



# COMUNE DI CASTELNUOVO BERARDENGA

Provincia di Siena

## REGOLAMENTO URBANISTICO

### Progettazione Urbanistica

Arch. Graziano Massetani  
STUDIO MASSETANI

Collaboratori:

Arch. PierMichele Malucchi  
Arch. Emanuela Vigneri  
Dott.ssa Maria Grazia Basile

### Progettazione Urbanistica della variante

Arch. Graziano Massetani  
STUDIO MASSETANI

### Indagini geologiche ed idrauliche

Studio Georicerche Snc  
Dott. Geol. Roberto Cerri  
Collaboratori  
Dott. Geol. Luca Caselli  
Dott. Alessandro Bartolomei  
Collaborazione allestimento cartografico da banca dati  
Dott. Laila Giannetti

### Indagini geologiche ed idrauliche della variante

GEOSOL s.r.l.  
Dott. Geol. Paolo Bosco

Sindaco:

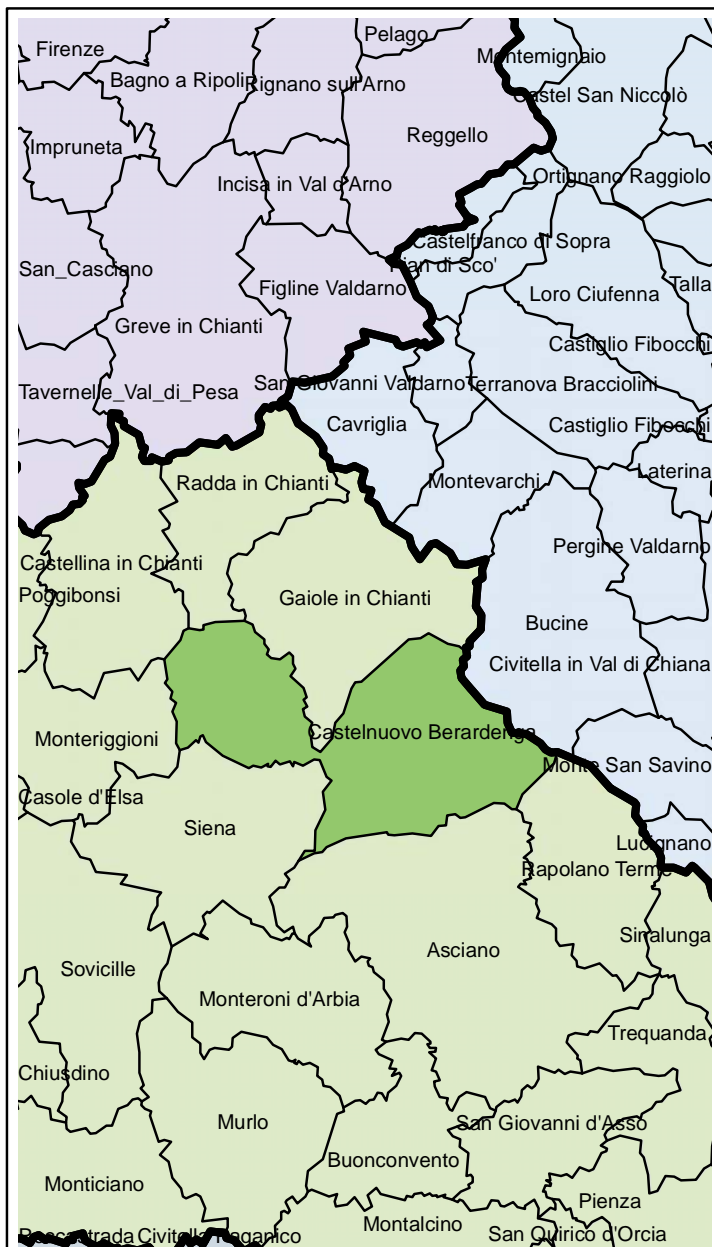
Fabrizio Nepi

*Responsabile del Procedimento:*

Arch. Paola Dainelli

*Garante della Comunicazione:*

Dott. Roberto Gamberucci



Adozione: D.C.C. n. 119 del 23/12/2016

Data: marzo 2017

Approvazione:

# All. 15

## Norme Tecniche di Attuazione

*N.T.A.*

Modificata a seguito della variante Et8 Complesso Immobiliare Le Fontanelle



**COMUNE DI CASTELNUOVO BERARDENGA**

Provincia di Siena

**REGOLAMENTO URBANISTICO**

**Norme Tecniche di Attuazione**

**N.T.A.**

**Marzo 2017**



## Indice

<b>TITOLO I - NORME GENERALI .....</b>	<b>9</b>
<i>Art. 1 - Finalità e contenuti del Regolamento Urbanistico.....</i>	<i>9</i>
<i>Art. 2 - Riferimenti legislativi e normativi.....</i>	<i>10</i>
<i>Art. 3 - Validità, varianti e criteri interpretativi del Regolamento Urbanistico.....</i>	<i>10</i>
<i>Art. 4 - Poteri di deroga.....</i>	<i>11</i>
<i>Art. 5 - Statuto del Territorio del Piano Strutturale.....</i>	<i>12</i>
<i>Art. 6 - Vincoli imposti da normative sovraordinate e vincoli urbanistici.....</i>	<i>13</i>
6.1 - VINCOLI MONUMENTALI, PAESAGGISTICI E AMBIENTALI.....	13
6.2 - VINCOLO IDROGEOLOGICO.....	13
6.3 - VINCOLO IDRICO.....	14
6.4 - VINCOLI DERIVANTI DALLA PRESENZA DI ELETTRODOTTI.....	14
6.5 - AREE SOGGETTE A VINCOLO CIMITERIALE.....	14
6.6 - VINCOLI URBANISTICI.....	15
<i>Art. 7 - Mappa dell'accessibilità urbana.....</i>	<i>15</i>
<i>Art. 8 - Limite dei Centri Abitati.....</i>	<i>15</i>
<i>Art. 9 - Elaborati del Regolamento Urbanistico.....</i>	<i>16</i>
<b>TITOLO II - ATTUAZIONE DEL R.U.....</b>	<b>19</b>
<b>CAPO I - DISPOSIZIONI FINALIZZATE ALLA PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO DEGLI INSEDIAMENTI URBANI ED ALLA VALORIZZAZIONE DEI BENI STORICI, ARCHITETTONICI E PAESAGGISTICI.....</b>	<b>19</b>
<i>Art. 10 - Modalità di attuazione del R.U.....</i>	<i>19</i>
<i>Art. 11 - La Perequazione Urbanistica.....</i>	<i>20</i>
<i>Art. 12 - Caratteristiche dei Piani Attuativi.....</i>	<i>21</i>
12.1 - PIANI ATTUATIVI DI INIZIATIVA PUBBLICA.....	22
12.2 - PIANI ATTUATIVI DI INIZIATIVA PRIVATA CONVENZIONATI.....	22
12.3 - PIANI DI RECUPERO (P.D.R.).....	25
12.4 - PROGRAMMI COMPLESSI DI RIQUALIFICAZIONE INSEDIATIVA.(P.C.R.I.).....	26
12.5 - PIANI DI RIGENERAZIONE URBANA DI CUI AGLI ARTT. 74BIS, 74TER, 74QUATER E 74QUINQUES DELLA L.R.1/2005.....	27
<i>Art. 13 - Intervento Diretto Convenzionato.....</i>	<i>27</i>
<i>Art. 14 - Attuazione anticipata di opere di urbanizzazione primaria.....</i>	<i>28</i>
<i>Art. 15 - Definizioni per l'attuazione del R.U.....</i>	<i>28</i>
15.1 - ALTEZZA DEGLI EDIFICI.....	28
15.2 - ALTEZZA DEI LOCALI.....	29
15.3 - ALTEZZA MASSIMA (H MAX).....	29
15.4 - DISTANZA DALLE STRADE (DS).....	30
15.5 - DISTANZA DAI FABBRICATI (DF).....	31
15.6 - DISTANZA DAI CONFINI (DC).....	32
15.7 - DISTANZA DAI LIMITI DI ZONA( Dz).....	32
15.8 - ESERCIZIO DI VICINATO.....	32
15.9 - LOGGIA.....	32
15.10 - LOTTO DI INTERVENTO.....	33
15.11 - MEDIA STRUTTURA DI VENDITA.....	33
15.12 - PERTINENZE.....	33
15.13 - PIANO DI EDIFICIO.....	34
15.14 - PIANO FUORI TERRA.....	34
15.15 - PIANO SEMINTERRATO.....	34
15.16 - PIANO INTERRATO.....	35
15.17 - PORTICATO.....	35
15.18 - RAPPORTO DI COPERTURA (R.C.).....	35

