

Varianti puntuali al Piano strutturale e al Regolamento urbanistico vigenti del Comune di Gaiole in Chianti

REGOLAMENTO URBANISTICO Norme tecniche di attuazione

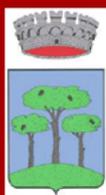


Marzo 2014

Adozione
Approvazione

ELABORATO **DOC. 3**

SCALA



COMUNE DI GAIOLE IN CHIANTI

Provincia di Siena

SINDACO - ASSESSORE ALL'URBANISTICA
Michele Pescini

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
Carla Santoni

GARANTE DELLA COMUNICAZIONE
Mario Nepi

UFFICIO URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA
Mario Nepi
Valentina Landozzi

PROGETTISTI
Michela Chiti
Francesca Masi

CONSULENTE SCIENTIFICO
VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA
Università degli Studi di Firenze
Dipartimento di Architettura
Valeria Lingua
Luca di Figlia

ASPETTI GEOLOGICI
Andrea Capotorti

INDICE

PARTE I – GENERALITA’	5
TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI	6
ART. 1 – STRUMENTI DELLA PIANIFICAZIONE ED ATTI DI GOVERNO	6
ART. 2 – REGOLAMENTO URBANISTICO	6
ART. 2 BIS – ELABORATI ED ELEMENTI COSTITUTIVI DEL REGOLAMENTO URBANISTICO	7
ART. 2 TER – ELEMENTI PER LA VALUTAZIONE INTEGRATA DEGLI EFFETTI DELLE TRASFORMAZIONI	9
ART. 3 - COMPARTI	11
ART. 4 - PROCEDURE DI INTERVENTO	11
ART. 4 BIS – PIANI ATTUATIVI	11
ART. 4 TER – PIANI DI RECUPERO	12
ART. 4 QUATER – INCENTIVI ECONOMICI PER L’EDILIZIA SOSTENIBILE	13
ART. 4 QUINTES – PISCINE E ALTRE OPERE AUTONOME A CORREDO DEGLI EDIFICI IN TERRITORIO RURALE ...	13
ART. 4 SEXIES – PERTINENZE DEGLI AGGREGATI E DEI BENI STORICO-ARCHITETTONICI INDIVIDUATI DAL P.T.C.P.	15
ART. 4 SEPTIES – CENTRI COMMERCIALI NATURALI	17
ART. 5 – DEROGHE	17
ART. 6 – DISCIPLINA DEL PATRIMONIO EDILIZIO	17
ART 6 BIS – SUPERFICIE UTILE LORDA (DEFINIZIONE ED EQUIPOLLENZE)	19
PARTE II – DISCIPLINA DEI SUOLI E DEGLI INSEDIAMENTI	22
TITOLO I – ZONE TERRITORIALI OMOGENEE	23
ART. 7 – ZONE OMOGENEE A	23
ART. 8 – ZONE OMOGENEE B	23
ART. 9 – ZONA B 1 (SATURA)	24
ART. 10 – ZONA B 2 (DI COMPLETAMENTO)	25
ART. 11 – ZONA B 3 (DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA) (ABROGATO)	26
ART. 12 – ZONE OMOGENEE C (DI ESPANSIONE)	26
ART. 13 – ZONE OMOGENEE D (PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE)	26
ART. 14 – ZONA D 1 (INDUSTRIALE, ARTIGIANALE E COMMERCIALE)	27
ART. 15 – ZONA D 2 (COMMERCIALE)	27
ART. 16 – ZONA D3 (PER ATTIVITÀ RICETTIVE)	28
ART. 17 – ZONA DE E DR (PER ATTIVITÀ ESTRATTIVE)	28
ART. 18 – ZONE OMOGENEE E (RURALI)	29
ART. 19 – DISCIPLINA DEGLI INSEDIAMENTI NELLE ZONE E	30
ART. 19 BIS – DISCIPLINA DELLE RECINZIONI NELLE ZONE OMOGENEE E	31
ART. 19 TER – PROGRAMMA AZIENDALE PLURIENNALE DI MIGLIORAMENTO AGRICOLO AMBIENTALE	32
ART. 19 QUATER – PROGRAMMA AZIENDALE PLURIENNALE DI MIGLIORAMENTO AGRICOLO AMBIENTALE CON VALORE DI PIANO ATTUATIVO	37
ART. 19 QUINTES – SUPERFICI FONDARIE MINIME	38

ART. 19 SESTIES – EDIFICI RURALI AD USO ABITATIVO	39
ART. 19 SEPTIES – ANNESSI AGRICOLI STABILI	40
ART. 19 OCTIES – ANNESSI AGRICOLI NON SOGGETTI AL RISPETTO DELLE SUPERFICI MINIME FONDIARIE O ECCEDENTI LE CAPACITÀ PRODUTTIVE AZIENDALI	41
ART. 19 NONIES – ANNESSI AGRICOLI REVERSIBILI PER L'AGRICOLTURA AMATORIALE O PER PICCOLE PRODUZIONI AGRICOLE	42
ART. 19 DECIES – MANUFATTI PRECARI.....	43
ART. 19 UNDECIES – SERRE TEMPORANEE E A COPERTURA STAGIONALE	44
ART. 19 DUODECIES – INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE IN TERRITORIO APERTO	45
ART.19 TERDECIES – OPERE DI SISTEMAZIONE IDRAULICO-AGRARIE E IDRAULICO-FORESTALI	48
ART. 20 – ZONA E 1 (FONDOVALLE INONDABILE)	48
ART. 21 – ZONA E 2 (FONDOVALLE ASCIUTTO)	48
ART. 22 – ZONA E 3 (COLLINA E MONTAGNA COLTIVATE)	49
ART. 23 – ZONA E 4 (AREE BOSCADE).....	49
ART. 24 – ZONE E 5 (EDIFICI DI PARTICOLARE PREGIO)	50
ART. 25 – ZONE OMOGENEE F (PER ATTREZZATURE ED IMPIANTI D’INTERESSE GENERALE)	51
ART. 25 BIS – ZONE S PER SERVIZI	52
ART. 26 – ZONE A VERDE PUBBLICO	52
ART. 27 – ZONE PER NUOVI PARCHEGGI E AUTORIMESSE	53
ART. 28 – AREE PER STRADE, PIAZZE, SERVIZI STRADALI, VERDE D’ARREDO STRADALE	54
ART. 29 – PASSAGGI PEDONALI	54
ART. 30 – ZONE A VERDE PRIVATO	55
ART. 31 – INTERRAMENTO DELLE LINEE ELETTRICHE	55
ART. 32 – CAPACITÀ EDIFICATORIA DEL REGOLAMENTO URBANISTICO	55
TITOLO II – LE UNITÀ TERRITORIALI ORGANICHE ELEMENTARI	57
CAPO I – CAPOLUOGO, U.T.O.E. CENTRO STORICO	57
ART. 33 – DISCIPLINA DEL RECUPERO E DELLA GESTIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO	57
ART. 34 – URBANIZZAZIONI E SERVIZI COLLETTIVI	57
CAPO II - CAPOLUOGO, U.T.O.E. ESPANSIONE OCCIDENTALE	57
ART. 35 – DISCIPLINA DEL RECUPERO E DELLA GESTIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO	57
ART. 36 – DISCIPLINA DELLE RISTRUTTURAZIONI URBANISTICHE	58
ART. 37 – DISCIPLINA DEI COMPLETAMENTI E DELLE ESPANSIONI	58
ART. 38 – URBANIZZAZIONI E SERVIZI COLLETTIVI	58
CAPO III - CAPOLUOGO, U.T.O.E. ESPANSIONE ORIENTALE.....	58
ART. 39 – DISCIPLINA DEL RECUPERO E DELLA GESTIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO	58
ART. 40 – DISCIPLINA DEI COMPLETAMENTI E DELLE ESPANSIONI	59
ART. 41 – DISCIPLINA DELLE RISTRUTTURAZIONI URBANISTICHE	59
CAPO IV - CAPOLUOGO, U.T.O.E. PER ATTIVITA’ PRODUTTIVE.....	59

ART. 42 – DISCIPLINA GENERALE DELL’U.T.O.E.	59
ART. 43 – DISCIPLINA DEL RECUPERO E DELLA GESTIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO	59
ART. 44 – DISCIPLINA DELLE RISTRUTTURAZIONI URBANISTICHE	60
ART. 45 – URBANIZZAZIONI E SERVIZI COLLETTIVI	60
<i>CAPO V – INSEDIAMENTI DI FONDOVALLE, U.T.O.E. PONTE DI PIANELLA</i>	60
ART. 46 – DISCIPLINA GENERALE DELL’U.T.O.E.	60
ART. 47 – DISCIPLINA DEL RECUPERO E DELLA GESTIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO	61
ART. 48 – URBANIZZAZIONI E SERVIZI COLLETTIVI	62
<i>CAPO VI – U.T.O.E. INSEDIAMENTI DI FONDOVALLE</i>	62
ART. 49 – DISCIPLINA DEI COMPLETAMENTI E DELLE ESPANSIONI	62
<i>CAPO VII – U.T.O.E. MESOCOLLINA COLTIVATA</i>	62
ART. 50 – DISCIPLINA GENERALE DELL’U.T.O.E.	62
<i>CAPO VIII – U.T.O.E. MESOCOLLINA BOSCATI</i>	63
ART. 51 – DISCIPLINA GENERALE DELL’U.T.O.E.	63
<i>CAPO IX – U.T.O.E. CASTAGNOLI</i>	63
ART. 52 – DISCIPLINA GENERALE DELL’U.T.O.E.	63
ART. 53 – DISCIPLINA DEI COMPLETAMENTI E DELLE ESPANSIONI	63
<i>CAPO X – U.T.O.E. LECCHI</i>	64
ART. 54 – DISCIPLINA DEI COMPLETAMENTI E DELLE ESPANSIONI	64
ART. 55 – URBANIZZAZIONI E SERVIZI COLLETTIVI	64
<i>CAPO XI – U.T.O.E. MONTI</i>	65
ART. 56 – DISCIPLINA DEL RECUPERO E DELLA GESTIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO	65
ART. 57 – DISCIPLINA DEI COMPLETAMENTI E DELLE ESPANSIONI	65
ART. 58 – URBANIZZAZIONI E SERVIZI COLLETTIVI	65
<i>CAPO XII – U.T.O.E. INSEDIAMENTI DI CRINALE NELLA MESOCOLLINA</i>	65
ART. 59 – DISCIPLINA GENERALE DELL’U.T.O.E.	65
ART. 60 – DISCIPLINA DEI COMPLETAMENTI E DELLE ESPANSIONI	66
<i>CAPO XIII – U.T.O.E. INSEDIAMENTI DI CRINALE NELLA MONTAGNA</i>	67
ART. 62 – DISCIPLINA GENERALE DELL’U.T.O.E.	67
TITOLO III – DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI	69
ART. 63 – PRATICHE EDILIZIE IN ITINERE	69
ART. 64 – SALVAGUARDIE	69
ART. 65 – CARTA PER L’USO SOSTENIBILE DEL TERRITORIO RURALE DEL CHIANTI	69
APPENDICE 1 – Elenco delle costruzioni di particolare valore culturale o ambientale esistenti nelle zone rurali (Cfr. art. 24)	70
APPENDICE 2 – GLOSSARIO DELLE SIGLE USATE NEL TESTO	83

PARTE I – GENERALITA'

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 – Strumenti della pianificazione ed atti di governo

1. Ogni attività comportante trasformazione urbanistica o edilizia del territorio comunale è soggetta al congiunto disposto delle norme statali e regionali in materia edilizia e di governo del territorio ed alle norme e disposizioni del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico.
2. Gli strumenti e gli atti del Comune di Gaiole in Chianti sono:
 - a. il Piano Strutturale (P.S.);
 - b. il Regolamento Urbanistico (R.U.);
 - c. l'eventuale Programma Integrato di Intervento (P.I.I.).
3. Il R.U. e l'eventuale P.I.I. sono direttamente precettivi ed operativi.
4. In tutto il territorio comunale si osservano le disposizioni dei Piani d'assetto idrogeologico (P.A.I.) dei bacini dell'Arno e dell'Ombrone.

Art. 2 – Regolamento urbanistico

1. Il R.U. disciplina gli insediamenti esistenti sull'intero territorio comunale. La presente variante di manutenzione è orientata al soddisfacimento di esigenze di edilizia residenziale prioritariamente attraverso interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, di sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica, con particolare attenzione alla creazione di un'offerta di abitazioni in locazione a canone controllato o cessione a prezzo concordato.
2. Il R.U. contiene:
 - a. l'individuazione del perimetro aggiornato dei centri abitati;
 - b. l'individuazione delle aree destinate ad opere d'urbanizzazione primaria e secondaria;
 - c. l'individuazione delle aree, per le quali, in rapporto alla loro particolare complessità e rilevanza, si può intervenire solo mediante piano attuativo;
 - d. la determinazione degli interventi consentiti nelle aree diverse da quelle di cui al punto c);
 - e. le infrastrutture da realizzare;
 - f. la disciplina per il recupero del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente.
3. Il R.U. è valido a tempo indeterminato, salve le previsioni di cui all'art. 55, commi 4 e 5 della L.R. 1/2005 che decadono dopo cinque anni dall'approvazione del R.U., se non sono stati approvati i piani attuativi o i progetti esecutivi delle infrastrutture.
4. Il presente R.U. indica i casi in cui il titolo abilitante all'attività edilizia può essere ottenuto solo dopo l'approvazione di un piano attuativo.
5. Le aree divengono edificabili a tutti gli effetti solo al momento in cui può essere ottenuto il titolo abilitante alla costruzione, soddisfatta ogni condizione e conclusa ogni procedura preventiva prescritte dalla legge o dal presente R.U..

6. Al rilascio del titolo abilitante all'attività edilizia, sarà prescritto il rispetto di eventuali norme sovraordinate vigenti e cogenti più restrittive della disciplina di questo R.U..
7. Tutti i termini fissati da questo R.U. decorrono dalla sua entrata in vigore, se non diversamente indicato.
8. Il presente atto di governo del territorio è redatto nelle more di approvazione del nuovo P.S. e del conseguente nuovo R.U. al fine di rideterminare le previsioni riconducibili all'art. 55, commi 4 e 5 della L.R. 1/2005 decadute per effetto del decorso del quinquennio.
9. Il presente R.U. è redatto in coerenza con il vigente P.S., tenuto conto delle previsioni e delle salvaguardie desumibili dal P.T.C.P. adottato il 17/03/2010 con D.C.P. n. 18 (B.U.R.T. n. 21 del 26/05/2010) e dal P.I.T. adottato il 16/06/2009 con D.C.R. n. 32 (B.U.R.T. n. 29 del 22/07/2009, parte II).
10. In attesa dell'approvazione del Piano della protezione civile, il Regolamento urbanistico individua con apposito simbolo grafico nella Tavola 2 la localizzazione dell'area di emergenza.
11. In attesa della elaborazione del Programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche, il presente Regolamento prescrive che i Piani attuativi, comunque detti, e le istanze di permesso di costruire siano conformi alle prescrizioni di cui al D.P.G.R. 29 luglio 2009 n. 41/R.

Art. 2 bis – Elaborati ed elementi costitutivi del Regolamento urbanistico

1. Sono elementi costitutivi della Variante di manutenzione del R.U. i seguenti documenti ed elaborati grafici:

<i>Elaborati</i>	<i>Titolo</i>	<i>N° elaborati</i>	<i>Scala di rappresentazione</i>
------------------	---------------	---------------------	----------------------------------

Tavola		Disciplina dei suoli e degli insediamenti		
1 ovest	1 est	Territorio comunale	2	1:10.000
2		Gaiole in Chianti	1	1:2.000
3		Rietine - Castagnoli - San Martino	1	1:2.000
4		Monti – Lecchi – San Sano	1	1:2.000
5		Pianella – Poggio San Polo – San Regolo – Casanova di Ama – Galenda – Barbischio – Vertine	1	1:2.000

<i>Elaborati</i>	<i>Titolo</i>	<i>N° elaborati</i>	<i>Scala di rappresentazione</i>
------------------	---------------	---------------------	----------------------------------

Tavola		Disciplina dei suoli e degli insediamenti del Regolamento urbanistico		
Tav. 2		Gaiole in Chianti	1	1:2.000
Tav. 4		Monti – Lecchi – San Sano	1	1:2.000
Tav. 5		Pianella – Poggio San Polo – San Regolo – Casanova	1	1:2.000

	di Ama – Galenda – Barbischio – Vertine		
--	---	--	--

Tavola		Tutela e valorizzazione del sistema territoriale		
6 ovest	6 est	Edifici di particolare pregio ed aree di pertinenza	2	1:10.000

Documento	Relazioni
01	Relazione generale e allegati
02	Valutazione integrata e V.A.S. e allegati
03	Norme tecniche di attuazione
04	Relazione del garante della comunicazione
05	Relazione del responsabile del procedimento

Documento	Titolo
Doc. 1	Relazione generale
Doc. 3	Regolamento urbanistico - Norme tecniche di attuazione
Doc. 4	Relazione del garante della comunicazione
Doc. 5	Relazione del responsabile del procedimento
Doc. 6	V.A.S. - Rapporto ambientale
Doc. 7	V.A.S. – Relazione di sintesi

Elaborati	Titolo	N° elaborati	Scala di rappresentazione
-----------	--------	--------------	---------------------------

N.	Aspetti geologici		
1	Corografia	1	1:10.000
2	Planimetria di dettaglio	1	1:2.000
3	Carta Vincolo Idrogeologico	1	1:10.000
4	Carta geologica	1	1:5.000
5	Carta Litotecnica	1	1:5.000
6	Carta Geomorfologica	1	1:5.000
7	Carta Idrogeologica e della sensibilità degli acquiferi	1	1:5.000
8	Carta delle aree allagate 2000	1	1:2.000
9	Carta della Pericolosità Idraulica	1	1:2.000
10	Carta della Pericolosità Geologica	1	1:2.000
11	Carta di adeguamento al PAI	1	1:2.000
12	Carta dei dati di Base	1	1:5.000
13	Carta microzone omogenee in prospettiva sismica (MOPS)	1	1:2.000
14	Carta della Pericolosità Sismica	1	1:2.000
15	Carta della Fattibilità	1	1:2.000
	- Allegati:		
	o Dati geognostici e geofisici pregressi		

	o Indagini geofisiche		
--	-----------------------	--	--

2. Le indicazioni normative e cartografiche contenute nel P.S. sono precisate, dettagliate e declinate in prescrizione operativa dal presente R.U., che al primo si rapporta in termini di coerenza sostanziale.
3. Nella redazione del R.U. sono state apportate parziali e limitate modifiche alle indicazioni cartografiche, alle elencazioni e perimetrazioni del P.S., al fine di rettificare eventuali errori, imprecisioni od omissioni di quest'ultimo rilevate in seguito ad una scala di rappresentazione o ad analisi di maggior dettaglio. Tali eventuali variazioni sono esplicitate nella Relazione del R.U. che ne evidenzia i profili di coerenza sostanziale con il quadro conoscitivo e con le strategie definite dal P.S. senza che ciò comporti variazione dello strumento della pianificazione.

Art. 2 ter – Elementi per la valutazione integrata degli effetti delle trasformazioni

1. Il presente R.U. contiene uno specifico elaborato sulle attività di valutazione che:
 - attesta la coerenza esterna e interna del presente R.U.;
 - individua le trasformazioni soggette a valutazione degli effetti territoriali, ambientali, sociali ed economici, sulla salute umana.
2. Il R.U., in applicazione e in coerenza del P.S., contiene attività di valutazione integrata comprensiva di valutazione ambientale strategica ai sensi della L.R. 1/2005 e relativo regolamento attuativo.
3. La valutazione integrata del R.U. dimostra la sostenibilità delle scelte e indica i compiti della valutazione degli altri atti di governo come specificato ai seguenti commi.
4. I piani attuativi devono contenere uno specifico elaborato di valutazione integrata, comprensivo della valutazione degli effetti ambientali.
5. Il grado di approfondimento delle valutazioni degli effetti per i piani attuativi è commisurato alla tipologia ed all'entità delle azioni di trasformazione previste da ciascun Piano. Essi comunque devono specificare le risorse interessate, descrivere gli effetti sulle medesime, individuare le misure di mitigazione o le alternative, effettuare l'analisi di coerenza con gli obiettivi strategici e le condizioni statutarie del P.S..
6. Le attività di valutazione degli atti di governo, in conformità e in coerenza con le disposizioni del presente R.U., devono specificare:
 - modalità e tecniche per il rispetto delle regole di progettazione e dei requisiti di sostenibilità ambientale indicati dal P.S. e specificati dal R.U.;
 - verifica dell'impatto prodotto da emissioni di inquinanti in atmosfera ed acustiche e individuazione di eventuali misure di mitigazione;
 - verifica dei carichi sul sistema della mobilità e della sosta: laddove l'intervento induca incremento di traffico, preveda adeguamento o realizzazione di viabilità, deve essere valutato il contributo del Piano attuativo al sistema di mobilità entro cui si colloca, in termini di una migliore organizzazione del traffico e di collegamento fra trasporto pub-

blico e spostamenti su mezzo privato, nonché di articolazione multifunzionale del sistema della mobilità anche tramite la creazione di piste ciclabili e percorsi pedonali interconnessi con gli altri sistemi di spostamento;

- approvvigionamenti idrici: è obbligatoria la preventiva verifica della disponibilità della risorsa e dell'adeguatezza della rete di approvvigionamento nella formazione del Piano attuativo, anche in accordo con le competenti amministrazioni. In caso di inadeguatezza o indisponibilità devono essere verificate le possibilità di opere di adeguamento della rete o di prelievo e il piano deve contenere apposita garanzia a tal fine;
- scarichi idrici in zone servite dalla pubblica fognatura: è fatto obbligo di provvedere al relativo allacciamento e alle eventuali opere di rafforzamento, adeguamento, incremento della rete, previa valutazione del volume e delle caratteristiche delle acque reflue derivanti dalla trasformazione e dell'impatto sul sistema fognario e depurativo, sentite le competenti amministrazioni, in ordine allo stato della rete fognaria e della compatibilità del maggior carico indotto alla residua potenzialità del sistema di depurazione esistente. In caso di esito negativo della verifica dovranno essere individuate le opere di adeguamento tecnico e dimensionale della rete o soluzioni depurative alternative assistite nel piano attuativo da idonea garanzia;
- scarichi idrici in zone non servite dalla pubblica fognatura: è fatto obbligo verificare, sentite le competenti amministrazioni, la fattibilità tecnico-economica dell'opera di collegamento alla rete fognaria. Nel caso di verifica negativa, le trasformazioni sono ammissibili solo ove venga garantito un idoneo trattamento depurativo autonomo, privilegiando il ricorso a sistemi caratterizzati da bassi consumi energetici, ridotta necessità di manutenzione, flessibilità nei confronti di variazioni di carico, elevati rendimenti depurativi, possibilità di riutilizzo delle acque depurate, assistiti nel piano attuativo da idonea garanzia;
- risparmio energetico: è obbligatorio, salve motivate comprovate impossibilità per ragioni di rispetto dei valori storici o paesaggistici, per situazioni orografiche climatiche o simili, il ricorso a fonti rinnovabili di energia o assimilate. Ai fini del risparmio energetico e della qualità abitativa, nel progetto dei nuovi insediamenti è opportuno considerare i fattori climatici caratteristici del luogo (esposizione ai venti, irraggiamento solare, condizioni microclimatiche del sito), così da ottimizzare le scelte morfologico-insediative e tipologico-architettoniche;
- rifiuti: devono essere valutate le quantità e le caratteristiche dei rifiuti (urbani e speciali) che saranno prodotti dalle funzioni insediate ed il loro impatto sul sistema di raccolta esistente (anche in relazione alle aree ecologiche esistenti o da prevedere), e prevedere nell'ambito della trasformazione le eventuali aree/strutture necessarie a soddisfare le esigenze di raccolta, differenziata e non, dei rifiuti prodotti;
- campi elettromagnetici: ove si determinino permanenze umane prolungate in prossimità degli impianti di radiocomunicazione esistenti e/o di linee elettriche ad alta tensione deve essere valutata l'esposizione ai campi elettromagnetici e definite le misure di mitigazione.

Art. 3 - Comparti

1. Il Comune può, quando approva un piano attuativo, o quando ne ravvisi l'utilità per l'ordinato sviluppo dell'abitato, istituire comparti costituenti unità fabbricabili ai sensi dell'art. 23 Legge 17.08.1942 n. 1150 e successive modificazioni.
2. Il consiglio comunale istituisce i comparti con deliberazione che non costituisce variante al piano attuativo.
3. Gli aventi diritto sugli immobili compresi in comparti devono regolare i loro reciproci rapporti in modo da rendere possibile l'attuazione del piano.

