

**Comune di Gaiole in Chianti (Provincia di Siena)**  
**REGOLAMENTO URBANISTICO**

**Norme tecniche di attuazione**

Elaborato **DOC.3**

Sindaco e Assessore all'urbanistica:

Michele Pescini

Garante dell'informazione e della partecipazione:

P.E. Valentina Landozzi

Responsabile del Procedimento:

Mario Nepi

Ufficio Edilizia Privata /Urbanistica:

Mario Nepi

Valentina Landozzi

**INDICE**

<b>PARTE I – GENERALITA’</b> .....	<b>7</b>
<b>TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI</b> .....	<b>8</b>
<b>ART. 1 – STRUMENTI DELLA PIANIFICAZIONE ED ATTI DI GOVERNO</b> .....	<b>8</b>
<b>ART. 2 – REGOLAMENTO URBANISTICO</b> .....	<b>8</b>
<b>ART. 2 BIS – ELABORATI ED ELEMENTI COSTITUTIVI DEL REGOLAMENTO URBANISTICO</b> .....	<b>9</b>
<b>ART. 2 TER – ELEMENTI PER LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA DEGLI EFFETTI DELLE TRASFORMAZIONI NEI PIANI ATTUATIVI</b> .....	<b>11</b>
<b>ART. 2 QUATER - PRESCRIZIONI AMBIENTALI PER LE TRASFORMAZIONI DIRETTE</b> .....	<b>13</b>
<b>ART. 3 - COMPARTI</b> .....	<b>16</b>
<b>ART. 4 - PROCEDURE DI INTERVENTO</b> .....	<b>16</b>
<b>ART. 4 BIS – PIANI ATTUATIVI</b> .....	<b>17</b>
<b>ART. 4 TER – PIANI DI RECUPERO (ABROGATO)</b> .....	<b>17</b>
<b>ART. 4 QUATER – INCENTIVI ECONOMICI PER L’EDILIZIA SOSTENIBILE</b> .....	<b>17</b>
<b>ART. 4 QUINQUIES – PISCINE E ALTRE OPERE AUTONOME A CORREDO DEGLI EDIFICI</b> .....	<b>17</b>
<b>ART. 4 SEXIES – AGGREGATI E LORO AREE DI PERTINENZA</b> .....	<b>19</b>
<b>ART 4.SEXIES BIS - BENI STORICO ARCHITETTONICI DEL TERRITORIO APERTO (B.S.A.) E LORO PERTINENZE</b> .....	<b>21</b>
<b>ART. 4 SEPTIES – CENTRI COMMERCIALI NATURALI</b> .....	<b>23</b>
<b>ART. 5 – DEROGHE</b> .....	<b>23</b>
<b>ART. 6 – DISCIPLINA DEL PATRIMONIO EDILIZIO</b> .....	<b>23</b>
<b>ART 6 BIS – SUPERFICIE UTILE LORDA (DEFINIZIONE ED EQUIPOLLENZE)</b> .....	<b>34</b>
<b>PARTE II – DISCIPLINA DEI SUOLI E DEGLI INSEDIAMENTI</b> .....	<b>35</b>
<b>TITOLO I – ZONE TERRITORIALI OMOGENEE</b> .....	<b>36</b>
<b>ART. 7 – ZONE OMOGENEE A</b> .....	<b>36</b>
<b>ART. 8 – ZONE OMOGENEE B</b> .....	<b>37</b>
<b>ART. 9 – ZONA B 1 (SATURA)</b> .....	<b>38</b>
<b>ART. 10 – ZONA B 2 (DI COMPLETAMENTO)</b> .....	<b>39</b>
<b>ART. 11 – ZONA B 3 (DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA) (ABROGATO)</b> .....	<b>39</b>
<b>ART. 12 – ZONE OMOGENEE C (DI ESPANSIONE)</b> .....	<b>39</b>
<b>ART. 13 – ZONE OMOGENEE D (PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE)</b> .....	<b>40</b>
<b>ART. 14 – ZONA D 1 (INDUSTRIALE, ARTIGIANALE E COMMERCIALE)</b> .....	<b>40</b>
<b>ART. 15 – ZONA D 2 (COMMERCIALE)</b> .....	<b>41</b>
<b>ART. 16 – ZONA D3 (PER ATTIVITÀ RICETTIVE)</b> .....	<b>41</b>
<b>ART. 17 – ZONA DE E DR (PER ATTIVITÀ ESTRATTIVE)</b> .....	<b>42</b>
<b>ART. 18 – ZONE OMOGENEE E (RURALI)</b> .....	<b>43</b>
<b>ART. 19 – DISCIPLINA DEGLI INSEDIAMENTI NELLE ZONE E</b> .....	<b>43</b>
<b>ART. 19 BIS – DISCIPLINA DELLE RECINZIONI NELLE ZONE OMOGENEE E</b> .....	<b>46</b>
<b>ART. 19 TER – PROGRAMMA AZIENDALE PLURIENNALE DI MIGLIORAMENTO AGRICOLO AMBIENTALE</b> .....	<b>47</b>

<b>ART. 19 QUATER – PROGRAMMA AZIENDALE PLURIENNALE DI MIGLIORAMENTO AGRICOLO AMBIENTALE CON VALORE DI PIANO ATTUATIVO</b> .....	<b>47</b>
<b>ART. 19 QUINTIES – SUPERFICI FONDARIE MINIME (ABROGATO)</b> .....	<b>48</b>
<b>ART. 19 SESTIES – EDIFICI RURALI AD USO ABITATIVO</b> .....	<b>48</b>
<b>ART. 19 SEPTIES – ANNESSI AGRICOLI STABILI</b> .....	<b>48</b>
<b>ART. 19 OCTIES – ANNESSI AGRICOLI NON COLLEGABILI ALLE SUPERFICI MINIME FONDARIE</b> .....	<b>49</b>
<b>ART. 19 NONIES – ANNESSI AGRICOLI REVERSIBILI PER L'AGRICOLTURA AMATORIALE O PER PICCOLE PRODUZIONI AGRICOLE</b> .....	<b>50</b>
<b>ART. 19 DECIES – MANUFATTI TEMPORANEI E ULTERIORI MANUFATTI AZIENDALI NON SOGGETTI A P.A.P.M.A.A.</b> .....	<b>51</b>
<b>ART. 19 UNDECIES – SERRE TEMPORANEE E A COPERTURA STAGIONALE</b> .....	<b>53</b>
<b>ART. 19 DUODECIES – INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE IN TERRITORIO APERTO</b> .....	<b>53</b>
<b>ART.19 TERDECIES – OPERE DI SISTEMAZIONE IDRAULICO-AGRARIE E IDRAULICO-FORESTALI</b> .....	<b>55</b>
<b>ART. 20 – ZONA E 1 (FONDOVALLE INONDABILE)</b> .....	<b>56</b>
<b>ART. 21 – ZONA E 2 (FONDOVALLE ASCIUTTO)</b> .....	<b>56</b>
<b>ART. 22 – ZONA E 3 (COLLINA E MONTAGNA COLTIVATE)</b> .....	<b>56</b>
<b>ART. 23 – ZONA E 4 (AREE BOSCADE)</b> .....	<b>57</b>
<b>ART. 24 – ZONE E 5 (EDIFICI DI PARTICOLARE PREGIO)</b> .....	<b>57</b>
<b>ART. 25 – ZONE OMOGENEE F (PER ATTREZZATURE ED IMPIANTI D'INTERESSE GENERALE)</b> .....	<b>58</b>
<b>ART. 25 BIS – ZONE S PER SERVIZI</b> .....	<b>59</b>
<b>ART. 26 – ZONE A VERDE PUBBLICO</b> .....	<b>59</b>
<b>ART. 27 – ZONE PER NUOVI PARCHEGGI E AUTORIMESSE</b> .....	<b>60</b>
<b>ART. 28 – AREE PER STRADE, PIAZZE, SERVIZI STRADALI, VERDE D'ARREDO STRADALE</b> .....	<b>61</b>
<b>ART. 29 – PASSAGGI PEDONALI</b> .....	<b>62</b>
<b>ART. 30 – ZONE A VERDE PRIVATO</b> .....	<b>62</b>
<b>ART. 31 – INTERRAMENTO DELLE LINEE ELETTRICHE</b> .....	<b>62</b>
<b>ART. 32 – CAPACITÀ EDIFICATORIA DEL REGOLAMENTO URBANISTICO</b> .....	<b>62</b>
<b>ART. 32 BIS – AMBITI DI SALVAGUARDIA DELL'AUTORITÀ DI BACINO DEL FIUME ARNO</b> .....	<b>63</b>
<b>ART. 32 TER – AMBITI DI SALVAGUARDIA DELL'AUTORITÀ DI BACINO DEL FIUME OMBRONE</b> .....	<b>63</b>
<b>TITOLO II – LE UNITÀ TERRITORIALI ORGANICHE ELEMENTARI</b> .....	<b>64</b>
<b><i>CAPO I – CAPOLUOGO, U.T.O.E. CENTRO STORICO</i></b> .....	<b>64</b>
<b>ART. 33 – DISCIPLINA DEL RECUPERO E DELLA GESTIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO</b> .....	<b>64</b>
<b>ART. 34 – URBANIZZAZIONI E SERVIZI COLLETTIVI</b> .....	<b>64</b>
<b><i>CAPO II – CAPOLUOGO, U.T.O.E. ESPANSIONE OCCIDENTALE</i></b> .....	<b>64</b>
<b>ART. 35 – DISCIPLINA DEL RECUPERO E DELLA GESTIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO</b> .....	<b>64</b>
<b>ART. 36 – DISCIPLINA DELLE RISTRUTTURAZIONI URBANISTICHE</b> .....	<b>65</b>
<b>ART. 37 – DISCIPLINA DEI COMPLETAMENTI E DELLE ESPANSIONI</b> .....	<b>65</b>
<b>ART. 38 – URBANIZZAZIONI E SERVIZI COLLETTIVI</b> .....	<b>65</b>

CAPO III - CAPOLUOGO, U.T.O.E. ESPANSIONE ORIENTALE.....	65
<b>ART. 39 – DISCIPLINA DEL RECUPERO E DELLA GESTIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO .....</b>	<b>65</b>
<b>ART. 40 – DISCIPLINA DEI COMPLETAMENTI E DELLE ESPANSIONI .....</b>	<b>65</b>
<b>ART. 41 – DISCIPLINA DELLE RISTRUTTURAZIONI URBANISTICHE .....</b>	<b>66</b>
CAPO IV - CAPOLUOGO, U.T.O.E. PER ATTIVITA' PRODUTTIVE.....	66
<b>ART. 42 – DISCIPLINA GENERALE DELL'U.T.O.E. ....</b>	<b>66</b>
<b>ART. 43 – DISCIPLINA DEL RECUPERO E DELLA GESTIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO .....</b>	<b>66</b>
<b>ART. 44 – DISCIPLINA DELLE RISTRUTTURAZIONI URBANISTICHE .....</b>	<b>66</b>
<b>ART. 45 – URBANIZZAZIONI E SERVIZI COLLETTIVI .....</b>	<b>66</b>
CAPO V – INSEDIAMENTI DI FONDOVALLE, U.T.O.E. PONTE DI PIANELLA .....	67
<b>ART. 46 – DISCIPLINA GENERALE DELL'U.T.O.E. ....</b>	<b>67</b>
<b>ART. 47 – DISCIPLINA DEL RECUPERO E DELLA GESTIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO .....</b>	<b>67</b>
<b>ART. 48 – URBANIZZAZIONI E SERVIZI COLLETTIVI .....</b>	<b>67</b>
CAPO VI – U.T.O.E. INSEDIAMENTI DI FONDOVALLE .....	68
<b>ART. 49 – DISCIPLINA DEI COMPLETAMENTI E DELLE ESPANSIONI .....</b>	<b>68</b>
CAPO VII – U.T.O.E. MESOCOLLINA COLTIVATA .....	68
<b>ART. 50 – DISCIPLINA GENERALE DELL'U.T.O.E. ....</b>	<b>68</b>
CAPO VIII – U.T.O.E. MESOCOLLINA BOSCATI .....	68
<b>ART. 51 – DISCIPLINA GENERALE DELL'U.T.O.E. ....</b>	<b>68</b>
CAPO IX – U.T.O.E. CASTAGNOLI .....	69
<b>ART. 52 – DISCIPLINA GENERALE DELL'U.T.O.E. ....</b>	<b>69</b>
<b>ART. 53 – DISCIPLINA DEI COMPLETAMENTI E DELLE ESPANSIONI .....</b>	<b>69</b>
CAPO X – U.T.O.E. LECCHI .....	69
<b>ART. 54 – DISCIPLINA DEI COMPLETAMENTI E DELLE ESPANSIONI .....</b>	<b>69</b>
<b>ART. 55 – URBANIZZAZIONI E SERVIZI COLLETTIVI .....</b>	<b>70</b>
CAPO XI – U.T.O.E. MONTI.....	70
<b>ART. 56 – DISCIPLINA DEL RECUPERO E DELLA GESTIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO .....</b>	<b>70</b>
<b>ART. 57 – DISCIPLINA DEI COMPLETAMENTI E DELLE ESPANSIONI .....</b>	<b>70</b>
<b>ART. 58 – URBANIZZAZIONI E SERVIZI COLLETTIVI .....</b>	<b>70</b>
CAPO XII – U.T.O.E. INSEDIAMENTI DI CRINALE NELLA MESOCOLLINA .....	71
<b>ART. 59 – DISCIPLINA GENERALE DELL'U.T.O.E. ....</b>	<b>71</b>
<b>ART. 60 – DISCIPLINA DEI COMPLETAMENTI E DELLE ESPANSIONI .....</b>	<b>72</b>
CAPO XIII – U.T.O.E. INSEDIAMENTI DI CRINALE NELLA MONTAGNA .....	72
<b>ART. 62 – DISCIPLINA GENERALE DELL'U.T.O.E. ....</b>	<b>72</b>
TITOLO III – DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI.....	74
<b>ART. 63 – PRATICHE EDILIZIE ED URBANISTICHE IN ITINERE .....</b>	<b>74</b>
<b>ART. 64 – SALVAGUARDIE .....</b>	<b>74</b>

<b>ART. 64 BIS – DISPOSIZIONI TRANSITORIE .....</b>	<b>74</b>
<b>ART. 65 – CARTA PER L’USO SOSTENIBILE DEL TERRITORIO RURALE DEL CHIANTI .....</b>	<b>75</b>
APPENDICE 1 – Elenco delle costruzioni di particolare valore culturale o ambientale esistenti nelle zone rurali (Cfr. art. 24) .....	76
APPENDICE 2 – GLOSSARIO DELLE SIGLE USATE NEL TESTO.....	86
APPENDICE 3 – Schede norma per le aree soggette a Piano attuativo (Cfr. art. 46) .....	87

**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. 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.
9. 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 del R.U. i seguenti documenti ed elaborati grafici:

Documento	Relazioni
Doc. 1	Relazione generale
Doc. 1a	Integrazione alla Relazione generale
Doc 1abis	Integrazione alla Relazione generale
Doc. 2	Piano strutturale - Norme tecniche di attuazione
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
Doc. 1b	Valutazione degli interventi previsti dalle varianti puntuali al PS e al RU in relazione ai beni storico architettonici di cui al PTCP di Siena
Doc. 1c	Valutazione degli interventi previsti dalle varianti puntuali al PS e al RU sulla pertinenza del bene storico – Pieve di Spaltenna ai sensi art. 13.14 della disciplina del PTCP di Siena
Doc. 1c bis	Integrazione alla valutazione degli interventi previsti dalle varianti puntuali al PS e al RU sulla pertinenza del bene storico – Pieve di Spaltenna ai sensi art. 13.14 della disciplina del PTCP di Siena

dalle tavole disciplina dei suoli e degli insediamenti del Regolamento urbanistico:

Tav. 1	Territorio comunale	2	1:10.000
Tav. 2	Gaiole in Chianti	1	1:2.000
Tav. 3	Rietine - Castagnoli- San Martino	1	1:2.000
Tav. 4	Monti – Lecchi – San Sano	1	1:2.000
Tav. 5	Pianella – Poggio San Polo – San Regolo – Casanova di Ama – Galenda – Barbischio – Vertine	1	1:2.000
Tav. 6	Tutela e valorizzazione del sistema territoriale Edifici di particolare pregio ed aree di pertinenza	2	1:10.000

Dal Quadro conoscitivo del patrimonio edilizio esistente, costituito da:

Elaborati	Titolo	N° elaborati	Scala di rappresentazione
Doc. 8	Schedatura degli edifici: schede dettagliate schede sintetiche		
Tav. 7	Classificazione degli edifici	2	1:10.000
Tav. 8	Periodizzazione degli edifici	2	1:10.000

Dall'indagine geologica costituita da:

Elaborati	Titolo	N° elaborati	Scala di rappresentazione
<b>N.</b>	<b>Aspetti geologici</b>		
<b>Deposito aprile 2014</b>			
Doc.	Relazione geologica		
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:		
	○ Dati geognostici e geofisici pregressi		
	○ Indagini geofisiche		

**Integrazioni dicembre 2014**

Doc.	Relazione integrazioni dicembre 2014		
Doc.	Relazione geologica territorio aperto		
G01a	Carta geologica	1	1:10.000
G01b	Carta geologica	1	1:10.000
G01c	Carta geologica	1	1:10.000
G03a	Carta geomorfologica	1	1:10.000
G03b	Carta geomorfologica	1	1:10.000
G03c	Carta geomorfologica	1	1:10.000
G04a	Carta idrogeologica e della vulnerabilità degli acquiferi	1	1:10.000
G04b	Carta idrogeologica e della vulnerabilità degli acquiferi	1	1:10.000