15.19 - RAPPORTO DI PERMEABILITÀ FONDIARIA (R.P.F.).....	35
15.20 - SOPPALCO.....	35
15.21 - SUPERFICIE COPERTA (S.C.).....	35
15.22 - SUPERFICIE FONDIARIA (S.F.).....	36
15.23 - SUPERFICIE PERMEABILE (S.P.).....	36
15.24 - SUPERFICIE TERRITORIALE (S.T.).....	36
15.25 - SUPERFICIE UTILE LORDA (S.U.L.).....	36
15.26 - SUPERFICIE UTILE LORDA MASSIMA (S.U.L. MAX).....	37
15.27 - SUPERFICIE UTILE NETTA (S.U.N.).....	37
15.28 - SUPERFICIE DI VENDITA (S.V.).....	37
15.29 - VANO SCALA.....	37
15.30 - VOLUME.....	37
15.31 - VOLUME TECNICO.....	37
15.32 - CORRIDOIO ECOLOGICO.....	38
15.33 - STRUTTURE TEMPORANEE.....	38
15.34 - IMPRENDITORE AGRICOLO PROFESSIONALE (IAP).....	38
15.35 - IMPRENDITORE AGRICOLO (IA).....	39
15.36 - OPERATORE DELL'AGRICOLTURA AMATORIALE (OAA).....	39
15.37 - SUPERFICIE AGRARIA UTILIZZATA (SAU).....	39
15.38 - SUPERFICIE AEREO-ILLUMINANTE.....	39
<i>Art. 16 - Disciplina della distribuzione e della localizzazione delle funzioni e del cambio delle destinazioni d'uso (piano delle funzioni).....</i>	<i>39</i>
<i>Art. 17 - Infrastrutture per la mobilità.....</i>	<i>41</i>
17.1 - INFRASTRUTTURE DI INTERESSE SOVRACOMUNALE.....	41
17.1.1 - Strade extraurbane principali.....	41
17.1.2 - Strade extraurbane secondarie.....	41
17.1.3 - Linee ferroviarie.....	42
17.2 - INFRASTRUTTURE DI INTERESSE COMUNALE.....	42
17.2.1 - Strade urbane principali.....	42
17.2.2 - Strade urbane di quartiere.....	42
17.2.3 - Percorsi ciclopedonali.....	43
17.2.4 - Strade vicinali.....	43
17.2.5 - Distanza delle costruzioni dalle strade.....	44
17.3 - PARCHEGGI PUBBLICI.....	45
17.4 - PARCHEGGI PRIVATI E PARCHEGGI PRIVATI DI USO PUBBLICO.....	45
17.5 - IMPIANTI DISTRIBUZIONE CARBURANTI.....	48
17.6 - CORRIDOIO INFRASTRUTTURALE.....	49
<i>Art. 18 - Interventi sul patrimonio edilizio esistente.....</i>	<i>49</i>
18.1 - MANUTENZIONE ORDINARIA (MA.O).....	49
18.2 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA (MA.S.).....	51
18.3 - RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO.....	53
18.3.1 - Restauro Architettonico (Re.A.).....	54
18.3.2 - Risanamento Conservativo (Ri.C./Ri.C.*).....	55
18.4 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (RS.E.).....	56
18.5 - ADDIZIONE VOLUMETRICA (AD.V.).....	58
18.6 - SOSTITUZIONE EDILIZIA (SO.E.).....	59
18.7 - DEMOLIZIONE EDILIZIA (DE.E.).....	59
18.8 - RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (RS.U.).....	60
18.9 - NORME GENERALI.....	60
<i>Art. 19 - Categorie di valore degli edifici di pregio storico, architettonico e/o ambientale, criteri di valutazione e modalità di intervento.....</i>	<i>61</i>
19.1 - EDIFICI E/O COMPLESSI EDILIZI DI RILEVANTE VALORE STORICO-ARCHITETTONICO.....	62