Art. 4 - Procedure di intervento

1. Il R.U. si attua con due procedure d'intervento:
 - a. piano attuativo
 - b. intervento edilizio diretto.
2. Dove è prescritto il piano attuativo, nessuna nuova costruzione è permessa prima dell'approvazione del piano attuativo.
3. Dove è consentito l'intervento edilizio diretto, dove vige un piano attuativo approvato e negli altri casi previsti dalle norme vigenti, l'edificazione è subordinata solo all'ottenimento del titolo abilitante all'attività edilizia.
4. Nessuno può costruire un nuovo edificio se mancano le opere d'urbanizzazione primaria e non s'impegna, singolarmente o insieme con gli altri aventi titolo, a realizzarle contemporaneamente al nuovo edificio.
5. Il Regolamento Edilizio (R.E.) definisce le caratteristiche dei titoli abilitanti all'attività edilizia.
6. Le regole per intervenire sugli immobili sono determinate dal congiunto disposto delle norme generali relative alle zone territoriali omogenee, individuate dal Titolo II del presente R.U. ai sensi e per gli effetti di cui al D.I. 02.04.1968, n. 1444, integrate dalle norme e istruzioni dettate per ciascuna Unità territoriale organica elementare (U.T.O.E.) dai Capi II e III dello stesso Titolo II.
7. Le opere d'urbanizzazione assegnate ad ogni area edificabile dai Capi II e III del Titolo II sono eseguite contestualmente agli interventi edilizi a cura e spese dei richiedenti i titoli abilitanti, sulla base dei piani attuativi, ove prescritti.

Art. 4 bis – Piani attuativi

1. Il perimetro dei piani attuativi, ad eccezione dei piani di recupero oggetto di specifica disciplina al successivo art. 4 ter, è individuato con apposito segno grafico nelle tavole 2, 3, 4 e 5.
2. La presente variante recepisce le perimetrazioni individuate dal pregresso R.U., salve le modifiche ed adeguamenti di cui ai commi successivi.

3. Le tavole 2, 3 e 4 della presente variante distinguono con apposito simbolo grafico i Piani attuativi perimetrati dal precedente R.U. non ancora proposti o comunque adottati alla data di adozione della presente variante di manutenzione al Regolamento.
4. La presente variante di manutenzione innova i seguenti Piani attuativi:
 - a. l'area C1 P.E.E.P. nella U.T.O.E. E.O.C. è modificata in area C2 – E.R.S.,
 - b. l'area B3 nella U.T.O.E. per attività produttive è modificata nel perimetro;
 - c. all'area C2 nella U.T.O.E. Rietine – Castagnoli - San Martino è associata l'area di parcheggio P-p-C2
 - d. l'area D1 nella U.T.O.E. Ponte di Pianella è modificata nella disciplina di cui al Capo V "*inse-diamenti di fondovalle, U.T.O.E. Ponte di Pianella*" del presente regolamento;
 - e. l'intervento diretto B2-3 P.E.E.P. nella U.T.O.E. E.O.C. è modificato nel Piano attuativo B2-3 - E.R.S. della tavola 2.
 - f. all'area C1 nella U.T.O.E. Rietine – Castagnoli - San Martino è associata l'area di parcheggio P-p-C1.

Art. 4 ter – Piani di Recupero

1. La perimetrazione dei Piani di recupero (P.d.R.) può essere definita anche in sede di pianificazione attuativa, previa documentazione dello stato di degrado urbanistico, geofisico, igienico e/o socioeconomico di immobili, dei complessi edilizi, degli isolati e delle aree oggetto dell'intervento.
2. Il perimetro del P.d.R. può interessare limitate aree esterne alle U.T.O.E., previa documentazione della pertinenzialità di tali aree rispetto agli immobili, ai complessi edilizi e agli ambiti oggetto di recupero.
3. Il Piano di recupero non può consentire incrementi volumetrici rispetto al preesistente, fatta salva la facoltà del Consiglio comunale di prevedere, in sede di approvazione dell'atto di governo, modesti incrementi volumetrici finalizzati alla realizzazione di servizi igienici e locali tecnologici.
4. Fatta salva la disponibilità di dimensionamento dal P.S. ed il rispetto dei parametri edilizi/urbanistici anche in tema di distanze minime, in sede di redazione del P.d.R. è consentito prevedere un incremento volumetrico rispetto all'esistente pari alla superficie che il privato si obbliga, con atto registrato e trascritto a propria cura e spese, a destinare ad E.R.S. nei confronti di soggetti individuati dall'amministrazione, nei limiti di un incremento massimo del 50% delle volumetrie preesistenti e legittime. Il convenzionamento E.R.S. può prevedere, alternativamente, l'obbligo per il soggetto attutire di cessione degli alloggi in proprietà a prezzi calmierati ovvero di locazione, per almeno venti anni, a canone calmierato. Il prezzo della cessione od il canone della locazione sono determinati, previa perizia dell'Ufficio, dal Consiglio comunale in sede di approvazione del Piano di recupero, unitamente all'individuazione dei soggetti beneficiari ed allo schema di convenzione contenente le garanzie per gli obblighi assunti.

5. Il Piano di recupero individua le categorie di intervento consentite anche in deroga alle categorie consentite in relazione alla zona territoriale omogenea dal Titolo II, delle presenti norme, salvo quanto previsto dall'art. 7, comma 5.

Art. 4 quater – Incentivi economici per l'edilizia sostenibile

1. Costituiscono interventi di edilizia sostenibile gli interventi realizzati attraverso soluzioni tecnologiche, da individuarsi dal Regolamento edilizio ovvero da sue varianti ed integrazioni, volte a favorire l'uso razionale dell'energia e l'uso di fonti energetiche rinnovabili.
2. Il Regolamento edilizio (ovvero sue varianti ed integrazioni), stabilisce gli incentivi economici di cui all'art. 146, comma 1, L.R. n. 1/2005, consistenti nella riduzione, fino a un massimo di abbattimento consentito in relazione ai parametri regionali, degli oneri di urbanizzazione secondaria al fine di promuovere l'edilizia sostenibile.
3. Fino all'organica ridefinizione della materia ad opera del prossimo Regolamento edilizio (ovvero di sue varianti ed integrazioni), non sono computati ai fini degli indici di fabbricabilità:
 - lo spessore delle murature esterne superiore ai minimi fissati dal regolamento edilizio e comunque superiore ai 30 centimetri;
 - il maggior spessore dei solai necessario al conseguimento di un ottimale isolamento termico ed acustico;
 - le serre solari e tutti maggiori volumi e superfici necessari a realizzare i requisiti di accessibilità e visibilità degli edifici, quali risultano dalle istruzioni tecniche di cui all'art. 37 L.R.T. n. 1/2005.
4. Fino all'organica ridefinizione della materia ad opera del prossimo Regolamento edilizio (ovvero di sue varianti ed integrazioni), le serre solari di cui al comma 3 sono costituite da una serra vera e propria finalizzata ad introitare la radiazione solare coadiuvando il riscaldamento degli edifici ed accrescendo l'illuminazione naturale. La serra solare deve essere orientata a sud e posta in condizioni ottimali di irraggiamento. La specifica finalità del risparmio energetico è certificata nella relazione tecnica di progetto, nella quale è calcolato ai sensi delle vigenti norme, con riferimento all'irraggiamento solare ed alla differenza di energia dispersa in presenza ed in assenza della serra, il guadagno energetico per l'intera stagione di accensione dell'impianto di riscaldamento. La serra solare non può essere destinata alla permanenza continuativa di persone, né dotata a tal fine di climatizzazione artificiale.
5. Le previsioni del futuro Regolamento edilizio (ovvero di sue varianti ed integrazioni), adeguate ai sensi dei precedenti commi 1, 2, 3, e 4 prevalgono sulla disciplina transitoria di cui ai medesimi precedenti commi.

Art. 4 quinquies – Piscine e altre opere autonome a corredo degli edifici in territorio rurale

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 esemplificativo:

- piscine;
 - campi da tennis;
 - campi da calcetto;
 - maneggi.
2. In ogni complesso edilizio unitario è consentita la realizzazione di un'opera autonoma di corredo (piscina, o campo da tennis, o maneggio, o altra attrezzatura sportiva consimile ad uso privato) ogni 3.000 mc di volume. Ai fini di tale calcolo non rilevano le opere autonome di corredo esistenti al momento di entrata in vigore della presente disciplina. Sono da considerarsi 'complessi edilizi unitari':
- a. 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;
 - b. 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.
3. Sono ridotti del 50 % gli oneri di costruzione, ove nell'ambito di complessi edilizi unitari, anziché realizzare più opere autonome di corredo come consentito dal comma 2 del presente articolo, sia realizzi una sola opera autonoma di corredo condominiale.
4. La realizzazione di opere autonome a corredo degli edifici è consentita a condizione che gli interventi:
- a. non comportino sensibili trasformazioni planoaltimetriche 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. non prevedano volumetrie che fuoriescano sensibilmente dal profilo originario del terreno;
 - d. 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;
 - e. usufruiscano di un approvvigionamento idrico autonomo, senza gravare sull'acquedotto pubblico;
 - f. prevedano sistemi di raccolta congiunta delle acque di scarico e delle acque meteoriche, con loro riutilizzo ai fini irrigui.
5. La superficie massima delle piscine (superficie netta della vasca) è:
- a. ad uso privato, pari a mq 100;

- b. a servizio dei complessi agrituristici, pari a mq 150;
- c. a servizio delle strutture turistico-ricettive, pari a mq 200;

La profondità massima consentita è pari a ml 2,00. Il vano tecnico deve essere interrato ed avere una superficie utile lorda (Sul) massima di mq 6,00, con una altezza tra pavimento e intradosso del solaio di copertura non superiore a ml 2,20. Il ciclo idraulico deve essere a circuito chiuso, con apposito sistema di smaltimento per la svuotatura e per la pulizia stagionale.

Le prescrizioni del presente comma prevalgono sulle disposizioni del Regolamento edilizio, ivi compreso l'art. 78, ove contrastanti.

6. La piscina deve presentare colore di rivestimento interno intonato all'ambiente circostante, con preferenza per i verdi e le terre ed esclusi in ogni caso l'azzurro, il verde – azzurro, il turchese e l'acquamarina. La pavimentazione dei rivestimenti esterni deve essere in cotto e/o pietra locale.
7. Il fondo dei campi da tennis deve essere realizzato in terra battuta o in erba.
8. I maneggi ad uso privato sono ammessi solo all'interno delle superfici fondiari di aziende che svolgano attività agrituristica, e devono essere recintati esclusivamente con staccionate in legno di altezza adeguata.
9. Ogni intervento consentito, sotto il profilo della coerenza paesaggistica e della qualità architettonica, deve essere conforme ai contenuti del P.I.T ed in particolare della scheda di paesaggio Ambito 32 del Chianti.

Art. 4 sexies – Pertinenze degli aggregati e dei beni storico-architettonici individuati dal P.T.C.P.

- ~~1. Gli interventi di trasformazione – anche qualora subordinati all'approvazione di piani attuativi – su beni insistenti nelle aree di pertinenza degli aggregati e dei beni storico-architettonici individuati dal P.T.C.P. sono subordinati a verifica di coerenza con le previsioni del P.T.C.P. adottato con delibera C.P. 17 marzo 2010.~~
- ~~2. Nelle more di approvazione del P.T.C.P. e sino alla prossima revisione degli strumenti della pianificazione e degli atti di governo del territorio comunali, alla verifica di coerenza di cui al precedente comma si procede con l'indizione di una conferenza di servizi tra il Comune di Gaiole in Chianti e la Provincia di Siena volta all'acquisizione degli studi specifici prescritti all'art. 13.14 del P.T.C.P..~~
1. Sono le aree prevalentemente inedificate circostanti edifici e complessi edilizi, le cui sistemazioni artificiali e naturali esprimono coerentemente il rapporto storicizzato edificio/suolo/paesaggio e alle quali, per rilevanza storica e architettonica, si riconosce un particolare valore di testimonianza di cultura materiale. Tali edifici e complessi edilizi, unitamente alle loro pertinenze, costituiscono componenti fondamentali dell'identità storico-culturale del territorio e capisaldi degli assetti insediativi e paesaggistici. Le pertinenze sono identificate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici 6 ovest e 6 est in scala 1:10.000.
2. Gli interventi di trasformazione subordinati all'approvazione di piani attuativi su beni insistenti nelle aree di pertinenza dei beni storico-architettonici individuati dal P.T.C.P. sono subordinati a verifica ai sensi dell'art. 13.14.

3. Gli interventi sono comunque finalizzati alla conservazione dell'integrità materiale e al recupero della relazione tra gli elementi di rilevanza storico-testimoniale ricadenti nelle pertinenze e alla trasmissione dei loro valori culturali. Sono supportati da approfondite analisi storiche, tipologiche, morfologiche sull'edificio o complesso edilizio, e assicurano pertanto piena compatibilità con:
 1. il rapporto storicamente consolidato tra edifici e spazi aperti limitrofi;
 2. gli elementi fisici e visivi che configurano i rapporti degli edifici e delle loro resedi con il contesto paesaggistico;
 3. la trama fondiaria e le articolazioni colturali;
 4. le opere di sistemazione del terreno;
 5. le opere per la raccolta e il deflusso delle acque;
 6. le sistemazioni arboree costituite da individui adulti;
 7. gli accessi e le recinzioni;
 8. gli arredi fissi in genere;
 9. le aperture visuali;
 10. l'impianto morfotipologico dell'edificio e/o del complesso edilizio;
 11. la conservazione del materiale, dei caratteri costruttivi, degli elementi decorativi originari;
 12. i caratteri spaziali e formali dell'edificio (o dei singoli edifici del complesso);
 13. la conservazione dell'autenticità storico-costruttiva del sistema di aggregazione volumetrica e di stratificazione dell'edificio e/o del complesso edilizio.
4. Conformemente ai metodi e alle tecniche del restauro, i progetti edilizi debbono assicurare, documentandola con specifici elaborati, un'adeguata qualificazione degli interventi proposti sotto il profilo storico, morfologico e paesaggistico, attraverso appropriate modalità di intervento e accurata scelta dei materiali e delle tecniche costruttive. Può essere prescritta l'adozione di particolari materiali, tipologie e modalità di intervento, coerenti e compatibili con quelle originarie, al fine di garantire il pieno rispetto delle disposizioni di cui al presente articolo.
5. Fatta eccezione per interventi localizzati di manutenzione ordinaria o straordinaria, gli elaborati tecnici di progetto riferiti ad edifici e/o complessi edilizi presenti nelle pertinenze devono contenere la rappresentazione delle rispettive aree di pertinenza (parchi storici, giardini formali, pertinenze paesistiche storicizzate o meno) con la individuazione e la descrizione dei caratteri identificativi e degli elementi qualificanti (pavimentazioni, arredi, formazioni arboree decorative, terrazzamenti, etc.), nonché una dettagliata descrizione dei relativi interventi di conservazione e/o di valorizzazione, ove previsti, da attuarsi nel rispetto delle disposizioni di cui al successivo comma.
6. Nelle aree di pertinenza:

1. non sono consentite nuove recinzioni, o sistemazioni in genere, che alterino il rapporto storicamente consolidato tra edifici e spazi aperti limitrofi (giardini, aree di pertinenza storicizzate, territorio aperto);
 2. non possono essere realizzati frazionamenti attraverso recinzioni o separazioni fisiche permanenti di qualunque natura. Tale disposizione si applica anche qualora siano state identificate parti di detta pertinenza ad esclusivo uso di nuove unità abitative;
 3. gli interventi relativi alle componenti stabili di arredo degli spazi aperti (pavimentazioni, illuminazione, cancellate, etc.) devono prevedere l'impiego di materiali nobili e il ricorso a tipologie coerenti con i caratteri storicizzati dell'edificio o del complesso edilizio;
 4. eventuali nuovi impianti arborei e arbustivi è prescritto il ricorso alle specie autoctone e/o tipiche del paesaggio locale.
3. Le disposizioni delle presenti norme sono integrate da quelle contenute nel P.T.C.P., per le parti delle aree di pertinenza di cui al precedente comma. In contrasto si applicano le disposizioni più restrittive.

Art. 4 septies – Centri commerciali naturali

1. Il R.U. riconosce i seguenti centri commerciali naturali:
 - Gaiole in Chianti, la cui area coincide con il perimetro dell'U.T.O.E. Centro storico;
 - Castagnoli, Lecchi, Monti, le cui aree coincidono con il perimetro dei rispettivi centri abitati;

Art. 5 – Deroghe

1. I poteri di deroga sono esercitati nel rispetto dell'art. 54 della L.R. 1/2005 e successive modificazioni e Regolamenti di attuazione.

Art. 6 – Disciplina del patrimonio edilizio

1. Per incentivare il recupero dei centri abitati soggetti a processi di spopolamento e di degrado urbanistico ed edilizio, anche attraverso la promozione ed il sostegno di attività commerciali di vicinato, il Comune può:
 - dare incentivi economici, come contributi in conto capitale o in conto interessi;
 - dare incentivi fiscali, come abbattimento totale o parziale degli oneri, imposte, tasse, tariffe e canoni comunali;
 - promuovere accordi o convenzioni con Istituti di credito per il finanziamento agevolato del restauro;
 - attivarsi presso istituzioni per ottenere il contributo o altre forme di sostegno o patrocinio;

- formare progetti guida per il restauro, ed in tal caso prevedere snellimenti procedurali per l’approvazione dei progetti conformi;
 - ordinare il restauro nei casi di inerzia.
2. Nei centri abitati, in caso di interventi di nuova edificazione o di frazionamenti aventi ad oggetto la realizzazione di più di due abitazioni, è prevista una S.U.L. media minima di 70 mq per ogni unità abitativa.
 3. Nel territorio rurale, nell’ambito di interventi di nuova edificazione, è prevista una S.U.L. media minima di 70 mq per ogni unità abitativa; in caso di frazionamenti aventi ad oggetto la realizzazione di più di due abitazioni è prevista una SUL media minima di 90 mq..
 4. Le eventuali addizioni funzionali consistono in aggiunte agli organismi edilizi esistenti che:
 - a. sono collocate in aderenza (fuori terra o in sottosuolo) ovvero in sopraelevazione all’edificio di riferimento;
 - b. mantengono una relazione funzionale stabile con l’unità immobiliare di riferimento;
 - c. sono finalizzate a garantire una migliore utilizzazione e godimento del patrimonio edilizio esistente – anche mediante il miglioramento dei livelli prestazionali in materia di contenimento di consumi energetici e/o di accessibilità o visitabilità – adeguandolo alle mutate esigenze degli utenti;
 - d. non sono finalizzate alla modifica, contestuale o successiva, della destinazione d’uso dell’unità immobiliare di riferimento, nè risultano obiettivamente determinanti per tale scopo;
 - e. non sono finalizzate alla formazione, contestuale o successiva, di nuove unità immobiliari, nè risultano – per caratteristiche dimensionali e configurazione - obiettivamente determinanti per tale scopo;
 - f. non sono suscettibili di utilizzo autonomo, né di uso disgiunto, ai fini della commerciabilità del bene, neanche mediante successive trasformazioni.
 5. Le aggiunte agli organismi edilizi esistenti che non presentino le caratteristiche specificate al precedente comma 4 sono identificate come “addizioni volumetriche,”, consistenti, ove consentite, in aggiunte agli organismi edilizi esistenti che:
 - a. sono collocate in aderenza (fuori terra o in sottosuolo), ovvero in sopraelevazione, all’edificio di riferimento;
 - b. non presentano una relazione funzionale di carattere stabile con l’edificio di riferimento;
 - c. sono determinanti per la eventuale modifica, contestuale o successiva, della destinazione d’uso della/e unità immobiliare/i di riferimento;
 - d. sono determinanti - per caratteristiche dimensionali e/o configurazione - per la eventuale formazione, contestuale o successiva, di nuove unità immobiliari;
 - e. possono essere suscettibili di utilizzo autonomo, nonché di uso disgiunto ai fini della commerciabilità del bene, anche mediante successive trasformazioni;

- f. sono finalizzate a garantire una migliore utilizzazione e godimento del patrimonio edilizio esistente anche mediante il miglioramento dei livelli prestazionali in materia di contenimento dei consumi energetici e/o di accessibilità o visitabilità - adeguandolo alle mutate esigenze degli utenti.

Le "addizioni volumetriche" consentite dal Regolamento Urbanistico rientrano nei limiti di edificabilità fissati dallo strumento medesimo.

Art 6 bis – Superficie utile lorda (definizione ed equipollenze)

1. La superficie utile lorda costituisce, espressa in metri quadri, la somma della superficie di tutti i piani - fuori terra, seminterrati ed interrati - misurata al lordo degli elementi verticali quali muri perimetrali, pilastri, tramezzi interni, vani scale.

Sono inclusi nel calcolo della Sul:

- le logge con il lato minore superiore a ml 2,00, per la parte eccedente tale valore, intendendosi per logge le parti rientranti del fabbricato delimitate su almeno due lati dalle pareti esterne dello stesso;
- i balconi con aggetto superiore a ml 2,00, per la parte eccedente tale valore, dalle pareti esterne del fabbricato;
- i portici privati con profondità superiore a ml 2,00, per la parte eccedente tale valore, dalle pareti esterne del fabbricato, intendendosi come portico una galleria aperta delimitata, su uno o più lati, da una serie di pilastri o colonne, collocata per lo più all'esterno e al piano terreno di un edificio;

Sono esclusi dal calcolo della Sul:

- i vani scala di tipo condominiale e le scale esterne di sicurezza, ove prive di copertura e/o non delimitate da murature perimetrali;
- le superfici adibite a cantine, intese come locali accessori non abitabili, completamente o prevalentemente interrati in relazione a fabbricati con destinazione residenziale purchè vengano realizzati nell'ordine di un locale per ogni unità residenziale e purchè abbiano una superficie non superiore a 25 mq e un'altezza max. pari a ml 2,40, misurata nel punto più alto tra il pavimento e l'intradosso del solaio soprastante;
- i porticati pubblici, o di uso pubblico, o condominiali;
- le logge con il lato minore non superiore a ml 2,00, intendendosi per logge le parti rientranti del fabbricato delimitate su almeno due lati dalle pareti esterne dello stesso;
- i balconi aventi aggetto non superiore a ml 2,00 dalle pareti esterne del fabbricato.
- i portici privati con profondità non superiore a ml 2,00, intendendosi come portico una galleria aperta delimitata, su uno o più lati, da una serie di pilastri o colonne, collocata per lo più all'esterno e al piano terreno di un edificio;
- le autorimesse pertinenziali private, realizzate fuori terra nelle aree urbane non eccedenti le dotazioni minime di parcheggio di cui all'art. 41 sexies della legge n. 1150 del

1942, purché con un'altezza non superiore a ml 2,40, misurata nel punto più alto tra il pavimento e l'intradosso del solaio soprastante;

- le autorimesse pertinenziali private con i relativi spazi di manovra, realizzate nel sottosuolo all'interno del perimetro dei centri abitati anche ove eccedenti le dotazioni minime di parcheggio di cui all'art. 41 sexies della legge n. 1150 del 1942, purché con un'altezza non superiore a ml 2,40, misurata nel punto più alto tra il pavimento e l'intradosso del solaio soprastante;
- le autorimesse pertinenziali private con i relativi spazi di manovra realizzate nel sottosuolo all'esterno del perimetro dei centri abitati - nelle aree di influenza urbana, ovvero nel territorio rurale, purché con un'altezza non superiore a ml 2,40, misurata nel punto più alto tra il pavimento e l'intradosso del solaio soprastante;
- le autorimesse pubbliche o ad uso pubblico, fuori terra o interrate, realizzate in applicazione degli standard urbanistici imposti da norme statali o regionali;
- i vani tecnici (ascensore, montacarichi, extracorsa ascensori e montacarichi, locali per impianti di riscaldamento o climatizzazione, abbaini ed elementi consimili di accesso alla copertura) delle dimensioni strettamente indispensabili all'alloggiamento e manutenzione delle apparecchiature e degli impianti in essi collocati, ovvero delle dimensioni minime dettate dalle vigenti norme in materia di sicurezza;
- gli aggetti di carattere ornamentale o strutturale con sporgenza non superiore a ml 2,00;
- i collegamenti in quota tra corpi di fabbrica separati (passerelle, ballatoi, etc.), anche provvisti di copertura e tamponamenti laterali, purché con larghezza non superiore a ml 2,00;
- le intercapedini orizzontali o verticali con sola funzione igienico-sanitaria o tecnologica;
- gli scannafossi aventi una larghezza netta non superiore a ml 1,20;
- i piccoli manufatti con funzioni accessorie non destinati alla permanenza di persone (ricoveri per animali domestici o da cortile e/o per attrezzi, coperture di pozzi, etc.) purché con altezza inferiore a ml 1,80 misurata tra il piano di calpestio e l'intradosso della copertura;
- le strutture esterne di rivestimento e gli altri elementi tecnologici consimili finalizzati alla qualificazione estetico-architettonica dei fabbricati;
- le coperture retrattili, ove mantenute stabilmente in posizione chiusa ed utilizzate in posizione aperta per il tempo strettamente necessario all'effettuazione di operazioni di carico e scarico merci.