G04c	Carta idrogeologica e della vulnerabilità degli acquiferi	1	1:10.000
Doc.	Relazione geologica integrazioni		
<b>Integrazioni febbraio 2015</b>			
Doc.	Relazione integrazioni febbraio 2015		
Doc.	Studio Idrologico – Idraulico del Fosso di Via Marconi		
G06a	Carta della Pericolosità Idraulica (aggiornamento)		
G06b	Carta della Pericolosità Idraulica (aggiornamento)		
G06c	Carta della Pericolosità Idraulica (aggiornamento)		
G07a	Carta della Pericolosità Geologica (aggiornamento)		
G07b	Carta della Pericolosità Geologica (aggiornamento)		
G07a	Carta della Pericolosità Geologica (aggiornamento)		
G09a	Carta di Adeguamento al PAI (aggiornamento)		
G09b	Carta di Adeguamento al PAI (aggiornamento)		
G09c	Carta di Adeguamento al PAI (aggiornamento)		

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 ambientale strategica degli effetti delle trasformazioni nei piani attuativi**

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 ambientale strategica ai sensi della L.R. 10/2010 e ss.mm.ii.
3. La valutazione ambientale strategica 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 ambientale strategica nei casi di cui all'art. 5 della L.R. 10/2010 e ss.mm.ii.
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:
- a. 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.;
  - b. verifica dell'impatto prodotto da emissioni di inquinanti in atmosfera ed acustiche e individuazione di eventuali misure di mitigazione;
  - c. 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 pubblico 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;
  - d. 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;
  - e. 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;
  - f. scarichi idrici in zone non servite dalla pubblica fognatura: è fatto obbligo verificare, sentite le competenti amministrazioni, la fattibilità tecnico-economica dell'opera di collettamento 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;
  - g. 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 e negli interventi di riqualificazione edilizia 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;

- h. 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;
- i. 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. 2 quater - Prescrizioni ambientali per le trasformazioni dirette**

1. Gli interventi di trasformazione e di cambio di destinazione d'uso non soggetti a V.A.S. ai sensi dell'art. 5 L.R. 10/2010 sono comunque soggetti alle misure di mitigazione e compensazione di cui ai commi successivi, che rappresentano condizioni alla trasformazione o misure previste per impedire, ridurre e compensare gli eventuali impatti significativi sull'ambiente a seguito dell'attuazione del Regolamento urbanistico
2. Prescrizioni per la componente aria: considerato che i livelli degli inquinanti rispettano i valori limite di qualità dell'aria, nelle trasformazioni del territorio sono adottate le misure necessarie a preservare la migliore qualità dell'aria in coerenza con gli indirizzi stabiliti dalla normativa vigente:
  - a) nelle zone industriali del capoluogo è ammissibile l'insediamento di attività produttive che non producono inquinamento atmosferico tale da conseguire una azione incoerente con gli obiettivi di tutela dell'insediamento dall'inquinamento atmosferico;
  - b) non è ammesso l'insediamento di aziende a rischio d'incidente rilevante;
  - c) aziende insalubri di classe I e II non sono ammesse al di fuori delle zone produttive-artigianali; tali attività, se in prossimità di insediamenti residenziali, dovranno adottare tutte le misure necessarie per un inserimento armoniosa e compatibile con le esigenze di protezione dall'inquinamento all'interno del tessuto urbano;
  - d) in relazione alle distanze di sicurezza dagli elettrodotti e dalle Stazioni Radio Base (SRB), devono essere rispettati i limiti per l'esposizione puntuale ai campi elettromagnetici previsti dalla normativa vigente, anche attraverso l'eventuale trasferimento in luoghi idonei se in prossimità di abitazioni; relativamente alle SRB

per la telefonia mobile si dovrà tener conto delle aree sensibili e degli obiettivi di qualità fissati dalla L.R. 9/2010;

- e) Nelle aree soggette a tutela degli interessi storici, artistici, architettonici, archeologici e ambientali, gli elettrodotti devono correre, in cavo sotterraneo, ogni qualvolta possibile, e devono altresì essere previste, in fase di progettazione, particolari misure per evitare danni irreparabili ai valori paesaggistici e ambientali tutelati,
3. Prescrizioni per la componente acqua: gli aumenti del carico urbanistico comportati da nuove trasformazioni o cambi di destinazione d'uso sono condizionati dalla capacità del sistema idrico integrato e della rete fognaria, pertanto è necessaria la preventiva acquisizione del nulla osta da parte dell'Ente Gestore relativamente alla fornitura idrica ed agli scarichi fognari:
- a) al fine di far fronte alle necessità idriche comportate dagli interventi di nuova edificazione o di cambio di destinazione d'uso, l'autorizzazione ed inizio dei lavori degli stessi è subordinata alla acquisizione di una autonomia idrica tramite allaccio ad un punto di prelievo autorizzato (pozzo ad uso potabile o ad una rete idrica pubblica/ad uso pubblico). Nel contempo l'Amministrazione, insieme all'ente gestore, dovrà definire dei cronoprogrammi di interventi per opere di adeguamento della rete o di prelievo della risorsa idrica necessari all'approvvigionamento;
- b) per le nuove costruzioni e per le trasformazioni urbanistiche dovranno essere utilizzati materiali e tecniche costruttive rivolti al risparmio idrico e dovranno essere previste misure tese alla conservazione, al risparmio, al riutilizzo ed al riciclo delle risorse idriche, attraverso:
- la realizzazione di reti idriche duali fra uso potabile e altri usi;
  - la realizzazione di depositi per la raccolta ed il riutilizzo delle acque meteoriche;
  - la realizzazione di impianti per l'utilizzazione delle acque reflue depurate;
  - l'utilizzo di acqua di ricircolo nelle attività produttive.
- c) nelle nuove trasformazioni dovranno essere previsti sistemi a basso consumo di acqua per l'irrigazione dei giardini e delle aree verdi.
- d) gli interventi di realizzazione di nuove attività turistico - ricettive sono condizionati dalla disponibilità delle fonti di approvvigionamento idrico e dei sistemi di smaltimento;
- gli interventi di nuova edificazione previsti in località Lecchi, qualora non afferissero all'impianto esistente ma alla fossa Imhoff, saranno assentiti solo dopo che la Provincia di Siena avrà rilasciato la relativa autorizzazione allo scarico.
4. Prescrizioni per la componente energia e rifiuti: gli interventi di nuova edificazione e cambio di destinazione d'uso perseguono il contenimento dei consumi energetici attraverso l'utilizzo di tecnologie per il risparmio energetico e l'impiego di energia da fonti rinnovabili.

- a) gli interventi di trasformazione sono condizionati dalla applicazione delle disposizioni energetico-ambientali di cui al Titolo IX del Regolamento Edilizio Intercomunale (REI) e possono usufruire degli incentivi di cui all'art. 4 quater delle presenti N.T.A.;
  - b) per gli interventi di trasformazione in area agricola è possibile l'inserimento compatibile, per i fabbricati e loro adiacenze/pertinenze, di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili e il perseguimento di standard di risparmio energetico ed efficienza energetica degli edifici;
  - c) gli interventi di trasformazione che comportano un aumento del carico urbanistico sono condizionati dalla capacità del sistema di raccolta e smaltimento 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;
  - d) l'ubicazione delle strutture per la raccolta, differenziata e non, dei rifiuti dovrà essere tale da garantire il facile raggiungimento da parte dell'utenza, compatibilmente con le esigenze di transito e manovra dei mezzi adibiti alla raccolta.
5. Prescrizioni per la componente suolo e sottosuolo: gli interventi di nuova edificazione e cambio di destinazione d'uso perseguono la riduzione del consumo di suolo attraverso soluzioni improntate il più possibile al contenimento dei volumi e al riutilizzo dei fabbricati e manufatti esistenti:
- a) gli interventi di nuova edificazione e cambio di destinazione d'uso sono condizionati alla verifica delle prescrizioni contenute negli studi di fattibilità geomorfologica, idraulica e sismica;
  - b) nelle trasformazioni che implicano nuovo impegno di suolo è opportuno che vengano utilizzati, dove tecnicamente possibile, materiali permeabili. Dovranno, in ogni caso, essere rispettate le superfici permeabili indicate dalla D.P.G.R. 64/R 2013 e dal R.E.I.;
6. Prescrizioni per la componente paesaggio: gli interventi di nuova edificazione e cambio di destinazione d'uso perseguono il mantenimento e il miglioramento dei valori, delle visuali e della qualità e identità del paesaggio:
- a) Al fine di tutelare le relazioni funzionali e paesaggistiche fra edilizia rurale e sistemi produttivi agrari, gli interventi di trasformazione degli edifici a valenza storica sono condizionati 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;

- b) Al fine di tutelare le relazioni funzionali e paesaggistiche fra edifici e manufatti che presentano caratteristiche di unitarietà e interdipendenza all'impianto, è vietato il frazionamento dei resedi;
  - c) Gli interventi di nuova edificazione in aree produttiva devono tenere in debita considerazione gli impatti paesaggistici in relazione ai caratteri tipologici, formali e costruttivi degli insediamenti e alle visuali generate;
  - d) L'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili esterni agli edifici deve risultare integrata con i caratteri tipologici, formali e costruttivi degli interventi;
7. Prescrizioni per la componente servizi, infrastrutture e mobilità: gli interventi di nuova edificazione e cambio di destinazione d'uso perseguono il mantenimento e il miglioramento della qualità degli insediamenti e del sistema della mobilità:
- a) ai fini di garantire la qualità dell'aria nelle aree di trasformazione, saranno adottate le misure necessarie per ridurre i flussi di traffico, o comunque mitigarne l'impatto;
  - b) i nuovi spazi pubblici o privati destinati a viabilità pedonale o meccanizzata dovranno essere realizzati, dove tecnicamente possibile, con modalità costruttive che permettano l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque.

### **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 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 è individuato con apposito segno grafico nelle tavole 2, 3, 4 e 5.

#### **Art. 4 ter – Piani di Recupero (abrogato)**

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

1. Costituiscono interventi di edilizia sostenibile gli interventi realizzati attraverso soluzioni tecnologiche volte a favorire l'uso razionale dell'energia e l'uso di fonti energetiche rinnovabili ai sensi della normativa vigente in materia, attraverso prescrizioni minime di efficienza energetica per i nuovi edifici e le manutenzioni straordinarie di cui al D.P.R. 59/2009 e ss.mm.ii., nonché definendo gli incentivi economici di cui al comma 2.
2. Il Comune può stabilire, con apposito regolamento, gli incentivi economici di cui all'art. 220 della L.R. n. 65/2014 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.

#### **Art. 4 quinquies – Piscine e altre opere autonome a corredo degli edifici**

1. Costituiscono interventi di trasformazione urbanistico - edilizia incidenti sulle risorse essenziali del territorio le opere autonome a corredo di edifici comportanti la trasformazione in via permanente del suolo inedificato, quali le attrezzature sportive ad uso privato di seguito elencate a titolo esemplificativo:
  - piscine;
  - campi da tennis.
2. La realizzazione di opere autonome a corredo di edifici non è ammessa nelle zone A interne ai centri abitati individuati dal R.U. e nelle zone D.
3. Nelle zone E e nelle zone A esterne ai centri abitati individuati dal R.U. per la realizzazione di tali impianti valgono le seguenti limitazioni e prescrizioni:
  - per gli aggregati di Montegrossi e San Vincenti è ammesso un numero massimo complessivo di sei opere autonome di corredo;
  - per gli aggregati di Adine, Barbischio, Casanova di Ama, Colle, Galenda, Lucignano, Nusenna, Starda e Vertine e per il borgo di Ama è ammesso un numero massimo complessivo di quattro opere autonome di corredo;

per gli aggregati di Argenina, Fietri, Le Piana, Linari, Montefienali, San Giusto di sotto e San Giusto in Salcio è ammesso un numero massimo complessivo di due opere autonome di corredo;

- tra due opere autonome a corredo dello stesso tipo è prevista una distanza non inferiore a 50 ml.;
- per ogni complesso edilizio corrispondente ad un nucleo insediativo di matrice storica - podere, fattoria o villa -, generalmente identificato da un toponimo, e per ciascuno degli altri aggregati è ammessa una sola opera autonoma di corredo;
- per ogni complesso edilizio esito di nuova edificazione a destinazione residenziale non agricola in aree classificate come zone B dallo strumento urbanistico vigente al momento della costruzione del fabbricato o comunque per ogni complesso edilizio nato come civile abitazione nel rispetto della normativa vigente al momento della costruzione del fabbricato è ammessa una sola opera autonoma di corredo.

Il numero massimo complessivo di opere autonome di corredo è da intendersi comprensivo di eventuali impianti già esistenti.

È comunque sempre ammessa la dotazione di una singola opera autonoma di corredo a servizio di ciascuna struttura ricettiva appartenente alle tipologie alberghi, residenze turistico-alberghiere ed alberghi diffusi o di ciascuna struttura agriturismo. Un'eventuale seconda piscina può essere realizzata esclusivamente qualora le dimensioni della piscina esistente non soddisfino i parametri del DPRG 13/05/2015 n. 54/R (2 mq./bagnante) in riferimento al numero di posti letti autorizzati per la struttura; tra le due piscine è prevista una distanza non inferiore a 40 ml.

4. Nelle zone B e C le opere autonome a corredo sono ammesse nei limiti di cui ai commi 7, 8 e 9 e nel rispetto dei criteri fissati dall'art. 114 del REI.
5. Nelle zone a verde privato le opere autonome a corredo sono ammesse nei limiti di cui ai commi 7, 8 e 9, in conformità alle disposizioni dell'art. 30 delle presenti Norme e nel rispetto dei criteri fissati dall'art. 114 del REI.
6. 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, si realizzi una sola opera autonoma di corredo condominiale.
7. 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.
8. 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 10,00, 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.

9. 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 e/o legno.
10. Il fondo dei campi da tennis deve essere realizzato in terra battuta o in erba.
11. 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.
12. Per le zone ricadenti nelle aree di pertinenza degli aggregati e dei B.S.A., le piscine sono ammesse nei limiti e nel rispetto dei criteri di cui agli artt. 4 sexies e sexies bis.

#### **Art. 4 sexies – Aggregati e loro aree di pertinenza**

- 1. Le aree di pertinenza degli aggregati, unitamente alle aree di pertinenza dei beni storici e architettonici di cui al successivo articolo, sono capisaldi di una rete paesaggistica d'interesse provinciale.
- 2. Le presenti norme regolano gli interventi in coerenza con gli indirizzi ed i criteri definiti dal P.T.C.P..
- 3. In tale aree sono da conservare la tessitura e le sistemazioni agrarie esistenti, la struttura geomorfologica, la rete scolante, la viabilità storica, i percorsi campestri e i sentieri, la vegetazione non colturale, al fine di mantenere il ruolo di cintura rurale e l'elevato valore paesaggistico.

4. La nuova edificazione è ammessa nei casi espressamente previsti dal Regolamento Urbanistico tramite zoning (Rietine, Poggio San Polo e Monti di Sotto) ovvero a fini agricoli, subordinatamente all'approvazione di P.A.P.M.A.A..
5. In ogni caso i progetti relativi alla nuova edificazione sono redatti nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
  - a) Siano tutelate le visuali degli aggregati e dei nuclei, in particolare quelle percepite da assi viari esistenti o da significativi punti panoramici;
  - b) Sia rispettato il rapporto tra pieni e vuoti, ovvero tra costruito e non costruito anche articolandosi in più manufatti, preferibilmente realizzati in contiguità secondo un assetto planimetrico che eviti l'eccessivo uso di suolo;
  - c) Siano privilegiate, nella scelta delle aree, quelle servite dalla viabilità esistente;
  - d) Siano adottate soluzioni coerenti con la morfologia dei luoghi, limitando gli interventi di sbancamento;
  - e) Sia fatto ricorso a proposte progettuali tecnologiche e materiali che assicurino una migliore integrazione paesaggistica;
6. È prioritario, ove esistono, il recupero o l'eventuale ampliamento, a fini agricoli, di edifici o manufatti privi di valore storico, mal utilizzati o sotto utilizzati, ovvero l'utilizzo di porzioni di complessi già adibiti a funzioni di servizio.
7. Nelle aree di pertinenza cui al presente articolo non è consentito realizzare:
  - a) Frazionamenti attraverso recinzioni o separazioni fisiche di qualunque natura che alterino il rapporto storicamente consolidato tra edifici e spazi aperti limitrofi (giardini, aree di pertinenza storicizzate, territorio aperto). Tale disposizioni si applica anche qualora siano state identificate parti di detta pertinenza ad esclusivo uso di nuove unità abitative;
  - b) Piccoli manufatti con funzioni accessorie, non destinate alla permanenza di persone e collocate nelle aree di pertinenza degli edifici ad uso ripostigli/attrezzi;
  - c) Interventi e sistemazioni esterne che introducono caratteri urbani nel paesaggio agrario;
8. Nelle aree di pertinenza cui al presente articolo è consentito realizzare:
  - a) nuovi annessi e manufatti che non richiedono P.A.P.M.A.A di cui agli articoli 19 nonies e decies delle presenti norme, nel rispetto dei criteri definiti al precedente comma 5;
  - b) Demolizione di edifici incongrui o parti di essi, nell'ambito di applicazione dell'art. 71 comma 2 lett. b) della L.R. 65/2014, ai fini del loro trasferimento della volumetria a parità di SUL anche all'interno delle stesse aree di pertinenza;
  - c) Interventi relativi alle componenti stabili di arredo degli spazi aperti (pavimentazioni, illuminazione, cancellate, etc.) purché si previsto l'impiego di materiali tradizionali e il ricorso a tipologie coerenti con i caratteri storicizzati dell'edificio o del complesso edilizio;
  - d) Eventuali nuovi impianti arborei e arbustivi per i quali si prescrive il ricorso alle specie autoctone e tipiche del paesaggio locale;
  - e) Piscine realizzate non in rilevato e relativi locali interrati per impianti tecnologici, o attrezzature sportive nel rispetto dei criteri definiti al comma 5 del presente articolo;
  - f) Pergolati, gazebo da giardino, arredi e impianti fotovoltaici a terra;
  - g) Pensiline fotovoltaiche, con le caratteristiche definite al comma 11 dell'art. 6 delle presenti Norme, nel rispetto dei criteri definiti al precedente comma 5;
  - h) Aree a parcheggio pubblico o privato;
  - i) Istanza di serre temporanee e stagionali, realizzate con strutture in materiale leggero semplicemente ancorate a terra e prive di parti in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola;
  - j) In alternativa alla installazione dei manufatti di cui ai precedenti punti f) o g),

realizzazione di tettoie nel rispetto delle caratteristiche e delle limitazioni stabilite al comma 3 dell'art. 6 delle presenti Norme e dei criteri definiti al precedente comma 5.

k) Serre Solari, come stabilite al comma 3 dell'art. 6 delle presenti Norme

9. Nel patrimonio edilizio esistente identificato dall'atlante del P.T.C.P. come aggregato, e comunque in quello ricompreso all'interno del perimetro dell'area di pertinenza, sono ammessi gli interventi normati da ciascuna Z.T.O. in coerenza con la classe attribuita ai singoli edifici.