19.2 - EDIFICI E/O COMPLESSI EDILIZI DI ALTO VALORE STORICO-ARCHITETTONICO .....	63
19.3 - EDIFICI E/O COMPLESSI EDILIZI DI VALORE STORICO-ARCHITETTONICO .....	63
19.4 - EDIFICI E/O COMPLESSI EDILIZI DI INTERESSE STORICO-TESTIMONIALE IN RAPPORTO AGLI ASSETTI TERRITORIALI DI ORIGINE RURALE. ....	63
19.5 - EDIFICI E/O COMPLESSI EDILIZI DI INTERESSE STORICO-TESTIMONIALE IN RAPPORTO AL CONTESTO URBANO.....	64
19.6 - EDIFICI E/O COMPLESSI EDILIZI DI MODESTO INTERESSE ARCHITETTONICO E/O STORICO-TESTIMONIALE.....	64
19.7 - EDIFICI MINORI.....	64
19.8 - STRUTTURA URBANA ED ORGANIZZAZIONE DEGLI SPAZI PUBBLICI CENTRALI. ....	65
19.9 - SITI ARCHEOLOGICI E AREE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO. ....	66
19.10 - PARCHI STORICO-CULTURALI, GIARDINI E FORMAZIONI ARBOREE DECORATIVE. ....	66
19.11 - SITI DELLA MEMORIA.....	67
19.12 - PRESCRIZIONI TECNICHE PER INTERVENTI SU EDIFICI DI PREGIO STORICO, ARCHITETTONICO E AMBIENTALE.....	67
<b>CAPO 2 - DISPOSIZIONI FINALIZZATE ALLA SOSTENIBILITÀ E ALLA QUALITÀ DEGLI INTERVENTI PREVISTI DAL R.U. E ALLA TUTELA DELL'INTEGRITÀ FISICA DEL TERRITORIO E DELL'AMBIENTE. ....</b>	<b>72</b>
<i>Art. 20 - Campo di applicazione.....</i>	<i>72</i>
20.1 - RISORSA IDRICA, ACQUEDOTTO E DEPURAZIONE.....	72
20.1.1 - <i>Prescrizioni relative alle reti acquedottistiche e fognarie.....</i>	<i>72</i>
20.1.2 - <i>Tutela dei corsi d'acqua.....</i>	<i>73</i>
20.1.3 - <i>Disciplina delle aree sensibili.....</i>	<i>74</i>
20.1.4 - <i>Disposizioni per la salvaguardia degli acquiferi.....</i>	<i>78</i>
20.1.5 - <i>Disposizioni per la salvaguardia delle fonti, sorgenti e pozzi.....</i>	<i>79</i>
20.1.6 - <i>Disposizioni per la salvaguardia delle sorgenti e pozzi termali.....</i>	<i>79</i>
20.2 - ARIA E CLIMA ACUSTICO.....	80
20.3 - ENERGIA. ....	80
20.4 - SUOLO E SOTTOSUOLO.....	81
20.5 - PAESAGGIO. ....	82
20.5.1- <i>Emergenze ambientali del paesaggio agrario.....</i>	<i>83</i>
20.5.2- <i>Aree con sistemazioni agrarie storiche.....</i>	<i>84</i>
20.5.3- <i>Formazioni calanchive e biancane.....</i>	<i>84</i>
20.5.4- <i>Aree di pertinenza dei Centri, degli Aggregati e dei Beni storico-architettonici.....</i>	<i>85</i>
20.5.5- <i>Siti e percorsi di eccezionale apertura visuale.....</i>	<i>86</i>
20.5.6 - <i>Persistenze di paesaggio agrario storico.....</i>	<i>86</i>
20.6 - RIFIUTI.....	87
20.7 - RADIAZIONI NON IONIZZANTI.....	87
20.8 - RISORSE NATURALI E BIODIVERSITÀ.....	88
<i>Art. 21 - Contenimento dei consumi energetici.....</i>	<i>90</i>
<i>Art. 22 - Disposizioni relative alle condizioni di pericolosità e fattibilità geologica, idraulica e sismica. ....</i>	<i>90</i>
22.1 - AREE A PERICOLOSITÀ GEOLOGICA (GEOMORFOLOGICA).....	91
22.2 - AREE A PERICOLOSITÀ IDRAULICA .....	92
22.3 - AREE A PERICOLOSITÀ SISMICA LOCALE.....	93
22.4 - CARTOGRAFIA DI ADEGUAMENTO DEL QUADRO CONOSCITIVO DEL PIANO STRUTTURALE .....	94
22.5 - CLASSIFICAZIONE DELLA FATTIBILITÀ.....	95
22.5.1 - <i>Classe di Fattibilità F.4.....</i>	<i>95</i>
22.5.2 - <i>Classe di Fattibilità F.3.....</i>	<i>95</i>
22.5.3 - <i>Classe di Fattibilità F.2.....</i>	<i>95</i>
22.5.4 - <i>Classe di Fattibilità F.1.....</i>	<i>95</i>
22.6 - CRITERI GENERALI DI FATTIBILITÀ IN RELAZIONE ALLA PERICOLOSITÀ GEOLOGICA.....	95
22.6.1 - <i>CLASSI DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA.....</i>	<i>96</i>
22.7 - CRITERI GENERALI DI FATTIBILITÀ IN RELAZIONE ALLA PERICOLOSITÀ IDRAULICA.....	98
22.7.1 - <i>CLASSI DI FATTIBILITÀ IDRAULICA.....</i>	<i>100</i>
22.8 - CRITERI GENERALI DI FATTIBILITÀ IN RELAZIONE ALLA PERICOLOSITÀ SISMICA.....	101
22.8.1 - <i>CLASSI DI FATTIBILITÀ SISMICA.....</i>	<i>101</i>