Sono altresì esclusi dal calcolo della Sul, quali incentivi urbanistici in applicazione delle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile:

- lo spessore delle murature esterne per la parte eccedente i 30 cm e delle murature interne per la parte eccedente 15 cm;

- i sistemi bioclimatici (pareti ventilate, rivestimenti a cappotto, etc.) capaci di migliorare le condizioni ambientali e ridurre i consumi energetici, nel rispetto dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici definiti dalle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile;
- le serre solari, come disciplinate dalle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile;
- tutti i maggiori volumi e superfici necessari a realizzare i requisiti di accessibilità e visitabilità degli edifici, come definiti e disciplinati dalle specifiche disposizioni regionali in materia;

Limitatamente alle destinazioni d'uso commerciali, sono inoltre escluse dal calcolo della Sul:

- le gallerie commerciali, intese come spazi pedonali coperti ed aperti al pubblico durante gli orari di vendita;
- e dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale e di relazione, qualora collocate in parcheggi coperti e/o in autorimesse pertinenziali (interrate o meno) con superficie superiore a mq 80 per piano, da realizzarsi nell'ambito di Piani Attuativi o Progetti Unitari convenzionati, e con altezza effettiva non superiore a ml 3,00 misurati dal piano carrabile all'intradosso strutturale del solaio di copertura.

2. Nel rispetto dell'articolo 6 del D.P.G.R. 9 febbraio 2007 n. 3/R le quantità di volumi espresse dal previgente R.U. in mc. sono da intendersi convertite dalla presente variante di manutenzione al regolamento in mq. attraverso un divisore tre.

PARTE II – DISCIPLINA DEI SUOLI E DEGLI INSEDIAMENTI

TITOLO I – ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

Art. 7 – Zone omogenee A

1. Le zone A sono le parti del territorio comunale interessate da agglomerati urbani di carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale.
2. Le zone A sono destinate prevalentemente alla residenza, al commercio, ai servizi, alle attività direzionali, alla piccola ricettività.
3. Dalle zone A sono comunque esclusi depositi e magazzini di merci all'ingrosso, industrie, laboratori per l'artigianato produttivo e di servizio con macchinari o lavorazioni che producano inquinamento atmosferico, idrico, acustico, del suolo e del sottosuolo; macelli, stalle, scuderie, porcilaie, allevamenti d'animali da cortile e qualsiasi attività in contrasto con il carattere residenziale della zona.
4. Nelle zone A sono consentite, con intervento diretto, le opere indispensabili per conservare o restituire alle varie parti delle costruzioni gli originali aspetti tipologici, costruttivi e materici e per riportarne in evidenza gli elementi d'interesse storico-artistico alterati dall'usura o nascosti da aggiunte o manomissioni recenti o degradanti. Sono altresì consentiti gli interventi per migliorare le condizioni igienico-sanitarie, nonché gli interventi indicati per ciascuna U.T.O.E..
5. Nelle zone A, previa approvazione di P.d.R., sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia fino alla categoria individuata dall'art. 79, comma 2, lett. d, n. 1 della L.R. 1/2005.
6. Nelle zone A è vietato costruire nuovi edifici e le aree libere devono essere tenute in ordine e sgombre da costruzioni, anche provvisorie, nonché da depositi di qualsiasi tipo, se non autorizzati.
7. Gli edifici che ospitano attività ricettive possono essere ampliati dello stretto indispensabile, e in ogni caso fino a un massimo di 150 mc, solo per realizzare o mettere a norma servizi igienici, impianti o attrezzature necessari per migliorare la qualità dell'offerta o la statica dell'edificio. Nessun ampliamento può essere permesso per aumentare i posti letto o i coperti.

Art. 8 – Zone omogenee B

1. Le zone B sono le parti del territorio comunale, in cui la superficie coperta degli edifici esistenti è di almeno un ottavo della superficie fondiaria della zona e la densità territoriale è di almeno 1,5 mc/mq. A tal fine si considera esistente il volume previsto da piani attuativi definitivamente approvati ed in vigore, anche se non ancora materialmente realizzati.
2. Le zone B sono destinate prevalentemente alla residenza, vi sono tuttavia consentite piccole attività artigianali, commerciali di vicinato, direzionali e ricettive compatibili col carattere prevalentemente residenziale della zona.
3. Dalle zone B sono in ogni caso esclusi: depositi e magazzini di merce all'ingrosso, industrie, laboratori per l'artigianato produttivo e di servizio con macchinari o lavorazioni che producano inquinamento atmosferico, idrico, acustico, del suolo e del sottosuolo; macelli, stalle, scuderie, porcilaie, allevamenti d'animali da cortile e qualsiasi attività che contrasti con il carattere residenziale della zona.

4. Le aree libere devono essere tenute in ordine e sgombre da costruzioni, anche provvisorie, nonché da depositi di qualsiasi tipo, se non autorizzati.
5. Le zone B si suddividono in:

B1	Zone sature
B2	Zone di completamento
B3	Zone di ristrutturazione urbanistica
6. In tutti i nuovi edifici che prevedano l'installazione, degli impianti idrici e sanitari, l'acqua fornita dall'acquedotto pubblico è riservata esclusivamente agli usi potabili e igienici, questi limitatamente alle abluzioni personali, al lavaggio della biancheria e delle stoviglie. Per tutti gli altri usi (come cassette dei vasi igienici, annaffiatura di orti e giardini, lavaggio di pavimenti esterni, lavaggio di veicoli, distribuzione del calore in impianti termici o di condizionamento, ecc.) si provvede con acqua piovana, appositamente raccolta in cisterne o serbatoi.
7. **Al fine di rendere attuabili le previsioni in aree con caratteristiche ambientali disagiate è possibile il trasferimento delle potenzialità edificatorie tra aree contigue ed adiacenti, a condizione che venga stipulato un atto unilaterale di vincolo non edificandi sull'area soggetta a trasferimento della capacità edificatoria.**

Art. 9 – Zona B 1 (satura)

1. La zona comprende il tessuto abitativo concluso e consolidato e pertanto non suscettibile di ulteriori trasformazioni.
2. Nella zona B1 si procede con intervento diretto e sono ammessi gli interventi di cui all'art. 79, comma 2 della L.R. 1/2005:
 - a. ordinaria manutenzione;
 - b. straordinaria manutenzione;
 - c. restauro e risanamento conservativo;
 - d. ristrutturazione edilizia;
 - e. interventi pertinenziali.

Sono altresì ammessi gli interventi di sostituzione edilizia limitatamente alla categoria individuata dall'art. 78, comma 1, lett. h, della L.R. 1/2005. E' consentito inoltre l'aumento dell'altezza fino ad un massimo di 30 cm per realizzare cordoli di consolidamento all'imposta della copertura, in ottemperanza alla Legge 02.02.1974, n. 64 e successive modifiche ed integrazioni.
3. Gli aumenti di volume derivanti dagli interventi di cui al comma 2, ultimo periodo, sono soggetti al pagamento degli oneri d'urbanizzazione e del contributo commisurato al costo di costruzione per le parti che raggiungono dimensioni di abitabilità o di agibilità.
4. Tutti gli interventi di cui ai commi 1 e 2 rispettano le caratteristiche tipologiche, architettoniche e materiche dell'edificio.

5. È permesso costruire un'autorimessa per uso privato, nel rispetto del comma 4 del presente articolo e di dimensioni massime di 24,00 mq e altezza massima interna di m 2,40, a condizione che:
 - a. se il resede è di pertinenza di un condominio, un progetto condominiale, esteso all'intero resede, risolva in modo organico e unitario le esigenze di autorimesse del condominio e sia integrato da una convenzione che stabilisca il periodo di validità del progetto condominiale, l'eventuale possibilità di realizzarlo per lotti funzionali, i rapporti reciproci;
 - b. il richiedente, proprietario o titolare d'idoneo diritto reale sul lotto di pertinenza, risieda in abitazione ubicata su tale lotto e che tale abitazione non sia dotata di locali che, dal catasto o dal titolo abilitante alla costruzione, risultino destinati a garage o rimessa; nel caso in cui il richiedente non possa soddisfare questa condizione, lo stesso può costruire la nuova rimessa solo se prima ottiene il cambio di destinazione oneroso per gli usi reali dei locali originariamente destinati a rimessa;
 - c. la superficie scoperta del lotto di pertinenza, o quota parte dello stesso, non risulti ridotta di più della metà;
 - d. la realizzazione della rimessa comporti un miglioramento del decoro complessivo dell'edificio e del lotto di pertinenza;
 - e. il richiedente, all'atto del ritiro del titolo abilitante all'attività edilizia, asseveri con atto d'obbligo unilaterale la destinazione d'uso della rimessa e s'impegni a mantenerla e a non alienarla separatamente dall'abitazione di cui è pertinenza.
6. La distanza minima della rimessa dai confini è di m 3,00; le rimesse completamente interratae possono arrivare al confine del lotto.
7. Per gli interventi di cui al comma 5 che risolvano organicamente due o più lotti confinanti, le rimesse possono essere costruite in aderenza sul confine.
8. Il volume delle rimesse, anche interrato, è interamente soggetto al pagamento degli oneri d'urbanizzazione e del contributo commisurato al costo di costruzione.
9. Si può derogare alle dimensioni ed alle condizioni di cui al comma 5, se il richiedente realizza la copertura con caratteristiche statiche, plano-altimetriche, di finitura e arredo tali da poter costituire un parcheggio pubblico e lo cede gratuitamente al Comune, con atto da trascrivere a cura del Comune ed a spese del richiedente.

Art. 10 – Zona B 2 (di completamento)

1. La zona comprende il tessuto abitativo di completamento. In tali aree sono consentiti gli interventi di completamento previsti dalla disciplina dell'U.T.O.E. d'appartenenza.
2. In questa zona le autorimesse interratae sono consentite come nella Zona B1, se si dimostra che le autorimesse di superficie non potrebbero rispettare le distanze dai confini.
3. I progetti di nuovi edifici nelle zone B2 separano le fogne nere, che recapitano nella rete fognaria o direttamente nel depuratore, dalle fogne bianche, che raccolgono l'acqua piovana in appositi serbatoi o cisterne, da cui è prelevata per annaffiare giardini e piazzali e o attrezzature.

Art. 11 – Zona B 3 (di ristrutturazione urbanistica) (ABROGATO)

- ~~1. Comprende gli immobili incongrui con l’assetto urbanistico indicato dal P.S., da sottoporre agli interventi di sostituzione e di ristrutturazione urbanistica normati dalla disciplina dell’U.T.O.E. d’appartenenza.~~
- ~~2. La disciplina delle U.T.O.E. può indicare l’assetto planovolumetrico che le zone B3 devono assumere; i progetti edilizi possono ottenere il titolo abilitante all’attività edilizia:
 - ~~a. direttamente, se sono conformi all’assetto planovolumetrico eventualmente indicato dalla disciplina dell’U.T.O.E.;~~
 - ~~b. solo dopo l’approvazione di un piano attuativo esteso almeno ad un isolato, se propongono un assetto diverso da quello eventualmente indicato dalla disciplina dell’U.T.O.E.;~~
 - ~~c. solo dopo l’approvazione di un piano attuativo esteso all’intera zona, se la disciplina dell’U.T.O.E. non indica assetti planovolumetrici.~~~~
- ~~3. Fino all’approvazione dei piani attuativi di cui alle lettere b) e c) del comma 2, sugli edifici esistenti è permessa solo la manutenzione, ordinaria e straordinaria, necessaria all’agibilità ed alla sicurezza.~~

Art. 12 – Zone omogenee C (di espansione)

1. Nelle zone d’espansione si può costruire solo dopo l’approvazione di piani attuativi, normati dalla disciplina dell’U.T.O.E. d’appartenenza.
2. I piani attuativi necessari per costruire nuovi edifici nelle zone C separano le fogne nere, che recitano nella rete fognaria o direttamente nel depuratore, dalle fogne bianche, che raccolgono l’acqua piovana in appositi serbatoi o cisterne, da cui è prelevata per annaffiare giardini e piazzali e ed eventualmente per alimentare impianti di riscaldamento o di raffreddamento.
3. In tutti i nuovi edifici e negli interventi sugli edifici esistenti che prevedano l’installazione, l’aumento o il rinnovo degli impianti idrici e sanitari, l’acqua fornita dall’acquedotto pubblico è riservata esclusivamente agli usi potabili e igienici, questi limitatamente alle abluzioni personali, al lavaggio della biancheria e delle stoviglie. Per tutti gli altri usi (come cassette dei vasi igienici, annaffiatura di orti e giardini, distribuzione del calore in impianti termici o di condizionamento, ecc.) si provvede con acqua piovana, appositamente raccolta in cisterne o serbatoi.

Art. 13 – Zone omogenee D (per attività produttive)

1. Sono le parti del territorio comunale destinate ad attività produttive non agricole.
2. Le zone D si suddividono in:

D 1	industriale, artigianale e commerciale
D 2	commerciale
D 3	per attività ricettive
D 4	per attività estrattive

3. Salva diversa specificazione contenuta nelle discipline relative agli interventi ricadenti nelle singole U.T.O.E., nelle zone omogenee D si applicano le previsioni di cui ai commi successivi.

4. Nelle zone D è vietato realizzare abitazioni.
5. Nelle aree poste nelle immediate adiacenze dei centri storici, o in diretto rapporto visuale con essi, oppure inserite in contesti ambientali di particolare pregio, le nuove costruzioni o gli eventuali ampliamenti per raggiungere il volume consentito devono presentare caratteristiche strutturali, tipologiche e materiche armonizzate con le preesistenze storiche, particolarmente per quanto riguarda le coperture, le facciate (prospettanti o no su spazi pubblici), i materiali, le coloriture, i serramenti; l'altezza massima consentita è pari a quella delle preesistenze storiche circostanti, salvo gli impianti tecnici indispensabili.
6. Per gli insediamenti produttivi si possono usare prefabbricati, purché decorosi e ben inseriti nell'ambiente.
7. La parte scoperta del lotto di pertinenza può essere impermeabilizzata per non più di un quarto, la metà deve essere alberata e sistemata a verde con essenze autoctone.
8. I piani attuativi necessari per costruire nuovi edifici nelle zone D separano le fogne nere, che recapitano nella rete fognaria o direttamente nel depuratore, dalle fogne bianche, che raccolgono l'acqua piovana in appositi serbatoi o cisterne, da cui è prelevata per annaffiare giardini e piazzali.
9. Le attività produttive sono sottoposte a tutte le norme di settore, di sicurezza, antinquinamento, contro gli infortuni; sono esclusi da tutto il territorio comunale impianti insalubri iscritti nella prima classe dell'elenco di cui all'art. 216 del R.D. 27.07.1934, n. 1265 "T.U. delle leggi sanitarie" e successive modificazioni.

Art. 14 – Zona D 1 (industriale, artigianale e commerciale)

1. La zona è destinata a:
 - edifici, impianti ed attrezzature industriali, artigianali e commerciali;
 - uffici, magazzini, laboratori di ricerca ed analisi, locali d'esposizione e vendita diretta dei prodotti;
 - attrezzature annonarie; rimesse; mense aziendali ed interaziendali; edifici ed attrezzature ricreative ad uso degli addetti alla produzione.
2. Nella zona D1 **si** interviene con piano attuativo **quando espressamente previsto dalle presenti norme per le nuove costruzioni**, con intervento edilizio diretto per gli edifici esistenti.
3. **Sugli edifici esistenti sono ammissibili interventi fino alla sostituzione edilizia.**
- ~~3.~~ 4. Nella zona D1, in deroga a quanto prescritto dall'art. 13, comma 4, per attività produttive che usano impianti o procedimenti che hanno bisogno di controllo o custodia continui, per il custode si può realizzare una sola abitazione, di superficie non superiore a 50 mq. di SUL.

Art. 15 – Zona D 2 (commerciale)

1. La zona è destinata a edifici ed attrezzature commerciali, uffici, magazzini, pubblici esercizi di somministrazione d'alimenti e bevande.

2. Nella zona D 2 si interviene con piano attuativo.

3. Parametri Urbanistici:

I.f.	mc/mq	3,00	
R.c.		0,50	
H. max	m	9,00	esclusi silos, camini e attrezzature tecnologiche
D.	m	12,00	
D.c.	m	5,00	
D.s.	m	10,00	

4. Non sono ammessi esercizi di vendita di grande distribuzione. Gli esercizi di media distribuzione sono ammessi sino ad un massimo di 500 mq.

5. Ferma restando la quantità minima dei parcheggi, il Comune può prescrivere di realizzare in loco solo quelli necessari al buon funzionamento degli esercizi commerciali ed esigere una somma che consenta di fare i rimanenti dove ritenuto più necessario.

Art. 16 – Zona D3 (per attività ricettive)

1. Destinazione della zona:

- edifici, impianti ed attrezzature ricettivi; impianti ed attrezzature sportivi e di svago connessi con l'attività ricettiva;
- pubblici esercizi di somministrazione d'alimenti e bevande;
- locali d'esposizione e vendita di prodotti tipici del Chianti;
- uffici di promozione turistica, agenzie di viaggio, agenzie di servizi agli ospiti.

2. Nella zona D 3 si interviene con piano attuativo.

3. Parametri Urbanistici per le nuove costruzioni:

I. f.	mc/mq	2,50	
R.c.		0,50	
H. max	m	8,00	esclusi silos, camini e attrezzature tecnologiche
D.	m	10,00	
D.c.	m	5,00	
D.s.	m	10,00	o in allineamento con le preesistenze

Art. 17 – Zona DE e DR (per attività estrattive)

1. Le zone DE e DR, individuate negli elaborati cartografici Tav. 1 Ovest, Tav. 1 Est, sono disciplinate dai vigenti piani di settore regionale e provinciale.

2. Nella zona DE è prescritta la mitigazione/minimizzazione degli impatti conseguenti allo svolgimento dell'attività con particolare riferimento a:

- a. interferenze nel contesto paesaggistico ed ambientale (visibilità dell'area, impiego di tecniche di coltivazione quali l'uso dell'esplosivo, produzioni polveri, etc.)

- b. gestione delle attività che comportano l'utilizzo di sostanze potenzialmente inquinanti, quali rifornimenti di carburante, manutenzione mezzi ed impianti, etc.
 - c. gestione delle eventuali acque di processo che dovranno essere trattate e riutilizzate nell'ambito del ciclo produttivo;
 - d. attuazione di un sistema di monitoraggio dei possibili impatti sulle risorse idriche sotterranee superficiali e sotterranee.
3. Nella zona DE il piano di coltivazione prevederà l'escavazione per spianamenti orizzontali o debolmente inclinati. Relativamente alla tecnica di escavazione da utilizzare si rimanda all'art. 10 comma 3 delle "Norme" del P.A.E.R.P. ed alla scheda relativa al sito 913 I 13 – LA VIGNA della Carta delle prescrizioni localizzative del P.A.E.R.P. adottato con D.C.P. n. 43 del 22 aprile 2009.
4. Nella zona DR è prescritta la mitigazione/minimizzazione degli impatti conseguenti allo svolgimento dell'attività con particolare riferimento a:
 - a. gestione delle attività che comportano l'utilizzo di sostanze potenzialmente inquinanti, quali ad esempio rifornimenti di carburante, manutenzione mezzi ed impianti,
 - b. gestione delle acque di processo che dovranno essere trattate e riutilizzate nell'ambito del ciclo produttivo; attuazione di un sistema di monitoraggio dei possibili impatti sulle risorse idriche sotterranee superficiali e sotterranee.
 - c. Il completamento della coltivazione prevederà l'escavazione per spianamenti orizzontali o debolmente inclinati. La tecnica di coltivazione potrà prevedere l'utilizzo dell'esplosivo.
5. Nella zona DR il completamento delle operazioni di recupero morfologico si raccorderà con le operazioni già effettuate nel rispetto di quanto indicato all'art. 9 comma 11 delle "Norme" del P.A.E.R.P. adottato con D.C.P. n. 43 del 22 aprile 2009. Al fine di minimizzare l'impatto visivo dei fronti rocciosi, in attesa del completo recupero ambientale, si dovrà procedere all'ossidazione artificiale, utilizzando prodotti non pericolosi accompagnati da scheda di sicurezza che dovrà essere allegata alla documentazione di progetto.
6. Nelle zone DE e DR è consentita, in ipotesi di cessazione dell'attività, il recupero del sito attraverso localizzazione di impianti per la produzione di energie rinnovabili, fatto salvo quanto previsto dall'art. 4 L.R.T 21/03/2011 n.11.
7. Nelle zone DE e DR l'eventuale modifica della disciplina provinciale di settore in esito all'approvazione del P.A.E.R.P. potrà essere recepita con delibera di consiglio comunale non costituente variante al R.U.

Art. 18 – Zone omogenee E (rurali)

1. Le zone E sono le parti del territorio comunale al di fuori del perimetro aggiornato dei centri abitati, individuato nelle tavole del presente R.U..
2. Le zone E si suddividono in:

E 1	fondovalle inondabile
-----	-----------------------

E 2	fondovalle asciutto
E 3	collina e montagna coltivate
E 4	aree boscate
E 5	edifici di particolare pregio

3. Le risorse naturali nelle zone E sono destinate all'agricoltura, alla silvicoltura, alla zootecnia, alla pastorizia ed alla trasformazione dei prodotti di tali attività che non assuma caratteri industriali.
4. In queste zone e all'esterno delle aree boscate è vietato abbattere le piante forestali di cui all'art. 55 del Regolamento Forestale D.G.R. n. 48/R del 2003, fatte salve le deroghe di cui all'art. 56 del medesimo Regolamento. Nelle aree sottoposte a vincolo paesaggistico l'eventuale abbattimento di tali piante è soggetto anche all'autorizzazione comunale. Per i tagli boschivi dovrà essere osservata la specifica disciplina regionale.
5. Le zone omogenee E sono zone con prevalente funzione agricola.
6. Le aree comprese nel S.I.C. "Monti del Chianti" sono soggette alla Legge regionale 06.04.2000, n. 56, e al Decreto del 5 luglio 2007 recante norme per la conservazione e la tutela degli habitat naturali e seminaturali della flora e della fauna ai sensi della Direttiva 92/43/C.E.E..