#### **Art 4.sexies bis - Beni storico architettonici del territorio aperto (B.S.A.) e loro pertinenze**

1. Le pertinenze dei beni storico-architettonici corrispondono alla porzione di territorio intimamente legata al bene medesimo da relazioni percettive, funzionali, storiche o figurative.
2. Nelle aree di pertinenza dei B.S.A., fatta salva specifica previsione, è vietata la nuova edificazione. Tuttavia il Comune di concerto con la Provincia, in sede di P.A.P.M.A.A. con valore di "Piano Attuativo" valuta l'effetto non dannoso dell'intervento tramite comparazione di almeno tre soluzioni, una delle quali priva di edificazione e solo con interventi di sistemazione ambientale, effettuate sulla base dei criteri, di cui all'art. 13.14 della disciplina del P.T.C.P. e precisamente:
  - a) Utilizzo delle infrastrutture esistenti;
  - b) In caso vi siano aree a seminativi deve essere prevista una (o più) fascia arborea tra l'edificato e il seminativo;
  - c) Equilibri dimensionale dei volumi riconducibili a comportamenti storicamente e culturalmente consolidati, in grado di assicurare validi o almeno accettabili esiti percettivi, alle diverse scale di lettura, anche in situazioni di non particolare eccellenza;
  - d) Collocazione dei nuovi edifici palesemente coerente con i processi storici ma di formazione del nucleo;
  - e) Collocazione in prossimità di annessi agricoli ove preesistenti, razionalizzando l'utilizzo della viabilità di accesso e delle aie/piazzali già in uso;
3. Nelle aree di pertinenza cui al presente articolo non è consentito realizzare:
  - a) Frazionamenti attraverso recinzioni o separazioni fisiche di qualunque natura che alterino il rapporto storicamente consolidato tra edifici e spazi aperti limitrofi (giardini, aree di pertinenza storicizzate, territorio aperto). Tale disposizioni si applica anche qualora siano state identificate parti di detta pertinenza ad esclusivo uso di nuove unità abitative;
  - b) Piccoli manufatti con funzioni accessorie, non destinate alla permanenza di persone collocate nelle aree pertinenza degli edifici ad uso ripostigli/attrezzi;
  - c) Interventi e sistemazioni esterne che introducono caratteri urbani nel paesaggio agrario;
  - d) Addizioni volumetriche di cui all'art. 134 comma 1, lett. g);
  - e) Interventi pertinenziali di cui all'art. 135 comma 2, lett. e);
4. Nelle aree di pertinenza cui al presente articolo è consentito realizzare:
  - a) nuovi annessi e manufatti che non richiedono P.A.P.M.A.A. di cui all'art. 19 nonies "Annessi agricoli reversibili per l'agricoltura amatoriale o piccole produzioni agricole" (40 mq)
  - b) nuovi annessi e manufatti che non richiedono P.A.P.M.A.A. di cui all'art. 19 decies "Manufatti temporanei";
  - c) Interventi relativi alle componenti stabili di arredo degli spazi aperti (pavimentazioni, illuminazione, etc.) purché sia previsto l'impiego di materiali tradizionali e il ricorso a

- tipologie coerenti con i caratteri storicizzati dell'edificio o del complesso edilizio;
- d) Eventuali nuovi impianti arborei e arbustivi per i quali si prescrive il ricorso alle specie autoctone e tipiche del paesaggio locale;
  - e) Piscine realizzate non in rilevato e relativi locali interrati per impianti tecnologici, o attrezzature sportive;
  - f) Demolizione di edifici incongrui o parti di essi, nell'ambito di applicazione dell'art. 71 comma 2 lett. b) della L.R. 65/2014 ai fini del loro trasferimento in aree esterne alle pertinenze dei B.S.A.;
  - g) Pergolati, gazebo da giardino, arredi e impianti fotovoltaici a terra;
  - h) Pensiline fotovoltaiche, con le caratteristiche definite al comma 11 dell'art. 6 delle presenti Norme;
  - i) Installazione di serre temporanee e stagionali, realizzate con strutture in materiale leggero semplicemente ancorate a terra e prive di parti in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola;
  - j) In alternativa alla installazione dei manufatti di cui ai precedenti punti g) o h), realizzazione di tettoie nel rispetto delle caratteristiche e delle limitazioni stabilite al comma 3 dell'art. 6 delle presenti Norme.
5. Gli interventi di cui al precedente comma non possono:
- a) Alterare le visuali dei B.S.A., in particolare quelle percepite da assi viari esistenti o da significati punti panoramici;
  - b) Comportare la modifica della morfologia dei luoghi con elementi o tecniche estranee al contesto di riferimento (eliminazione di terrazzamenti, realizzazione di terrapieni rivestiti in pietra che per altezza, tipologia e collocazione e materiali appaiano estranei al contesto di riferimento)
  - c) Creare cesure tra la parte edificata e il contesto rurale in cui si inseriscono.
6. Gli impianti solari e fotovoltaici non possono essere collocati nelle coperture degli edifici ricadenti all'interno dell'area di tutela. Fatta eccezione di quei casi in cui le falde del tetto, interessate dall'intervento, non interferiscono o non sono visibili né da punti panoramici, né dalla viabilità principale esistente né dal bene generatore.
7. I progetti relativi alle opere sopra elencate:
- a) Esaminano il contesto di riferimento, le emergenze di valore storico architettonico che conferiscono al bene valore aggiunto (pavimentazione, merlature, cornici, marcapiano...), l'impianto architettonico, Il rapporto tra vuoti e pieni (edifici, aie, strade, giardini...), la gerarchia tra gli edifici (podere principale e annessi...), le visuali dalla viabilità esistente e dall'alto (foto aerea);
  - b) Inseriscono le opere/impianti tenendo conto sia degli elementi rilevati che delle visuali dalla viabilità esistente e dall'alto, perseguendo gli obiettivi di cui al comma 5;
  - c) Adottano materiali tipologie e forme adeguate al contesto di riferimento;
  - d) Propongono sistemazioni ambientali che contribuiscono al corretto inserimento delle opere/impianti;
  - e) Valutano le cromie da adottare per eventuali elementi di arredo al fine di ridurre l'impatto visivo del manufatto/impianto;
  - f) Prediligono aree che appaiano decontestualizzate per la presenza di immobili, pertinenze o sistemazioni e propongono soluzioni di ricucitura con il contesto rurale e il

costruito di riferimento;

- g) Limitano il consumo di suolo e la dispersione edilizia.
  - h) Propongono opere di valorizzazione, recupero o manutenzione di emergenze ambientali (strade bianche, terrazzamenti, manufatti minori...) comprese nell'ambito di progetto o comunque nella proprietà oggetto di intervento e ricadenti in tali pertinenze, tramite redazione di un elaborato progettuale che individui le stesse e la sottoscrizione di atto d'obbligo disciplinante i tempi e le modalità di esecuzione.
8. L'ufficio tecnico comunale, avvalendosi della Commissione per il Paesaggio, valuta i progetti redatti in coerenza con le linee sopra definite al fine di verificare la loro corrispondenza agli obiettivi fissati.
9. Gli interventi ammessi per i B.S.A. sono tesi alla tutela dei complessi censiti nell'atlante del P.T.C.P. (V - Ville, ES - edifici specialistici) e pertanto sono:
- a) Manutenzione ordinaria;
  - b) Manutenzione straordinaria;
  - c) Restauro e risanamento conservativo;
  - d) Intervento per il superamento delle barriere architettoniche non comportando modifica alla sagoma;
  - e) Ristrutturazione edilizia conservativa;
  - f) Mutamento della destinazione d'uso a fini agricoli o residenziali
- in coerenza con la classe attribuita ai singoli edifici.
10. Sul restante patrimonio edilizio esistente, ricompreso nel perimetro del B.S.A., sono consentiti, salva diversa disposizione di cui al comma 3 del presente articolo, gli interventi disciplinati dalle norme delle specifiche Z.T.O. in coerenza con la classe attribuita ai singoli edifici.

#### **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 della normativa vigente in materia.

#### **Art. 6 – Disciplina del patrimonio edilizio**

1. Per Il Regolamento Urbanistico utilizza le categorie di intervento edilizio definite al presente comma in conformità alle disposizioni normative vigenti (L.R. 65/2014).

<b>CATEGORIA DI INTERVENTO</b>	<b>DESCRIZIONE</b>
<b>MO</b>	gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti
	gli interventi di installazione delle pompe di calore aria-aria di potenza termica

	<p>utile nominale inferiore a 12 chilowatt</p> <p>fermo restando quanto previsto all'articolo 135, comma 2, lettera a), gli interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, oppure di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio</p> <p>gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, anche se comportano aumento dei volumi esistenti oppure deroga agli indici di fabbricabilità, fermo restando quanto stabilito all'articolo 136, comma 1, lettera b)</p>
<b>MS</b>	<p>le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni di uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso</p>
	<p>le installazioni stagionali, destinate ad essere integralmente rimosse entro un termine non superiore a centottanta giorni, poste <b><u>a corredo di attività economiche, esercitate anche nell'ambito dell'attività agricola, quali esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, attività commerciali, turistico-ricettive, sportive o del tempo libero, spettacoli viaggianti</u></b>, costituite da elementi facilmente amovibili quali pedane, paratie laterali frangivento, manufatti ornamentali, elementi ombreggianti o altre strutture leggere di copertura, e prive di parti in muratura o di strutture stabilmente ancorate al suolo</p>
	<p>le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, nel rispetto delle disposizioni regionali e comunali in materia di contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo, compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrato e non accessibili, vasche di raccolta delle acque a fini irrigui, volumi tecnici interrati e locali tombati consimili</p>
	<p>le aree ludiche senza fini di lucro, quali sistemazioni di spazi esterni per il gioco e il tempo libero attraverso l'installazione di manufatti semplicemente ancorati al suolo senza opere murarie, e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici</p>
	<p>modifiche interne di carattere edilizio da eseguirsi negli organismi edilizi con destinazione d'uso non residenziale, ancorché comportanti mutamento della destinazione d'uso sempre che tali modifiche non riguardino le parti strutturali dell'edificio e, comunque, con esclusione:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) degli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 10, comma 1, lettera c), del d.p.r. 380/2001,</li> <li>2) degli interventi comportanti modifiche alla superficie coperta preesistente;</li> <li>3) degli interventi comportanti l'introduzione della destinazione d'uso residenziale;</li> <li>4) degli interventi riguardanti immobili per i quali non sono consentiti interventi eccedenti la categoria del restauro e risanamento conservativo,</li> </ol>



	come definita dall'articolo 135, comma 2, lettera c)
	L'installazione di impianti e manufatti per la produzione di energia che non necessitano di titolo edilizio è disciplinata dall'articolo 17 della legge 24 febbraio 2005, n. 39 (Disposizioni in materia di energia)
	le demolizioni di edifici o di manufatti non contestuali alla ricostruzione o ad interventi di nuova edificazione
<b>RRC</b>	gli interventi di restauro e di risanamento conservativo, ossia quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo comprendono altresì gli interventi sistematici volti alla conservazione ed all'adeguamento funzionale di edifici ancorché di recente origine, eseguiti nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio.
<b>RC1</b>	<p>gli interventi di ristrutturazione edilizia conservativa, ossia quelli rivolti a trasformare l'organismo edilizio mediante un insieme sistematico di opere non comportanti la demolizione del medesimo ma che possono comunque portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, senza modifiche della sagoma.</p> <p>Tali interventi non comprendono:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la modifica delle caratteristiche tipologiche delle strutture verticali ed orizzontali;</li> <li>- la modifica di imposta dei solai;</li> <li>- la modifica dei materiali di finitura se non per ripristinare uno stato di origine;</li> <li>- la modifica degli elementi di finitura quali gronde, aggetti, cornicioni....</li> </ul> <p>Sono ammessi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- lievi modifiche dei prospetti;</li> <li>- l'abbassamento della quota di calpestio della prima struttura orizzontale appoggiata al terreno nell'ordine di 50 cm. medi;</li> <li>- la chiusura di logge e porticati solo tramite apposizione di infissi;</li> <li>- l'installazione di soppalchi;</li> </ul> <p>fermo restando le disposizioni sugli interventi di competenza della Soprintendenza sugli edifici vincolati ai sensi della parte II, Titolo I, Capo I, del D.lgs. 42/2004.</p>
<b>RC2</b>	<p>gli interventi di ristrutturazione edilizia conservativa, ossia quelli rivolti a trasformare l'organismo edilizio mediante un insieme sistematico di opere non comportanti la demolizione del medesimo ma che possono comunque portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, senza modifiche della sagoma.</p> <p><b>Tali interventi non comprendono:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- lo svuotamento dell'edificio.</li> </ul> <p><b>Sono ammessi, oltre a quanto consentito per RC1:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la modifica delle caratteristiche tipologiche delle strutture verticali ed orizzontali;</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- la modifica di imposta dei solai;</li> <li>- aumenti di SUL all'interno della sagoma dell'edificio.</li> </ul>
<b>RC3</b>	<p>gli interventi di ristrutturazione edilizia conservativa, ossia quelli rivolti a trasformare l'organismo edilizio mediante un insieme sistematico di opere non comportanti la demolizione del medesimo ma che possono comunque portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, senza modifiche della sagoma.</p> <p><b>Tali interventi non comprendono:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la demolizione parziale o totale dell'edificio.</li> </ul> <p><b>Sono ammessi, oltre a quanto consentito per RC1 e RC2:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- lo svuotamento dell'edificio;</li> <li>- la modifica dei prospetti;</li> </ul> <p>tali interventi, per gli edifici di classe 3, sono consentiti purché volti al miglioramento e alla valorizzazione della qualità tipologica-architettonica e alla tutela dell'integrità morfologica e architettonica; nel caso di modifiche ai prospetti gli interventi dovranno conseguire il parere favorevole della Commissione per il Paesaggio.</p>
<b>IP1</b>	Gli interventi pertinenziali che comportano la realizzazione, all'interno del resede di riferimento o in aderenza all'edificio principale, di un volume aggiuntivo non superiore al 20 per cento del volume dell'edificio medesimo, calcolato nel rispetto degli strumenti comunali di pianificazione urbanistica e del regolamento edilizio
<b>IP2</b>	compresa la demolizione di volumi secondari facenti parte di un medesimo organismo edilizio e la loro ricostruzione, ancorché in diversa collocazione, all'interno del resede di riferimento
<b>IP3</b>	realizzazione di volumi tecnici sulla copertura dell'edificio principale
<b>AV</b>	le addizioni volumetriche agli edifici esistenti realizzate mediante ampliamento volumetrico all'esterno della sagoma esistente
<b>RR1</b>	<p>Gli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva consistenti in interventi di demolizione con fedele ricostruzione di edifici esistenti, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con gli stessi materiali o con materiali analoghi prescritti dagli strumenti comunali di pianificazione urbanistica oppure dal regolamento edilizio, nonché nella stessa collocazione e con lo stesso ingombro planivolumetrico, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;</p> <p>è ammesso l'ampliamento di SUL all'interno della sagoma ad esclusione di interventi di demolizione e ricostruzione di manufatti agricoli che comportano il mutamento della destinazione d'uso agricola (art. 83 c. 2 della L.R. 65/2014).</p>
<b>RR2</b>	Gli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva consistenti in demolizione di parti limitate (corpi aggiunti costituiti da superfetazioni realizzate con tecnologie e materiali incongrui) e loro ricostruzione comunque configurata con SUL e volume massimi pari a quelli esistenti.
<b>RR3</b>	<p>Gli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva consistenti in interventi di demolizione e contestuale ricostruzione, comunque configurata, di edifici esistenti, purché non comportanti incremento di volume, calcolato nel rispetto degli strumenti comunali di pianificazione urbanistica e del regolamento edilizio, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;</p> <p>è ammesso l'ampliamento di SUL all'interno della sagoma ad esclusione di</p>

