Sf	mq di SUL - SE	mq St o Sf	mq di SUL - SE	mq St o Sf	mq di SUL - SE	mq St o Sf	mq di SUL - SE
a) RESIDENZIALE							450													
b) INDUSTRIALE – ARTIGIANALE																				
c) COMMERCIALE al dettaglio																				
d) TURISTICO - RICETTIVA																				
e) DIREZIONALE E DI SERVIZIO																				
f) COMMERCIALE all'ingrosso e depositi																				
totali							450													

Alleg 2B1_Tabella_PO_previsioni_dettaglio.xls

Piano operativo - Previsioni quinquennali per SISTEMA INSEDIATIVO DEI BORGHİ RURALI - Dettaglio

AII.2B₁

Borgo rurale (da Piano Strutturale) - TEPOLINI

Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014	PREVISIONI INTERNE AL PERIMETRO DEL TU										PREVISIONI ESTERNE AL PERIMETRO DEL TU									
	DIMENSIONAMENTO DEL PO (Art. 95 c. 8; Reg. tit. V art.5, c.4)										SUBORDINATE A CONF. DI COPIANIFICAZIONE (Reg. Titolo V art.5, c.4) (Artt. 25 c.1; 26; 27; 64 cc. 6 e 8)									
	NE- Nuova Edificazione					R - Riuso					NE - Nuova edificazione					R - Riuso				
	Con PA o PUC Art.95 c. 3 lett. a) c) e	mq di SUL - SE	mq di SUL - SE	mq di SUL - SE	mq di SUL - SE	mq di SUL - SE	mq di SUL - SE	mq di SUL - SE	mq di SUL - SE	mq di SUL - SE	Artt.25 c.1, 26, 27, 64 c.6	mq St o Sf	mq di SUL - SE	mq St o Sf	mq di SUL - SE	Art.64 c.8	mq St o Sf	mq di SUL - SE	mq di SUL - SE	Art.25 c.2
a) RESIDENZIALE																				
b) INDUSTRIALE - ARTIGIANALE																				
c) COMMERCIALE al dettaglio																				
d) TURISTICO - RICETTIVA																				
e) DIREZIONALE E DI SERVIZIO																				
f) COMMERCIALE all'ingrosso e depositi																				
totali																				

Comune di Castel del Piano (GR)
PIANO OPERATIVO
Norme Tecniche di Attuazione

Alleg 2B1_Tabella_PO_previsioni_dettaglio.xls

Piano operativo - Previsioni quinquennali per SISTEMA INSEDIATIVO DEI BORGHİ RURALI - Dettaglio

AII.2B₁

Borgo rurale (da Piano Strutturale) - COLLEVERGARI

Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014	PREVISIONI INTERNE AL PERIMETRO DEL TU										PREVISIONI ESTERNE AL PERIMETRO DEL TU									
	DIMENSIONAMENTO DEL PO (Art. 95 c. 8; Reg. tit. V art.5, c.4)										SUBORDINATE A CONF. DI COPIANIFICAZIONE (Reg Titolo V art.5, c.4) (Artt. 25 c.1; 26; 27; 64 cc. 6 e 8)									
	NE - Nuova Edificazione					R - Riuso					NE - Nuova edificazione					R - Riuso				
	Con PA o PUC Art.95 c. 3 lett. a) c) e)	mq di SUL - SE	mq di Sf	mq di Sf o Sf	mq di SUL - SE	mq di Sf	mq di Sf	mq di Sf	mq di Sf	mq di Sf	Artt.25 c.1, 26, 27, 64 c.6	mq di SUL - SE	mq di Sf	mq di Sf o Sf - SE	mq di Sf	Artt.64 c.8	mq di Sf o Sf - SE	mq di Sf	mq di SUL - SE	Artt.25 c.2
a) RESIDENZIALE																				
b) INDUSTRIALE - ARTIGIANALE																				
c) COMMERCIALE al dettaglio																				
d) TURISTICO - RICETTIVA																				
e) DIREZIONALE E DI SERVIZIO																				
f) COMMERCIALE all'ingrosso e depositi																				
totali																				

Alleg 2B1_Tabella_PO_previsioni_dettaglio.xls

Piano operativo - Previsioni quinquennali per SISTEMA INSEDIATIVO DEI BORGHİ RURALI - Dettaglio