Art. 19 – Disciplina degli insediamenti nelle zone E

1. Le nuove costruzioni e l'uso del patrimonio edilizio esistente sono disciplinati da questo R.U. e, per quanto non espressamente previsto, dalla L.R. 1/2005 e relativo Regolamento di attuazione, come da ultimo modificato dal D.P.G.R. 9/R.
2. È prioritario riusare il patrimonio edilizio rurale esistente.
3. Sia per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sia per le nuove costruzioni sono preferite tecniche di bioarchitettura per migliorare la qualità abitativa e ridurre il consumo d'energia e d'acqua. È sempre preferito e incoraggiato l'uso di materiali naturali e di fonti rinnovabili d'energia, come eolica, solare termica, solare fotovoltaica; l'inserimento delle tecnologie necessarie rispetta il valore testimoniale degli immobili, nel rispetto delle vigenti disposizioni statali e regionali, anche regolamentari in materia di energie rinnovabili.
4. Nuovi edifici rurali, se non espressamente vietati dal presente R.U., possono essere realizzati alle condizioni e con le procedure di cui agli articoli dal 19 sesties al 19 duodecies delle presenti N.T.A., e comunque nel rispetto della L.R. 1/2005 e relativo Regolamento di attuazione. Le nuove costruzioni consentite nel territorio rurale usano di preferenza e ovunque possibile materiali, proporzioni e criteri compositivi della tradizione locale.
5. In ogni fabbricato esistente nelle zone omogenee E sono consentiti frazionamenti delle unità edilizie preesistenti alla data di adozione del presente R.U. al fine di ricavare appartamenti di civile abitazione con una SUL media minima pari a 90 mq.
6. Nelle zone E2, E3 ed E4, ove consentito ai sensi dell'art. 23, comma 3, si possono ricostruire edifici crollati, se si verificano tutte queste condizioni:
 - a. siano crollati dopo il 10.06.1940;
 - b. ve ne siano tracce riconoscibili;

- c. siano censiti nel N.C.T. o nel N.C.E.U.;
 - d. sia possibile stabilirne le dimensioni e le caratteristiche essenziali per mezzo di cartografie, o fotografie;
 - e. il progetto ripeta l'edificio crollato o ne proponga uno di volume uguale o minore e comunque ben inserito nel contesto.
7. La ricostruzione di un edificio crollato è sempre subordinata all'ottenimento di titolo abilitante all'attività edilizia. Se l'edificio da ricostruire è destinato ad usi non agricoli, il titolo abilitante alla ricostruzione è rilasciato solo dopo l'approvazione di un piano attuativo o di un P.A.P.M.A.A. con valore di piano attuativo, come specificato all'articolo 19 quater delle presenti norme.
 8. Se la ricostruzione sul posto contrasta con norme per la circolazione, l'edificio crollato si può ricostruire nelle immediate vicinanze, in luogo che il piano attuativo o il progetto dimostra migliore.
 9. Gli edifici, purché in possesso dei requisiti di cui alle lettere a), b), c) e d) del comma 6, sono considerati presenti nell'azienda agricola ai fini dell'art. 42, comma 6 della L.R. 1/2005 e dell'art. 9, comma 6, lettera a, numero 5 del relativo Regolamento di Attuazione e i P.A.P.M.A.A. possono tenerne conto, sia a fini agricoli, sia ad altri fini.
 10. In tutti i nuovi edifici e negli interventi sugli edifici esistenti che prevedano l'installazione, l'aumento o il rinnovo degli impianti idrici e sanitari, l'acqua eventualmente fornita dall'acquedotto pubblico è riservata esclusivamente agli usi potabili e igienici, questi limitatamente alle abluzioni personali, al lavaggio della biancheria e delle stoviglie. Per tutti gli altri usi (come cassette dei vasi igienici, annaffiatura di orti e giardini, distribuzione del calore in impianti termici o di condizionamento, ecc.) si provvede con acqua piovana, appositamente raccolta in cisterne o serbatoi.

Art. 19 bis – Disciplina delle recinzioni nelle zone omogenee E

1. Ai fini della tutela e della valorizzazione del paesaggio, nelle zone omogenee E, sono consentite, per la durata di vita di tutte le colture ad esclusione dell'olivo, nuove recinzioni di altezza massima complessiva non superiore a due metri., Tali recinzioni devono essere realizzate con pali in legno e cavi elettrificati (questi ultimi da smontarsi stagionalmente), nonché recinzioni con rete a maglia a passo variabile di altezza massima complessiva non superiore a 100 cm, nel rispetto dei seguenti criteri:
 - a. limitare l'accorpamento dei campi coltivati;
 - b. impedire di 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 insediamenti recenti).
2. Le recinzioni devono garantire il mantenimento dell'accessibilità pedonale a tutta la viabilità podereale e la fruizione collettiva del paesaggio. In caso di recinzioni 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.

3. Non possono essere realizzate nuove recinzioni in occasione di cambi di destinazione d'uso o di frazionamenti, quando gli immobili interessati costituiscano complessi edilizi organici.
4. 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.
5. A servizio dei resedi di superficie non superiore a 5000 mq di fabbricati ad uso non agricolo sono ammesse recinzioni, anche con un cordolo continuo di altezza non superiore a cm 30, e comunque per un'altezza massima fuori terra pari a 180 cm.. Non è consentito l'ancoraggio di fili metallici, reti, pali di sostegno o altro sulla vegetazione esistente.
6. I cancelli installati ai sensi del presente articolo dovranno essere realizzati in forme semplici (in ferro o legno verniciato).
7. In caso di contrasto con le norme del P.T.C.P. si applicano le disposizioni più restrittive.

Art. 19 ter – Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale

1. Il Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale (P.A.P.M.A.A.) contiene gli elaborati previsti dalle vigenti norme regionali per la tutela e valorizzazione del territorio rurale, la definizione motivata e la descrizione specifica delle opere di riqualificazione ambientale e paesaggistica previste nella superficie aziendale, in coerenza con i contenuti statutari e strategici del vigente Piano Strutturale, ai sensi dell'art. 42 della L.R. 1/2005 e suo Regolamento di attuazione.
2. Fatta salva la disciplina delle singole zone, l'imprenditore agricolo, previa approvazione di P.A.P.M.A.A., può realizzare i seguenti interventi:
 - a. nuova edificazione:
 - a fini residenziali per l'imprenditore agricolo e/o per i salariati fissi;
 - per la realizzazione di strutture per la conduzione del fondo (annessi ed altro) e per le attività connesse all'agricoltura;
 - per gli ampliamenti agli edifici esistenti, in ragione di quanto stabilito dall'art. 43 della L.R.T. 01/05, e del relativo regolamento di attuazione di cui al D.P.G.R. del 09/02/2007 n. 5/R.
 - b. riuso del patrimonio edilizio esistente:
 - a fini residenziali per l'imprenditore agricolo e/o per i salariati fissi;
 - per la realizzazione di strutture per la conduzione del fondo (annessi ed altro) e per le attività connesse all'agricoltura;
 - con mutamento della destinazione d'uso a fini residenziali.
3. Il P.A.P.M.A.A. è presentato al Comune o ai Comuni competenti per territorio utilizzando l'anagrafe regionale delle aziende agricole di cui all'art. 3 della L.R.T. n. 23/2000, in attuazione di

quanto previsto dall'art. 3 della L.R.T. n. 40/2009 e con le modalità definite con provvedimento della Giunta Comunale, ai sensi dell'art. 9 del Regolamento di attuazione n. 7/R dell'art. 42 della L.R. 1/2005.

4. Il comune verifica la regolarità urbanistica ed edilizia, la coerenza con la disciplina paesaggistica, la completezza e regolarità formale della documentazione presentata e acquisisce il parere della Provincia in ordine agli aspetti agronomici in rapporto agli interventi edilizi progettati. La Provincia si pronuncia entro 45 giorni dalla richiesta del comune.
5. I proprietari, o loro aventi causa, con convenzione, o l'atto d'obbligo unilaterale, disciplinante la realizzazione del P.A.P.M.A.A., devono garantire, oltre a quanto stabilito dalle vigenti disposizioni regionali e/o provinciali, l'osservanza di specifici obblighi in ordine a:
 - a. la realizzazione delle opere di riqualificazione ambientale e paesaggistica previste dal P.A.P.M.A.A. nella superficie aziendale, in relazione ai quali è richiesta la realizzazione di nuovi edifici rurali o di interventi sul patrimonio edilizio esistente;
 - b. non modificare la destinazione d'uso agricola degli edifici esistenti o recuperati necessari allo svolgimento dell'attività agricola e di quelle connesse per il periodo di validità del programma;
 - c. non modificare la destinazione d'uso agricola dei nuovi edifici rurali ad uso abitativo, per almeno venti anni dalla loro ultimazione;
 - d. non alienare separatamente dagli edifici rurali le superfici fondiari alla cui capacità produttiva gli stessi sono riferiti;
 - e. a realizzare gli interventi di sistemazione ambientale delle pertinenze degli edifici eventualmente non più utilizzabili a fini agricoli, così come individuate dalle convenzioni o dagli atti d'obbligo;
 - f. l'esecuzione delle opere colturali e degli interventi di manutenzione ambientale;
 - g. la tutela e valorizzazione delle invariati strutturali eventualmente presenti nella superficie aziendale, nel rispetto della disciplina delle Norme del Piano Strutturale;
 - h. la tutela e valorizzazione delle risorse paesaggistiche, ambientali e/o storico-culturali presenti nella superficie;
 - i. la realizzazione e/o manutenzione delle opere di urbanizzazione;
 - j. il rispetto delle misure di prevenzione degli incendi;
 - k. ad assoggettarsi alle penali, previste nella convenzione o nell'atto d'obbligo, in caso di inadempimento. In ogni caso le penali non devono essere inferiori al maggior valore determinato dalla inadempienza.
6. I competenti organi comunali provvedono ad approvare gli schemi di convenzione e/o atti d'obbligo unilaterale per l'attuazione della L.R.T. n. 1/2005 e del presente Regolamento urbanistico. L'approvazione del programma aziendale costituisce condizione preliminare per la costituzione dei titoli abilitativi.

7. Il comune registra sull'Anagrafe Regionale delle Aziende Agricole di cui all'art. 3 della L.R.T. n. 23/2000 gli estremi della convenzione o dell'atto unilaterale d'obbligo.
8. Il programma aziendale 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 urbanistica e regolamentare comunale. Nel caso in cui il programma aziendale superi i criteri ed i parametri stabiliti dalla provincia, la documentazione aggiuntiva necessaria è predisposta da professionisti abilitati per le materie di rispettiva competenza.
9. Il programma aziendale contiene i seguenti dati e informazioni:
 - a. l'anagrafica aziendale;
 - b. la descrizione della situazione attuale dell'azienda;
 - c. la descrizione degli interventi programmati e della situazione aziendale a regime;
 - d. la descrizione dettagliata degli interventi edilizi necessari per migliorare le condizioni di vita e di lavoro dell'imprenditore agricolo nonché per il potenziamento delle strutture produttive e delle attività connesse accompagnata da idonea rappresentazione grafica, articolata a seconda dell'intervento edilizio prospettato;
 - e. la verifica di conformità degli interventi programmati con la vigente strumentazione urbanistica del comune e della provincia;
 - f. una relazione concernente gli effetti attesi degli interventi programmati sulle risorse ambientali e paesaggistiche;
 - g. l'indicazione di massima dei tempi e delle fasi di realizzazione del programma stesso.
10. La descrizione della situazione attuale dell'azienda deve indicare:
 - a. la superficie fondiaria aziendale, individuata in termini catastali e graficamente rappresentata con l'indicazione delle parti interessate dal programma aziendale;
 - b. la superficie agraria utilizzata, comprensiva degli ordinamenti colturali;
 - c. la determinazione delle ore lavoro necessarie alla conduzione dell'azienda sulla base dell'ordinamento colturale sopra indicato conformemente alle previsioni di cui all'art. 2 dell'Allegato A del D.P.G.R. 18/02/2008, n.6/R, Regolamento di attuazione del Capo II della L.R. 45/2007;
 - d. gli impianti, le infrastrutture e le dotazioni aziendali;
 - e. gli edifici esistenti con specificazioni in termini di ubicazione, volumi complessivi e superfici utili, legittimità urbanistico-edilizia, tipologia e caratteristiche costruttive, stato di manutenzione ed effettiva utilizzazione a carattere residenziale o produttivo;
 - f. l'individuazione delle eventuali risorse paesaggistiche ed ambientali oggetto di trasformazione a seguito dell'attuazione del programma, con particolare riferimento alle seguenti tipologie:

- g. le formazioni lineari arboree ed arbustive non colturali;
 - h. le alberature segnaletiche di confine o di arredo; gli individui arborei fuori foresta tutelati ai sensi della normativa vigente nonché le formazioni arboree d'argine di ripa o di golena;
 - i. i corsi d'acqua naturali o artificiali nonché la rete scolante artificiale principale;
 - j. le particolari sistemazioni agrarie quali muretti, terrazzamenti o ciglionamenti;
 - k. le risorse paesaggistiche ed ambientali e, in particolare, i manufatti aventi valore paesaggistico, storico o testimoniale censiti dagli enti pubblici territoriali;
 - l. la viabilità rurale esistente.
11. La descrizione degli interventi programmati e della situazione aziendale a regime è articolata in ordine a:
- a. l'utilizzazione delle superfici aziendali e gli ordinamenti colturali adottati;
 - b. le eventuali attività programmate e connesse a quelle agricole;
 - c. la determinazione delle ore lavoro necessarie alla conduzione dell'azienda sulla base dell'ordinamento colturale a regime conformemente alle previsioni di cui all'art. 2 dell'Allegato A del D.P.G.R. 18/02/2008, n.6/R, Regolamento di attuazione del Capo II della L.R.T. n. 45/2007;
 - d. gli eventuali interventi di miglioramento ambientale connessi con le attività di trasformazione colturale programmate e gli eventuali interventi di sistemazione ambientale delle pertinenze degli edifici;
 - e. l'indicazione di impianti, infrastrutture e dotazioni aziendali necessari per il raggiungimento degli obiettivi programmati.
12. La descrizione dettagliata degli interventi edilizi necessari per migliorare le condizioni di vita e di lavoro dell'imprenditore agricolo nonché per il potenziamento delle strutture produttive e delle attività connesse accompagnata da idonea rappresentazione grafica, articolata a seconda dell'intervento edilizio prospettato deve evidenziare:
- gli edifici esistenti ritenuti non necessari e non coerenti con le finalità economiche e strutturali del programma e non più collegati o collegabili, anche con adeguamenti edilizi, all'attività programmata, con la individuazione delle relative pertinenze;
 - gli edifici da realizzare, in rapporto di stretta funzionalità con gli interventi programmati sui fondi rurali, con specificazioni in termini di ubicazione, volumi e superfici utili, tipologia, caratteristiche costruttive e porzioni dell'azienda cui ciascun edificio è riferito;
 - gli edifici esistenti, con l'individuazione delle superfici dell'azienda cui ciascun edificio sia funzionale, nonché gli altri eventuali interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente.
13. L'indicazione di massima dei tempi e delle fasi di realizzazione del programma stesso consiste in un coerente cronoprogramma delle attività con indicati:

- a. gli interventi agronomici
 - b. gli interventi di miglioramento ambientale ove previsti
 - c. gli interventi di natura edilizia
14. Il differimento della realizzazione di alcuni interventi, non comporta modificazione del programma aziendale 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..
 15. Non sono ammesse variazioni ai tempi di realizzazione degli interventi o del loro ordine laddove questi rappresentino garanzia ai sensi della L.R.T. n. 1/2005 e dei suoi Regolamenti di Attuazione.
 16. Gli edifici esistenti dichiarati necessari alla conduzione dei fondi agricoli sono utilizzati come previsto dal programma aziendale per tutto il periodo di validità dello stesso, con esclusione di altre utilizzazioni, comprese quelle agrituristiche, salva la possibilità di variazione del programma.
 17. Da eventuali modifiche del programma aziendale consegue obbligo di conforme modifica delle convenzioni (o atti d'obbligo unilaterali).
 18. Previa comunicazione al Comune, da inoltrarsi prima della scadenza del termine di validità del programma, l'azienda può chiederne la proroga ai fini del completamento degli interventi previsti. Nella comunicazione l'azienda deve confermare gli impegni assunti con la convenzione o con l'atto d'obbligo. Il Comune può comunicare il proprio avviso contrario alla concessione della proroga nel termine perentorio di 60 giorni.
 19. I P.A.P.M.A.A. disciplinano gli eventuali frazionamenti delle aziende agricole, preordinati o meno ad atti di trasferimento immobiliare ed accompagnati o meno dalla modifica della destinazione d'uso degli edifici esistenti. In tal caso i P.A.P.M.A.A.:
 - a. perseguono il mantenimento delle funzioni di presidio del territorio rurale su tutta l'area interessata dal Programma, favorendo, attraverso specifici obblighi contenuti nella relativa convenzione, il perdurare del rapporto pertinenziale tra gli edifici e i fondi individuati per un periodo di tempo non inferiore ai 20 anni;
 - b. prevengono i fenomeni di parcellizzazione fondiaria, evitando la ripartizione della superficie aziendale in piccoli appezzamenti di terreno, salvo casi eccezionali adeguatamente motivati.
 20. 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. In via prioritaria rispetto alla realizzazione di nuovi edifici rurali deve in generale essere contemplata la possibilità di procedere mediante ampliamento o recupero delle consistenze legittime esistenti.

21. Il programma aziendale descrive la situazione attuale e gli edifici esistenti in riferimento all'intero ambito aziendale, anche se sovracomunale. Nel calcolo delle superfici fondiari minime di cui all'art. 2 del Regolamento di attuazione n. 7/R dell'art. 42 della L.R.T. 1/2005, devono essere computate le superfici aziendali anche se localizzate nei territori di più comuni contigui. Nel caso di superfici aziendali localizzate in comuni non contigui, il programma aziendale deve computare esclusivamente quelle collegate funzionalmente in modo diretto all'interno della unità tecnico economica (U.T.E.). Per realizzare le dotazioni generali dell'azienda possono essere applicate le disposizioni previste dall'art. 5 comma 3 del Regolamento di cui sopra.
22. Il programma aziendale delle aziende sovracomunali deve essere presentato, nell'identico testo, in ciascuno dei comuni nel cui territorio ricadano le superfici aziendali interessate dal programma medesimo.
23. Il programma aziendale è approvato da tutti i comuni interessati dalle trasformazioni edilizie anche in sede di conferenza di servizi convocata d'intesa fra i comuni medesimi o ad iniziativa di uno di essi.
24. Nel territorio aperto, il mutamento della destinazione d'uso degli edifici rurali è consentito solo previa approvazione del P.A.P.M.A.A. e sottoscrizione di convenzione (o atto d'obbligo unilaterale).
25. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente in territorio aperto subordinati all'approvazione di P.A.P.M.A.A. sono disciplinati dall'art. 19-duodecies delle presenti N.T.A.

Art. 19 quater – Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale con valore di Piano Attuativo

1. Il Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale assume valore di Piano Attuativo nei casi in cui prevede:
 - a. nuova edificazione con realizzazione di unità abitative rurali con S.U.L. superiore a mq 110;
 - b. edificazione di nuovi annessi agricoli stabili con S.U.L. superiore a mq 200.
2. Nei casi di cui al comma 1, la documentazione prevista dall'art. 19 ter è integrata dagli elaborati planivolumetrici, dalle norme di attuazione, nonché dagli altri elaborati richiesti per gli strumenti urbanistici di dettaglio. Tale documentazione è predisposta da professionisti abilitati per le rispettive competenze.
3. Il dimensionamento della nuova edificazione prevista dal P.A.P.M.A.A. è determinato in base al prioritario criterio di ampliamento o recupero delle consistenze legittime esistenti.
4. Il P.A.P.M.A.A. con valore di Piano Attuativo:
 - a. individua gli edifici da realizzare in rapporto di stretta funzionalità con gli interventi programmati sui fondi rurali, con specificazioni in termini di ubicazione, volumi e superfici utili, tipologia, caratteristiche costruttive e porzioni dell'azienda cui ciascun edificio è riferito;
 - b. definisce le modalità di razionalizzazione dell'uso delle acque potabili e per uso irriguo attraverso corrette modalità di captazione e/o di uso dei pozzi e delle sorgenti secondo quanto disposto dalle vigenti norme statali e regionali;

- c. prevede, ove possibile, la realizzazione di reti idriche duali, anche attraverso la raccolta e il riutilizzo delle acque meteoriche.
5. I P.A.P.M.A.A. con valore di Piano Attuativo definiscono le modalità atte a razionalizzare l'uso delle acque - potabili e per uso irriguo (attraverso corrette modalità di captazione e/o di uso dei pozzi e delle sorgenti secondo quanto disposto dalle vigenti norme statali e regionali) - e di norma devono prevedere la realizzazione di reti idriche duali, anche attraverso la raccolta e il riutilizzo delle acque meteoriche.
6. Salvo quanto previsto dal presente articolo, ai P.A.P.M.A.A. con valore di piano attuativo si applicano le previsioni di cui all'art. 19 ter del presente regolamento.

Art. 19 quinquies – Superfici fondiarie minime

1. Si definisce superficie agraria utilizzabile (S.A.U.) la superficie aziendale effettivamente destinata alle produzioni agricole, con esclusione delle superfici forestali, delle tare, degli incolti e dei fabbricati.
2. In difetto di diversa indicazione da parte del piano territoriale di coordinamento, le superfici fondiarie minime da mantenere in produzione per consentire la costruzione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo o di nuovi annessi agricoli, sono:
 - 0,8 ettari per colture ortoflorovivaistiche specializzate, riducibili a 0,6 ettari quando almeno il 50 per cento delle colture è protetto in serra;
 - 3 ettari per vigneti e frutteti in coltura specializzata;
 - 4 ettari per oliveto in coltura specializzata e seminativo irriguo;
 - 6 ettari per colture seminate, seminativo arborato, prato, prato irriguo;
 - 10 ettari per i castagneti da frutto, l'arboricoltura da legno e le tartufaie coltivate come definite dalla normativa regionale;
 - 30 ettari per altre superfici boscate ed assimilate come definite all'art. 3 della L.R. 39/2000, pascolo, pascolo arborato e pascolo cespugliato.

Per i fondi agricoli con terreni di diverso ordinamento colturale, qualora non sia diversamente disposto nel piano territoriale di coordinamento della provincia, 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 di cui sopra.

3. Nelle zone E2 ed E3 le aziende che non raggiungono i minimi di superficie di cui al comma 2 del presente articolo possono ampliare del 10 per cento e fino a un massimo di 300 mc i propri annessi agricoli, previa produzione da parte del proprietario di idonea documentazione comprovante la funzionalità del manufatto alla conduzione del fondo. Non è consentito il cambio di destinazione d'uso agricolo del manufatto oggetto dell'ampliamento nei dieci anni successivi all'intervento.

4. Per le aziende biologiche iscritte nell'elenco regionale operatori biologici di cui all'articolo 3 della L.R.T. n. 49/1997, le superfici fondiarie minime di cui al comma 2 del presente articolo sono ridotte del 30 per cento.
5. Le variazioni delle superfici fondiarie di cui al comma 2 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.

Art. 19 sesties – Edifici rurali ad uso abitativo

1. E' ammessa la realizzazione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo soltanto a seguito dell'approvazione di P.A.P.M.A.A., che dimostri l'effettiva necessità della realizzazione di tali nuove costruzioni per la corretta gestione e conduzione dell'azienda agricola, e non eccedenti la capacità produttiva dell'azienda.
2. La costruzione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo è soggetta:
 - a. all'approvazione da parte del comune del programma aziendale, presentato al comune dall'imprenditore agricolo, dove si dimostri che l'edificio è necessario alle proprie esigenze, a quelle dei familiari coadiuvanti o degli addetti a tempo indeterminato impegnati nell'attività agricola;
 - b. all'impegno dell'imprenditore agricolo a mantenere in produzione superfici fondiarie minime non inferiore a quanto previsto dalle presenti norme. L'impegno è assunto al momento dell'approvazione del programma.
3. Nel programma aziendale, al fine di dimostrare che la costruzione di un nuovo edificio è necessaria alla conduzione del fondo, è necessario che:
 - a. sia documentata la necessità per il fondo di utilizzare almeno 1728 ore lavorative annue, corrispondenti al tempo annuo complessivo di una unità lavorativa uomo (U.L.U.), per ogni unità abitativa, comprese le unità esistenti. Le 1728 ore lavorative devono essere riferite in modo prevalente alle attività agricole e, solo per la parte residua, alle attività connesse. Nelle zone montane o svantaggiate come definite dalle vigenti disposizioni comunitarie, o come previste dal P.T.C.P., le ore lavorative annue per ogni unità abitativa sono ridotte alla metà;
 - b. necessitino di risiedere sul fondo:
 - familiari coadiuvanti del proponente iscritti all'I.N.P.S.;
 - addetti a tempo indeterminato;
4. La superficie massima ammissibile per ogni unità abitativa è fissata in 110 mq di superficie utile dei vani abitabili.
5. I nuovi edifici rurali ad uso abitativo devono essere realizzati con materiali ed elementi tipologici confacenti ad un corretto inserimento paesaggistico ed ambientale, con particolare riferimento all'edilizia sostenibile, ai fabbricati in legno ed i fabbricati tradizionali nonché alla utilizzazione delle energie rinnovabili in coerenza con il P.I.E.R. e con il P.I.T., ferma restando la considerazione delle esigenze produttive aziendali e gli indirizzi contenuti nel P.T.C.P..