	<p>interventi di demolizione e ricostruzione di manufatti agricoli che comportano il mutamento della destinazione d'uso agricola (art. 83 c. 2 della L.R. 65/2014). Nel caso di immobili sottoposti ai vincoli di cui al Codice gli interventi devono essere eseguiti nel rispetto della sagoma dell'edificio preesistente.</p>
<b>RR4</b>	<p>Gli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva consistenti nel ripristino di edifici, o parti di essi, crollati o demoliti, previo accertamento della originaria consistenza e configurazione, attraverso interventi di ricostruzione. Nell'ambito della RR4:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- è ammesso l'aumento di SUL all'interno della sagoma dell'edificio;</li> <li>- non è ammesso realizzare in aggiunta alle consistenze originarie locali accessori o di servizio.</li> </ul>
<b>SE</b>	<p>Gli interventi di sostituzione edilizia, intesi come demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, eseguiti con contestuale incremento di volume, calcolato nel rispetto e nei limiti di quanto espressamente previsto dagli strumenti comunali di pianificazione urbanistica e dal regolamento edilizio, anche con diversa sagoma, articolazione, collocazione o destinazione d'uso, a condizione che non si determini modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale e che non si rendano necessari interventi se non di adeguamento delle opere di urbanizzazione. Ove riguardanti immobili sottoposti ai vincoli di cui al Codice, gli interventi di demolizione e ricostruzione di cui alla lettera h), punto 2, del comma 1 dell'art. 134 della L.R. 65/2014 comportanti modifiche alla sagoma preesistente, costituiscono interventi di sostituzione edilizia ancorché eseguiti senza contestuale incremento di volume.</p>
<b>Piscine</b>	<p>ancorché ad uso pertinenziale privato, incidenti sulle risorse essenziali del territorio.</p>
<b>AF (addizioni funzionali)</b>	<p><b>Locali accessori o di servizio che ai sensi del REI vigente non concorrono alla determinazione della SUL e del Volume.</b> Trattasi di locali con altezza interna netta non superiore a 2,40 m. misurata al punto più alto, non destinati alla permanenza continuativa di persone, totalmente interrati, quali:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- cantine;</li> <li>- locali a servizio della piscina per alloggiamento filtri, locali magazzino sale, ed arredi...</li> <li>- locali tecnici per alloggiamento impianti;</li> <li>- autorimesse private o collettive, ammesse solo nei centri urbani.</li> </ul> <p>Sono realizzati entro la proiezione dell'edificio principale e resi accessibili di norma direttamente dall'interno dell'unità abitativa a cui sono asserviti. La realizzazione di rampe carrabili è ammessa esclusivamente nel caso per l'accesso alle autorimesse, quindi solo nei centri urbani; un accesso esterno pedonale potrà essere consentito se realizzato sfruttando il dislivello naturale del terreno ovvero in trincea e l'eventuale realizzazione di un vano porta non dovrà comunque alterare i caratteri architettonici dell'edificio. In ogni caso tali interventi non dovranno comportare modifiche invasive quali sterri e riporti di terreno, modifiche delle altezze dei prospetti o nuove aperture.</p>
<b>Serre Solari SS</b>	<p><b>Le serre solari bioclimatiche non concorrono alla determinazione della SUL e del Volume.</b> Trattasi di un elemento di architettura bioclimatica finalizzato ad introitare le radiazioni solari coadiuvando nella stagione invernale il riscaldamento dell'edificio o dell'unità immobiliare. La stessa non potrà essere destinata alla permanenza continuativa di persone e</p>

	<p>deve essere priva dei requisiti e delle dotazioni atti a consentire tale permanenza, compresi gli impianti di climatizzazione artificiale.</p> <p>Le serre devono:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- avere una superficie minore o uguale al 20% del superficie calpestabile dell'appartamento o dell'edificio a cui afferisce.</li> <li>- La superficie disperdente deve essere realizzata in elementi trasparenti per almeno il 70%.</li> <li>- Deve avere una profondità non superiore a 3,00 metri, misurati dalla facciata</li> <li>- Essere dotate di schermature e/o dispositivi mobili o rimovibili per evitare il surriscaldamento estivo</li> <li>- Deve garantire una riduzione dell'indice di prestazione energetica globale dell'edificio o dell'unità immobiliare oggetto dell'intervento, in misura non inferiore al 10%, certificata da relazione tecnica asseverata, a firma di professionista abilitato.</li> </ul> <p>Ogni intervento di realizzazione di nuova serra solare, da realizzarsi sempre nel rispetto dei caratteri formali e tipologici del patrimonio edilizio esistente, deve conseguire il parere favorevole della Commissione per il paesaggio.</p>
--	--

2. Gli interventi ammissibili, con riferimento alle categorie e/o tipologie di intervento urbanistico-edilizio definite dalle vigenti norme statali e regionali come ulteriormente articolate e dettagliate dalle presenti norme, sono disciplinati attraverso la classificazione dei singoli edifici, complessi edilizi e consistenze edilizie in genere, riportata nella schedatura del patrimonio edilizio esistente.

La classificazione è effettuata secondo i seguenti criteri:

- **Classe 1:** edifici di elevato pregio e di particolare valore architettonico, storico e testimoniale, tra i quali quelli vincolati dalla parte II del D.lgs. 42/2004;
- **Classe 2:** edifici di interesse architettonico, storico e testimoniale che hanno integralmente conservato nel tempo le caratteristiche morfologiche, tipologiche, costruttive e materiche che connotano l'architettura tradizionale, in particolare riferita agli insediamenti rurali (poderi, nuclei, aggregati...);
- **Classe 3:** edifici che mantengono elementi tipologici ed architettonici tipici dell'architettura tradizionale e di interesse architettonico, storico e testimoniale ma che, nel tempo, hanno subito modifiche ed alterazioni in alcuni casi anche rilevanti nella sagoma, nei prospetti e/o nei materiali e nelle finiture ovvero edifici che, pur di recente realizzazione, costituiscono un tessuto organico e omogeneo (zone B e C), con caratteristiche di unitarietà;
- **Classe 4:** edifici di recente realizzazione o esito di complessivi interventi di ristrutturazione non connotati da elementi di omogeneità ed unitarietà rispetto al contesto nel quale sono inseriti e/o che risultano non organici al contesto per caratteri tipologici, linguaggio architettonico, finiture, dimensioni...;
- **Classe 5:** edifici anche di non recente realizzazione ma privi di valore storico documentale e di limitato valore edilizio, caratterizzati da scarse prestazioni energetiche per tecnologie e materiali costitutivi, a volte totalmente incongrui rispetto al contesto di appartenenza anche per la bassa qualità costruttiva;
- **Classe 6:** edifici di recente realizzazione per attività produttive (industriali e artigianali) e strumentali per attività agricole.

Non sono classificati dal Regolamento Urbanistico:

- manufatti e le consistenze edilizie interrato;
- edifici e i manufatti accessori privi di valore testimoniale e/o di scarsa consistenza;
- edifici e manufatti non presenti nella cartografia aerofotogrammetrica di base e nell'aggiornamento cartografico speditivo;
- edifici non rilevati per cause ostative di varia natura (fondi chiusi, luoghi non raggiungibili per le condizioni della viabilità di accesso, non reperibilità della proprietà).

3. I locali accessori o di servizio che, ai sensi del Regolamento Edilizio vigente, non concorrono alla determinazione della SUL e del Volume sono ammessi solo se espressamente previsto dalle presenti norme.

La realizzazione di logge o portici con il lato minore non superiore a 2 ml. (non computate come SUL) è consentita nel caso di interventi di nuova edificazione, ristrutturazione edilizia ricostruttiva 3 (RR3) o sostituzione edilizia (SE) per una superficie coperta massima pari al 15% della superficie coperta dell'edificio.

La realizzazione di balconi, pensiline ed altre coperture a sbalzo comunque denominate o di scale esterne non computate come SUL è consentita nel caso di edifici ai quali sia attribuita la classe 4, 5 o 6 e negli interventi di nuova edificazione.

La realizzazione di serre solari, con specifica finalità di risparmio energetico debitamente certificata, sono consentite con le seguenti eccezioni e limitazioni:

- Sono consentite Nelle zone B, zone C, anche già attuate, e zone D individuate dal R.U. all'interno dei centri abitati.

- Le serre solari sono escluse nel caso in cui il resede sia ricompreso in area di pertinenza di un Bene Storico Architettonico (BSA) di cui all'art. 13.14 del PTCP vigente;

- I progetti unitari, previsti in caso di edifici con pluralità di unità immobiliari, devono garantire la realizzazione di serre con caratteristiche estetiche uniformi e coerenti con l'assetto architettonico dell'edificio e del comparto edilizio.

- I progetti devono essere correlati da relazione di calcolo energetico garantendo una riduzione dell'indice di prestazione energetica globale, dell'edificio o dell'unità immobiliare oggetto dell'intervento non inferiore al 10%, calcolato secondo le disposizioni del D.Lgs 192/005 e s.m.i, del D.M. 26/05/2015 e la normativa UNI.

- le serre solari dovranno essere valutate positivamente dalla Commissione del paesaggio anche se in zona non sottoposta a vincolo paesaggistico in merito a:

a) compatibilità architettonica e paesaggistica dell'intervento (materiali, linguaggio architettonico, inserimento ambientale, visuali su e da l'area oggetto di intervento...);

b) adeguatezza del progetto alle disposizioni dei commi successivi;

- negli edifici censiti in classe 1 o 2 non sono ammesse le serre solari;

- negli edifici censiti in classe 3, 4, 5 e 6 le serre solari devono essere opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva, devono essere coerenti per tipi edilizi, materiali e altezze e rispettare le regole insediative e

architettoniche storiche, tenendo conto della qualità delle visuali, degli scorci paesistici e dei punti panoramici.

La realizzazione di tettoie, con caratteristiche tali da essere escluse dalla definizione di involucro edilizio e dalla sagoma dell'edificio principale, è consentita nel resede di riferimento e per una superficie di sedime massima pari al 20% della superficie di sedime dell'edificio principale stesso, con esclusione del resede di edifici ai quali sia attribuita la classe 1 o 2 e delle zone A; non è comunque ammessa la realizzazione di tettoie in adiacenza al fabbricato nel caso di edifici ai quali sia attribuita la classe 3. La realizzazione di tali tettoie non è cumulabile con gli interventi pertinenziali IP1.

4. Negli edifici classificati è consentito, contestualmente agli interventi previsti dalla classe di appartenenza, il ripristino delle parti crollate, previo accertamento della originaria consistenza (RR4).
5. Gli edifici allo stato di rudere a cui non è stata attribuita una classe possono essere ricostruiti, previo accertamento della originaria consistenza e configurazione. Non è ammesso realizzare addizioni funzionali (AF) in aggiunta alle consistenze originarie. Gli interventi ammessi sull'edificio, una volta ricostruito, sono MO, MS, RC1. È cura dell'ufficio tenere aggiornata l'anagrafe dei ruderi ricostruiti.
6. Gli interventi ammessi in base alla classificazione del patrimonio edilizio rilevato sono:

<b>classe 1</b>	MO, MS, RRC, RC1, AF (limitate alla realizzazione di locali tecnici)
<b>classe 2</b>	MO, MS, RRC, RC1, RC2, AF (limitate alla realizzazione di locali tecnici)
<b>classe 3</b>	MO, MS, RRC, RC1, RC2, RC3, RR1 (solo se le condizioni statiche dell'edificio non consentono di intervenire altrimenti, come adeguatamente documentato ed asseverato da tecnico abilitato), RR2, AF, SS
<b>classe 4</b>	MO, MS, RRC, RC1, RC2, RC3, RR1, RR2, RR3, AF, SS
<b>classe 5</b>	MO, MS, RRC, RC1, RC2, RC3, RR1, RR2, RR3, SE, AF, SS
<b>classe 6</b>	MO, MS, RRC, RC1, RC2, RC3, RR1, RR2, RR3, SE, AV, AF, SS

7. Per gli edifici non classificati, se rilevati, gli interventi ammessi sono MO, MS, RC1, RC2, RC3, RR1, RR2, RR3; gli interventi non possono comunque comportare aumento delle unità abitative.

Per gli edifici non classificati, se non rilevati, gli interventi ammessi sono MO, MS, RC1; gli interventi non possono comunque comportare aumento delle unità abitative o il mutamento della destinazione d'uso.

8. Nei centri abitati, in caso di interventi di nuova edificazione o di frazionamenti aventi ad oggetto la realizzazione di più di due abitazioni ovvero la creazione di una nuova unità immobiliare tramite cambio di destinazione d'uso di locali facenti parte di un edificio con una o più unità abitative, è prevista una S.U.L. media minima di 70 mq per ogni unità abitativa.
9. 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 è richiesta una S.U.L. media minima di 90 mq.; nel caso di mutamento della destinazione d'uso con realizzazione di due o più abitazioni è prevista una S.U.L. media minima di 90 mq., mentre nel caso di mutamento della destinazione d'uso con realizzazione di un solo alloggio è richiesta una S.U.L. minima di 55 mq.
10. 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.

11. Fermo restando quanto disposto all'art. 4 sexies e 4 sexies bis, gli interventi ammessi nelle aree pertinenziali/resedi concorrono, in genere, alla valorizzazione del paesaggio chiantigiano e pertanto, in particolare negli ambiti di pertinenza individuati dalla schedatura del patrimonio edilizio esistente per i complessi di valore storico-testimoniale, si applicano le seguenti disposizioni.

Nel territorio rurale non sono ammessi:

- l'introduzione di caratteri urbani quali recinzioni con muretti, cancellate o siepi geometriche ed il frazionamento tramite delimitazione degli spazi esterni pertinenziali di unità abitative esistenti con alcun segno – neanche vegetale;
- l'impianto di specie arbustive invasive e decontestualizzate;
- la creazione di nuova viabilità privilegiando il recupero o l'eventuale ripristino di quella preesistente; è comunque ammesso apportare lievi rettifiche ai tracciati in corrispondenza di curvature e/o pendenze eccessive, purché ciò non comprometta le opere d'arte, i manufatti minori e le alberature tradizionali segnaletiche;

nel caso di "strade bianche" devono essere impiegati materiali e tecniche tradizionali oppure tecniche nuove, purché non alterino l'aspetto consolidato delle strade di campagna e mantengano la permeabilità dei suoli; è sempre ammessa la realizzazione di canalette per la raccolta delle acque meteoriche realizzate mediante semplice scavo del terreno; è vietata la pavimentazione delle strade bianche, salvo brevi tratti in prossimità delle abitazioni, al fine di evitare il sollevamento di polveri, o in presenza di pendenze molto elevate, purché non venga alterato l'effetto cromatico originario e sia garantito un corretto inserimento paesaggistico;

è fatta salva la realizzazione di nuova viabilità o la modifica di quella esistente per quanto strettamente indispensabile alle esigenze produttive delle aziende agricole se previsto dal programma aziendale; l'adeguamento per strette necessità funzionali delle aziende è ammesso anche nel caso di "strade bianche" purché non ne sia snaturata l'originaria conformazione e siano impiegati materiali e tecniche tradizionali o tecniche nuove con i criteri sopra riportati;

- riporti o sterri artificiali;
- muri e terrapieni che possono essere percepiti come elementi estranei al contesto di riferimento.

L'installazione di pensiline fotovoltaiche è consentita limitatamente a strutture in legno con copertura permeabile realizzata tramite pannelli fotovoltaici distanziati tra loro di almeno 10 cm., prive di volumi tecnici accessori e nel rispetto delle seguenti dimensioni massime:

- nel caso di abitazioni rurali e residenze in genere per ogni unità immobiliare residenziale la superficie corrispondente alla copertura di non più di due posti auto;
- nel caso di attività agrituristiche o turistico-ricettive per ogni camera o appartamento la superficie corrispondente alla copertura di un posto auto, entro il numero massimo di cinque posti auto per ciascuna struttura.

Nelle aree urbanizzate del tessuto storico sono previsti:

- la tutela degli elementi caratterizzanti gli assetti morfologici e tipologici del patrimonio edilizio esistente;
- la conservazione e/o il ripristino delle aree pavimentate in pietra negli spazi urbani in considerazione della forte caratterizzazione identitaria che conferiscono ai centri storici;
- la riduzione di cablature e tubazioni a vista e la rimozione di elementi incongrui (quali a titolo esemplificativo: infissi, tende, antenne o parabole...) che deturpano i fronti principali;
- il mantenimento delle regole insediative consolidate quali allineamenti, profili, linee di gronda, scansione dei prospetti sugli spazi pubblici.

Nelle aree urbanizzate del tessuto consolidato prevalentemente residenziale (zone B ed F) sono favoriti gli interventi che, nel rispetto delle regole insediative e della densità edilizia, tendono alla valorizzazione o all'eventuale riqualificazione del tessuto esistente.

Nelle aree urbanizzate del tessuto produttivo (zone D) sono favoriti tutti gli interventi:

- di mitigazione ambientale per ridurre l'impatto visivo degli edifici, piazzali, impianti presenti;
- di riordino del tessuto urbanizzato (rivisitazione della viabilità, degli accessi e degli spazi di manovra);
- di recupero e riqualificazione di stati di abbandono o degrado;
- finalizzati alla installazione di impianti di energia rinnovabile sulle coperture degli edifici.



Gli interventi riferiti alle sistemazioni esterne dovranno rispettare inoltre le disposizioni del Capo III del Regolamento Edilizio vigente per il territorio rurale e le disposizioni dei Capi I e II del Regolamento stesso per le aree urbanizzate.