22.9 - ATTRIBUZIONE DELLA FATTIBILITÀ PER GLI INTERVENTI .....	103
22.10 - SCHEDE DI FATTIBILITÀ .....	106
<b>TITOLO III - DISCIPLINA DEL TERRITORIO .....</b>	<b>119</b>
<b>CAPO I - TERRITORIO APERTO .....</b>	<b>119</b>
<i>Art. 23 - Le zone agricole.....</i>	<i>119</i>
<i>Art. 24 - Disciplina generale delle zone agricole. ....</i>	<i>120</i>
24.1 - PROGRAMMA AZIENDALE PLURIENNALE MIGLIORAMENTO AGRICOLO AMBIENTALE (P.A.P.M.A.A.) .....	121
24.2 - AGRITURISMO .....	122
24.3 - INTERVENTI DI SISTEMAZIONE AMBIENTALE. ....	123
24.4 - NUOVI EDIFICI RURALI AD USO ABITATIVO .....	124
24.5 - NUOVI ANNESSI RURALI .....	125
24.6- NUOVI ANNESSI DESTINATI ALL'AGRICOLTURA ESERCITATA DA IMPRENDITORI AGRICOLI E OPERATORI DELL'AGRICOLTURA AMATORIALE E/O DEL TEMPO LIBERO .....	126
24.7 - ANNESSI PER IL RICOVERO DI ANIMALI NON CONNESSI ALLE ESIGENZE DI AZIENDE AGRICOLE .....	127
24.7.1 <i>Animali da cortile, ovini, caprini, suini e cani.</i> .....	127
24.7.2 <i>Bovini ed equini.</i> .....	127
24.8 - MANUFATTI PRECARI .....	128
24.9 - SERRE.....	128
24.10 - EDIFICI ESISTENTI .....	129
24.11 - ATTIVITÀ INTEGRATIVE.....	131
24.12 - STRUTTURE PER LE PRATICHE SPORTIVE E PER IL TEMPO LIBERO.....	132
24.13 - SISTEMI E SUB-SISTEMI TERRITORIALI.....	133
<i>Art. 25 - Zone E1: Aree agricole extraurbane. ....</i>	<i>136</i>
<i>Art. 26 - Zone E2: Aree agricole extraurbane di tutela degli insediamenti. ....</i>	<i>137</i>
<i>Art. 27 - Zone Ed: Attività produttive e/o estrattive nel territorio aperto.....</i>	<i>138</i>
<i>Art. 28 - Zone Et: Attività turistico-ricettive nel territorio aperto. ....</i>	<i>141</i>
<i>Art. 29 - Zone Er: Aree e/o immobili soggetti a recupero ambientale e/o urbanistico nel territorio aperto. ....</i>	<i>143</i>
<i>Art. 30 - Aree boscate. ....</i>	<i>144</i>
<b>CAPO 2 - INSEDIAMENTI.....</b>	<b>147</b>
<i>Art. 31 - Le UTOE: disciplina generale.....</i>	<i>147</i>
31.1 - ZONE A: INSEDIAMENTI STORICI DI PARTICOLARE INTERESSE ARCHITETTONICO E URBANISTICO. ....	148
31.2 - ZONE B1: INSEDIAMENTI ESISTENTI A PREVALENTE CARATTERE RESIDENZIALE MUNITI DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA. ....	149
31.3 - ZONE B2: AREE DESTINATE A NUOVI INSEDIAMENTI A PREVALENTE RESIDENZIALE SOGGETTE AD INTERVENTO DIRETTO CONVENZIONATO. ....	150
31.4 - ZONE C1: AREE DESTINATE A INSEDIAMENTI A PREVALENTE CARATTERE RESIDENZIALE SOGGETTE A PIANI ATTUATIVI IN CORSO DI ESECUZIONE.....	151
31.5 - ZONE C2: AREE DESTINATE A NUOVI INSEDIAMENTI A PREVALENTE CARATTERE RESIDENZIALE SOGGETTE A PIANI ATTUATIVI CONVENZIONATI. ....	151
31.6 - ZONE D1C: INSEDIAMENTI A CARATTERE COMMERCIALE MUNITI DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA. ....	152
31.7 - ZONE D1M: INSEDIAMENTI A CARATTERE COMMERCIALE E/O PRODUTTIVO MUNITI DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA. ....	153
31.8 - ZONE D1P: INSEDIAMENTI A CARATTERE PRODUTTIVO MUNITI DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA. ....	154
31.9 - ZONE D2C: AREE DESTINATE A NUOVI INSEDIAMENTI A CARATTERE COMMERCIALE SOGGETTE A PIANI ATTUATIVI CONVENZIONATI. ....	154
31.10 - ZONE D2M: AREE DESTINATE A NUOVI INSEDIAMENTI A CARATTERE COMMERCIALE E/O PRODUTTIVO SOGGETTE A PIANI ATTUATIVI CONVENZIONATI. ....	155
31.11 - ZONE D2P: AREE DESTINATE A NUOVI INSEDIAMENTI A CARATTERE PRODUTTIVO SOGGETTE A PIANI ATTUATIVI CONVENZIONATI. ....	156
31.12 - ZONE E3: AREE AGRICOLE INTEGRATIVE DEGLI INSEDIAMENTI. ....	157
31.13 - ZONE E4: AREE AGRICOLE PERIURBANE. ....	158
31.14 - ZONE F1: AREE DESTINATE A VERDE PUBBLICO. ....	159