Art. 19 septies – Annessi agricoli stabili

1. Gli annessi agricoli stabili sono costruzioni destinate in via esclusiva ad usi agricolo-produttivi o di supporto alle attività aziendali, ivi comprese quelle faunistico-venatorie, e prive di dotazioni idonee ad utilizzo abitativo, commerciale, artigianale e/o ricreativo, ancorché saltuario o temporaneo.
2. E' ammessa la realizzazione di nuovi annessi agricoli stabili solo previa approvazione di P.A.P.M.A.A., comprovante che tali nuove costruzioni:
 - sono necessarie per la corretta gestione e conduzione dell'azienda agricola;
 - non sono eccedenti la capacità produttiva dell'azienda.
3. La costruzione di nuovi annessi agricoli stabili è:
 - soggetta all'approvazione del programma aziendale presentato dall'imprenditore agricolo, dove si dimostri che la costruzione di nuovi annessi agricoli è commisurata alla capacità produttiva dell'azienda;
 - subordinata all'impegno dell'imprenditore agricolo a mantenere in produzione superfici fondiari minime non inferiori a quanto previsto dalle presenti norme. L'impegno è assunto contestualmente all'approvazione del programma.
4. Il programma aziendale per la costruzione di nuovi annessi agricoli, elaborato nel rispetto di quanto previsto e disciplinato dal presente R.U., è proposto dall'imprenditore agricolo con le modalità di cui agli artt. 19 ter e 19 quater delle presenti norme.
5. Gli annessi agricoli stabili di cui al comma 1 del presente articolo si dividono in:
 - a. annessi nei quali possono essere previste funzioni quali "centri aziendali" (sedi amministrative aziendali, uffici, spazi di esposizione e vendita, mense per il personale, spogliatoi, etc.);
 - b. annessi nei quali sono ammesse le funzioni dell'attività agricola quali locali per lo stoccaggio e/o per lavorazioni saltuarie di prodotti agricoli, rimesse di mezzi e macchinari, tettoie, cantine, etc..
6. Gli annessi agricoli stabili sono realizzati con materiali ed elementi tipologici idonei a consentire un corretto inserimento paesaggistico ed ambientale, preferibilmente con strutture leggere o legno. Il dimensionamento dei locali interrati o seminterrati deve essere, in ogni caso, esplicitamente compreso e computato nella documentazione tecnico-agronomica di corredo al P.A.P.M.A.A..
7. Gli annessi agricoli stabili devono essere di norma realizzati in prossimità di strade o viabilità vicinali o poderali esistenti, limitando al massimo la realizzazione di nuovi tracciati. E' comunque fatta salva la facoltà dell'Amm./ne Comunale - in sede di valutazione dei P.A.P.M.A.A. o dei successivi progetti edilizi - di impartire indicazioni in senso diverso al fine di mitigare il più possibile l'impatto paesaggistico generato dai nuovi annessi.
8. Gli annessi agricoli devono essere realizzati 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., ferma

restando la considerazione delle esigenze produttive aziendali e gli indirizzi contenuti nel P.T.C.P..

9. Gli annessi agricoli stabili costruiti ai sensi delle disposizioni del Capo III del titolo IV della L.R. n.1/2005, non possono mutare la destinazione d'uso agricola. Nel caso di variazioni della destinazione d'uso rispetto all'uso agricolo, agli annessi stessi si applicano le disposizioni di cui all'art. 132 della L.R. n. 1/2005
10. Gli edifici che mutano la destinazione d'uso agricola sono computati ai fini del dimensionamento del P.S. e del R.U..

Art. 19 octies – Annessi agricoli non soggetti al rispetto delle superfici minime fondiari e eccedenti le capacità produttive aziendali

1. La costruzione di nuovi annessi agricoli non è soggetta al rispetto delle superfici fondiari minime di cui all'art. 19 quinquies delle presenti norme nel caso di imprenditori agricoli esercitanti in via prevalente una delle seguenti attività:
 - allevamento intensivo di bestiame;
 - trasformazione/lavorazione e vendita diretta dei prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo, del bosco o dall'allevamento;
 - acquicoltura;
 - allevamento di fauna selvatica;
 - cinotecnica;
 - allevamenti zootecnici minori.
2. La costruzione di nuovi annessi agricoli deve comunque essere commisurata alle dimensioni dell'attività dell'azienda nel rispetto delle vigenti normative relative alle attività di cui al comma 1 del presente articolo.
3. La costruzione di nuovi annessi di cui al presente articolo è ammessa previo rilascio del permesso di costruire. Nella documentazione per il conseguimento del titolo abilitativo sono indicate:
 - a. la necessità della realizzazione dell'annesso in relazione all'attività agricola di cui al comma uno del presente articolo;
 - b. le caratteristiche e le dimensioni dell'annesso;
 - c. la verifica della conformità dell'intervento alle vigenti norme statali e regionali in materia di disciplina comunale del territorio rurale.
4. Gli annessi agricoli di cui al presente articolo, in coerenza con i contenuti del P.I.E.R., del P.I.T (in particolare della scheda di paesaggio Ambito 32 del Chianti), ferma restando la considerazione delle esigenze produttive aziendali e gli indirizzi contenuti nel P.T.C.P, devono essere realizzati con materiali ed elementi tipologici confacenti ad un corretto inserimento paesaggistico ed ambientale, con particolare riferimento all'edilizia sostenibile, ai fabbricati in legno ed i fabbricati tradizionali nonché alla utilizzazione delle energie rinnovabili.

Art. 19 nonies – Annessi agricoli reversibili per l'agricoltura amatoriale o per piccole produzioni agricole

5. Gli annessi agricoli reversibili destinati all'agricoltura amatoriale o per piccole produzioni possono essere costruiti:
 - a. interamente in legno o altri materiali leggeri, ancorati al suolo senza opere di fondazione, basamenti e/o opere permanenti in muratura;
 - b. con materiali tradizionali tipici della zona, purchè l'intervento non comporti opere di fondazione invasive e di difficile rimozione.
6. Gli annessi di cui al comma 1 hanno esclusiva destinazione di rimessaggio di prodotti, attrezzi, macchinari agricoli e di ricovero animali, e sono privi di dotazioni idonee ad utilizzo, tassativamente vietato, abitativo, commerciale, artigianale e/o ricreativo, ancorché saltuario o temporaneo.
7. L'installazione di annessi agricoli reversibili è consentita, in ogni caso, previa demolizione delle eventuali consistenze abusive esistenti, solo se:
 - a. non sussistono sul fondo costruzioni stabili legittime utilizzabili allo stesso scopo;
 - b. sul fondo è presente una costruzione stabile legittima di dimensioni inferiori a quelle massime consentite ai sensi del successivo comma 5:
 - dalla superficie utile lorda (Sul) dell'annesso agricolo reversibile deve essere detratta la superficie utile lorda (Sul) della costruzione stabile legittima già presente;
 - il posizionamento dell'annesso deve limitare al massimo l'impatto paesaggistico complessivo.
8. I soggetti abilitati all'installazione degli annessi agricoli reversibili sono:
 - a. aziende agricole che mantengono in coltura una superficie agraria utilizzabile (S.A.U.) compresa tra 0,2 e una unità colturale (U.C.) e che rivolgono al mercato almeno un quarto della produzione lorda vendibile.
 - b. 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.
9. La superficie degli annessi agricoli reversibili non può superare i 40 mq.
10. La superficie degli annessi agricoli reversibili ad uso degli operatori dell'agricoltura amatoriale è determinata in funzione della superficie agraria utilizzabile (S.A.U.) sulla base dei seguenti parametri:
 - S.A.U. da 50 mq a 200 mq, fino a 12 mq di Sul;
 - S.A.U. da 201 mq a 1000 mq, fino a 20 mq di SUL;
 - S.A.U. superiore a 1.000 mq, SUL da 20 mq sino ad un massimo di 40 mq (calcolata secondo il seguente criterio: ogni 100 mq di S.A.U. aggiuntiva rispetto a 1.000 mq corrisponde a 0,50 mq di Sul).

11. La documentazione per l'installazione dell'annesso è presentata dal proprietario del fondo o da chi ne abbia titolo e deve indicare:

- a. la necessità alla realizzazione dell'annesso in relazione all'attività agricola prevista;
- b. le caratteristiche e le dimensioni dell'annesso;
- c. la verifica della conformità dell'intervento alla L.R. 1/2005 e suoi Regolamenti di attuazione, nonché alle disposizioni normative del presente R.U.

12. La realizzazione del nuovo annesso è consentita, previa sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo o convenzione, da registrare e trascrivere a cura del Comune e a spese del richiedente, riferito all'intera superficie di proprietà. L'atto d'obbligo o convenzione dovrà contenere anche:

- a. l'impegno alla rimozione dell'annesso o manufatto al cessare dell'attività agricola o in caso di trasferimento di proprietà parziale del fondo *inter vivos*;
- b. le relative forme di garanzia;
- c. la verifica di conformità alle norme generali e del presente regolamento.

13. La convenzione (o atto d'obbligo unilaterale):

- a. 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;
- b. contiene il divieto all'alienabilità degli annessi di cui al primo comma separatamente dall'intera superficie di proprietà.

Art. 19 decies – Manufatti precari

1. I manufatti precari sono strutture leggere – diverse dagli annessi agricoli reversibili di cui all'art. 19 nonies e dalle serre temporanee di cui all'art. 19 undecies – necessarie per utilizzazioni di breve durata strettamente legate all'attività agricola aziendale o alla stagione venatoria e che soddisfano contemporaneamente i seguenti requisiti:
 - a. non alterano in modo permanente il terreno su cui vengono installati, né i suoi caratteri storicizzati (non presuppongono cioè alterazioni morfologiche dei terreni, modifiche agli assetti vegetazionali, manomissioni delle sistemazioni idraulico-agrarie storiche o tradizionali, alterazioni al sistema drenante superficiale, etc.);
 - b. risultano semplicemente appoggiati sul terreno o, eventualmente, ancorati ad esso, senza opere di fondazione, basamenti e/o opere permanenti in muratura;
 - c. sono adibiti a deposito, protezione o ricovero temporaneo di cose e/o animali, o ad usi connessi alla stagione venatoria, nonché alla eventuale vendita diretta di prodotti aziendali;
 - d. sono realizzati in legno o altri materiali leggeri;

- e. la durata della loro installazione deve essere comunque inferiore ad un anno.
 - f. sono privi di dotazioni idonee ad utilizzo, tassativamente vietato, abitativo, artigianale e/o ricreativo, ancorché saltuario o temporaneo.
2. L'installazione dei manufatti precari per lo svolgimento dell'attività agricola è consentita, previa comunicazione al comune e in coerenza con il P.T.C.P. e con il P.I.T.. Il dimensionamento è determinato in funzione della superficie agraria utilizzabile (S.A.U.) e del numero di unità di lavoro a tempo indeterminato impiegate dall'azienda e comunque fino ad un massimo di 35 mq.
3. Nella comunicazione di cui al comma 3 sono indicate:
- a. le motivate esigenze produttive e/o venatorie, le caratteristiche, e le dimensioni dei manufatti;
 - b. l'indicazione su planimetria catastale del punto in cui è prevista l'installazione;
 - c. il periodo di utilizzazione e mantenimento del manufatto, con la specificazione della data di installazione e del termine entro il quale sarà rimosso, comunque inferiore a un anno dalla data indicata per l'installazione;
 - d. l'impegno a realizzare il manufatto in legno, o con altri materiali leggeri, salvo diversa esigenza da motivare;
 - e. l'impegno alla rimozione del manufatto al termine del periodo di utilizzazione fissato;
4. Ove perdurino le esigenze produttive e/o venatorie, i manufatti precari, previa ulteriore comunicazione, possono essere:
- a. mantenuti per un tempo complessivo comunque non superiore ad un anno;
 - b. reinstallati, previa rimozione, anche in parti diverse della superficie aziendale, se è decorso il termine annuale. La nuova installazione non può avere durata superiore a un anno. E' fatta salva la facoltà, in esito alla doverosa rimozione, di riproposizione della comunicazione.
5. Per i manufatti precari ricadenti nelle aree sottoposte a vincolo paesaggistico sono comunque fatte salve le competenze degli enti ed organismi preposti.

Art. 19 undecies – Serre temporanee e a copertura stagionale

1. Le serre sono manufatti finalizzati alla produzione agricola o florovivaistica, costituiti 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. Si distinguono:
 - a. serre temporanee semplicemente appoggiate sul terreno o, eventualmente, ancorate al suolo senza opere di fondazione, basamenti e/o opere permanenti in muratura,
 - b. serre a copertura stagionale, eventualmente ancorate al suolo, la cui copertura permanente è vietata.

2. L'installazione è consentita solo alle aziende agricole previa comunicazione al comune, e comunque in coerenza con le disposizioni della presente disciplina, con il P.T.C.P. e con il P.I.T.. L'installazione, riferita alla durata del ciclo produttivo, ancorché superiore all'anno, è consentita a condizione che:
 - a. il materiale utilizzato consenta il passaggio della luce;
 - b. l'altezza massima non sia superiore a 4 metri in gronda e a 7 metri al culmine; nel caso di serre con tipologia a tunnel viene considerata solo l'altezza al culmine;
 - c. le distanze minime non siano inferiori a:
 - metri 5 dalle abitazioni sul fondo;
 - metri 10 da tutte le altre abitazioni; questa distanza è ridotta a 5 metri qualora la serra non abbia alcuna apertura nel lato prospiciente l'abitazione;
 - metri 3 dal confine se l'altezza massima al culmine è superiore a metri 5; metri 1,5 se questa altezza è 5 metri o inferiore;
 - distanze minime dalle strade pubbliche secondo quanto previsto dal codice della strada
3. Nella comunicazione presentata dal titolare dell'azienda agricola, sono indicate:
 - a. le esigenze produttive;
 - b. la superficie e le dimensioni di ciascuna serra;
 - c. i materiali utilizzati;
 - d. l'indicazione su planimetria catastale dei punti in cui sono previste le varie installazioni;
 - e. la data di installazione e quella di rimozione, nonché il periodo annuale di rimozione della copertura per le sole serre con copertura stagionale. Per le serre con copertura stagionale, l'obbligo alla rimozione è riferito alla sola copertura.
4. Previa ulteriore comunicazione, le serre temporanee, al termine del periodo di utilizzo di cui al comma 2 del presente articolo, possono essere reinstallate, una volta rimosse, anche in parti diverse della superficie aziendale per più periodi consecutivi. Le serre a copertura temporanea, al termine del periodo di utilizzo di cui al comma 2, possono nuovamente essere coperte previa ulteriore comunicazione.
5. All'installazione di serre con requisiti diversi da quelli indicati nel presente articolo si applicano le disposizioni previste per gli annessi agricoli di cui agli art. 19 septies, 19 octies e 19 nonies del presente Regolamento.
6. Non sono soggette alla disciplina di cui ai commi 1, 2, 3, 4 e 5 del presente articolo le coperture temporanee con altezza inferiore ad un metro.

Art. 19 duodecies – Interventi sul patrimonio edilizio esistente in territorio aperto

1. Sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola sono consentiti, purché non comportanti mutamento della destinazione d'uso agricola, i seguenti interventi:

- a. restauro e risanamento conservativo di cui all'art. 79, comma 2, lett. c), L.R. n. 1/2005;
 - b. ristrutturazione edilizia di cui all'art. 79, comma 2, lett. d), L.R. n. 1/2005, ivi compresi i trasferimenti di volumetrie nei limiti del 10 % del volume degli edifici aziendali e fino ad un massimo di mc 600 di volume ricostruito;
 - c. sostituzione edilizia di cui all'art. 78, comma 1, lett. h), L.R. n. 1/2005 nei limiti del 10 % del volume degli edifici aziendali e fino ad un massimo di mc 600 di volume ricostruito;
 - d. gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche;
 - e. frazionamenti di unità edilizie preesistenti alla data di adozione del presente R.U. con una SUL minima pari a 90 mq.
2. L'imprenditore agricolo che realizzi, per lo svolgimento di attività agrituristiche, gli interventi di cui alle lett. b), c) e d) del comma 1 del presente articolo si impegna a non modificare la destinazione d'uso agricola degli edifici per venti anni.
 3. Nell'ambito degli interventi di cui al comma 1 del presente articolo, sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia comprendenti ampliamenti a tantum fino ad un massimo di 100 mc per ogni abitazione rurale e fino ad un massimo di 300 mc e del 10% del volume esistente sugli annessi agricoli. Tali interventi non devono comportare aumento del numero delle unità abitative esistenti.
 4. Sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola sono consentiti, previa approvazione di P.A.P.M.A.A.:
 - a. ristrutturazione urbanistica;
 - b. trasferimenti di volumetrie; sostituzione edilizia ed ampliamenti volumetrici a quelli di cui al comma 3 del presente articolo;
 - c. mutamento di destinazione d'uso agricola di edifici che fanno parte di aziende agricole che mantengono in produzione superfici fondiari minime di cui all'art. 19-quinquies delle presenti N.T.A.
 5. Sul patrimonio edilizio esistente in territorio rurale con destinazione d'uso non agricola, **in ottemperanza ai disposti di cui agli artt. 21 e 23 della disciplina del P.I.T., nonché ai sensi dell'art. 12 del Regolamento n. 3/R/2007 e s.m.i.**, sono consentiti interventi di:
 - a. manutenzione ordinaria e straordinaria di cui all'art. 79, comma 2, lett.a) L.R. n. 1/2005;
 - b. manutenzione straordinaria di cui all'art. 79, comma 2, lett. b), L.R. n. 1/2005;
 - c. restauro e risanamento conservativo di cui all'art. 79, comma 2, lett.c), L.R. n. 1/2005.
 - d. ove consentito dal vigente P.S. in relazione alle diverse U.T.O.E., sono consentiti altresì interventi di:
 - ristrutturazione edilizia di cui all'art. 79, comma 2, lett.d), L.R. n. 1/2005;
 - sostituzione edilizia di cui all'art. 78, comma 1, lett. h), L.R. n. 1/2005.

6. Nell'ambito degli interventi di cui al comma 5, lett. c) e d), del presente articolo, sono ammessi, previa sottoscrizione di convenzione o atto d'obbligo ai sensi dell'art. 45, comma 1), 2), 3) e 4) L.R. 1/2005, interventi di ristrutturazione edilizia comprendenti ampliamenti una tantum sino ad un massimo di 100 mc. Tali interventi non devono comportare aumento del numero delle unità abitative esistenti.
7. Le eventuali addizioni volumetriche e/o funzionali di cui ai commi 3 e 6 del presente articolo consistono in aggiunte agli organismi edilizi esistenti di cui all'art. 6 delle presenti N.T.A..
8. Sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola non facente parte di aziende agricole sono consentiti interventi di ristrutturazione di cui all'art. 79, comma 2, lett.d), l.r.t. n. 1/2005, anche comportanti mutamento di destinazione d'uso.
9. **Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente dovranno avvenire secondo i criteri riportati nella seguente tabella per l'assegnazione della fattibilità in relazione ai tipi di intervento e alle condizioni di pericolosità geologica e idraulica riscontrate definite dallo strumento urbanistico vigente:**

TIPO DI INTERVENTO	FATTIBILITA'						
	PERICOLOSITA' IDRAULICA ⁽¹⁾				PERICOLOSITA' GEOLOGICA		
	I.1	I.2	I.3 PIE PI3	I.4 PIME PI4	G.2 PF2	G.3 PFE PF3	G.4 PFME PF4
Interventi sul patrimonio edilizio esistente senza ampliamenti e senza aumento del carico urbanistico, persone o beni. Interventi di Manutenzione Ordinaria e straordinaria che non comportino sovraccarichi sul terreno e/o sulle fondazioni. Demolizione senza ricostruzione.	F.1	F.2	F.2	F.2	F.1	F.2	F.2
Interventi di Restauro, Risanamento Conservativo, e Ristrutturazione Edilizia sul patrimonio edilizio esistente senza ampliamenti eccetto opere murarie di piccole dimensioni o temporanee anche connesse al verde attrezzato, piccoli volumi tecnici, di servizio, per funzioni igienico-sanitarie. Demolizione e ricostruzione come da punti d3, Art.80.	F.1	F.2	F.3 ⁽²⁾	F.3 ⁽²⁾	F.2	F.3 ⁽⁵⁾	F.3 ⁽⁶⁾
Interventi sul patrimonio edilizio esistente con ampliamenti, sopraelevazioni ed altri interventi che comportino sovraccarichi sul terreno e/o sulle fondazioni. Demolizione e ricostruzione configurabile come Sostituzione Edilizia.	F.1	F.2	na ⁽³⁾	na ⁽³⁾	F.2	F.3 ⁽⁵⁾	na ⁽⁴⁾

(1) – Le aree di pertinenza fluviale definite ai sensi delle A.d.B. competenti, potranno essere oggetto di previsioni edificatorie non diversamente localizzabili da realizzarsi comunque nel rispetto degli obiettivi di recupero e rinaturalizzazione degli ecosistemi fluviali.

(2) – Gli interventi non devono determinare pericolo per persone e beni, non devono aumentare le pericolosità in altre aree e, ove necessario, dovranno essere adottate idonee misure per ridurre la vulnerabilità.

(3) - Non sono da prevedersi nuove edificazioni o trasformazioni dell'esistente fino all'esecuzione di specifici studi idraulici sulla base della piena con tempo di ritorno duecentennale. In aree soggette ad esondazione per piene con tempi di ritorno fino 200 anni non sono da prevedersi interventi di nuova edificazione o di nuove infrastrutture per i quali non sia dimostrabile il rispetto di condizioni di sicurezza o non sia prevista la preventiva o contestuale realizzazione di interventi di messa in sicurezza per eventi con tempo di ritorno di 200 anni.

(4)- Non sono da prevedersi interventi di nuova edificazione o di nuove infrastrutture che non siano subordinati alla preventiva esecuzione di interventi di consolidamento, bonifica, protezione e sistemazione.

(5) - Possono essere realizzati quegli interventi per i quali venga dimostrato che non determinano condizioni di instabilità e che non modificano negativamente i processi geomorfologici presenti nell'area; della sussistenza di tali condizioni deve essere dato atto nel titolo abilitativo all'attività edilizia.

(6) - Relativamente agli interventi per i quali sia dimostrato il non aggravio delle condizioni di instabilità dell'area, nel titolo abilitativo all'attività edilizia è dato atto della sussistenza dei seguenti criteri: a) previsione, ove necessario, di interventi mirati a tutelare la pubblica incolumità, a ridurre la vulnerabilità delle opere esposte mediante consolidamento o misure di protezione delle strutture per ridurre l'entità di danneggiamento; b) installazione di sistemi di monitoraggio per tenere sotto controllo l'evoluzione del fenomeno.

Art.19 terdecies – Opere di sistemazione idraulico-agrarie e idraulico-forestali

1. I muretti a secco, i terrazzamenti, i gradinamenti e le canalizzazioni idriche esistenti costituiscono opere di sistemazione idraulico-agrarie e idraulico forestali, oggetto di conservazione e valorizzazione ai fini della prevenzione dei dissesti idrogeologici.
2. Nelle aree caratterizzate da attività agricole, la realizzazione di impianti finalizzati al controllo dell'erosione da parte di acque superficiali sono incentivati con una riduzione degli oneri di urbanizzazione prima e secondaria sino a un massimo pari a 50%.
3. Eventuali muri di contenimento in calcestruzzo armato dovranno essere rivestiti in pietra locale di spessore non inferiore a 10 cm.

Art. 20 – Zona E 1 (fondovalle inondabile)

1. Il fondovalle inondabile comprende le aree soggette ad allagamento rappresentate nelle tavole del Piano Strutturale e del presente R.U..
2. La zona E1 non è edificabile e non vi si possono realizzare manufatti o trasformazioni morfologiche di qualsiasi tipo, anche provvisori, che possano ostacolare il deflusso dell'acqua; negli edifici esistenti è obbligatorio adottare misure ed accorgimenti per prevenire i danni d'eventi alluvionali, in tale zona sono permessi, oltre la manutenzione ordinaria e straordinaria, solo:
 - a. le opere di regimazione delle acque, quali casse d'espansione, arginamenti, sistemazione delle sponde e simili;
 - b. gli interventi sul patrimonio edilizio esistente necessari ad adeguamenti igienico-sanitari e relativi agli impianti tecnologici, compresi limitati ampliamenti una tantum fino a un massimo di 50 mq di S.U.L..
3. Nelle zone E 1 si procede con intervento edilizio diretto.
4. Ogni intervento consentito, sotto il profilo della coerenza paesaggistica e della qualità architettonica, deve essere conforme ai contenuti del P.I.T ed in particolare della scheda di paesaggio Ambito 32 del Chianti.

Art. 21 – Zona E 2 (fondovalle asciutto)

1. Il fondovalle asciutto è la parte del territorio rurale in cui l'agricoltura non incontra limitazioni: vi sono consentiti tutti gli interventi disciplinati dall'art. 19 bis all'art. 19 terdecies delle presenti N.T.A., fatte salve le prescrizioni del P.T.C.P. relativi ai vincoli idrogeologici e geomorfologici e al di fuori delle aree classificate dal P.S. in Classe 4 di pericolosità geologica.

2. Le risorse essenziali sono destinate all'agricoltura e sue attività complementari, alla zootecnia, alla pastorizia, a maneggio e ricovero per animali, alla trasformazione dei prodotti delle attività primarie che non assumano caratteri industriali.
3. Ogni intervento consentito, sotto il profilo della coerenza paesaggistica e della qualità architettonica, deve essere conforme ai contenuti del P.I.T ed in particolare della scheda di paesaggio Ambito 32 del Chianti.