12. Gli interventi pertinenziali IP1 e IP2 sono ammessi con le seguenti eccezioni e limitazioni.

Nelle zone E e nelle zone A esterne ai centri abitati individuati dal R.U.:

- gli interventi pertinenziali IP1 sono esclusi nel caso in cui il resede è ricompreso in area di pertinenza di un Bene Storico Architettonico (BSA) di cui all'art. 13.14 del PTCP vigente;
- gli interventi pertinenziali IP1 ed IP2 non sono cumulabili e l'uno esclude l'altro;
- è comunque prioritaria la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente tramite interventi pertinenziali IP2;
- gli interventi pertinenziali IP1 sono ammessi una tantum; negli edifici con più unità immobiliari l'intervento pertinenziale IP1 può essere realizzato in più fasi sulla base di un progetto unitario sottoscritto da tutti i proprietari;
- gli interventi pertinenziali dovranno essere valutati positivamente dalla Commissione del paesaggio anche se in zona non sottoposta a vincolo paesaggistico in merito a:
  - c) compatibilità architettonica e paesaggistica dell'intervento (materiali, linguaggio architettonico, inserimento ambientale, visuali su e da l'area oggetto di intervento...);
  - d) adeguatezza del progetto alle disposizioni dei commi successivi;
- nel resede dove ricade anche solo un edificio di classe 1 o 2 non sono ammessi gli interventi pertinenziali IP1; nel caso di interventi pertinenziali IP2 devono essere tutelate le visuali e la percezione dell'immobile riconosciuto di particolare valore adottando soluzioni coerenti con il contesto di riferimento, privilegiando aree defilate, prive di sistemazioni di elevato pregio paesaggistico (giardini, aie, pozzi, sistemazioni agrarie tradizionali...) ed assicurando un corretto inserimento per forma, dimensione e localizzazione ed il rispetto dell'impianto originario e del rapporto tra pieni e vuoti; sempreché ciò non comporti il mutamento della destinazione d'uso o la creazione di nuove unità abitative e siano salvaguardati i caratteri dell'edilizia di valore storico-testimoniale, è ammesso realizzare tali interventi in adiacenza ad edifici di classe diversa da 1 o 2, ad uso accessorio, presenti nel resede di riferimento;
- nel resede dove ricade un edificio di classe 3, 4 e 5 gli interventi pertinenziali devono essere opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva, devono essere coerenti per tipi edilizi, materiali e altezze e rispettare le regole insediative e architettoniche storiche, tenendo conto della qualità delle visuali, degli scorci paesistici e dei punti panoramici.

Nelle aree urbanizzate del tessuto consolidato prevalentemente residenziale (zone B), produttivo (zone D) e nelle zone di espansione (zone C) già attuate sono ammessi gli interventi pertinenziali IP2 che non comportino aumento di Volume e di Superficie Coperta mentre gli

interventi pertinenziali IP1 possono essere realizzati solo tramite il riutilizzo di eventuali vuoti tecnici esistenti all'interno dell'involucro edilizio.

Non sono ammessi interventi pertinenziali nelle zone A all'interno dei centri abitati individuati dal R.U.

13. Gli interventi pertinenziali IP3 sono ammessi solo nelle aree produttive (zone D).
14. Ai fini della realizzazione degli interventi pertinenziali (IP) e dei locali accessori e di servizio del precedente comma 3 si intende come resede di riferimento l'area strettamente connessa all'edificio e non suscettibile di utilizzo disgiunto e ricadente nella medesima zona o sottozona territoriale omogenea dell'edificio principale; l'area di pertinenza individuata dalle schede dettagliate del patrimonio edilizio esistente all'esterno dei centri abitati ha valore indicativo, pertanto la sua precisa definizione è demandata alla successiva fase di progetto. Nelle aree esterne ai centri abitati individuati dal R.U. tali manufatti comunque non potranno essere posizionati ad una distanza superiore a 50 ml. dall'edificio e gli interventi non dovranno comportare la realizzazione di nuova viabilità o il rimodellamento del terreno.

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

1. La Superficie Utile Lorda è definita dal Regolamento Edilizio intercomunale vigente.
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.

Per gli esercizi di vicinato ubicati nei centri abitati individuati dal R.U., in considerazione delle caratteristiche dei luoghi ed al fine di evitare l'attrazione di traffico veicolare, non sono richieste superfici per la sosta di relazione.

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 e salvo diversa disposizione nella norma di riferimento per ciascuna U.T.O.E., 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. (interventi di ampliamento individuati nelle tavole della Disciplina dei suoli e degli insediamenti in scala 1:2.000 e oggetto della specifica disciplina dei complementi al Titolo II delle presenti norme).

Sul patrimonio edilizio esistente individuato come zona A:

- se ricadente all'interno dei centri abitati individuati dal R.U. (Gaiole, Rietine, San Regolo, Castagnoli, Lecchi, Monti, Poggio San Polo e San Sano), sono consentiti gli interventi previsti dalla classe di appartenenza dei singoli edifici che comunque non eccedano la ristrutturazione edilizia conservativa RC3, ad eccezione di eventuali previsioni specifiche vigenti previste dalla disciplina delle U.T.O.E.;
  - al di fuori dei centri abitati sono consentiti gli interventi previsti dalla classe di appartenenza dei singoli edifici.
5. Nelle zone A, salva diversa disposizione, è di norma 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.
  6. 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. Tali interventi di ampliamento non sono ammessi nel caso di edifici ai quali il Regolamento Urbanistico

attribuisce la classe 1 o 2, fermo restando la possibilità di realizzare gli interventi di addizione funzionale AF previsti dalle classi citate.

7. 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. 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. Di norma, e salva diversa disposizione specificata nei successivi artt. 9 e 10, 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. La realizzazione di volumi tecnici 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, acquadocci, 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.
8. 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 aedificandi 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 previsti dalla classe di appartenenza dell'immobile.
3. Tutti gli interventi rispettano le caratteristiche tipologiche, architettoniche e materiche del contesto di inserimento.
4. È permesso costruire un'autorimessa per uso privato 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.

Dimensioni superiori delle autorimesse sono ammesse se le stesse sono realizzate sotto la proiezione dell'edificio come addizione funzionale (AF).

5. La distanza minima della rimessa dai confini è di m 3,00; le rimesse completamente interratae possono arrivare al confine del lotto.
6. Per gli interventi di cui al comma 4 che risolvano organicamente due o più lotti confinanti, le rimesse possono essere costruite in aderenza sul confine.
7. Si può derogare alle dimensioni ed alle condizioni di cui al comma 4 , 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.
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.
4. Ogni lotto all'interno dei singoli comparti di completamento, in ordine al criterio della prevenzione temporale, preleva dal dimensionamento puntuale individuato dal R.U.. La realizzazione di tali completamenti è subordinata alla verifica della disponibilità di dimensionamento e pertanto alla saturazione del medesimo.

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

#### **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 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 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 oltre che quelle contenute all'art. 6.
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:
  - in caso di nuova edificazione, nel rispetto del dimensionamento previsto per ciascuna U.T.O.E.:
  - con piano attuativo quando espressamente previsto dalle presenti norme,
  - con concessione convenzionata, nei casi diversi da quelli specificati nel capoverso precedente;
  - su edifici esistenti con intervento edilizio diretto.
3. Sugli edifici esistenti sono ammissibili gli interventi previsti dalla classe di appartenenza.
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 D3 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. Nella 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 normativa vigente in materia (L.R. 65/2014 e DPGR 63R/2016).
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 previste dalla normativa vigente in materia (L.R. 65/2014 e DPGR 63R/2016). Le nuove costruzioni consentite nel territorio rurale usano di preferenza e ovunque possibile materiali, proporzioni e criteri compositivi della tradizione locale.
5. 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 preferibilmente con acqua piovana, appositamente raccolta in cisterne o serbatoi.
6. Fermo restando il rispetto delle vigenti norme igienico-sanitarie e delle norme sul benessere animale, nel territorio aperto è consentito installare piccoli ricoveri per cani, cavalli o altri animali domestici a condizione che:
  - La richiesta sia avanzata dal proprietario del fondo o titolare di altro diritto reale;
  - Non risulti modificata la geomorfologia dei luoghi;
  - Non esistano manufatti preesistenti legittimati, analoghi per destinazione o potenzialmente adattabili o esistano in misura minore di quella individuata ai commi seguenti, alla data di adozione della presente norma. La richiesta del titolo edilizio per la realizzazione dei nuovi annessi dovrà contenere una dichiarazione in merito alla sussistenza del presente requisito. Tali manufatti sono cumulabili con quelli previsti per l'agricoltura amatoriale di cui all'art. 19 nonies delle presenti norme.
7. L'installazione di box per cani per allevamenti amatoriali dovrà avvenire con le modalità di cui al regolamento regionale n.38/R del 4/8/2011 di attuazione della L.R. n. 59/2009 e alle condizioni di cui alla Legge 394/1993 e del D.M. 349/1994 s.m.i.
8. L'installazione di manufatti per il ricovero di cani domestici è consentita secondo le modalità definite ai commi 1 e 4 dell'art. 13 del DPGR 63R/2016, previo parere della ASL competente.

Il numero massimo di capi ricoverabili è quindici. È richiesta una superficie fondiaria minima di 2.000 mq.

I box coperti dovranno essere costruiti con strutture leggere e rimovibili in legno e con altezza massima di 2,20 ml. e pavimentati con materiali atti a soddisfare le esigenze igieniche e sanitarie; per ogni cane adulto è previsto uno spazio vitale minimo di 8 mq., di cui almeno 2 mq. coperti e la restante parte dotata di sistemi per l'ombreggiamento estivo.

Le recinzioni, con altezza massima di 2 ml., dovranno essere realizzate prevedendo opportune schermature con siepi di arbusti e filari di specie vegetali locali.

Le distanze da osservare sono:

- da abitazioni e case sparse non inferiore a 100 ml.

- da centri abitati e strutture turistico ricettive esistenti non inferiore a 200 ml.
9. L'installazione di box per ricovero di cavalli è ammessa per un massimo di due capi purché composti da uno o da massimo due box accorpati, atti ad ospitare ognuno un capo equino. I manufatti dovranno mantenere una distanza dai confini di proprietà di almeno 30 metri e 100 metri dalle abitazioni contermini, esclusa quella del richiedente.<sup>[SEP]</sup>La superficie fondiaria minima richiesta per l'istallazione dei ricoveri per cavalli è di 1000 mq per ogni capo equino previsto. Concorrono alla determinazione della consistenza della superficie del fondo i terreni agricoli catastalmente individuati contermini.
- L'area potrà essere recintata con staccionata in legno di altezza massima di 1.80 m o pali in legno e filo elettrico nel rispetto delle limitazioni derivanti dal codice della strada e dal codice civile.
- Nel caso di due box è necessario prevedere una concimaia con platea in cemento comprendente la raccolta dei liquami tramite pozzetto.<sup>[SEP]</sup>Sono fatte salve le maggiori limitazioni conseguenti all'applicazione delle norme di salvaguardia degli acquiferi.
- L'intero box dovrà essere realizzato in legno con altezza misurata in gronda non superiore a 3 m e non potrà superare i 15 mq di superficie in pianta, di cui almeno 9 mq riservati al vano chiuso su quattro lati per ricovero dell'animale prevedendo quello frontale apribile.
- Il pavimento di detto vano potrà essere realizzato in battuto cementizio prevedendo la canalizzazione per la raccolta dei liquami da far confluire in un pozzetto ispezionabile.
- I restanti 6 mq, da destinare alla pulizia e sellatura del cavallo, dovranno configurarsi come tettoia con struttura in legno su montanti isolati posta in continuità con il vano chiuso. È consentita la parziale chiusura di detta tettoia su un massimo di tre lati. Nel caso di realizzazione di due box cavalli è ammesso l'accorpamento delle due tettoie per realizzarne una unica di 12 mq.
10. I maneggi devono essere recintati esclusivamente con staccionate in legno di altezza adeguata.
11. L'installazione di manufatti per il ricovero di animali domestici collegati ad avicoltura, cunicoltura e apicoltura è consentita secondo le modalità definite ai commi 1 e 4 dell'art. 13 del DPGR 63R/2016.
- La dimensione massima del manufatto è di 10 mq. di Superficie Coperta. È richiesta una superficie fondiaria minima di 1.000 mq.
- Il numero massimo di capi ricoverabili è dieci per gli avicoli e dodici per i cunicoli.
- I manufatti dovranno essere costruiti con strutture leggere e rimovibili in legno o altri materiali leggeri e con altezza massima di 1,80 ml.
- Le distanze da osservare da abitazioni e case sparse, strutture ricettive esistenti e centri abitati non possono essere inferiori a 100 ml.
12. L'installazione di manufatti adibiti ad attività venatoria è consentita ai sensi della L.R. 3/1994 e del DPGR 26/11/2011 n. 33/R. Le specifiche tecniche ed i soggetti aventi titolo saranno stabiliti da apposito Regolamento comunale.
13. L'istanza per la richiesta del titolo edilizio per la realizzazione dei manufatti di cui al presente articolo dovrà essere corredata da un atto unilaterale d'obbligo in cui il richiedente si impegna per sé, i suoi successori e aventi causa, a titolo di garanzia a:
- Rimuovere il manufatto e risistemare i luoghi alla cessazione dell'attività;
  - Non modificare la destinazione d'uso e la consistenza dei manufatti;

- Non frazionare il fondo a cui l'annesso è a servizio, prima della sua completa rimozione;
  - assoggettarsi alle penali in caso di non rispetto degli impegni assunti.
14. In caso di inottemperanza i manufatti assumeranno i caratteri di opere realizzate in assenza di permesso di Costruire e soggetta a sanzioni di cui al Titolo IV Capo II D.P.R. 380/2001 e Titolo VII Capo II della L.R. 65/2014.

#### **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 qualora se ne dimostri l'indispensabilità per motivi riconducibili all'attività agricola quali la protezione delle colture e della fauna allevata dalla fauna selvatica, per la durata di vita di tutte le colture, nuove recinzioni di altezza massima complessiva non superiore a due metri. Tali recinzioni devono essere realizzate con pali in legno e rete a maglia a passo variabile secondo le specifiche tecniche stabilite da apposito Regolamento comunale e 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.
8. Al fine di non intralciare la prevenzione e l'estinzione degli incendi, le recinzioni delle aree boscate sono consentite esclusivamente per gli allevamenti allo stato brado.

**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. 74 della L.R. 65/2014 e suo Regolamento di attuazione DPGR 63/R/2016.
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. 72 della L.R.T. 65/2014, e del relativo regolamento di attuazione di cui al D.P.G.R. del 25/08/2016 n. 63/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 secondo le modalità ed i contenuti definiti all'art. 7 del DPGR 63/R/2016.
4. L'approvazione del programma è subordinata all'espletamento della procedura di cui all'art. 74 della L.R. 65/2014.

**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.
  - c. Nuova edificazione ricadente nelle aree di pertinenza dei Beni Storici Architettonici (B.S.A.), art. 4 sexies bis
2. Nei casi di cui al comma 1, la documentazione prevista dall'art. 7 del DPGR 63/2016 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.

#### **Art. 19 quinquies – Superfici fondiari minime (abrogato)**

#### **Art. 19 sesties – Edifici rurali ad uso abitativo**

1. È ammessa la realizzazione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo soltanto a seguito dell'approvazione di P.A.P.M.A.A. con le limitazioni di cui alla L.R. 65/2014 e il DPGR 63/R/2016.
2. La superficie massima ammissibile per ogni unità abitativa è fissata in 110 mq di superficie utile dei vani abitabili.
3. 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. È 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 fissate dalla LR65/2014 e dal regolamento attuativo DPGR/63/R.
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. 65/2014 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. 196 della L.R. n. 65/2014.

#### **Art. 19 octies – Annessi agricoli non collegabili alle superfici minime fondiarie**

1. La realizzazione degli annessi agricoli non collegabili alle superfici fondiarie minime di cui all’art. 73 comma 5 della L.R. 65/2014 da parte delle aziende agricole è ammessa nel rispetto delle disposizioni di cui al comma 4 dell’art. 6 del DPGR 63/R/2016 con le seguenti limitazioni e prescrizioni:
  - nelle parti di territorio rurale esterno alle aree di pertinenza dei BSA;
  - dimensioni commisurate alle reali esigenze dell’attività dell’azienda e comunque non superiori a 150 mq.
2. 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 abilitativi 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;
  - d. la dimostrazione sulla base di relazione redatta da parte di tecnico abilitato in materia agronomico/forestale delle effettive necessità in rapporto all'attività esercitata.
3. 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, 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**

- 1. Gli annessi agricoli reversibili destinati all'agricoltura amatoriale o per piccole produzioni devono essere costruiti interamente in legno o altri materiali leggeri, ancorati al suolo senza opere di fondazione, basamenti e/o opere permanenti in muratura.
- 2. 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.
- 3. 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.
- 4. 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.
- 5. La superficie degli annessi agricoli reversibili non può superare i 40 mq.

6. 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).
7. 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. 65/2014 e suoi Regolamenti di attuazione, nonché alle disposizioni normative del presente R.U.
8. 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.
9. 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 temporanei e ulteriori manufatti aziendali non soggetti a P.A.P.M.A.A.**

1. I manufatti temporanei 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, oltre quanto disposto all'art. 1 del DPR 63/R, 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 a due anni;
  - f. sono privi di dotazioni idonee ad utilizzo, tassativamente vietato, abitativo, artigianale e/o ricreativo, ancorché saltuario o temporaneo.
2. L'installazione dei manufatti temporanei per lo svolgimento dell'attività agricola è consentita, in coerenza con il P.T.C.P. e con il P.I.T., secondo le modalità di cui all'art. 1 del DPR 63/R. 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.
  3. L'installazione di manufatti temporanei per lo svolgimento delle attività agricole per un periodo superiore a due anni è consentita agli imprenditori agricoli secondo le disposizioni di cui all'art. 2 del DPGR 63/R.
  4. L'installazione di manufatti per lo svolgimento delle attività agricole che necessitano di interventi permanenti sul suolo è consentita agli imprenditori agricoli secondo le disposizioni di cui all'art. 3 del DPGR 63/R e nel rispetto delle seguenti limitazioni:
    - non comportare sensibili trasformazioni planoaltimetriche dei terreni;
    - non demolire sistemazioni agrarie storiche o tradizionali (muri a secco, muri di contenimento in pietra, terrazzamenti, ciglioni, acquadocci, viabilità campestre, rete drenante superficiale);
    - per le fattispecie diverse dalle lettere a), b), c), d), e), f), i) ed l) dell'art. 3 del DPGR 63/R impiegare esclusivamente strutture in legno;
    - i manufatti di cui alla lettera m) dell'art. 3 del DPGR 63/R non potranno eccedere 50 mq. di superficie di ingombro a terra.Ogni intervento, supportato da adeguata documentazione tecnico-agronomica e da realizzarsi sempre nel rispetto dei caratteri formali e tipologici del patrimonio edilizio esistente e con un corretto inserimento paesistico, deve conseguire il parere favorevole della Commissione per il paesaggio.
  5. L'impegno alla rimozione del manufatto e al ripristino dello stato dei luoghi al termine del periodo di utilizzo o una volta cessata la necessità di utilizzo è previsto attraverso la sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo da registrare e trascrivere a cura del Comune e a spese del richiedente e contiene il divieto di alienazione dei manufatti separatamente dall'intera superficie di proprietà.