31.15 - ZONE F2: AREE DESTINATE AD ATTREZZATURE PUBBLICHE.....	160
31.16 - ZONE F3: AREE DESTINATE A VERDE PRIVATO.....	161
31.17 - ZONE F4: AREE DESTINATE A SERVIZI PRIVATI DI INTERESSE GENERALE.....	162
31.18 - ZONE T: AREE DESTINATE A SERVIZI TURISTICO-RICETTIVI INTERNE AGLI AMBITI URBANI.....	163
31.19 - ZONE P: AREE DESTINATE A PARCHEGGI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO.....	164
31.20 - ZONE R: AREE E/O IMMOBILI SOGGETTE A RECUPERO URBANISTICO INTERNE AGLI AMBITI URBANI.....	165
<i>Art. 32- Parametri urbanistici e indirizzi.....</i>	<i>167</i>
32.1 - UTOE 1 - CASTELNUOVO BERARDENGA.....	167
32.2 - UTOE 2 - SAN GUSMÈ - VILLA A SESTA.....	170
32.3 - UTOE 3 - CASETTA - STAZIONE - COLONNA DEL GRILLO.....	172
32.4 - UTOE 4 - PIANELLA - SAN GIOVANNI A CERRETO - PONTE A BOZZONE.....	175
32.5 - UTOE 5 - QUERCEGROSSA - LA RIPA.....	178
32.6 - UTOE 6 - PIEVASCIATA - VAGLIAGLI.....	180
32.7 - UTOE 7 - MONTEAPERTI.....	182
<i>Art. 33- Dimensionamento del R.U.....</i>	<i>183</i>
33.1 – TABELLA RIEPILOGATIVA DEL DIMENSIONAMENTO DEL R.U. PER ABITANTI E POSTI LETTO.....	185
33.2 – TABELLE RIEPILOGATIVE DEL DIMENSIONAMENTO DEL R.U. PER FUNZIONI.....	185
33.3 – TABELLA RIEPILOGATIVA DEGLI STANDARDS PUBBLICI.....	187
<i>Art. 34 - Norme transitorie e di salvaguardia.....</i>	<i>187</i>
<i>Acronimi, sigle ed abbreviazioni.....</i>	<i>188</i>