Art. 22 – Zona E 3 (collina e montagna coltivate)

1. I terreni coltivati della collina e della montagna sono la parte del territorio rurale più vulnerabile all'erosione ed al dissesto idrogeologico, dove pertanto l'agricoltura adotta le agrotecnologie idonee a ristabilire e mantenere l'equilibrio idrogeologico, ridurre l'erosione, prevenire movimenti di massa, aumentare la capacità dei versanti di trattenere l'acqua ed il terreno fertile, anche attraverso le opere di sistemazione idraulico-agrarie e idraulico-forestali di cui all'art. 19 terdecies del presente Regolamento.
2. Le risorse essenziali sono destinate all'agricoltura, alla zootecnia, alla pastorizia ed alla trasformazione dei prodotti di tali attività che non assumano caratteri industriali. Le aree collinari vocate ospitano di preferenza colture legnose pregiate. Gli interventi sul suolo si attengono agli Indirizzi di buona conduzione dei suoli dettati dal P.S..
3. Vi sono consentiti tutti gli interventi disciplinati dall'art. 19 bis all'art. 19 terdecies delle presenti N.T.A., fatte salve le prescrizioni del P.T.C.P. relativi ai vincoli idrogeologici e geomorfologici e al di fuori delle aree classificate dal P.S. in Classe 4 di pericolosità geologica. Le nuove costruzioni necessarie alle attività di cui al comma 2 si dispongono nell'intorno dei filamenti viari di spartiacque individuati dalle tavole del P.S. e di questo R.U..
4. Ogni intervento consentito, sotto il profilo della coerenza paesaggistica e della qualità architettonica, deve essere conforme ai contenuti del P.I.T ed in particolare della scheda di paesaggio Ambito 32 del Chianti.

Art. 23 – Zona E 4 (aree boscate)

1. Le zone E4 comprendono in prevalenza le parti del territorio comunale coperte da bosco di qualunque essenza e densità.
2. Nelle zone E4 è vietata ogni trasformazione che possa intralciare la prevenzione e l'estinzione degli incendi.
3. Le zone E4 non sono edificabili, salvo che si dimostri l'assenza del bosco come definito dall'art. 3, commi 1, 2 e 3 della Legge Forestale Toscana, con idonea perizia giurata di tecnico abilitato. Fatte salve le prescrizioni del P.T.C.P. relativi ai vincoli idrogeologici e geomorfologici e al di fuori delle aree classificate dal P.S. in Classe 4 di pericolosità geologica gli interventi previsti dall'art. 19 duodecies delle presenti N.T.A..
4. Sono fatte salve le norme e prescrizioni eventualmente più restrittive conseguenti a previsioni di legge o regolamento.

5. Ogni intervento consentito, sotto il profilo della coerenza paesaggistica e della qualità architettonica, deve essere conforme ai contenuti del P.I.T ed in particolare della scheda di paesaggio Ambito 32 del Chianti.

Art. 24 – Zone E 5 (edifici di particolare pregio)

1. Nell'intero territorio rurale è vietato alterare lo stato dei manufatti minori quali:
 - a. tabernacoli, cippi, steli, muretti a secco e più in generale tutti gli elementi che testimoniano la storia e l'identità del territorio;
 - b. la rete idrografica superficiale minuta;
 - c. la viabilità minore;
 - d. gli alberi in filari, o isolati o posti a indicare viabilità minore;
 - e. le formazioni vegetali di ripa e di golena, sulle quali vanno eseguiti regolarmente interventi di regolazione e ripulitura per facilitare il deflusso delle acque.
2. Le costruzioni esistenti nelle zone rurali elencate in Appendice 1 sono riconosciute di particolare valore culturale o ambientale. La relativa indicazione su cartografia in scala 1:10.000 è meramente indicativa della localizzazione: gli elaborati cartografici contengono solo una rappresentazione parziale dell'elencazione vincolante di cui alla Appendice 1.
3. Nei toponimi di cui al comma 2, elencati in Appendice 1, fatta salva la disciplina del P.T.C.P., sono consentiti sul patrimonio edilizio esistente:
 - a. interventi di restauro di cui all'art. 79, comma 2, lett. c), L.R. n. 1/2005;
 - b. interventi sino alla ristrutturazione edilizia fino alla categoria individuata dall'art. 79, comma 2, lett. d), n. 1, L.R. n. 1/2005 interessanti edifici o corpi di fabbrica di valore culturale o ambientale modesto o nullo.
4. Per gli interventi di cui al comma 3, lett. b), del presente articolo il richiedente produce una relazione documentata, corredata di rilievi ed indagini storiche, tipologiche e strutturali, nella quale è individuato il valore testimoniale di ciascun corpo di fabbrica, gli usi compatibili e la compatibilità delle opere proposte. Interventi di demolizione totale o parziale di corpi di fabbrica sono consentiti solo su manufatti privi di valore. Al di fuori delle aree ricadenti in Classe 3 e 4 di pericolosità idraulica ed in Classe 4 di pericolosità geologica - fatte comunque salve comunque le prescrizioni del P.T.C.P. relative ai vincoli idrogeologici e geomorfologici - il volume demolito può essere recuperato in ampliamento di edifici o corpi di fabbrica esistenti di valore culturale o ambientale modesto o nullo, purché nell'ambito della stessa azienda o proprietà.
5. Ogni intervento consentito, sotto il profilo della coerenza paesaggistica e della qualità architettonica, deve essere conforme ai contenuti del P.I.T ed in particolare della scheda di paesaggio Ambito 32 del Chianti.
6. Ogni tipologia di intervento che influisca sull'aspetto esteriore dei luoghi da realizzarsi sempre nel rispetto dei caratteri formali e tipologici del patrimonio edilizio esistente, deve conseguire il parere favorevole della Commissione per il paesaggio.

Art. 25 – Zone omogenee F (per attrezzature ed impianti d’interesse generale)

1. Le zone omogenee F comprendono le parti del territorio comunale destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale, ai sensi e per gli effetti di cui al D.M. 02.04.1968, n. 1444.

2. Le zone F si suddividono in:

simbolo	attrezzature di interesse comune
A	religiose
B	uffici e sedi comunali o di altri Enti pubblici
C	museali e simili, attrezzature per spettacolo (archivi, biblioteche, pinacoteche)
D	annonarie
E	tecnologiche
F	per la pubblica sicurezza e la protezione civile
G	scolastiche fino all’obbligo
H	sociali, culturali, ricreative
I	sanitarie
L	per l’istruzione superiore e universitaria
M	cimiteriali

3. La destinazione pubblicitaria può essere attuata coattivamente attraverso il ricorso a strumenti ablatori da parte dell’Amministrazione, in alternativa, dal soggetto privato previo convenzionamento con l’Ente a garanzia la destinazione pubblicitaria: in tale ultimo caso è escluso il ricorso a procedure ablatorie ed è invece consentita l’attivazione da parte del proprietario di iniziative economiche compatibili con la destinazione pubblicitaria (chioschi per la ricreazione, manufatti per servizi di somministrazione di alimenti o bevande aree riservate per attività ludiche o di spettacolo a pagamento).

4. Nelle zone F si procede con intervento edilizio diretto, d’iniziativa pubblica o privata, su progetto plani-volumetrico esteso all’intera area interessata e con l’applicazione dei parametri di cui al comma 6. Il progetto plani-volumetrico è approvato dal Consiglio Comunale.

5. Se le opere previste da questo articolo sono realizzate da un soggetto pubblico, i parametri urbanistici sono commisurati alle effettive e documentate esigenze funzionali del servizio, salvo il rispetto delle norme di legge e dei valori ambientali.

6. Se le opere previste da questo articolo sono realizzate da privati, rispettano i seguenti parametri:

I.f.	3,00 mc/mq
R.c.	0,33
H. max	Due piani fuori terra, salvo particolari esigenze determinate da speciali impianti e con i limiti di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

7. I vincoli conseguenti alla destinazione F, in quanto attuabili anche dai privati, non rivestono carattere preablatorio.

Art. 25 bis – Zone S per servizi

1. Sono destinate a migliorare la qualità della vita urbana; si suddividono in:

simbo- lo	Servizi
A	postali e per le telecomunicazioni
B	per la distribuzione di carburanti per autotrazione

Art. 26 – Zone a verde pubblico

1. Sono destinate a migliorare la qualità della vita urbana; si suddividono in:

contrassegno	destinazione
V.P.A.	giardini e parchi pubblici
V.P.S.	attrezzature sportive
V.P.E.	verde elementare
V.S.	verde di arredo stradale

2. Le zone con i contrassegni di cui al precedente articolo e con il suffisso “-p” indicano le zone a verde pubblico di progetto.
3. Le zone contrassegnate V.P.A. sono destinate prioritariamente alla conservazione e alla formazione di giardini e parchi pubblici.
4. Le zone contrassegnate V.P.S. sono destinate prioritariamente all’esercizio dello sport e di attività ricreative, vi è consentito realizzare attrezzature, impianti e edifici a servizio di queste attività con i seguenti parametri:

R.c.	0,25
H. max	3,00 m, salvo particolari esigenze determinate dal tipo d’impianto e con i limiti di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380

5. Nelle parti delle zone verdi che ricadono in Classe 3 e 4 di pericolosità idraulica, fatte salve le prescrizioni del P.T.C.P. relativi ai vincoli idrogeologici e geomorfologici, è vietato realizzare manufatti o trasformazioni morfologiche di qualsiasi tipo, anche provvisori, che possano ostacolare il deflusso dell’acqua, ed è apposta segnaletica d’avviso del rischio idraulico.
6. Il Comune può affidare ad associazioni, enti o privati la realizzazione e la gestione delle attrezzature sportive, con una convenzione che stabilisca, tra l’altro, le modalità d’uso pubblico di tali attrezzature, i modi e i tempi d’attuazione dell’intervento e i reciproci obblighi.
7. Le zone contrassegnate V.P.E. sono destinate a formare diaframmi inedificati disponibili per interventi coerenti con il P.S. e non specificamente normati dal presente R.U..
8. Le aree a verde di arredo stradale sono destinate a formare e completare le intersezioni, gli svincoli, gli incroci.

Art. 27 – Zone per nuovi parcheggi e autorimesse

1. L'indicazione grafica dei parcheggi ha valore di massima fino alla redazione del progetto esecutivo dell'opera.
2. Le zone di cui al precedente articolo con il suffisso P-p indicano i parcheggi di progetto.
3. Gli spazi di sosta e parcheggio sono realizzati ovunque possibile con pavimentazione non impermeabilizzante e solo in subordine con lastricatura o asfaltatura; in ogni caso sono dotati d'elementi d'arredo urbano, come illuminazione, marciapiedi e cordoni, verde d'abbellimento, panchine ecc.; in ogni caso è garantita la continuità dei percorsi pedonali, il cui raccordo con il piano stradale deve essere agevole per i disabili.
4. Nelle parti delle aree di sosta e parcheggio che ricadono in Classe 3 e 4 di pericolosità idraulica, le prescrizioni del P.T.C.P. relativi ai vincoli idrogeologici e geomorfologici, è vietato realizzare manufatti o trasformazioni morfologiche di qualsiasi tipo, anche provvisori, che possano ostacolare il deflusso dell'acqua ed è apposta segnaletica d'avviso del rischio idraulico.
5. In ogni spazio destinato a parcheggio pubblico è realizzato e segnalato almeno un posto macchina per disabili ogni dieci posti auto o frazione di dieci.
6. Al di fuori delle aree ricadenti in Classe 3 e 4 di pericolosità idraulica ed in Classe 4 di pericolosità geologica, fatte salve le prescrizioni del P.T.C.P. relativi ai vincoli idrogeologici e geomorfologici, nel sottosuolo delle zone destinate a parcheggi pubblici si possono realizzare parcheggi da destinare a pertinenza d'immobili privati, ai sensi e con le modalità di cui all'art. 9, commi 4 e 5, Legge 24.03.1989, n. 122.
7. Al di fuori delle aree ricadenti in Classe 3 e 4 di pericolosità idraulica ed in Classe 4 di pericolosità geologica, fatte salve le prescrizioni del P.T.C.P. relativi ai vincoli idrogeologici e geomorfologici, ad iniziativa pubblica o privata, nel sottosuolo delle zone destinate a parcheggi pubblici si possono altresì realizzare autorimesse interrato, con box chiusi o posti auto da cedere in affitto o in diritto di superficie.
8. Al di fuori delle aree ricadenti in Classe 3 e 4 di pericolosità idraulica ed in Classe 4 di pericolosità geologica, fatte salve le prescrizioni del P.T.C.P. relativi ai vincoli idrogeologici e geomorfologici, nelle aree destinate alla viabilità si possono realizzare aree di parcheggio con relativi servizi, limitatamente alle aree individuate e contrassegnate negli elaborati grafici del presente R.U..
9. Il soggetto che realizza l'autorimessa di cui al comma 4 può ottenere il diritto di superficie per un periodo non superiore a novanta anni, previa stipula d'apposita convenzione con cui, oltre a quanto previsto dall'art. 9, comma 4, Legge 24.03.1989, n. 122, s'impegna a realizzare ed a cedere gratuitamente al Comune il parcheggio pubblico di superficie.
10. Il Comune può affidare a terzi la gestione delle aree di parcheggio pubblico, previa stipula di apposita convenzione che fissi durata della concessione, modalità, orari e tariffe del servizio ed attribuisca al concessionario l'onere di manutenzione dell'area e delle relative attrezzature.
11. La progettazione dei parcheggi per la sosta di relazione dovrà attenersi ai seguenti dimensionamenti:

- a. parcheggi per commercio di vicinato: 1 mq/1 mq S.V.;
- b. parcheggi per Medie strutture di vendita: 1,5 mq/1 mq S.V.;
- c. parcheggi per Direzionale: 1 mq/2,5 mq Sul.;
- d. parcheggi per Turistico ricettivo Alberghiero: 1 mq/3 mq Sul.;
- e. parcheggi per Artigianali: 0,80 mq/1 mq Sul.;
- f. parcheggi per Industriali: 0,80 mq/1 mq Sul.

Art. 28 – Aree per strade, piazze, servizi stradali, verde d’arredo stradale

1. L’indicazione grafica delle strade e dei nodi stradali ha valore di massima fino alla redazione del progetto esecutivo dell’opera.
2. Nelle aree destinate alla viabilità si possono realizzare ampliamenti delle strade esistenti, impianti di verde d’arredo stradale, canalizzazioni d’infrastrutture tecnologiche (fognature, acquedotti, linee elettriche, telefoniche, ecc.).
3. Al di fuori delle aree ricadenti in Classe 3 e 4 di pericolosità idraulica ed in Classe 4 di pericolosità geologica, fatte salve le prescrizioni del P.T.C.P. relativi ai vincoli idrogeologici e geomorfologici, nelle aree destinate alla viabilità si possono realizzare aree attrezzate per la distribuzione di carburanti per autotrazione e per il servizio agli autoveicoli, limitatamente alle aree individuate e contrassegnate negli elaborati grafici del presente R.U..
4. Ove la previsione di viabilità consegua a reiterazione di pregresso vincolo decaduto, in ragione del necessario adeguamento viario prevalente rispetto all’interesse privato, è facoltà del proprietario richiedere agli Uffici la liquidazione dell’indennizzo ai sensi dell’art. 39, comma 2, D.P.R. 327/01.
5. Con la sigla S.R. sono indicati gli spazi pubblici di relazione, come piazze e spazi della vita sociale, ad integrazione e completamento dei giardini pubblici (V.P.A., art. 26), sono lastricati e arredati con alberi e airole, fontane, panchine, giochi per i bambini e altri elementi di arredo urbano qualificato. Questi spazi sono di norma pedonali, eventualmente valicabili da veicoli entro un progetto di moderazione del traffico che può limitare l’accesso dei veicoli per usi specifici o per fasce orarie.
6. Con apposita deliberazione consiliare, saranno individuate nel territorio comunale le ippovie, ossia itinerari percorribili a cavallo, preferibilmente non asfaltati, debitamente segnalati con cartellonistica dedicata. Nelle aree di proprietà comunale prossime a tali tracciati possono essere realizzate stalle in legno, ciascuna delle quali idonea ad accogliere non più di due cavalli, appositamente recintate con pali in legno. L’individuazione di tali tracciati non costituisce variante al R.U. e non sarà quindi recepita negli elaborati cartografici.

Art. 29 – Passaggi pedonali

1. I passaggi ed i varchi pedonali individuati con apposito simbolo nelle tavole di questo R.U. sono pubblici e devono essere adeguatamente pavimentati ed illuminati; se attraversano edifici, sono rifiniti anche lungo le pareti laterali e il soffitto.

Art. 30 – Zone a verde privato

1. Sono individuate a tutela di giardini o aree alberate di pregio o spazi liberi da salvaguardare, adiacenti a complessi edilizi.
2. Tali zone sono inedificabili e è permessa l'agricoltura, se già in atto all'entrata in vigore del R.U..
3. Nelle parti delle zone a verde privato che ricadono in Classe 3 e 4 di pericolosità idraulica, e nelle aree soggette alle prescrizioni del P.T.C.P. relativi ai vincoli idrogeologici e geomorfologici, è vietato realizzare manufatti o trasformazioni morfologiche di qualsiasi tipo, anche provvisori, che possano ostacolare il deflusso dell'acqua e, se è prevista la possibilità d'accesso pubblico, è apposta segnaletica d'avviso del rischio idraulico.

Art. 31 – Interramento delle linee elettriche

1. Le linee di trasporto e di distribuzione dell'energia elettrica sono interrato in tutti gli insediamenti e nelle immediate vicinanze.

Art. 32 – Capacità edificatoria del Regolamento urbanistico

1. Nelle zone di completamento e nelle zone di espansione si possono edificare i volumi residenziali indicati in tabella, che enumera gli interventi ammessi nelle aree edificabili con le regole specifiche dettate per ciascuna Z.T.O. e per ciascuna U.T.O.E..

TERRITORIO COMUNALE DI GAIOLE IN CHIANTI			
U.T.O.E.	Volumi residui R.U. decaduto mc	Residuo P.S. mc	Totale volumi ammessi dalla variante al R.U. mc
INTERVENTI DI NUOVA EDIFICAZIONE			
U.T.O.E. EOC	6.200	26.529 6.529	6.200
U.T.O.E. EOR	3.100	960	960
U.T.O.E. CAS	5.550	4.887	4.887
U.T.O.E. LEC	2.750	979 1379	979 1379
U.T.O.E. MON	2.700	0	0
U.T.O.E. AIC	1.890	5.164 2.164	1.890 1.090
DERURALIZZAZIONI			
Sistema territoriale fondovalle Sistema territoriale mesocollina Sistema sommitale		23.000	23.000
TOTALE	22.190	38.519 38.919	14.916 37.516

2. Nella colonna "Volumi residui R.U. decaduto" sono indicate le volumetrie massime conseguenti alle previsioni del pregresso R.U.; nella colonna "Residuo P.S." sono indicati i quantitativi massimi residui ammessi, per ~~U.T.O.E.~~, dal vigente Piano Strutturale; nella colonna "Totale volumi ammessi dalla variante ~~di manutenzione~~ al R.U." sono indicati i volumi massimi ammessi, nel ri-

spetto del dimensionamento residuo del P.S., dalla presente variante ~~di manutenzione~~. Nell'ambito **degli interventi di nuova edificazione consentiti all'interno** delle diverse U.T.O.E., sono suscettibili di assenso gli interventi contenuti entro le quantità massime della colonna *"Totale volumi ammessi dalla variante ~~di manutenzione~~ al R.U."* secondo criterio di prevenzione temporale. **Le deruralizzazioni sono consentite all'interno del Sistema territoriale fondovalle, del Sistema territoriale mesocollina e del Sistema territoriale sommitale entro le quantità massime della colonna *"Totale volumi ammessi dalla variante al R.U."* secondo criterio di prevenzione temporale, nel rispetto del dimensionamento residuo del P.S..**

3. Secondo il criterio di prevenzione temporale, ai fini della verifica di disponibilità del prelievo assume rilevanza la data di proposizione del piano attuativo, dell'istanza di permesso di costruire ovvero della denuncia di inizio attività, completa degli elaborati prescritti. Secondo il disposto dell'art. 64 delle presenti norme non assumono rilevanza ai fini della prevenzione le istanze di piano attuativo, permesso di costruire, ovvero denuncia inizio attività proposte anteriormente alla data di pubblicazione sul B.U.R.T. della delibera di approvazione del presente regolamento. In tale ipotesi, ai fini del prelievo del dimensionamento e della prevenzione, l'istanza dovrà essere riproposta a seguito della pubblicazione sul B.U.R.T. della delibera di approvazione della variante al regolamento.
4. Esaurite le quantità massime di cui alla tabella *"Totale volumi ammessi dalla variante di manutenzione al R.U"* non possono essere assentiti ulteriori interventi rilevanti ai fini del dimensionamento.
5. Sono fatti salvi, e già computati nei prelievi di dimensionamento operati dal precedente R.U. i piani attuativi approvati od anche solo adottati ed i titoli abilitativi comunque denominati assunti prima dell'adozione della presente variante di manutenzione.

TITOLO II – LE UNITÀ TERRITORIALI ORGANICHE ELEMENTARI

CAPO I – CAPOLUOGO, U.T.O.E. CENTRO STORICO

Art. 33 – Disciplina del recupero e della gestione del patrimonio edilizio

1. L'U.T.O.E. Centro Storico comprende immobili di alto valore testimoniale.
2. Sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti gli interventi previsti per ciascuna Z.T.O..
3. Per ovviare al degrado delle facciate sul torrente Massellone ed in considerazione del preminente interesse pubblico al decoro della vista principale del centro storico dalla s.r. 408, il Comune può:
 - dare incentivi economici, come contributi in conto capitale o in conto interessi;
 - dare incentivi fiscali, come abbattimento totale o parziale d'oneri, imposte, tasse, tariffe e canoni comunali;
 - promuovere accordi o convenzioni con istituti di credito per il finanziamento agevolato del restauro;
 - attivarsi presso istituzioni per ottenerne il contributo o altre forme di sostegno o patrocinio;
 - formare progetti guida per il restauro, ed in tal caso prevedere snellimenti procedurali per l'approvazione dei progetti conformi;
 - ordinare il restauro nei casi d'inerzia.
4. Se si dimostra che i locali sottotetto sono abitati all'entrata in vigore del presente R.U., e comunque non richiedono una maggiore altezza media superiore a 30 cm, è permesso sopraelevare fino all'altezza media di m 2,70. In ogni caso non si potrà alterare l'imposta di gronda sulle facciate e aumentare la pendenza del tetto oltre il 35%, sempre che l'intervento sia compatibile con l'intorno e con la tipologia dell'edificio. Sono inoltre fatte salve le facoltà previste dalla legge regionale 5/10 sul recupero abitativo dei sottotetti.

Art. 34 – Urbanizzazioni e servizi collettivi

1. Gli spazi di relazione individuati dagli elaborati grafici del R.U. sono lastricati ed arredati, quelli che interessano la viabilità di scorrimento sono oggetto di interventi di moderazione del traffico.

CAPO II - CAPOLUOGO, U.T.O.E. ESPANSIONE OCCIDENTALE

Art. 35 – Disciplina del recupero e della gestione del patrimonio edilizio

1. Sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti gli interventi previsti per ciascuna Z.T.O..
2. Gli insediamenti residenziali recenti sulla collina sono riqualificati con un progetto organico di mitigazione e amenizzazione con arredo verde e messa a dimora di essenze tipiche del Chianti.

Art. 36 – Disciplina delle ristrutturazioni urbanistiche

1. Le Z.T.O. F presenti all'interno dell'U.T.O.E. E.O.C. possono essere assoggettate a ristrutturazione urbanistica.

Art. 37 – Disciplina dei completamenti e delle espansioni

1. La seguente scheda enumera gli interventi ammessi nelle aree edificabili di questa U.T.O.E.:

CAPOLUOGO, ESPANSIONE OCCIDENTALE		
area	Volumi residui R.U. decaduto mc	tipologia
B2-1	800	villetta mono o bifamiliare isolata su lotto
B2-3	2.100	3 piani fuori terra + autorimesse seminterrate
C2	2.000	uguale alla lottizzazione limitrofa approvata
10143	300	ampliamento edificio esistente
10667 (D3)	1.000	2 piani fuori terra, muratura tradizionale
TOTALE VOLUMI RESIDUI R.U. DECADUTO (mc)	6.200	

2. Le trasformazioni di completamento del lotto B2-3 e di nuova edificazione del lotto C2 - per i quali è decaduta la destinazione P.E.E.P. - nelle tavole grafiche sono individuate con distinte sigle (B2-3; C2) e sono assoggettate alle politiche di edilizia residenziale sociale (E.R.S.).