**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.
2. L'installazione è consentita solo alle aziende agricole in coerenza con le disposizioni della presente disciplina, con il P.T.C.P. e con il P.I.T. secondo le modalità e con le condizioni di cui all'art. 1 del DPR 63/R.
3. L'installazione delle serre per lo svolgimento delle attività agricole per un periodo superiore a due anni è consentita agli imprenditori agricoli secondo le disposizioni di cui all'art. 2 del DPGR 63/R.
4. L'impegno alla rimozione del manufatto e al ripristino dello stato dei luoghi al termine del periodo di utilizzo o una volta cessata la necessità di utilizzo è previsto attraverso la sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo da registrare e trascrivere a cura del Comune e a spese del richiedente e contiene il divieto di alienazione dei manufatti separatamente dall'intera superficie di proprietà.
5. Non sono soggette alla disciplina 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 nelle zone E sono ammesse, con intervento diretto, le categorie d'intervento indicate al comma 1 dell'art. 71 della L.R. 65/2014 alle condizioni stabilite nel medesimo articolo, se previste dalla classe di appartenenza assegnata e/o se non espressamente vietate dalle presenti norme.

Per gli edifici ai quali è attribuita la classe 5 o 6 sono ammesse inoltre le addizioni volumetriche indicate al comma 1 bis dell'art. 71 della L.R. 65/2014 alle condizioni stabilite nel medesimo articolo. Tali interventi non devono comportare aumento del numero delle unità abitative esistenti.

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente contenuti nei PAPMAA devono essere conformi a quanto ammesso dalla classe di appartenenza degli edifici.

2. Sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola nelle zone E sono ammessi gli interventi consentiti dalla classe di appartenenza dell'edificio così come disposto dall'art. 6 delle presenti norme.
3. La realizzazione dei volumi tecnici a corredo degli edifici è consentita a condizione che gli interventi:
  - g. 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);
  - h. 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);

- i. non prevedano volumetrie che fuoriescano sensibilmente dal profilo originario del terreno;
  - j. 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.
4. Sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola è ammesso il mutamento di destinazione d'uso alle condizioni e limiti di legge a fine:
- residenza (unità abitative ed attrezzature integrative e di servizio alla residenza e strutture extralberghiere);
  - pubblici esercizi ed esercizi di vicinato.

Per gli edifici esistenti a destinazione d'uso residenziale – diversi dalle residenze rurali -, oltre alle strutture turistiche extra alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione, sono ammesse anche le attività di servizio, quali le strutture associative e culturali ed i servizi sociali, gli studi professionali compatibili e - nel caso di edifici serviti direttamente dalla viabilità pubblica - attività commerciali al dettaglio limitatamente ad attività di somministrazione di alimenti e bevande.

Per gli edifici esistenti destinati ad attività artigianali e industriali e altre attività simili comunque non agricole sono ammesse le attività compatibili con il contesto rurale, ovvero attività per l'ambiente e manutenzioni ambientali, magazzini e depositi, attività di trasformazione di prodotti agricoli, forestali e allevamento; esclusivamente per gli edifici a destinazione artigianale e industriale o commerciale è possibile anche il riutilizzo a fini agricoli, ai sensi e nei modi di cui all'art. 75 della L.R. 65/2014.

5. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia con cambio/creazione di nuove unità immobiliari dovrà essere presentato un progetto esteso alle sistemazioni esterne (giardini, parcheggi pertinenziali, pertinenze in genere), proponendo soluzioni che evitino l'introduzione di caratteri di urbanità e la delimitazione delle proprietà private senza tener conto del contesto di riferimento. Non è ammessa la realizzazione di nuovi accessi o viabilità privata.
6. Le volumetrie realizzate con tipologia a capannone e/o con materiali incongrui non possono essere recuperati a fini residenziali.
7. Nell'ambito degli interventi comportanti il frazionamento di edifici con la generazione di un numero superiore a tre unità immobiliari, compreso l'esistente, è richiesto:
- la redazione di un progetto preliminare esteso al resede per l'individuazione delle aree a parcheggio, degli accessi, delle sistemazioni degli spazi aperti, corredato delle opportune valutazioni ambientali e paesaggistiche (rendering, fotoinserimento, indicazione dei materiali utilizzati, privilegiando le soluzioni tecnologiche e progettuali che si integrino nel contesto di riferimento, progetto delle sistemazioni agricole);
  - il reperimento di locali accessori o di servizio per ciascuna unità abitativa ai fini della gestione e manutenzione del resede.

8. 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 <sup>(1)</sup>				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 <sup>(2)</sup>	F.3 <sup>(2)</sup>	F.2	F.3 <sup>(5)</sup>	F.3 <sup>(6)</sup>
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 <sup>(3)</sup>	na <sup>(3)</sup>	F.2	F.3 <sup>(5)</sup>	na <sup>(4)</sup>

(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..

#### **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 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.

#### **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 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.

#### **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 sono ammessi 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.

#### **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 gli interventi disciplinati dalle norme delle specifiche Z.T.O. in coerenza con la classe attribuita ai singoli edifici.
  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.
  5. 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 pubblicitica 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 pubblicitica: 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 pubblicitica (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.
8. Nelle more di attuazione delle trasformazioni previste dal presente R.U., nel patrimonio edilizio esistente sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e di manutenzione straordinaria, ivi compresi i cambi di destinazione d’uso, fermo restando le funzioni esistenti.

#### Art. 25 bis – Zone S per servizi

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

simbolo	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.

#### **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, fatta eccezione per le piscine pertinenziali, sono inedificabili. È permessa l'agricoltura, se già in atto all'entrata in vigore del R.U..
3. La realizzazione delle piscine pertinenziali è subordinata alla verifica della compatibilità paesaggistica e pertanto alla elaborazione di un'adeguata documentazione atta ai fini del rilascio del parere della commissione paesaggistica comunale.
4. 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 interrate in tutti gli insediamenti e nelle immediate vicinanze.

**Art. 32 – Capacità edificatoria del Regolamento urbanistico**

TERRITORIO COMUNALE DI GAIOLE IN CHIANTI		
DIMENSIONAMENTO DEL R.U.		DIMENSIONAMENTO TOTALE DEL P.S.
<b>RESIDENZA (INTERVENTI DI NUOVA EDIFICAZIONE E DI ADDIZIONE VOLUMETRICA) (Volume mc)</b>		<b>RESIDENZA (Volume mc)</b>
U.T.O.E. Espansione occidentale	5.400	10.400
U.T.O.E. Espansione orientale	3.100	8.000
U.T.O.E. Castagnoli	5.550	6.400
U.T.O.E. Lecchi	3.150	5.000
U.T.O.E. Monti	2.200	5.000
U.T.O.E. Altri insediamenti di crinale	1.090	2.164
<b>TOTALE</b>	<b>20.490</b>	<b>36.964</b>
<b>PRODUZIONE (INTERVENTI DI NUOVA EDIFICAZIONE) (SUL mq)</b>		<b>PRODUZIONE (SUL mq)</b>
U.T.O.E. Ponte di Pianella	21.000	30.000

	(compreso l'esistente)	
<b>TOTALE</b>	21.000	30.000

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..

L'ammissibilità dell'attuazione degli interventi soggetti a Piano Attuativo è comunque subordinata alla verifica dell'efficacia della previsione, secondo le disposizioni della legge urbanistica regionale.

#### **Art. 32 bis – Ambiti di salvaguardia dell'Autorità di Bacino del fiume Arno**

1. Il Regolamento Urbanistico comunale recepisce interamente quanto indicato nel Piano di Assetto Idrogeologico del Fiume Arno.
2. Nelle aree a Pericolosità Idraulica Molto Elevata (P.I.4), Elevata (P.I.3), Media e Moderata (P.I.2 e P.I.1) valgono rispettivamente le prescrizioni di cui agli Artt. 6, 7 e 8 delle Norme di Piano di Assetto Idrogeologico del Fiume Arno.
3. Nelle aree a Pericolosità da processi geomorfologici di versante e da frana Molto Elevata (P.F.4), Elevata (P.F.3) e Media (P.F.2) valgono rispettivamente le prescrizioni di cui agli Artt. 10, 11 e 12 delle Norme di Piano di Assetto Idrogeologico Fiume Arno.

#### **Art. 32 ter – Ambiti di salvaguardia dell'Autorità di Bacino del fiume Ombrone**

1. Il Regolamento Urbanistico comunale recepisce interamente quanto indicato nel Piano di Assetto Idrogeologico del Fiume Ombrone.
2. Nelle aree a Pericolosità Idraulica Molto Elevata (P.I.M.E.) ed Elevata (P.I.E.) valgono rispettivamente le prescrizioni di cui agli Artt. 5 e 6 delle Norme di Piano di Assetto Idrogeologico del Fiume Ombrone.
3. Nelle aree a Pericolosità Geomorfologica Molto Elevata (P.F.M.E.) ed Elevata (P.F.E.) valgono rispettivamente le prescrizioni di cui agli Artt. 13 e 14 delle Norme di Piano di Assetto Idrogeologico del Fiume Ombrone.
4. Al di fuori delle aree a pericolosità di cui ai commi precedenti, valgono le disposizioni di cui agli art. 17, 18, 19 delle Norme di Piano di Assetto Idrogeologico del Fiume Ombrone.

**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 di intervento	mc realizzabili	tipologia e prescrizioni
B2-1	0	
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
<b>totale</b>	<b>5.400</b>	

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).

**CAPO 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 di intervento	mc realizzabili	tipologia e prescrizioni
B2-2	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
B2-3	300	
B2-4	300	
B2-5	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
<b>totale</b>	<b>3.100</b>	

**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.

**CAPO 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 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
<b>D.</b>	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 assegna alla piana in riva sinistra dell’Arbia in località Ponte di Pianella la funzione produttiva.
2. L’attuazione del comparto, quale individuato nella tavola 5, è soggetto a previa approvazione di un piano attuativo di iniziativa privata, anche ai sensi dell’art. 33, L.R. 65/2014 e s.m.i..
3. Il comparto di cui al precedente comma ammette le seguenti destinazioni d’uso:
  - insediamenti industriali e artigianali;
  - commercio all’ingrosso;
  - commercio al dettaglio limitatamente agli esercizi di vicinato;
  - uffici, solo se connessi direttamente alla produzione e inscindibili dalla stessa.
4. Il comparto è attuabile secondo le disposizioni previste delle schede norma 1.1. e 1.2. allegate alle presenti norme.
5. Il comparto è suddiviso, in relazione allo stato di attuazione e alle caratteristiche ambientali presenti, in:
  - zone di recupero D/R;
  - zone di espansione da attuare D1.

**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 - Montelucio 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 di intervento	mc realizzabili	tipologia e prescrizioni
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
<b>totale</b>	<b>5.550</b>	

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.

**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 di intervento	mc realizzabili	tipologia e prescrizioni
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
<b>totale</b>	<b>3.150</b>	

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.

#### **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.:

<b>MONTI</b>		
<b>area di intervento</b>	<b>mc realizzabili</b>	<b>tipologia e prescrizioni</b>
B2-1	200	ampliamento dell'edificio esistente
B2-2	1.200	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
<b>totale</b>	<b>2.200</b>	

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. 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.

#### **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.:

<b>INSEDIAMENTI DI CRINALE</b>		
<b>area di intervento</b>	<b>mc realizzabili</b>	<b>tipologia e prescrizioni</b>
C1 (Poggio San Polo)	1.000	
9983 (San Sano)	90	
<b>totale</b>	<b>1.090</b>	

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 del Chianti.

#### **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 ed urbanistiche in itinere**

1. L'Amministrazione Comunale sospende ogni determinazione sui procedimenti edilizi in itinere alla data di adozione della presente variante al Regolamento Urbanistico - ivi comprese le Segnalazioni Certificate di Inizio 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 e gli altri titoli abilitativi già rilasciati alla data di adozione della presente variante per i quali, alla data di approvazione della variante al 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.
3. Restano escluse dalle misure di salvaguardia le variazioni ai permessi di costruire per i quali sia stato dato formale inizio dei lavori alla data di adozione della presente variante al R.U. e, nel caso di opere pubbliche, le varianti migliorative cioè per modifiche finalizzate al miglioramento dell'opera ed alla sua funzionalità.
4. Sono infine fatti salvi i piani attuativi di iniziativa privata adottati alla data di adozione della presente variante al Regolamento Urbanistico e i programmi aziendali che a tale data risultino adottati o per i quali sia stato acquisito parere positivo da parte dei competenti Enti sovraordinati.

**Art. 64 – Salvaguardie**

1. Nelle more dell'approvazione dei nuovi strumenti ed atti di governo del territorio e dell'adeguamento alla disciplina geologica di tutto il territorio comunale al decreto attuativo 53R, è da ritenersi valida la sola disciplina delle previsioni introdotte dalla presente variante in coerenza ai revisionati quadri conoscitivi in ordine al 53R.

**Art. 64 bis – Disposizioni transitorie**

1. In attesa dell'approvazione definitiva del Piano attuativo di cui all'Appendice 3 - Schede norma per le aree soggette a Piano attuativo, sono ammessi i soli interventi sul patrimonio edilizio esistente di:
  - manutenzione straordinaria, di cui all'art. 135, c. 2. lett. b) e art. 136, c.2, lett. a) della L.R. 65/2014 e s.m.i.;
  - ristrutturazione edilizia conservativa ai sensi della L.R. 65/2014 e s.m.i..
2. Sono altresì consentite opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee, e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità, comunque entro un termine non superiore a 90 giorni.

**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 Agnanese				
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 Vistarenni		Molino	9052013004	ES
30		Mulino Montelucio		Molino medievale	9052013054	ES
144		Mulino Piermaggiore		Molino	9052006023	ES
4		Mulinuzzo		Molino integralmente trasformato	9052013031	ES
70		Nebbiano		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 Valdenano				
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 Cacchiano				
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	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
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		Mulino 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		Mulino 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 romanica	Chiesa suffraganea (S. Marcellino)	9052013065	ES
44		Argenina		Aggregato a forma aperta; Chiesa suffraganea (S. Pietro)	9052013072	A
45		Cavarchione				
46	00173594	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	00173596	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	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
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	00173591	La Torricella	villa La Torricella			
70		Nebbiano		Aggregato di case coloniche; Chiesa suffraganea trasformata, parrocchia 1833 (S. Michele)	9052013071	A
71		Santa Cristina				
72	00234941	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 terrazzamento a secco			
76	00234943	Montegrossi	torrione di Montegrossi	Ruderi di Castello. Chiesa suffraganea documentata da resti (S. Tommaso)	9052013007	ES
77	00234945	Mulino di Barbischio	mulino di Barbischio	Molino medievale	9052013014	ES
78		Macie				
79		Vinci				
80		Bricciano				
81		L'Aiaccia				
82	00173595	Castagnoli	castello di Castagnoli	Aggregato/Castello; Villa-Fattoria; Chiesa suffraganea, parrocchia 1833 (SS. Pietro e Martino)	9052013030	A
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	00234940	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 colonica	9052013016	ES
97		il Romito				
98		Podere il Castellare				
99		Podere Montecastelli		Ruderi di castello. Chiesa suffraganea documentata solo da fonti (S. Bartolomeo)	9052013047	ES
100	00234944	Montecastelli	fortificazioni e di Montecastelli			
101		Podere Montemartini	(già castello di M.)			
102		Podere Fonte Chiusi				
103		L'Aquila				
104		Linari		Aggregato di case coloniche	9052013041	A
105		Fietri		Aggregato a forma aperta; Villa	9052013048	A
106		Montefienali		Aggregato di case coloniche	9052013050	A
107		Starda	il nucleo, la chiesa	Aggregato a forma aperta; Chiesa suffraganea, parrocchia 1833 (S. Martino)	9052013017	A
108		Podere Valdenano				
109		Mulino Agnese				
110		Nusenna	nucleo	Aggregato a forma aperta; Parrocchia 1833 (S. Giusto)	9052013021	A
111		Stignano				
112		Mulino di Carpinese		Molino	9052013058	ES
113		La Castellina				
114	00173593	S. Vincenti	pieve di S. Vincenzo e Anastasio	Aggregato/Pieve, parrocchia 1833 (S. Vincenzo)	9052013051	A
115		Capannolino				

116		Capannole				
117		Bellaria				
118		Podernuovo				
119		Granchiaie				
120		Vallone				
121		Colle		Aggregato a forma aperta	9052013059	A
122		Porcelline				
123		Monti di sotto		Aggregato a forma aperta; Fattoria; Cappella	9052013066	A
124		Frastà				
125		Camporata				
126		Montegallozzi				
127		Podernovi				
128		Podere Reggioli				
129		Barbischio		Aggregato/Castello; Chiesa suffraganea, parrocchia 1833 (SS. Giacomo e Filippo)	9052013015	A
130		Casa al Vento		Aggregato di case coloniche	9052013020	A
131		Campi		Castello; Chiesa suffraganea (S. Michele)	9052013053	ES
132		Chiesanuova		Parrocchia 1833 (S. Maria?) e cimitero	9052013049	ES
133		Morelline		Casa-torre trasformata in casa colonica	9052013069	ES
134		Mulino delle Bagnaie		Molino	9052013075	ES
135		S. Lucia		Cappella	9052013068	ES
136		S. Martino		Villa-Fattoria	9052013038	V
137		S. Martino		Villa-Fattoria con cappella	9052013039	V
138		Tosa		Cappella e casa colonica	9052013042	ES
139		Mulino di Vistarenni		Molino	9052013004	ES
140		Le Mulina		Molino	9052023043	ES
141		Monti		Aggregato lineare lungo strada	9052013067	A
142		Mulino del Lupo		Molino	9052006001	ES
143		Mulino del Rigo		Molino	9052023037	ES
144		Mulino Piermaggiore		Molino	9052006023	ES
145		Torricella		Villa-Fattoria con cappella	9052013070	V

## APPENDICE 2 – GLOSSARIO DELLE SIGLE USATE NEL TESTO

<b>sigla</b>	<b>significato</b>
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)

## APPENDICE 3 – Schede norma per le aree soggette a Piano attuativo (Cfr. art. 46)

## SCHEDA N°1.1

Piano strutturale U.T.O.E. “Ponte di Pianella”

D.M.1444/1968 Zona territoriale omogenea D – Sottozona DR

## 1. DESCRIZIONE

L'area oggetto dell'intervento è compresa tra il torrente Arbia e la strada provinciale 408 occupata in passato da una marmifera, fonte di degrado fisico, oggi dismessa e che ospita al momento un complesso produttivo del settore oleario.