AII.2B₁

Borgo rurale (da Piano Strutturale) - LECCIO

Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014	PREVISIONI INTERNE AL PERIMETRO DEL TU										PREVISIONI ESTERNE AL PERIMETRO DEL TU									
	DIMENSIONAMENTO DEL PO (Art. 95 c. 8; Reg. tit. V art.5, c.4)										SUBORDINATE A CONF. DI COPIANIFICAZIONE (Reg Titolo V art 5, c.4) (Artt. 25 c.1; 26; 27; 64 cc. 6 e 8)									
	NE- Nuova Edificazione					R - Riuso					NE - Nuova edificazione					R - Riuso				
	Con PA o PUC Art.95 c. 3 lett. a) e)	mq di SUL - SE	mq di SUL - SE	mq di SUL - SE	mq di SUL - SE	Interventi edilizi diretti Art.95 c.3 lett. d)	mq di SUL - SE	mq di SUL - SE	mq di SUL - SE	mq di SUL - SE	Art.95 c.1, 26, 27, 64 c.6	mq di SUL - SE	mq di SUL - SE	mq di SUL - SE	mq di SUL - SE	Art.25 c.1, 26, 27, 64 c.6	mq di SUL - SE	mq di SUL - SE	mq di SUL - SE	mq di SUL - SE
a) RESIDENZIALE																				
b) INDUSTRIALE - ARTIGIANALE																				
c) COMMERCIALE al dettaglio																				
d) TURISTICO - RICETTIVA																				
e) DIREZIONALE E DI SERVIZIO																				
f) COMMERCIALE all'ingrosso e depositi																				
totali																				

Comune di Castel del Piano (GR)
PIANO OPERATIVO
Norme Tecniche di Attuazione

Alleg.2B1_Tabella_PO_previsioni_dettaglio.xls

Piano operativo - Previsioni quinquennali per Sistema di Paesaggio - Dettaglio

Sistema di paesaggio (da Piano Strutturale) - L'AGRO DI CIVITELLA (CP)

AII.2B₁

Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014	PREVISIONI INTERNE AL PERIMETRO DEL TU										PREVISIONI ESTERNE AL PERIMETRO DEL TU			
	DIMENSIONAMENTO DEL PO (Art. 95 c. 8; Reg. tit. V art.5, c.4)										SUBORDINATE A CONF. DI COPIANIFICAZIONE (Reg Titolo V art 5, c.4) (Artt. 25 c.1; 26; 27; 64 cc. 6 e 8)		NON SUBORDINATE A CONF. DI COPIANIFICAZIONE	
	NE - Nuova Edificazione					R - Riuso					NE - Nuova edificazione		NE - Nuova edificazione	
	Con PA o PUC Art.95 c. 3 lett. a) c) e	mq di SUL - SE	mq di SUL - Sf	mq di SUL - SE	mq di SUL - Sf	mq di SUL - SE	mq di SUL - Sf	mq di SUL - SE	mq di SUL - Sf	mq di SUL - SE	Artt.25 c.1, 26, 27, 64 c.6		Art.25 c.2	
	mq St o Sf	mq di SUL - SE	mq di SUL - Sf	mq di SUL - SE	mq di SUL - Sf	mq di SUL - SE	mq di SUL - Sf	mq di SUL - SE	mq di SUL - Sf	mq di SUL - SE	mq St o Sf	mq di SUL - SE	mq di St	mq di SUL - SE
a) RESIDENZIALE														
b) INDUSTRIALE - ARTIGIANALE														
c) COMMERCIALE al dettaglio														
d) TURISTICO - RICETTIVA														
e) DIREZIONALE E DI SERVIZIO														
f) COMMERCIALE all'ingrosso e depositi														
totali											30.000			

Comune di Castel del Piano (GR)
PIANO OPERATIVO
Norme Tecniche di Attuazione

Alleg 2B1_Tabella_PO_previsioni_dettaglio.xls

Piano operativo - Previsioni quinquennali per Sistema di Paesaggio - Dettaglio

AII.2B₁

Sistema di paesaggio (da Piano Strutturale) - MONTE AMIATA (R.9)

Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014	PREVISIONI INTERNE AL PERIMETRO DEL TU										PREVISIONI ESTERNE AL PERIMETRO DEL TU									
	DIMENSIONAMENTO DEL PO (Art. 95 c. 8; Reg. tit. V art.5, c.4)										SUBORDINATE A CONF. DI COPIANIFICAZIONE (Reg Titolo V art.5, c.4) (Art. 25 c.1; 26; 27; 64 cc. 6 e 8)									
	NE- Nuova Edificazione					R - Riuso					NE - Nuova edificazione					R - Riuso				
	Con PA o PUC Art.95 c. 3 lett. a) e c)	mq di SUL - SE	mq di Sf	mq di SUL - SE	mq di Sf	Interventi edilizi diretti Art.95 c.3 lett. d)	mq di SUL - SE	mq di Sf	mq di SUL - SE	Premialità concesse ad interventi di riuso di interesse pubblico	mq di SUL - SE	mq di Sf	mq di SUL - SE	mq di Sf	mq di SUL - SE	Con PA o piani di intervento per la rigenerazione urbana Art.95 c. 3 lett. a) b) d) e)	mq di SUL - SE	mq di Sf	mq di SUL - SE	mq di Sf
a) RESIDENZIALE																				
b) INDUSTRIALE - ARTIGIANALE																				
c) COMMERCIALE al dettaglio																				
d) TURISTICO - RICETTIVA																				
e) DIREZIONALE E DI SERVIZIO																				
f) COMMERCIALE all'ingrosso e depositi																				
totali																				