Art. 38 – Urbanizzazioni e servizi collettivi

1. Per l'U.T.O.E. E.O.C. è confermato il ruolo di principale concentrazione di servizi nel territorio comunale.
2. Per facilitare il ruolo dell'U.T.O.E. e migliorare la circolazione interna, la strada a mezza costa, nata con il piano previgente (via Galilei), è prolungata a nord fino alla strada per San Donato (via Moro).

CAPITOLO III - CAPOLUOGO, U.T.O.E. ESPANSIONE ORIENTALE

Art. 39 – Disciplina del recupero e della gestione del patrimonio edilizio

1. Sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti gli interventi previsti per ciascuna Z.T.O..

Art. 40 – Disciplina dei completamenti e delle espansioni

1. La seguente scheda enumera gli interventi ammessi nelle aree edificabili di questa U.T.O.E.:

CAPOLUOGO, ESPANSIONE ORIENTALE		
area	Volumi residui R.U. decaduto mc	tipologia
B 2-2	600	1 piano fuori terra; l' edificazione dovrà essere localizzata nelle zone di minor pendenza, limitando al massimo i movimenti di terra e nel rispetto della vegetazione esistente
B 2-3	300	
B 2-4	300	
B 2-5	300	
10161	300	ampliamento edificio esistente
10162	300	ampliamento edificio esistente
10321	300	ampliamento edificio esistente
10638	400	1 piano fuori terra, muratura tradizionale
10639	300	1 piano fuori terra, muratura tradizionale
TOTALE VOLUMI RESIDUI R.U. DE-	3.100	

Art. 41 – Disciplina delle ristrutturazioni urbanistiche

1. Le Z.T.O. F presenti all'interno dell'U.T.O.E. E.O.R. possono essere assoggettate a ristrutturazione urbanistica.

CAPITOLO IV - CAPOLUOGO, U.T.O.E. PER ATTIVITA' PRODUTTIVE

Art. 42 – Disciplina generale dell'U.T.O.E.

1. Nella U.T.O.E. per attività produttive il P.S. prevede un'importante trasformazione urbana: il trasferimento delle industrie a Pianella e la riutilizzazione dell'area per un nuovo quartiere residenziale. **la conferma delle attività produttive esistenti.**

Art. 43 – Disciplina del recupero e della gestione del patrimonio edilizio

3. Sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti gli interventi previsti per ciascuna Z.T.O..
4. Per i completamenti nella zona D1 compresa nell'U.T.O.E. per insediamenti soprattutto artigianali, di produzione o di servizio, funzionalmente legati al Capoluogo si osservano i seguenti parametri urbanistici:

I. f.	mc/mq	2,50	
-------	-------	------	--

R.c.		0,50	
H. max	m	8,00	esclusi silos, camini e attrezzature tecnologiche
D.	m	10,00	
D.c.	m	5,00	
D.s.	m	10,00	o in allineamento con le preesistenze

Art. 44 – Disciplina delle ristrutturazioni urbanistiche

1. Le Z.T.O. F presenti all'interno dell'U.T.O.E. per attività produttive possono essere assoggettate a ristrutturazione urbanistica.

Art. 45 – Urbanizzazioni e servizi collettivi

1. Nel plesso sportivo si possono realizzare attrezzature accessorie agli impianti esistenti.
2. Nella zona FE si prevede la realizzazione di un'isola ecologica.

CAPO V – INSEDIAMENTI DI FONDOVALLE, U.T.O.E. PONTE DI PIANELLA

Art. 46 – Disciplina generale dell'U.T.O.E.

1. Il P.S. vigente, ~~anche in attuazione del Progetto Chianti, assegna alla piana in riva sinistra dell'Arbia in località Ponte di Pianella il ruolo strutturale di accogliere le fabbriche ed il macello che si trasferiscono dal Capoluogo, le attività già insediate in zona e nuovi insediamenti industriali, artigianali, commerciali. Sono ammesse attività di servizio alle imprese e pubblici esercizi di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande. La variante di mantenimento al R.U. intende~~ **confermare tale funzione** e consentire, nel rispetto degli obiettivi del Piano strutturale, solamente interventi di localizzazione di nuovi insediamenti industriali, artigianali, commerciali ~~demandando ad un successivo strumento l'analisi del fabbisogno conseguente al trasferimento delle attività dal Capoluogo~~ (cui il P.S. riserva 25.000 mq. dei complessivi 50.000 assegnati all'U.T.O.E. di Ponte di Pianella).
2. L'attuazione del comparto perequato D1, quale individuato nella tavola 5, è soggetto a previa approvazione di un piano attuativo di iniziativa privata, anche ai sensi dell'art. 66, comma 1, L.R. 1/ 2005.
3. Il piano attuativo potrà prevedere destinazioni artigianali, industriali e commerciali per un massimo di 10.000 mq di superficie utile lorda.
4. Nella localizzazione dei nuovi opifici, il piano attuativo dovrà privilegiare l'area attigua al corso dell'Arbia.
5. L'attuazione dell'intervento ~~dovrà~~ **potrà** avvenire nel rispetto della disciplina per le Aree produttive ecologicamente attrezzate (A.P.E.A.) di cui al D.P.G.R. 2 dicembre 2009, n. 74/R.
6. Per l'insediamento industriale, artigianale e commerciale si osservano i seguenti parametri urbanistici, ove compatibili con la disciplina A.P.E.A. di cui al precedente comma 5:
 - a. Superficie utile lorda: non superiore a 10.000 mq.

- b. rapporto di copertura: non superiore al valore di 0,33;
 - c. dotazione di viabilità, parcheggi e verde pubblico: almeno pari alla metà della superficie coperta;
 - d. altezza massima: non superiore a quella delle preesistenze circostanti ed in ogni caso di due piani fuori terra;
 - e. almeno la metà della superficie scoperta dei lotti deve restare permeabile.
7. Il Piano attuativo definisce tra l'altro:
- a. i criteri e le opere per la messa in sicurezza idraulica del sito;
 - b. il riordino e il potenziamento delle infrastrutture;
 - c. la disciplina ambientale delle aree esterne all'insediamento;
 - d. il rapporto con le preesistenze territoriali e edilizie contermini e le eventuali opere e misure di mitigazione degli impatti ambientali e paesaggistici;
 - e. la sistemazione delle aree verdi.
8. Fino all'approvazione del Piano attuativo, per gli edifici esistenti ricompresi nel comparto D1 sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria finalizzati alla sicurezza; le aree esterne sono disciplinate dal Titolo II delle presenti norme.
9. Ai fini dell'attuazione perequata del comparto, il Piano attuativo dovrà essere redatto secondo le prescrizioni dell'art. 16 D.P.G.R. 9 febbraio 2007, n. 3/R.
10. In aggiunta ai quantitativi di cui al precedente comma 3, è consentita nel comparto perequato D1 l'edificazione di ulteriori 10.000 mq. di S.U.L. con destinazione industriale, artigianale e commerciale, da localizzare prioritariamente nella fascia attigua al corso dell'Arbia, a fronte della cessione gratuita in favore dell'Amministrazione comunale di una superficie pari a cinque ha. di territorio, nel comparto D1, destinati alla prossima realizzazione di un impianto fotovoltaico pubblico.
11. L'edificazione aggiuntiva prevista dal comma 10 deve rispettare i parametri di cui al comma 5 e 6, fatto salvo l'incremento di superficie utile lorda di cui al precedente comma 6, lett. a.

Art. 47 – Disciplina del recupero e della gestione del patrimonio edilizio

- 1. Sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti gli interventi previsti per ciascuna Z.T.O..
- 2. Il Molino delle Bagnaie, in ragione dei valori riconosciuti dal P.T.C.P. di Siena e dal R.U., è oggetto di interventi ispirati ai criteri del restauro, come definito dalla legge, che ne rendano leggibile la funzione originaria.
- 3. Sono ammesse funzioni residenziali e ricettive; possono essere mantenute le destinazioni d'uso in atto all'approvazione del P.S..
- 4. La gora è recuperata per rendere leggibile la funzione originaria del bene storico-architettonico.

Art. 48 – Urbanizzazioni e servizi collettivi

1. Il verde pubblico, ai fini di un corretto inserimento paesaggistico, è disposto principalmente:
tra l'insediamento produttivo e il Molino delle Bagnaie;
lungo la riva dell'Arbia.

CAPO VI – U.T.O.E. INSEDIAMENTI DI FONDOVALLE

Art. 49 – Disciplina dei completamenti e delle espansioni

1. Ogni intervento di nuova edificazione nell'U.T.O.E. è subordinato alla preventiva eliminazione del rischio idraulico con le previste opere di regimazione e contenimento, fatte salve le prescrizioni del P.T.C.P. relative ai vincoli idrogeologici e geomorfologici. Fino ad allora sono consentiti solo gli interventi sul patrimonio edilizio esistente previsti per le singole Z.T.O..
2. La zona D2 prevede la demolizione di un corpo di fabbrica esistente con trasferimento relativa della volumetria presso il centro aziendale in località Cantina di Meleto per la realizzazione di abitazioni rurali.

CAPO VII – U.T.O.E. MESOCOLLINA COLTIVATA

Art. 50 – Disciplina generale dell'U.T.O.E.

1. La mesocollina coltivata è la parte del territorio rurale più vulnerabile all'erosione ed al dissesto idrogeologico, dove pertanto l'agricoltura adotta le agrotecnologie idonee a ristabilire e mantenere l'equilibrio idrogeologico, ridurre l'erosione, prevenire movimenti di massa, aumentare la capacità dei versanti di trattenere l'acqua ed il terreno fertile.
2. Nella mesocollina coltivata le dimensioni massime ammissibili degli edifici e delle attrezzature necessari all'agricoltura sono determinate in funzione dell'estensione delle superfici coltivate, nel rispetto degli articoli dal 19 sesties al 19 duodecies delle presenti N.T.A..
3. Sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti gli interventi previsti per ciascuna Z.T.O..
4. Gli interventi edilizi necessari all'agricoltura sono consentiti solo negli ambiti edilizi tradizionali formati nel tempo lungo i filamenti viari di crinale ed individuati dalle Tavole della disciplina dei suoli e degli insediamenti, nel rispetto dei criteri dettati dall'art. 22.
5. Per la particolare delicatezza ambientale, nelle aree a pericolosità idraulica 3 e 4 ed a pericolosità geologica 4, come individuate dagli elaborati del P.S., fatte salve le prescrizioni del P.T.C.P. relativi ai vincoli idrogeologici e geomorfologici, gli interventi modificativi del suolo sono progettati e diretti da un tecnico abilitato.
6. L'Amministrazione comunale può compiere o ordinare specifici e più approfonditi studi.

CAPO VIII – U.T.O.E. MESOCOLLINA BOSCATI

Art. 51 – Disciplina generale dell’U.T.O.E.

1. La mesocollina boscata è inedificabile, vi sono permessi gli interventi sul patrimonio edilizio esistente necessari ad adeguamenti igienico-sanitari e relativi agli impianti tecnologici, compresi limitati ampliamenti una tantum fino a un massimo di 50 mc per edificio.
2. Sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti gli interventi previsti per ciascuna Z.T.O..

CAPO IX – U.T.O.E. CASTAGNOLI

Art. 52 – Disciplina generale dell’U.T.O.E.

1. L’U.T.O.E. è costituita dai nuclei di Rietine, Castagnoli e San Martino al Vento, che devono restare distinti e non formare una conurbazione lungo le s.p. Meleto - Monteluco e della Fonte, che percorrono lo spartiacque che delimita l’anfiteatro naturale.

Art. 53 – Disciplina dei completamenti e delle espansioni

1. La seguente scheda enumera gli interventi ammessi nelle aree edificabili di questa U.T.O.E.

CASTAGNOLI		
area	Volumi residui R.U. decaduto mc	tipologia
B2-1 (Castagnoli)	400	H. max 1 piano lungo strada; pietra locale.
B2-2 (Castagnoli)	1.400	1 o 2 piani f.t.; pietra locale
B2-3 (Castagnoli)	1.000	2 piani fuori terra, in continuità con la zona B1 in fregio a via del Mulino, muratura tradizionale
C1 (Rietine)	1.200	H. max 1 piano lungo strada; pietra locale.
C2 (Castagnoli)	1.000	1 o 2 piani f.t.; pietra locale
10414 (Rietine)	250	ampliamento
10683 (Castagnoli)	300	ampliamento
TOTALE VOLUMI RESIDUI R.U. DE- CADUTO (mc)	5.550	

2. Sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti gli interventi previsti per ciascuna Z.T.O..

3. Ogni intervento consentito, sotto il profilo della coerenza paesaggistica e della qualità architettonica, deve essere conforme ai contenuti del P.I.T ed in particolare della scheda di paesaggio Ambito 32 del Chianti.

CAPO X – U.T.O.E. LECCHI

Art. 54 – Disciplina dei completamenti e delle espansioni

1. La seguente scheda enumera gli interventi ammessi nelle aree edificabili di questa U.T.O.E.:

LECCHI		
area	Volumi residui R.U. decaduto mc	tipologia
B2-2	400	1 piano f.t., 500 mc, (400 mc di nuova edificazione e 100 mc di volume esistente), muri esterni in pietra locale a faccia vista.
B2-3	350	1 piano fuori terra, muri esterni in pietra locale a facciavista
B2-4	500	1 piano fuori terra, 500 mc in ciascun lotto, compreso volume esistente, muri esterni in pietra locale a facciavista
C1	1.100	1 o 2 piani fuori terra, muri esterni in pietra locale a facciavista
10324	800	in ampliamento dell' edificio esistente

2. Sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti gli interventi previsti per ciascuna Z.T.O..
3. Ogni intervento consentito, sotto il profilo della coerenza paesaggistica e della qualità architettonica, deve essere conforme ai contenuti del P.I.T ed in particolare della scheda di paesaggio Ambito 32 del Chianti.

Art. 55 – Urbanizzazioni e servizi collettivi

1. A nord ovest dell'abitato di Lecchi è prevista una viabilità di servizio e di collegamento con la s.p. 114 Traverse del Chianti alle aree residenziali di progetto.
2. Il tracciato in scala 1:2.000 ha valore indicativo: il progetto può adattare ulteriormente la strada ai luoghi, tenendo conto della necessità primaria di mettere in sicurezza idraulica il Borro al Fumo, prevede opportune schermature d'alberi, riduce al minimo possibile i movimenti di terra e definisce tutti gli aspetti di dettaglio.
3. Nel centro abitato di Lecchi è previsto un nuovo parcheggio pubblico.

CAPO XI – U.T.O.E. MONTI

Art. 56 – Disciplina del recupero e della gestione del patrimonio edilizio

1. Sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti gli interventi previsti per ciascuna Z.T.O..

Art. 57 – Disciplina dei completamenti e delle espansioni

1. La seguente scheda enumera gli interventi ammessi nelle aree edificabili di questa U.T.O.E.:

MONTI		
area	Volumi residui R.U. decaduto mc	tipologia
B2-1	200	ampliamento dell' edificio esistente
B2-2	1200	2 piani fuori terra, abitazioni mono o bifamiliari isolate su lotto o in aderenza su lotti contigui
B2-5	200	ampliamento dell' edificio esistente
B2-7	600	600 mc compreso l' esistente, 2 piani fuori terra, muratura tradizionale
D1	500	ampliamento dell' edificio esistente, 1 piano fuori terra
TOTALE VOLUMI RESIDUI R.U. DE- CADUTO (mc)	2.700	

2. Sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti gli interventi previsti per ciascuna Z.T.O..

Art. 58 – Urbanizzazioni e servizi collettivi

1. Lungo la s.p. 114 Traverse del Chianti è previsto un percorso pedonale per collegare l'abitato di Monti al cimitero.
2. Nell'area del cimitero esistente è previsto un parcheggio nella più vasta superficie destinata a V.P.E..
3. Nei centri abitati di Monte e de Il Colle sono previsti nuovi parcheggi pubblici.

CAPO XII – U.T.O.E. INSEDIAMENTI DI CRINALE NELLA MESOCOLLINA

Art. 59 – Disciplina generale dell'U.T.O.E.

1. Gli insediamenti organizzati lungo filamenti viari di crinale, spesso nobilitati da edifici di pregio, sono un carattere distintivo del Chianti, dove l'accentuata pendenza dei versanti ha consigliato

di disporre strade e case nei siti più stabili. Non vi sono ragioni per contraddire questa regola insediativa secolare, pertanto il rapporto tra insediamento e tracciato viario è assunto come “invariante strutturale”, con la conseguenza che i tracciati viari rurali, indipendentemente dalla classificazione della strada, possono essere variati ed eventualmente parzialmente spostati all'esterno dell'insediamento solo per risolvere specifici e circoscritti problemi di attraversamento di borghi abitati, nei casi esplicitamente previsti dal P.S. (Lecchi e la Pieve di San Marcellino), in tutti gli altri casi vanno mantenuti, migliorando eventualmente la pavimentazione (sostituzione dell'asfalto con pietra locale, consolidamento del fondo con tecniche non impermeabilizzanti) e il contorno (restauro di muretti, canali di scolo, ecc.).

2. Lungo i filamenti viari di crinale o di spartiacque possono inserirsi, con l'attenzione che ambiente e paesaggio esigono, le eventuali nuove costruzioni necessarie all'agricoltura nel rispetto degli articoli dal 19 sesties al 19 duodecies delle presenti N.T.A..
3. Per mantenere e migliorare gli insediamenti mesocollinari si perseguono questi obiettivi:
 - tutelare il valore testimoniale delle parti storiche, con una gestione del patrimonio edilizio esistente ispirata ai criteri del restauro e contemporaneamente attenta alle esigenze dell'uso;
 - migliorare l'attraversamento dell'insediamento con azioni di moderazione del traffico sulla strada principale, ricorrendo a piccole tangenziali solo dove l'insufficiente larghezza della strada principale impone di istituire la marcia a senso unico, per ragioni di sicurezza;
 - reperire e realizzare parcheggi pubblici sufficienti a mantenere sgombre le strade dalla sosta delle auto;
 - ripristinare o creare spazi pedonali arredati, tra cui in particolare una piazzetta che costituisca il centro riconoscibile della vita sociale, verde elementare con panchine e giochi per i bambini, passaggi e collegamenti pedonali possibilmente distinti dalle strade aperte al traffico;
 - lastricare in pietra la strada principale e la piazzetta, per valorizzare questi spazi, anche se esigui;
 - riordinare le fognature.
4. Sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti gli interventi previsti per ciascuna Z.T.O..
5. Nell'area D1 (Cantina Sociale) è permessa la realizzazione di ulteriori 13.840 mc.
6. Ogni intervento consentito, sotto il profilo della coerenza paesaggistica e della qualità architettonica, deve essere conforme ai contenuti del P.I.T ed in particolare della scheda di paesaggio Ambito 32 del Chianti.

Art. 60 – Disciplina dei completamenti e delle espansioni

1. La seguente scheda enumera gli interventi ammessi nelle aree edificabili di questa U.T.O.E.:

INSEDIAMENTI DI CRINALE		
area	Volumi residui R.U. de- caduto mc	tipologia
B2-5 (San Sano)	400	
B2-6 (San Sano)	400	
C1 (Poggio San Polo)	1.000	
9983 (San Sano)	90	
TOTALE VOLUMI RE- SIDUI R.U. DECADU- TO (mc)	1.890 1.090	
RESIDUO P.S. (mc)	5.164	
TOTALE VOLUMI AMMESSI DALLA VARIANTE DI MA- NUTENZIONE AL R.U. (mc)	1.890 1.090	

2. Ogni intervento consentito, sotto il profilo della coerenza paesaggistica e della qualità architettonica, deve essere conforme ai contenuti del P.I.T ed in particolare della scheda di paesaggio Ambito 32 del Chianti.
3. Il residuo dimensionamento di P.S. relativo alle quantità massime ammissibili di nuova edificazione nella presente U.T.O.E. è utilizzata ai fini del prelievo di cui all'art. 45, L.R. n. 1/2005.

CAPO XIII – U.T.O.E. INSEDIAMENTI DI CRINALE NELLA MONTAGNA

Art. 62 – Disciplina generale dell'U.T.O.E.

1. Gli insediamenti organizzati lungo filamenti viari di crinale, spesso nobilitati da edifici di gran pregio, sono un carattere distintivo del Chianti, dove l'accentuata pendenza dei versanti ha consigliato di disporre strade e case nei siti più stabili. Non vi sono ragioni per contraddire oggi questa regola insediativa secolare, pertanto il rapporto tra insediamento e tracciato viario è assunto come "invariante strutturale", con la conseguenza che i tracciati viari rurali, indipendentemente dalla classificazione della strada, possono essere variati ed eventualmente parzialmente spostati all'esterno dell'insediamento solo per risolvere specifici e circoscritti problemi di attraversamento di borghi abitati, nei casi esplicitamente previsti dal P.S. (Lecchi e la Pieve di San Marcellino), in tutti gli altri casi vanno mantenuti, migliorando eventualmente la pavimentazione (sostituzione dell'asfalto con pietra locale, consolidamento del fondo con tecniche non impermeabilizzanti) e il contorno (restauro di muretti, canali di scolo, ecc.).

2. Lungo i filamenti viari di crinale o di spartiacque possono inserirsi, con l'attenzione che ambiente e paesaggio esigono, le eventuali nuove costruzioni necessarie all'agricoltura nel rispetto degli articoli dal 19 sesties al 19 duodecies delle presenti N.T.A..
3. Per mantenere e migliorare gli insediamenti di montagna si perseguono questi obiettivi:
 - tutelare il valore testimoniale delle parti storiche, con una gestione del patrimonio edilizio esistente ispirata ai criteri del restauro e contemporaneamente attenta alle esigenze dell'uso;
 - migliorare l'attraversamento dell'insediamento con azioni di moderazione del traffico sulla strada principale;
 - reperire e realizzare parcheggi pubblici sufficienti a mantenere sgombre le strade dalla sosta delle auto;
 - ripristinare o creare spazi pedonali arredati, tra cui in particolare una piazzetta che costituisca il centro riconoscibile della vita sociale, verde elementare con panchine e giochi per i bambini, passaggi e collegamenti pedonali possibilmente distinti dalle strade aperte al traffico;
 - lastricare in pietra la strada principale e la piazzetta, per sottolineare il valore di tali spazi, anche se esigui;
 - riordinare le fognature.
4. Sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti gli interventi previsti per ciascuna Z.T.O..

TITOLO III – DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

Art. 63 – Pratiche edilizie in itinere

1. L'Amministrazione Comunale sospende ogni determinazione sui procedimenti edilizi in itinere alla data di adozione del presente Regolamento Urbanistico - ivi comprese le denunce di inizio dell'attività per le quali non siano decorsi 20 giorni dalla presentazione al protocollo generale - ove gli interventi in essi previsti contrastino in tutto o in parte con l'atto di governo del territorio adottato.
2. I permessi di costruire già adottati alla data di adozione della presente variante generale per i quali, alla data di approvazione del Regolamento urbanistico, non siano stati iniziati i relativi lavori decadono di diritto ove gli interventi in essi previsti contrastino con l'atto di governo del territorio approvato: la decadenza si verifica di diritto, senza necessità di espresso provvedimento o comunicazione da parte dell'Ente ed i lavori ed opere successivamente eseguiti saranno ritenuti abusivi e quindi soggetti a sanzioni.

Art. 64 – Salvaguardie

1. Fino all'approvazione del R.U., al fine di non compromettere gli obiettivi del dimensionamento del P.S., ed in particolare l'efficacia del dimensionamento massimo disciplinato all'art. 32 delle presenti norme, è sospesa ogni determinazione sugli interventi ricompresi nelle aree oggetto di trasformazione ove rilevanti ai fini del dimensionamento.
2. Anteriormente alla pubblicazione sul B.U.R.T. della delibera di approvazione della variante generale, l'eventuale proposizione del piano attuativo, dell'istanza di permesso di costruire ovvero della dia per interventi ricompresi nelle aree oggetto di trasformazione rilevanti ai fini del dimensionamento, ancorchè completa degli elaborati prescritti, è ritenuta irrilevante, ai fini della prevenzione nel dimensionamento. In tale ipotesi, ai fini del prelievo del dimensionamento e della prevenzione, l'istanza dovrà essere riproposta a seguito della pubblicazione sul B.U.R.T. della delibera di approvazione della variante al regolamento.
3. In attesa dell'Accordo di Pianificazione, ai sensi degli artt. 21, 22, 23 della L.R. 1/2005, sotteso al riallineamento della disciplina del P.T.C.P. al P.S., in merito all'U.T.O.E. di Pianella, è sospesa ogni determinazione in seno alla pianificazione attuativa ai fini della nuova edificazione di cui all'art. 4 bis, comma 4. Sono consentiti altresì gli interventi edilizi sino alla ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art. 79 della L.R. 1/2005 e s.m.i., nonché gli interventi necessari alla messa in sicurezza degli impianti produttivi esistenti.
4. In attesa della conclusione della procedura di cui all'art. 32 della disciplina del P.T.C.P. è sospesa ogni determinazione in seno alla pianificazione attuativa da attuarsi nelle Pertinenze degli aggregati e dei beni storico-architettonici individuati dal P.T.C.P.. Sono consentiti altresì gli interventi edilizi sino alla ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art. 79 della L.R. 1/2005 e s.m.i., nonché gli interventi necessari alla messa in sicurezza dei manufatti esistenti.