## 2. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Ristrutturazione urbanistica tramite Piano di Recupero (PdR)

## 3. SUPERFICIE DELL'AREA D'INTERVENTO

Mq. 23.000

## 4. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO

Obiettivo generale dell'intervento: Promuovere il riuso e la riqualificazione di un'area degradata recuperando la stessa alla produzione. Eliminare il degrado fisico, potenziare l'edificabilità dell'area, promuovere la percorrenza pedonale e ciclabile delle viabilità al piede e alla sommità del torrente Arbia.

## 5. DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO

a) Superficie Territoriale	<b>St</b>	mq. 22.828
b) Superficie per opere di urbanizzazione primaria in misura non inferiore a 3.082 mq:		
-strade		come da RU
-parcheggi pubblici		10% St
-verde pubblico		
c) Superficie fondiaria	<b>Sf</b>	a-b = 20.548 mq
d) SUL		12.000
mq (compreso l'esistente)		
e) Superficie coperta		6.164 mq

## 6. ELEMENTI PRESCRITTIVI

1. Il Piano di Recupero dovrà essere coerente con i contenuti e le prescrizioni di seguito enumerate:

- Gli edifici dovranno risultare correttamente inseriti nel paesaggio circostante; particolare attenzione dovrà essere prestata alla sistemazione delle aree pertinenziali esterne a contatto con le aree agricole;
- La viabilità di derivazione dalla Strada provinciale 408 dovrà contenere anche una pista ciclopedonale per il collegamento con gli argini del torrente Arbia;
- È prescritto il recupero della viabilità poderale al piede del torrente Arbia;
- Le opere di urbanizzazione primaria dovranno essere realizzate in coerenza con quelle previste nel PUA a nord e risultare congruenti col medesimo;
- La realizzazione delle urbanizzazioni dovrà avvenire secondo le regole dell'ingegneria naturalistica, senza la creazione di superfici impermeabili, sono espressamente vietati gli autobloccanti;
- I parcheggi pubblici, devono essere arredati con piante d'alto fusto nella misura minima di una pianta ogni 25 mq e con siepi ed alberature lungo il perimetro esterno;
- Le alberature devono essere scelte tra le essenze tipiche della zona;
- La riqualificazione del corso d'acqua e delle relative sponde deve essere promossa secondo i seguenti obiettivi:
  - tutelare la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri naturalistici, storico-identitari e percettivi delle sponde e delle relative fasce di tutela e le visuali panoramiche;

- evitare i processi di artificializzazione degli alvei e delle fasce fluviali
- salvaguardare la qualità delle acque e degli ecosistemi;
- limitare i processi di antropizzazione e favorire il ripristino della morfologia naturale dei corsi d'acqua e delle relative sponde, con particolare riferimento alla vegetazione ripariale;
- riqualificare e recuperare il paesaggio fluviale degradato;
- promuovere forme di fruizione sostenibile del fiume e delle fasce fluviali, quali ad esempio la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili e favorire la creazione di punti di sosta, itinerari, percorsi di mobilità dolce;
- tutelare e riqualificare i caratteri morfologici e figurativi del torrente anche in relazione alle proprie aree di pertinenza;
- tutelare le formazioni vegetali autoctone (ripariali e planiziali);
- localizzare all'esterno delle fasce di pertinenza fluviale i nuovi insediamenti produttivi;
- promuovere interventi che assicurino l'incremento delle superfici permeabili e degli spazi aperti incentivandone la fruizione collettiva anche attraverso interventi finalizzati alla rimozione di elementi artificiali che compromettono le visuali connotate da un elevato valore estetico-percettivo.

2. Il Piano attuativo dovrà inoltre essere redatto nel rispetto delle prescrizioni di cui all'ELABORATO 8B - Disciplina dei beni paesaggistici (artt. 134 e 157 del Codice) ed in particolare dovranno essere recepite le prescrizioni di cui all'art. 8, c. 8.3, lett. a), b), c). d). e), f), h) di seguito enumerate:

a - Fermo restando il rispetto dei requisiti tecnici derivanti da obblighi di legge relativi alla sicurezza idraulica, gli interventi di trasformazione dello stato dei luoghi sono ammessi a condizione che:

- 1 - non compromettano la vegetazione ripariale, i caratteri ecosistemici caratterizzanti il paesaggio fluviale e i loro livelli di continuità ecologica;
- 2 - non impediscano l'accessibilità al corso d'acqua, la sua manutenzione e la possibilità di fruire delle fasce fluviali;
- 3 - non impediscano la possibilità di divagazione dell'alveo, al fine di consentire il perseguimento di condizioni di equilibrio dinamico e di configurazioni morfologiche meno vincolate e più stabili;
- 4 - non compromettano la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri e dei valori paesaggistici e storico-identitari dei luoghi, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico.

b - Le trasformazioni sul sistema idrografico, conseguenti alla realizzazione di interventi per la mitigazione del rischio idraulico, necessari per la sicurezza degli insediamenti e delle infrastrutture e non diversamente localizzabili, sono ammesse a condizione che sia garantito, compatibilmente con le esigenze di funzionalità idraulica, il mantenimento dei caratteri e dei valori paesaggistici, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico.

c - Gli interventi di trasformazione, compresi gli adeguamenti e gli ampliamenti di edifici o infrastrutture esistenti, ove consentiti, e fatti salvi gli interventi necessari alla sicurezza idraulica, sono ammessi a condizione che:

- 1 - mantengano la relazione funzionale e quindi le dinamiche naturali tra il corpo idrico e il territorio di pertinenza fluviale;
- 2 - siano coerenti con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto e garantiscano l'integrazione paesaggistica, il mantenimento dei caratteri e dei valori paesaggistici, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico;
- 3 - non compromettano le visuali connotate da elevato valore estetico percettivo;
- 4 - non modifichino i caratteri tipologici e architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario;



5 - non occludano i varchi e le visuali panoramiche, da e verso il corso d'acqua, che si aprono lungo le rive e dai tracciati accessibili al pubblico e non concorrano alla formazione di fronti urbani continui.

d - Le opere e gli interventi relativi alle infrastrutture viarie, ferroviarie ed a rete (pubbliche e di interesse pubblico), anche finalizzate all'attraversamento del corpo idrico, sono ammesse a condizione che il tracciato dell'infrastruttura non comprometta i caratteri morfologici, idrodinamici ed ecosistemici del corpo idrico e garantiscano l'integrazione paesaggistica, il mantenimento dei valori identificati dal Piano Paesaggistico e il minor impatto visivo possibile.

e - Le nuove aree destinate a parcheggio fuori dalle aree urbanizzate sono ammesse a condizione che gli interventi non comportino aumento dell'impermeabilizzazione del suolo e siano realizzati con tecniche e materiali ecocompatibili evitando l'utilizzo di nuove strutture in muratura.

f - La realizzazione di nuove strutture a carattere temporaneo e rimovibili, ivi incluse quelle connesse alle attività turistico-ricreative e agricole, è ammessa a condizione che gli interventi non alterino negativamente la qualità percettiva, dei luoghi, l'accessibilità e la fruibilità delle rive, e prevedano altresì il ricorso a tecniche e materiali ecocompatibili, garantendo il ripristino dei luoghi e la riciclabilità o il recupero delle componenti utilizzate.

g - Non è ammesso l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire negativamente o limitare le visuali.

3. Al fine di garantire la qualità ambientale dell'intervento, è richiesta, nell'ambito di V.A.S. inerente il Piano di recupero, la verifica della sussistenza dei "criteri minimi" dello standard A.P.E.A. (Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata) in conformità alle disposizioni contenute nelle seguenti normative regionali:

- L.R. 1 dicembre 1998 n. 87 (art. 18): "Attribuzione agli enti locali e disciplina generale delle funzioni e dei compiti amministrativi in materia di artigianato, industria, fiere e mercati, commercio, turismo, sport, internazionalizzazione delle imprese e camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura, conferiti alla Regione dal decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 112";
- Deliberazione G.R. 15 novembre 2004 n. 1130 (Allegato 1): "L.R. n. 35/2000, art. 3, lettera e) - "Disciplina degli interventi regionali in materia di attività produttive" - definizione dei criteri di selezione e valutazione per la concessione dei contributi per "Interventi a favore della realizzazione di aree artigianali ed industriali";
- Delibera Presidente G.R. 2 dicembre 2009 n. 74/R: "Regolamento in materia di Aree produttive ecologicamente attrezzate (A.P.E.A.) in attuazione dell'articolo 18 della legge regionale 10 dicembre 1998, n. 87";
- Delibera GR 1245/2009: prestazioni che devono essere assicurate dalle A.P.E.A. (allegato 3).

## 7. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

a) Rapporto di copertura fondiario	<b>Rc</b>	0,30 mq	
b) Altezza massima 11,00 m			<b>H</b>
c) Distanza minima dalle strade	<b>Ds</b>	8,00m	
d) Distanza minima dai confini	<b>Dc</b>	5,00 m	
e) Distanza minima tra i fabbricati	<b>Df</b>	10 m	

Salvo prescrizioni diverse del Codice della Strada per strade esterne ai centri abitati Sono consentite altezze maggiori di m. 11,00 per la costruzione di silos, ciminiere e per motivate esigenze di tecnologia impiantistica legata al ciclo produttivo.

È esclusa dal computo dell'altezza massima la quota necessaria alla messa in sicurezza idraulica degli edifici.

## 8. FUNZIONI AMMESSE

Negli insediamenti industriali e artigianali sono ammesse le seguenti funzioni, nella misura massima del 10% della S.U.L., purché connesse e complementari alla destinazione prevalente ed inscindibili da questa:

- commercio all'ingrosso;
- commercio al dettaglio, limitato a esercizi di vicinato, per una superficie di vendita complessiva massima pari a mq. 200,00;
- uffici solo se connessi direttamente alla produzione e inscindibili dalla stessa;
- alloggio custode e/o foresteria fino a 200 mq;
- mensa/punto ristoro/locali degustazione fino a 300 mq compresi locali accessori (cucina, magazzini, ecc).

Il commercio al dettaglio, se introdotto, comporta la necessità di parcheggi di relazione, in aggiunta alla quantità di cui al precedente punto 5), pari all'80% della S.U.L. totale della suddetta destinazione.

Il titolo abilitativo dovrà comunque contenere una prescrizione atta a imporre un vincolo di pertinenzialità, tramite sottoscrizione di atto d'obbligo, tra le funzioni connesse e complementari alla destinazione prevalente e l'attività industriale e artigianale al cui servizio è stata realizzata, al fine di impedirne la vendita o la locazione separata.

## 9. VALUTAZIONE DI PERICOLOSITÀ

### 9.1 - Caratteristiche geologico tecniche dell'area:

La zona in studio si trova nella zona di affioramento dei depositi alluvionali del Torrente Arbia caratterizzati dalla presenza di ghiaie sabbiose in matrice limosa, aventi caratteristiche geotecniche medie. Inoltre tali materiali sono caratterizzati dalla presenza di falda acquifera ad una profondità variabile dai 5 ai 10 m dal p.c.

### 9.2 - Pericolosità Geologica:

L'area ricade per la maggior parte in Pericolosità Geologica Media G2 ed in minima parte, nella zona occidentale dell'area in Pericolosità Geologica Elevata G3 e PFE

### 9.3 - Pericolosità Idraulica:

Pericolosità Idraulica Media I2

### 9.4 - Pericolosità Sismica:

Pericolosità Sismica Elevata S3

## 10. CONDIZIONI DI FATTIBILITÀ

### 10.1 - Condizioni di Fattibilità Geologico-tecnica:

UTOE Pianella – DR (AREE INDUSTRIALE ARTIGIANALE E COMMERCIALE)			
PERICOLOSITA'	TIPOLOGIA DELL'INTERVENTO	→	FATTIBILITA'
<i>Pericolosità geologica media G.2</i>	<i>Nuovi edifici</i>	→	<b>Fattibilità geologica F.3</b>
	<i>Viabilità e pista ciclopedonale</i>	→	<b>Fattibilità geologica F.2</b>
	<i>Parcheggi pubblici</i>	→	<b>Fattibilità geologica F.2</b>
<i>Pericolosità geologica elevata G.3</i>	<i>Nuovi edifici</i>	→	<b>Fattibilità geologica F.3</b>
	<i>Viabilità e pista ciclopedonale</i>	→	<b>Fattibilità geologica F.2</b>
	<i>Parcheggi pubblici</i>	→	<b>Fattibilità geologica F.2</b>

#### Prescrizioni

Tenendo conto dei livelli di pressione antropica prevista sui terreni, che determinano carichi al suolo di non trascurabile entità, dovranno essere eseguite per la realizzazione degli interventi stessi e per la definizione dei parametri geotecnici del terreno, le seguenti indagini geognostiche:

- esecuzione di sondaggi geognostici con prelievo di campioni da analizzare in laboratorio e/o prove SPT, e/o prove penetrometriche integrate eventualmente da saggi geognostici, in base alla classe di indagine degli interventi definita con il DPGR 36/R del 9 luglio 2009;
- installazione di un apposito numero di piezometri per l'individuazione della profondità della falda acquifera presente

#### 10.2 - Condizioni di Fattibilità Idraulica:

UTOE Pianella – DR (AREE INDUSTRIALE ARTIGIANALE E COMMERCIALE)			
PERICOLOSITA'	TIPOLOGIA DELL'INTERVENTO	→	FATTIBILITA'
Pericolosità idraulica media I.2	Nuovi edifici	→	Fattibilità idraulica F.2
	Viabilità e pista ciclopedonale	→	Fattibilità idraulica F.2
	Parcheggi pubblici	→	Fattibilità idraulica F.2

#### Prescrizioni

Per quanto riguarda gli aspetti idraulici, le previsioni urbanistiche ed infrastrutturali sono attuabili e non sussistono limitazioni di carattere idraulico; tutte le opere non devono comunque determinare aggravamenti di pericolosità.

#### 10.3 - Condizioni di Fattibilità Sismica:

UTOE Pianella – DR (AREE INDUSTRIALE ARTIGIANALE E COMMERCIALE)			
PERICOLOSITA'	TIPOLOGIA DELL'INTERVENTO	→	FATTIBILITA'
Pericolosità sismica elevata S.3	Nuovi edifici	→	Fattibilità sismica F.3
	Viabilità e pista ciclopedonale	→	Fattibilità sismica F.2
	Parcheggi pubblici	→	Fattibilità sismica F.2

#### Prescrizioni

In relazione agli aspetti sismici, si prescrive quanto segue:

- per i terreni soggetti a liquefazione dinamica, dovranno essere realizzate adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate al calcolo del coefficiente di sicurezza relativo alla liquefazione dei terreni;
- nelle zone stabili suscettibili di amplificazione locale caratterizzate da un alto contrasto di impedenza sismica tra copertura e substrato rigido entro alcune decine di metri, dovrà essere realizzata una campagna geofisica mediante prospezioni tramite profilo sismico a rifrazione o MASW (Multichannel Analysis of Surface Waves) o indagine Down-Hole, che definisca spessori, geometrie e velocità sismiche dei litotipi sepolti al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica dei terreni tra coperture e bedrock sismico; nelle zone di bordo della valle è preferibile implementare l'indagine mediante l'utilizzo di prove geofisiche di superficie capaci di effettuare una ricostruzione bidimensionale del sottosuolo (sismica a rifrazione/riflessione) orientate in direzione del maggior approfondimento del substrato geologico e/o sismico.

#### 10.4 Condizioni di Fattibilità Idrogeologica (Sensibilità degli acquiferi):

Ricadendo la zona interessata dalla variante in aree sensibili di classe 2 (PTCP di Siena), ed essendo la falda compresa tra i 5 ed i 10 m dal p.c., in base al comma 13 dell'Art. 10.1.3 del PTCP di Siena Vigente, sono da escludersi scavi (escludendo da tale vincolo la parte pedologica superficiale di copertura della roccia in posto e/o il riporto).

### 11. MODALITA' ATTUATIVE

L'intervento di trasformazione è soggetto alla preventiva approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo convenzionato (Piano di Recupero di cui all'art. 28 della legge 5 agosto 1978 n. 457 di iniziativa privata), che preveda la contestuale realizzazione di interventi edificatori e delle opere di urbanizzazione comprese entro il perimetro dell'area soggetta a piano attuativo, di cui al precedente punto 5 capoverso b) nonché di raccordo con le urbanizzazioni esistenti, con le modalità di cui al precedente punto 6, punto 1, capoverso h).