## **TITOLO I - NORME GENERALI**

### **Art. 1 - Finalità e contenuti del Regolamento Urbanistico.**

1. Il Regolamento Urbanistico costituisce atto di governo del territorio ai sensi dell'art. 10 della L.R. n. 1 del 3 gennaio 2005, e s.m. e i., in attuazione del Piano Strutturale comunale vigente.
2. Il Regolamento Urbanistico, ai sensi dell'art. 55 della L.R. 1/2005 disciplina l'attività urbanistica ed edilizia sull'intero territorio comunale, attua la salvaguardia e la valorizzazione del patrimonio ambientale e definisce le previsioni dei nuovi assetti insediativi, nel rispetto delle prescrizioni e dei criteri stabiliti nel Piano Strutturale vigente; esso si compone di due parti:
  - a) disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti;
  - b) disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio.
3. Il Regolamento Urbanistico, in coerenza con lo Statuto del Territorio e con gli obiettivi dettati dal Piano Strutturale, individua e definisce, per quanto concerne la disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti di cui al precedente comma 2, lettera a):
  - a) il quadro conoscitivo dettagliato ed aggiornato periodicamente del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente e delle funzioni in atto;
  - b) il perimetro aggiornato dei centri abitati inteso come delimitazione continua che comprende tutte le aree edificate e i lotti interclusi;
  - c) la disciplina dell'utilizzazione, del recupero e della riqualificazione del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente, compresa la tutela e la valorizzazione degli edifici e dei manufatti di valore storico e artistico;
  - d) le aree all'interno del perimetro dei centri abitati nelle quali è permessa l'edificazione di completamento o di ampliamento degli edifici esistenti;
  - e) le aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria nel rispetto degli standard ai sensi della normativa vigente nazionale, regionale e comunale;
  - f) la disciplina del territorio rurale ai sensi della normativa vigente;
  - g) la disciplina delle trasformazioni non materiali del territorio attraverso l'individuazione dei criteri di coordinamento tra le scelte localizzative, la regolamentazione della mobilità e della accessibilità, gli atti di competenza del Comune in materia di orari e la disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni di cui all'articolo 58 della L.R. 1/2005;
  - h) la valutazione di fattibilità idrogeologica degli interventi anche ai fini del vincolo idrogeologico di cui alla L.R. 39/2000, e s.m. e i., in base all'approfondimento degli studi di natura idrogeologica, geologica ed idraulica effettuati nell'ambito della redazione del R.U.;
  - i) le aree e gli ambiti sui quali perseguire prioritariamente la riqualificazione insediativa.
4. Per la disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio di cui al comma 2, lettera b, il Regolamento Urbanistico, in armonia con la disciplina definita dal Piano Strutturale, individua e definisce:
  - a) gli interventi di addizione agli insediamenti esistenti;
  - b) gli ambiti interessati da interventi di riorganizzazione del tessuto urbanistico;
  - c) gli interventi che, in ragione della loro complessità e rilevanza, si attuano mediante i piani di cui al Titolo V, capo IV, sezione I, della L.R. 1/2005 (Piani Attuativi), ovvero mediante Interventi Diretti Convenzionati, come definiti dal presente R.U. agli artt.12 e 13;