Art. 65 – Carta per l'uso sostenibile del territorio rurale del Chianti

1. Il quadro conoscitivo del presente R.U. recepirà le informazioni desumibili dalla Carta per l'uso sostenibile del territorio rurale del Chianti e del relativo software applicativo.

APPENDICE 1 – Elenco delle costruzioni di particolare valore culturale o ambientale esistenti nelle zone rurali (Cfr. art. 24)

n. PC	n. Cat. BAA 09-	TOPONIMO	OGGETTO	DESCRIZIONE (PTC)	COD BSA (PTC)	TIPO BSA
14		Adine	il nucleo, chiesa romanica	Aggregato a forma aperta; Chiesa d'epoca medievale (S. Andrea); Palazzo	9052013024	A
16		Ama	nucleo, villa del XVIII sec., chiesa romanica	Aggregato di Villa-Fattoria con cappella; Chiesa suffraganea (S. Lorenzo). Castello documentato solo da fonti	9052013034	Vx
44		Argenina		Aggregato a forma aperta; Chiesa suffraganea (S. Pietro)	9052013072	A
73		Badia a Coltibuono		Badia, parrocchia 1833 (S. Lorenzo)	9052013001	ES
73		Badia a Coltibuono		Villa-Fattoria con giardino	9052013002	V
129		Barbischio		Aggregato/Castello; Chiesa suffraganea, parrocchia 1833 (SS. Giacomo e Filippo)	9052013015	A
117		Bellaria				
18		Bellavista				
80		Bricciano				
95	00234940	Brolio	castello di Brolio	Castello-Fattoria con giardino e cappella	9052013064	V
27		Buriano				
54	00173596	Cacchiano	villa di Cacchiano, già castello	Castello-Fattoria con cappella	9052013061	V
62		Caciaie				
131		Campi		Castello; Chiesa suffraganea (S. Michele)	9052013053	ES
125		Camporata				
3		Camporenni				
1		Camporennuzzi				
72	00234941	Cancelli	Torre a Cancelli	Torre	9052013003	ES
116		Capannole				
115		Capannolino				
130		Casa al Vento		Aggregato di case coloniche	9052013020	A
15		Casanova	la fattoria	Aggregato a forma aperta	9052013023	A
23		Casi di sopra				
22		Casi di sotto				
82	00173595	Castagnoli	castello di Castagnoli	Aggregato/Castello; Villa-Fattoria; Chiesa suffraganea, parrocchia 1833 (SS. Pietro e Martino)	9052013030	A
90		Castellare				
13		Casuccia				
45		Cavarchione				
132		Chiesanuova		Parrocchia 1833 (S. Maria ?) e cimitero	9052013049	ES
121		Colle		Aggregato a forma aperta	9052013059	A
52		Cornia				
66		Dudda				
105		Fietri		Aggregato a forma aperta; Villa	9052013048	A

124		Frastà				
47		Gaiole	struttura urbana			
8		Galenda	nucleo medievale	Aggregato/Casa-torre; Cappella	9052013018	A
10		Galendino				
119		Granchiaie				
84		Il Casino				
97		il Romito				
67		La Casa				
113		La Castellina				
9		La Corta	casa colonica			
93		La Madonna	chiesa del castello di Brolio	Aggregato a forma aperta; Chiesa	9052013057	A
24		La Mandria	casa colonica			
69	00173591	La Torricella	villa La Torricella			
81		L'Aiaccia				
103		L'Aquila				
140		Le Mulina		Molino	9052023043	ES
2	00234951	Le Selve	Cappella di S. Martino	Aggregato a forma aperta; Cappella. Resti di strutture medievali; Chiesa suffraganea documentata solo da fonti (S. Martino)	9052013010	A
28		Lecchi	nucleo, torre medievale, castello, chiesa	Aggregato a forma aperta; Canonica, parrocchia 1833 (S. Martino); Chiesa della Compagnia	9052013035	A
104		Linari		Aggregato di case coloniche	9052013041	A
56		Lucignano	nucleo, chiesa di S.Cristina	Aggregato/Castello; Chiesa suffraganea, parrocchia 1833 (S. Cristofano)	9052013073	A
78		Macie				
49		Meletino				
60		Meletino				
50		Meleto	castello di Meleto	Castello-Fattoria; Cappella	9052013027	V
40		Moci				
26		Molinaccio				
35		Molinaccio				
51		Molinaccio				
38		Molinlungo	torre medievale	Aggregato lineare lungo strada; Molino	9052013025	A
68		Monte Lodoli		Resti di strutture medievali in casa colonica	9052013062	ES
17		Montebuoni		Aggregato di case coloniche; Cappella	9052013033	A
100	00234944	Montecastelli	fortificazione di Montecastelli			
106		Montefienali		Aggregato di case coloniche	9052013050	A
126		Montegallozzi				
74		Montegrossi	il nucleo	Aggregato a forma aperta	9052013008	A
75		Montegrossi	resti di terrazzamento a secco			
76	00234943	Montegrossi	torrione di Montegrossi	Ruderi di Castello. Chiesa suffraganea documentata da resti (S. Tommaso)	9052013007	ES
29		Montelucio di Lecchi		Castello. Canonica documentata solo da fonti (S. Angelo)	9052013043	ES

141		Monti		Aggregato lineare lungo strada	9052013067	A
123		Monti di sotto		Aggregato a forma aperta; Fattoria; Cappella	9052013066	A
133		Morelline		Casa-torre trasformata in casa colonica	9052013069	ES
87		Mulino a Brolio		Molino	9052013045	ES
109		Mulino Agnese				
83		Mulino Castagnoli		Molino	9052013029	ES
142		Mulino del Lupo		Molino	9052006001	ES
143		Mulino del Rigo		Molino	9052023037	ES
85		Mulino della Balza		Molino	9052013040	ES
134		Mulino delle Bagnaie		Molino	9052013075	ES
77	00234945	Mulino di Barbischio	mulino di Barbischio	Molino medievale	9052013014	ES
112		Mulino di Carpinese		Molino	9052013058	ES
6		Mulino di S. Polo				
37		Mulino di Sesta		Molino	9052013026	ES
139		Mulino di Vistarrenni		Molino	9052013004	ES
30		Mulino Montelucio		Molino medievale	9052013054	ES
144		Mulino Piermaggiore		Molino	9052006023	ES
4		Mulinuzzo		Molino integralmente trasformato	9052013031	ES
70		Nebbianò		Aggregato di case coloniche; Chiesa suffraganea trasformata, parrocchia 1833 (S. Michele)	9052013071	A
110		Nusenna	nucleo	Aggregato a forma aperta; Parrocchia 1833 (S. Giusto)	9052013021	A
41		Osteria della Passera	nucleo	Aggregato a forma aperta	9052013044	A
20		Palazzino				
55		Pieve di San Marcellino		Aggregato/Pieve, parrocchia 1833 (S. Marcellino)	9052013060	A
102		Podere Fonte Chiusi				
98		Podere il Castellare				
96		Podere Mello	colonica, chiesa romanica di S.Lorenzo	Canonica (S. Lorenzo) e casa colonica	9052013016	ES
99		Podere Montecastelli		Ruderi di castello. Chiesa suffraganea documentata solo da fonti (S. Bartolomeo)	9052013047	ES
101		Podere Montemartini	(già castello di M.)			
128		Podere Reggioli				
91		Podere Serravalle				
88		Podere Tarci di sopra		Casa-torre	9052013056	ES
108		Podere Valdignano				
92		Podere Vielle		Aggregato di case coloniche	9052013046	A

127		Podernovi				
118		Podernuovo				
11		Poggio S. Polo	il nucleo	Aggregato a forma aperta; Cappella	9052013022	A
122		Porcelline				
57	00234960	Rentennano	cappella di S. Giusto e Clemente			
57	00234959	Rentennano	villa di S. Giusto alle Monache	Aggregato di Villa-Fattoria; Chiesa del non più esistente Monastero di S. Giusto, poi cappella della villa. Castello documentato da resti	9052013074	Vx
59		Riecine				
63		Rietine	il nucleo, la chiesa	Aggregato a forma aperta; Chiesa suffraganea, parrocchia 1833 (S. Maria)	9052013028	A
64		Rufena				
53		Rufena di Cacciano				
25		S. Bastiano	casa colonica	Cappella	9052013019	ES
31	00173592	S. Donato in Perano	villa di San Donato a Perano già castello	Villa-Fattoria con cappella. Resti di strutture medievali; Chiesa suffraganea documentata solo da fonti (S. Donato)	9052013006	V
7		S. Giusto in Salcio	pieve romanica	Aggregato/Pieve, parrocchia 1833 (S. Giusto)	9052013011	A
135		S. Lucia		Cappella	9052013068	ES
43		S. Marcellino	podere, chiesa romanica	Chiesa suffraganea (S. Marcellino)	9052013065	ES
86		S. Martino	il nucleo, la chiesa	Aggregato	9052013037	A
136		S. Martino		Villa-Fattoria	9052013038	V
137		S. Martino		Villa-Fattoria con cappella	9052013039	V
48		S. Piero	palazzo del XVI sec.			
33		S. Piero in Avenano	chiesa gotica	Aggregato di case coloniche; Canonica, parrocchia 1833 (S. Pietro); Palazzo	9052013012	A
5		S. Polo in Rosso		Pieve fortificata, parrocchia 1833 (S. Paolo); Castello; Villa 8/900	9052013032	ES
94		S. Regolo		Aggregato a forma aperta; Chiesa suffraganea, parrocchia 1833 (S. Regolo)	9052013063	A
19		S. Sano	nucleo	Aggregato/Palagio; Chiesa suffraganea (S. Sano)	9052013052	A
114	00173593	S. Vincenti	pieve di S. Vincenzo e Anastasio	Aggregato/Pieve, parrocchia 1833 (S. Vincenzo)	9052013051	A
71		Santa Cristina				
39		Sesta				
36		Sesta grande				
34		Sestuccia				
46	00173594	Spaltenna	Pieve di Spaltenna	Pieve (S. Maria); Palazzo fortificato	9052013013	ES
107		Starda	il nucleo, la chiesa	Aggregato a forma aperta; Chiesa suffraganea, parrocchia 1833 (S. Martino)	9052013017	A
65		Stielle		Castello documentato da resti in casa colonica. Chiesa suffraganea documentata solo da fonti	9052013036	ES

				(S. Bartolomeo)		
111		Stignano				
89		Tarci				
58		Tiorcia				
42	00234955	Tornano	castello di Tornano	Castello. Chiesa suffraganea documentata solo da fonti (S. Quirico)	9052013055	ES
12		Torri				
145		Torricella		Villa-Fattoria con cappella	9052013070	V
138		Tosa		Cappella e casa colonica	9052013042	ES
61		Trebbio				
120		Vallone				
32		Vertine	il nucleo, le fortificazioni, la chiesa	Centro murato/Castello; Chiesa suffraganea (S. Pancrazio); Parrocchia 1833 (S. Bartolomeo)	9052013009	A
79		Vinci				
21		Vistarenni	la villa	Villa con cappella	9052013005	V

n. PC	n. Cat. BAA 09-	TOPONIMO	OGGETTO	DESCRIZIONE (PTC)	COD BSA (PTC)	TIPO BSA
1		Camporennuzzi				
2	0023495 1	Le Selve	Cappella di S. Martino	Aggregato a forma aperta; Cappella. Resti di strutture medievali; Chiesa suffraganea documentata solo da fonti (S. Martino)	9052013010	A
3		Camporenni				
4		Mulinuzzo		Molino integralmente trasformato	9052013031	ES
5		S. Polo in Rosso		Pieve fortificata, parrocchia 1833 (S. Paolo); Castello; Villa 8/900	9052013032	ES
6		Mulino di S. Polo				
7		S. Giusto in Salcio	pieve romanica	Aggregato/Pieve, parrocchia 1833 (S. Giusto)	9052013011	A
8		Galenda	nucleo medievale	Aggregato/Casa-torre; Cappella	9052013018	A
9		La Corta	casa colonica			
10		Galendino				
11		Poggio S. Polo	il nucleo	Aggregato a forma aperta; Cappella	9052013022	A
12		Torri				
13		Casuccia				
14		Adine	il nucleo, chiesa romanica	Aggregato a forma aperta; Chiesa d'epoca medievale (S. Andrea); Palazzo	9052013024	A
15		Casanova	la fattoria	Aggregato a forma aperta	9052013023	A
16		Ama	nucleo, villa del XVIII sec., chiesa romanica	Aggregato di Villa-Fattoria con cappella; Chiesa suffraganea (S. Lorenzo). Castello documentato solo da fonti	9052013034	Vx
17		Montebuoni		Aggregato di case coloniche; Cappella	9052013033	A
18		Bellavista				
19		S. Sano	nucleo	Aggregato/Palagio; Chiesa suffraganea (S. Sano)	9052013052	A
20		Palazzino				
21		Vistarenni	la villa	Villa con cappella	9052013005	V

22		Casi di sotto				
23		Casi di sopra				
24		La Mandria	casa colonica			
25		S. Bastiano	casa colonica	Cappella	9052013019	ES
26		Molinaccio				
27		Buriano				
28		Lecchi	nucleo, torre medievale, castello, chiesa	Aggregato a forma aperta; Canonica, parrocchia 1833 (S. Martino); Chiesa della Compagnia	9052013035	A
29		Montelucio di Lecchi		Castello. Canonica documentata solo da fonti (S. Angelo)	9052013043	ES
30		Molino Montelucio		Molino medievale	9052013054	ES
31	00173592	S. Donato in Perano	villa di San Donato a Perano già castello	Villa-Fattoria con cappella. Resti di strutture medievali; Chiesa suffraganea documentata solo da fonti (S. Donato)	9052013006	V
32		Vertine	il nucleo, le fortificazioni, la chiesa	Centro murato/Castello; Chiesa suffraganea (S. Pancrazio); Parrocchia 1833 (S. Bartolomeo)	9052013009	A
33		S. Piero in Avenano	chiesa gotica	Aggregato di case coloniche; Canonica, parrocchia 1833 (S. Pietro); Palazzo	9052013012	A
34		Sestuccia				
35		Molinaccio				
36		Sesta grande				
37		Molino di Sesta		Molino	9052013026	ES
38		Molinlungo	torre medievale	Aggregato lineare lungo strada; Molino	9052013025	A
39		Sesta				
40		Moci				
41		Osteria della Passera	nucleo	Aggregato a forma aperta	9052013044	A
42	00234955	Tornano	castello di Tornano	Castello. Chiesa suffraganea documentata solo da fonti (S. Quirico)	9052013055	ES

43		S. Marcellino	podere, chiesa romantica	Chiesa suffraganea (S. Marcellino)	9052013065	ES
44		Argenina		Aggregato a forma aperta; Chiesa suffraganea (S. Pietro)	9052013072	A
45		Cavarchione				
46	0017359 4	Spaltenna	Pieve di Spaltenna	Pieve (S. Maria); Palazzo fortificato	9052013013	ES
47		Gaiole	struttura urbana			
48		S. Piero	palazzo del XVI sec.			
49		Meletino				
50		Meleto	castello di Meleto	Castello-Fattoria; Cappella	9052013027	V
51		Molinaccio				
52		Cornia				
53		Rufena di Cacchiano				
54	0017359 6	Cacchiano	villa di Cacchiano, già castello	Castello-Fattoria con cappella	9052013061	V
55		Pieve di San Marcellino		Aggregato/Pieve, parrocchia 1833 (S. Marcellino)	9052013060	A
56		Lucignano	nucleo, chiesa di S.Cristina	Aggregato/Castello; Chiesa suffraganea, parrocchia 1833 (S. Cristofano)	9052013073	A
57	0023496 0	Rentennano	cappella di S.Giusto e Clemente			
57	0023495 9	Rentennano	villa di S.Giusto alle Monache	Aggregato di Villa-Fattoria; Chiesa del non più esistente Monastero di S. Giusto, poi cappella della villa. Castello documentato da resti	9052013074	Vx
58		Tiorcia				
59		Riecine				
60		Meletino				
61		Trebbio				
62		Caciaie				

63		Rietine	il nucleo, la chiesa	Aggregato a forma aperta; Chiesa suffraganea, parrocchia 1833 (S. Maria)	9052013028	A
64		Rufena				
65		Stielle		Castello documentato da resti in casa colonica. Chiesa suffraganea documentata solo da fonti (S. Bartolomeo)	9052013036	ES
66		Dudda				
67		La Casa				
68		Monte Lodoli		Resti di strutture medievali in casa colonica	9052013062	ES
69	0017359 1	La Torricella	villa La Torricella			
70		Nebbiano		Aggregato di case coloniche; Chiesa suffraganea trasformata, parrocchia 1833 (S. Michele)	9052013071	A
71		Santa Cristina				
72	0023494 1	Cancelli	Torre a Cancelli	Torre	9052013003	ES
73		Badia a Coltibuono		Badia, parrocchia 1833 (S. Lorenzo)	9052013001	ES
73		Badia a Coltibuono		Villa-Fattoria con giardino	9052013002	V
74		Montegrossi	il nucleo	Aggregato a forma aperta	9052013008	A
75		Montegrossi	resti di terrazza- mento a secco			
76	0023494 3	Montegrossi	torrione di Mon- tegrossi	Ruderi di Castello. Chiesa suffraganea documentata da resti (S. Tommaso)	9052013007	ES
77	0023494 5	Mulino di Barbi- schio	mulino di Barbi- schio	Molino medievale	9052013014	ES
78		Macie				
79		Vinci				
80		Bricciano				
81		L'Aiaccia				
82	0017359 5	Castagnoli	castello di Castagno- li	Aggregato/Castello; Villa-Fattoria; Chiesa suffraganea, parrocchia 1833 (SS. Pietro e Marti-	9052013030	A

				no)		
83		Mulino Castagnoli		Molino	9052013029	ES
84		Il Casino				
85		Mulino della Balza		Molino	9052013040	ES
86		S. Martino	il nucleo, la chiesa	Aggregato	9052013037	A
87		Mulino a Brolio		Molino	9052013045	ES
88		Podere Tarci di sopra		Casa-torre	9052013056	ES
89		Tarci				
90		Castellare				
91		Podere Serravalle				
92		Podere Vielle		Aggregato di case coloniche	9052013046	A
93		La Madonna	chiesa del castello di Brolio	Aggregato a forma aperta; Chiesa	9052013057	A
94		S. Regolo		Aggregato a forma aperta; Chiesa suffraganea, parrocchia 1833 (S. Regolo)	9052013063	A
95	0023494 0	Brolio	castello di Brolio	Castello-Fattoria con giardino e cappella	9052013064	V
96		Podere Mello	colonica, chiesa romanica di S.Lorenzo	Canonica (S. Lorenzo) e casa co- lonica	9052013016	ES
97		il Romito				
98		Podere il Castella- re				
99		Podere Monteca- stelli		Ruderi di castello. Chiesa suffra- ganea documentata solo da fonti (S. Bartolomeo)	9052013047	ES
10	0023494 0 4	Montecastelli	fortifica- zione di Monteca- stelli			
10	1	Podere Monte- martini	(già ca- stello di M.)			
10	2	Podere Fonte Chiusi				
10		L'Aquila				

3						
10 4		Linari		Aggregato di case coloniche	9052013041	A
10 5		Fietri		Aggregato a forma aperta; Villa	9052013048	A
10 6		Montefienali		Aggregato di case coloniche	9052013050	A
10 7		Starda	il nucleo, la chiesa	Aggregato a forma aperta; Chiesa suffraganea, parrocchia 1833 (S. Martino)	9052013017	A
10 8		Podere Valdenano				
10 9		Mulino Agnanese				
11 0		Nusenna	nucleo	Aggregato a forma aperta; Par- rocchia 1833 (S. Giusto)	9052013021	A
11 1		Stignano				
11 2		Mulino di Carpi- nese		Molino	9052013058	ES
11 3		La Castellina				
11 4	0017359 3	S. Vincenti	pieve di S. Vincenzo e Anasta- sio	Aggregato/Pieve, parrocchia 1833 (S. Vincenzo)	9052013051	A
11 5		Capannolino				
11 6		Capannole				
11 7		Bellaria				
11 8		Podernuovo				
11 9		Granchiaie				
12 0		Vallone				
12 1		Colle		Aggregato a forma aperta	9052013059	A
12 2		Porcelline				

12 3		Monti di sotto		Aggregato a forma aperta; Fattoria; Cappella	9052013066	A
12 4		Frastà				
12 5		Camporata				
12 6		Montegalozzi				
12 7		Podernovi				
12 8		Podere Reggioli				
12 9		Barbischio		Aggregato/Castello; Chiesa suffraganea, parrocchia 1833 (SS. Giacomo e Filippo)	9052013015	A
13 0		Casa al Vento		Aggregato di case coloniche	9052013020	A
13 1		Campi		Castello; Chiesa suffraganea (S. Michele)	9052013053	ES
13 2		Chiesanuova		Parrocchia 1833 (S. Maria ?) e cimitero	9052013049	ES
13 3		Morelline		Casa-torre trasformata in casa colonica	9052013069	ES
13 4		Mulino delle Bagnaie		Molino	9052013075	ES
13 5		S. Lucia		Cappella	9052013068	ES
13 6		S. Martino		Villa-Fattoria	9052013038	V
13 7		S. Martino		Villa-Fattoria con cappella	9052013039	V
13 8		Tosa		Cappella e casa colonica	9052013042	ES
13 9		Mulino di Vistarreni		Molino	9052013004	ES
14 0		Le Mulina		Molino	9052023043	ES
14 1		Monti		Aggregato lineare lungo strada	9052013067	A
14 2		Mulino del Lupo		Molino	9052006001	ES
14		Mulino del Rigo		Molino	9052023037	ES

3						
14 4		Mulino Piermag- giore		Molino	9052006023	ES
14 5		Torricella		Villa-Fattoria con cappella	9052013070	V

APPENDICE 2 – GLOSSARIO DELLE SIGLE USATE NEL TESTO

sigla	significato
A.I.C.	U.T.O.E. altri insediamenti di crinale
B.U.R.T	Bollettino Ufficiale della Regione Toscana
CAS	U.T.O.E. Castagnoli
D	Distanza tra edifici
D.I.	Decreto interministeriale
D.C.	Distanza dai confini
D.C.C.	Deliberazione del Consiglio Comunale
D.C.R.	Deliberazione del Consiglio Regionale
D.G.R.	Deliberazione della Giunta Regionale
D.S.	Distanza dalle strade
D.U.	Destinazione d'uso
EOC	U.T.O.E. Espansione occidentale
EOR	U.T.O.E. Espansione orientale
G.R.T.	Giunta Regionale Toscana
H.max	Altezza massima
LEC	U.T.O.E. Lecchi
MON	U.T.O.E. Monti
N.C.E.U.	Nuovo catasto edilizio urbano
N.C.T.	Nuovo catasto dei terreni
P.A.I.	Piano d'assetto idrogeologico (di competenza dell'autorità di Bacino)
P.E.E.P.	Piano per l'edilizia economica e popolare (Legge 18.04.1962, n. 167)
P.I.	Procedura d'intervento
P.I.I.	Programma integrato d'intervento
PMAA	Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale
P.R.G.	Piano Regolatore Generale
P.S.	Piano Strutturale
R.C.	Rapporto di copertura
R.E.	Regolamento Edilizio
R.U.	Regolamento Urbanistico
STO	U.T.O.E. Centro Storico
U.T.C.	Ufficio tecnico comunale
U.T.O.E.	Unità territoriale organica elementare (Legge regionale 16.01.1995, n. 5)
ZAC	U.T.O.E. per attività produttive (Capoluogo)
Z.T.O.	Zona territoriale omogenea (D.I. 02.04.1968, n. 1444)