Ai fini dell'adozione del Piano è necessaria l'acquisizione del parere favorevole inerente l'accesso carrabile alla zona produttiva, all'Ente proprietario/gestore della S.P. 408.

## **12. SUPERFICIE MINIMA D'INTERVENTO**

Smi = mq. 22.828

**SCHEDA N°1.2****Piano strutturale** U.T.O.E. "Ponte di Pianella"**D.M.1444/1968** Zona territoriale omogenea D – Sottozona D1**1. DESCRIZIONE**

L'area oggetto dell'intervento è compresa tra il torrente Arbia e l'area occupata in passato da una marmifera oggi dismessa.

**2. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE**

Nuova edificazione previa approvazione di PUA.

**3. SUPERFICIE DELL'AREA D'INTERVENTO**

Mq. 41.000

**4. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO**

Obiettivo generale dell'intervento: rendere disponibile per la produzione un'area vicina alle infrastrutture.

**5. DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO**

a) Superficie Territoriale	<b>St</b>	mq. 24.406
f) Superficie per opere di urbanizzazione primaria in misura non inferiore a 2.200 mq:		
-Strade/percorsi ciclopedonali	come da RU	
-parcheggi pubblici		10% St
-verde pubblico		
b) Superficie fondiaria	<b>Sf a-b</b>	
c) SUL		9.000 mq
d) Superficie coperta		4.393 mq

**6. ELEMENTI PRESCRITTIVI**

1. Il Piano Attuativo dovrà essere coerente con i contenuti e le prescrizioni di seguito enumerate:

- a. I nuovi edifici dovranno risultare correttamente inseriti nel paesaggio circostante; particolare attenzione dovrà essere prestata alla sistemazione delle aree pertinenziali esterne a contatto con le aree agricole;
- b. La viabilità di derivazione dalla Strada provinciale 408 dovrà contenere anche una pista ciclopedonale per il collegamento con gli argini del torrente Arbia;
- c. È prescritto il recupero della viabilità poderale al piede del torrente Arbia;
- d. Le opere di urbanizzazione primaria dovranno essere realizzate in conformità con quelle previste nel PUA a sud e risultare congruenti col medesimo;
- e. La realizzazione delle urbanizzazioni dovrà avvenire secondo le regole dell'ingegneria naturalistica, senza la creazione di superfici impermeabili, sono espressamente vietati gli autobloccanti;
- f. I parcheggi pubblici, devono essere arredati con piante d'alto fusto nella misura minima di una pianta ogni 25 mq e con siepi ed alberature lungo il perimetro esterno;
- g. Le alberature devono essere scelte tra le essenze tipiche della zona.
- h. La riqualificazione del corso d'acqua e delle relative sponde deve essere promossa secondo i seguenti obiettivi:
  - tutelare la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri naturalistici, storico-identitari e percettivi delle sponde e delle relative fasce di tutela e le visuali panoramiche;
  - evitare i processi di artificializzazione degli alvei e delle fasce fluviali
  - salvaguardare la qualità delle acque e degli ecosistemi;
  - limitare i processi di antropizzazione e favorire il ripristino della morfologia naturale dei corsi d'acqua e delle relative sponde, con particolare riferimento alla vegetazione ripariale;
  - riqualificare e recuperare il paesaggio fluviale degradato;

- promuovere forme di fruizione sostenibile del fiume e delle fasce fluviali, quali ad esempio la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili e favorire la creazione di punti di sosta, itinerari, percorsi di mobilità dolce;
- tutelare e riqualificare i caratteri morfologici e figurativi del torrente anche in relazione alle proprie aree di pertinenza;
- tutelare le formazioni vegetali autoctone (ripariali e planiziali);
- localizzare all'esterno delle fasce di pertinenza fluviale i nuovi insediamenti produttivi;
- promuovere interventi che assicurino l'incremento delle superfici permeabili e degli spazi aperti incentivandone la fruizione collettiva anche attraverso interventi finalizzati alla rimozione di elementi artificiali che compromettono le visuali connotate da un elevato valore estetico-percettivo.

2. Il Piano attuativo dovrà inoltre contenere le condizioni e le prescrizioni di cui all'ELABORATO 8B - Disciplina dei beni paesaggistici (artt. 134 e 157 del Codice). In particolare dovranno essere recepite le prescrizioni di cui all'art. 8, c. 8.3, lett. a), b), c). d). e), f), h) di seguito enumerate:

a - Fermo restando il rispetto dei requisiti tecnici derivanti da obblighi di legge relativi alla sicurezza idraulica, gli interventi di trasformazione dello stato dei luoghi sono ammessi a condizione che:

- 1 - non compromettano la vegetazione ripariale, i caratteri ecosistemici caratterizzanti il paesaggio fluviale e i loro livelli di continuità ecologica;
- 2 - non impediscano l'accessibilità al corso d'acqua, la sua manutenzione e la possibilità di fruire delle fasce fluviali;
- 3 - non impediscano la possibilità di divagazione dell'alveo, al fine di consentire il perseguimento di condizioni di equilibrio dinamico e di configurazioni morfologiche meno vincolate e più stabili;
- 4 - non compromettano la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri e dei valori paesaggistici e storico-identitari dei luoghi, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico.

b - Le trasformazioni sul sistema idrografico, conseguenti alla realizzazione di interventi per la mitigazione del rischio idraulico, necessari per la sicurezza degli insediamenti e delle infrastrutture e non diversamente localizzabili, sono ammesse a condizione che sia garantito, compatibilmente con le esigenze di funzionalità idraulica, il mantenimento dei caratteri e dei valori paesaggistici, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico.

c - Gli interventi di trasformazione, compresi gli adeguamenti e gli ampliamenti di edifici o infrastrutture esistenti, ove consentiti, e fatti salvi gli interventi necessari alla sicurezza idraulica, sono ammessi a condizione che:

- 1 - mantengano la relazione funzionale e quindi le dinamiche naturali tra il corpo idrico e il territorio di pertinenza fluviale;
- 2 - siano coerenti con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto e garantiscano l'integrazione paesaggistica, il mantenimento dei caratteri e dei valori paesaggistici, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico;
- 3 - non compromettano le visuali connotate da elevato valore estetico percettivo;
- 4 - non modifichino i caratteri tipologici e architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario;
- 5 - non occludano i varchi e le visuali panoramiche, da e verso il corso d'acqua, che si aprono lungo le rive e dai tracciati accessibili al pubblico e non concorrano alla formazione di fronti urbani continui.

d - Le opere e gli interventi relativi alle infrastrutture viarie, ferroviarie ed a rete (pubbliche e di interesse pubblico), anche finalizzate all'attraversamento del corpo idrico, sono ammesse a condizione che il tracciato

dell'infrastruttura non comprometta i caratteri morfologici, idrodinamici ed ecosistemici del corpo idrico e garantiscano l'integrazione paesaggistica, il mantenimento dei valori identificati dal Piano Paesaggistico e il minor impatto visivo possibile.

e - Le nuove aree destinate a parcheggio fuori dalle aree urbanizzate sono ammesse a condizione che gli interventi non comportino aumento dell'impermeabilizzazione del suolo e siano realizzati con tecniche e materiali ecocompatibili evitando l'utilizzo di nuove strutture in muratura.

f - La realizzazione di nuove strutture a carattere temporaneo e rimovibili, ivi incluse quelle connesse alle attività turistico-ricreative e agricole, è ammessa a condizione che gli interventi non alterino negativamente la qualità percettiva, dei luoghi, l'accessibilità e la fruibilità delle rive, e prevedano altresì il ricorso a tecniche e materiali ecocompatibili, garantendo il ripristino dei luoghi e la riciclabilità o il recupero delle componenti utilizzate.

g - Non è ammesso l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire negativamente o limitare le visuali.

3. Al fine di garantire la qualità ambientale dell'intervento, è richiesta la realizzazione dei "criteri minimi" dello standard A.P.E.A. (Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata) in conformità alle disposizioni contenute nelle seguenti normative regionali:

- L.R. 1 dicembre 1998 n. 87 (art. 18): "Attribuzione agli enti locali e disciplina generale delle funzioni e dei compiti amministrativi in materia di artigianato, industria, fiere e mercati, commercio, turismo, sport, internazionalizzazione delle imprese e camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura, conferiti alla Regione dal decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 112";
- Deliberazione G.R. 15 novembre 2004 n. 1130 (Allegato 1): "L.R. n. 35/2000, art. 3, lettera e) – "Disciplina degli interventi regionali in materia di attività produttive" - definizione dei criteri di selezione e valutazione per la concessione dei contributi per "Interventi a favore della realizzazione di aree artigianali ed industriali";
- Delibera Presidente G.R. 2 dicembre 2009 n. 74/R: "Regolamento in materia di Aree produttive ecologicamente attrezzate (APEA) in attuazione dell'articolo 18 della legge regionale 10 dicembre 1998, n. 87";
- Delibera GR 1245/2009: prestazioni che devono essere assicurate dalle APEA (allegato 3).

## 7. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

a) Rapporto di copertura fondiario	<b>Rc</b>	0,20 mq	
b) Altezza massima 9,00 m			H
c) Distanza minima dalle strade	<b>Ds</b>	8,00m	
d) Distanza minima dai confini	<b>Dc</b>	5,00 m	
e) Distanza minima tra i fabbricati Salvo prescrizioni diverse del Codice della Strada per strade esterne ai centri abitati	<b>Df</b>	10 m	

Sono consentite altezze maggiori di m. 9,00 per la costruzione di silos, ciminiere e per motivate esigenze di tecnologia produttiva.

È esclusa dal computo dell'altezza massima la quota necessaria alla messa in sicurezza idraulica degli edifici.

## 8. FUNZIONI AMMESSE

Negli insediamenti industriali e artigianali sono ammesse le seguenti funzioni, nella misura massima del 10% della S.U.L., purché connesse e complementari alla destinazione prevalente ed inscindibili da questa:

- commercio all'ingrosso;
- commercio al dettaglio, limitato a esercizi di vicinato, per una superficie di vendita complessiva massima pari a mq. 150;
- uffici solo se connessi direttamente alla produzione e inscindibili dalla stessa;
- alloggio custode e/o foresteria fino a 110 mq;
- mensa/punto ristoro/locali degustazione fino a 200 mq compresi locali accessori (cucina, magazzini, ecc).

Il commercio al dettaglio, se introdotto, comporta la necessità di parcheggi di relazione, in aggiunta alla quantità di cui al precedente punto 5), pari all'80% della S.U.L. totale della suddetta destinazione.

Il titolo abilitativo dovrà comunque contenere una prescrizione atta a imporre un vincolo di pertinenzialità, tramite sottoscrizione di atto d'obbligo, tra le funzioni connesse e complementari alla destinazione prevalente e l'attività industriale e artigianale al cui servizio è stata realizzata, al fine di impedirne la vendita o la locazione separata.

## 9. VALUTAZIONE DI PERICOLOSITÀ

### 9.1 - Caratteristiche geologico tecniche dell'area:

La zona in studio si trova nella zona di affioramento dei depositi alluvionali del Torrente Arbia caratterizzati dalla presenza di ghiaie sabbiose in matrice limosa, aventi caratteristiche geotecniche medie. Inoltre tali materiali sono caratterizzati dalla presenza di falda acquifera ad una profondità variabile dai 5 ai 10 m dal p.c.

### 9.2 - Pericolosità Geologica:

L'area ricade per la maggior parte in Pericolosità Geologica Media G2 ed in minima parte, nella zona occidentale dell'area in Pericolosità Geologica Elevata G3 e PFE.

### 9.3 - Pericolosità Idraulica:

Pericolosità Idraulica Bassa I1

Pericolosità Idraulica Media I2

### 9.4 - Pericolosità Sismica:

Pericolosità Sismica Elevata S3

## 10. CONDIZIONI DI FATTIBILITÀ

### 10.1 - Condizioni di Fattibilità Geologico-tecnica:

UTOE Pianella – D1 (AREE INDUSTRIALE ARTIGIANALE E COMMERCIALE)			
PERICOLOSITA'	TIPOLOGIA DELL'INTERVENTO	→	FATTIBILITA'
<i>Pericolosità geologica media G.2</i>	<i>Nuovi edifici</i>	→	<b>Fattibilità geologica F.3</b>
	<i>Viabilità e pista ciclopedonale</i>	→	<b>Fattibilità geologica F.2</b>
	<i>Parcheggi pubblici</i>	→	<b>Fattibilità geologica F.2</b>
<i>Pericolosità geologica elevata G.3</i>	<i>Nuovi edifici</i>	→	<b>Fattibilità geologica F.3</b>
	<i>Viabilità e pista ciclopedonale</i>	→	<b>Fattibilità geologica F.2</b>
	<i>Parcheggi pubblici</i>	→	<b>Fattibilità geologica F.2</b>

#### Prescrizioni

Tenendo conto dei livelli di pressione antropica prevista sui terreni, che determinano carichi al suolo di non trascurabile entità, dovranno essere eseguite per la realizzazione degli interventi stessi e per la definizione dei parametri geotecnici del terreno, le seguenti indagini geognostiche:



- esecuzione di sondaggi geognostici con prelievo di campioni da analizzare in laboratorio e/o prove SPT, e/o prove penetrometriche integrate eventualmente da saggi geognostici, in base alla classe di indagine degli interventi definita con il DPGR 36/R del 9 luglio 2009;
- installazione di un apposito numero di piezometri per l'individuazione della profondità della falda acquifera presente

#### 10.2 - Condizioni di Fattibilità Idraulica:

UTOE Pianella – D1 (AREE INDUSTRIALE ARTIGIANALE E COMMERCIALE)			
PERICOLOSITA'	TIPOLOGIA DELL'INTERVENTO	→	FATTIBILITA'
<i>Pericolosità idraulica Bassa I.1</i>	<i>Nuovi edifici</i>	→	<b>Fattibilità idraulica F.2</b>
	<i>Viabilità e pista ciclopedonale</i>	→	<b>Fattibilità idraulica F.1</b>
	<i>Parcheggi pubblici</i>	→	<b>Fattibilità idraulica F.1</b>
<i>Pericolosità idraulica media I.2</i>	<i>Nuovi edifici</i>	→	<b>Fattibilità idraulica F.2</b>
	<i>Viabilità e pista ciclopedonale</i>	→	<b>Fattibilità idraulica F.2</b>
	<i>Parcheggi pubblici</i>	→	<b>Fattibilità idraulica F.2</b>

#### Prescrizioni

Per quanto riguarda gli aspetti idraulici, le previsioni urbanistiche ed infrastrutturali sono attuabili e non sussistono limitazioni di carattere idraulico; tutte le opere non devono comunque determinare aggravii di pericolosità.

#### 10.3 - Condizioni di Fattibilità Sismica:

UTOE Pianella – D1 (AREE INDUSTRIALE ARTIGIANALE E COMMERCIALE)			
PERICOLOSITA'	TIPOLOGIA DELL'INTERVENTO	→	FATTIBILITA'
<i>Pericolosità sismica elevata S.3</i>	<i>Nuovi edifici</i>	→	<b>Fattibilità sismica F.3</b>
	<i>Viabilità e pista ciclopedonale</i>	→	<b>Fattibilità sismica F.2</b>
	<i>Parcheggi pubblici</i>	→	<b>Fattibilità sismica F.2</b>

#### Prescrizioni

In relazione agli aspetti sismici, si prescrive quanto segue:

- per i terreni soggetti a liquefazione dinamica, dovranno essere realizzate adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate al calcolo del coefficiente di sicurezza relativo alla liquefazione dei terreni;
- nelle zone stabili suscettibili di amplificazione locale caratterizzate da un alto contrasto di impedenza sismica tra copertura e substrato rigido entro alcune decine di metri, dovrà essere realizzata una campagna geofisica mediante prospezioni tramite profilo sismico a rifrazione o MASW (Multichannel Analysis of Surface Waves) o indagine Down-Hole, che definisca spessori, geometrie e velocità sismiche dei litotipi sepolti al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica dei terreni tra coperture e bedrock sismico; nelle zone di bordo della valle è preferibile implementare l'indagine mediante l'utilizzo di prove geofisiche di superficie capaci di effettuare una ricostruzione bidimensionale del sottosuolo (sismica a rifrazione/riflessione) orientate in direzione del maggior approfondimento del substrato geologico e/o sismico.

#### 10.4 Condizioni di Fattibilità Idrogeologica (Sensibilità degli acquiferi):

Ricadendo la zona interessata dalla variante in aree sensibili di classe 2 (PTCP di Siena), ed essendo la falda compresa tra i 5 ed i 10 m dal p.c., in base al comma 13 dell'Art. 10.1.3 del PTCP di Siena Vigente, sono da escludersi scavi (escludendo da tale vincolo la parte pedologica superficiale di copertura della roccia in posto e/o il riporto).

### 11. MODALITA' ATTUATIVE

L'intervento di trasformazione è soggetto alla preventiva approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo convenzionato (Piano di Lottizzazione ex. art. 28 legge 17 agosto 1942, n. 1150), che preveda la contestuale

realizzazione degli interventi edificatori e di tutte le opere di urbanizzazione comprese entro il perimetro dell'area soggetta a PUA e di cui al precedente punto 5 capoverso b) nonché del raccordo con le urbanizzazioni esistenti.

Ai fini dell'adozione del Piano è necessaria l'acquisizione del parere favorevole inerente l'accesso carrabile alla zona produttiva, all'Ente proprietario/gestore della S.P. 408.

## **12. SUPERFICIE MINIMA D'INTERVENTO**

Smi = mq. 24.406