Comune di Castel del Piano (GR)
PIANO OPERATIVO
Norme Tecniche di Attuazione

Alleg.2B1_Tabella_PO_previsioni_dettaglio.xls

Piano operativo - Previsioni quinquennali per Sistema di Paesaggio - Dettaglio

AII.2B₁

Sistema di paesaggio (da Piano Strutturale) - DORSALE DI SCANSANO (R.8)

Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014	PREVISIONI INTERNE AL PERIMETRO DEL TU										PREVISIONI ESTERNE AL PERIMETRO DEL TU									
	DIMENSIONAMENTO DEL PO (Art. 95 c. 8; Reg. tit. V art.5, c.4)										SUBORDINATE A CONF. DI COPIANIFICAZIONE (Reg Titolo V art.5, c.4) (Artt. 25 c.1; 26; 27; 64 cc. 6 e 8)									
	NE - Nuova Edificazione					R - Riuso					NE - Nuova edificazione					R - Riuso				
	Con PA o PUC	Interventi edilizi diretti	Attrezzature o impianti pubblici o di interesse pubblico	Premialità concesse ad interventi di riuso	Con PA o piani di intervento per la rigenerazione urbana	Art.25 c.1, 26, 27, 64 c.6					Art.25 c.1, 26, 27, 64 c.6					Art.25 c.2				
a) RESIDENZIALE	mq St o Sf	mq di SUL - SE	mq St o Sf	mq di SUL - SE	mq di SUL - SE	mq St o Sf	mq di SUL - SE	mq St o Sf	mq di SUL - SE	mq di SUL - SE	mq St o Sf	mq di SUL - SE	mq St o Sf	mq di SUL - SE	mq di SUL - SE	mq St o Sf	mq di SUL - SE	mq St o Sf	mq di SUL - SE	mq di SUL - SE
b) INDUSTRIALE - ARTIGIANALE																				
c) COMMERCIALE al dettaglio																				
d) TURISTICO - RICETTIVA																				
e) DIREZIONALE E DI SERVIZIO																				
f) COMMERCIALE all'ingrosso e depositi																				
totali																				

Piano operativo – Previsioni quinquennali – Sintesi

AII. 2B

Nome COMUNE	CASTEL DEL PIANO
Codice ISTAT	053004

Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014	
a) RESIDENZIALE	
b) INDUSTRIALE – ARTIGIANALE	
c) COMMERCIALE al dettaglio	
d) TURISTICO - RICETTIVA	
e) DIREZIONALE E DI SERVIZIO	
f) COMMERCIALE all'ingrosso e depositi	
totali	

Previsioni interne al perimetro del TU			
Dimensionamento del PO (art. 92 c. 4)			
mq di SUL (o SE)			
NE - Nuova edificazione	R – Riuso	Tot (NE+R)	
2.920	-	2.920	
2.656 (di cui 656*)	-	2.656 (di cui 656*)	
120	-	120	
656*	-	656*	
120	-	120	
-	-	-	
5.816*	-	5.816*	

Previsioni esterne al perimetro del TU				
SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE (Reg. Titolo V art. 5 c. 3)			NON SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE	
mq di SUL (o SE)			mq di SUL (o SE)	
NE - Nuova edificazione Art. 25 c. 1; 26; 27; 64 c. 6)	R – Riuso Art 64 c. 8	Tot (NE+R)	NE - Nuova edificazione Art. 25 c. 2	
30.300	-	30.300	-	
-	-	-	-	
20	-	20	-	
-	-	-	-	
-	-	-	-	
30.320	-	30.320	-	

* La Superficie Utile Lorda (SUL) o Superficie Edificabile (SE) indicata pari a 656 mq è la SUL o SE massima ammissibile riferita allo stesso e unico lotto "AT.TU.2" presente a Castel del Piano per il quale il PO ammette più categorie funzionali. In fase di progetto sarà definita la categoria funzionale (esclusiva o prevalente), riferita al tessuto di appartenenza o un mix fra quelle indicate. In fase attuativa, potrà essere realizzata la SUL (o SE) massima assentita indicata nella tabella prelevando in toto o in parte dalle due categorie indicate.