- d) le aree destinate all'attuazione delle politiche di settore del Comune;
- e) le infrastrutture da realizzare e le relative aree;
- f) il programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche, contenente il censimento delle barriere architettoniche nell'ambito urbano e la determinazione degli interventi necessari al loro superamento, per garantire un'adeguata fruibilità delle strutture di uso pubblico e degli spazi comuni dei centri urbani;
- g) la individuazione dei beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi ai sensi degli artt. 9 e 10 del D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità) e s.m. e i.;
- h) la disciplina della perequazione urbanistica di cui all'articolo 60 della L.R. 1/2005 e dell'art. 11 delle presenti Norme.

### **Art. 2 - Riferimenti legislativi e normativi.**

1. Il Regolamento Urbanistico segue gli indirizzi programmatici e le prescrizioni del Piano Strutturale del Comune di Castelnuovo Berardenga approvato il 16 aprile 2009 con Del. C.C. n. 58.
2. Il Regolamento Urbanistico è redatto con le modalità dell'art. 55 della L.R. 1/2005 e s.m.e.i. e delle altre disposizioni statali e regionali vigenti in materia urbanistica.
3. Nelle zone sottoposte a vincoli sovraordinati, così come definiti all'art. 6, la realizzazione degli interventi è subordinata al rispetto, oltre che delle Norme del R.U., anche delle disposizioni delle singole normative in materia (vincolo idrogeologico, vincolo risorse idriche, protezione delle bellezze naturali, artistiche e storiche, rispetto stradale, rispetto cimiteriale, servitù di elettrodotto, rischio idraulico, ecc.), recepite dalle Norme del R.U., ed in particolare l'art.36 della Disciplina del P.I.T approvato con D.C.R. n.72 del 24.07.2007 e s.m.e i..
4. Il R.U. è conforme alla specifica disciplina dei beni paesaggistici di cui all'articolo 2, comma 6, lettera c) della "Disciplina" del Piano di Indirizzo Territoriale della Regione Toscana.
5. Il R.U. è conforme alla disciplina dei beni paesaggistici definita dal P.T.C. della Provincia di Siena.
6. Il R.U. è conforme agli Indirizzi e allo Statuto del Territorio del Piano Strutturale vigente.
7. Il R.U. è conforme al Piano di Bacino del Fiume Ombrone, avendo recepito le integrazioni fornite dal relativo Comitato Tecnico con parere espresso nella seduta del 13/09/2012. In riferimento alle aree ricadenti nel Bacino del Fiume Arno sono state recepite sia la perimetrazione che le norme dello stesso Piano di Bacino senza modifiche rispetto a quelle già approvate con il P.S..
8. Per quanto non espressamente stabilito dal R.U. si applica la vigente legislazione nazionale e regionale, che si intende interamente richiamata.
9. Le Norme del R.U. si intendono modificate per effetto di sopravvenute norme statali o regionali vincolanti; in tali casi, in attesa della formale modificazione del R.U., si applica la normativa sovraordinata.

### **Art. 3 - Validità, varianti e criteri interpretativi del Regolamento Urbanistico.**

1. Il R.U. è valido a tempo indeterminato.

2. Le previsioni relative a:
  - a) interventi di trasformazione urbana e territoriale di iniziativa pubblica contenenti vincoli preordinati all'esproprio perdono efficacia qualora alla scadenza del quinquennio dall'approvazione del Regolamento Urbanistico non siano stati approvati i conseguenti piani attuativi o progetti esecutivi;
  - b) interventi di trasformazione urbana e territoriale di iniziativa privata soggetti a Piani Attuativi convenzionati di cui all' art.12 ovvero a Interventi Diretti Convenzionati di cui all'art. 13, perdono efficacia qualora alla scadenza del quinquennio dalla approvazione del Regolamento Urbanistico non sia stata stipulata la relativa convenzione ovvero i proponenti non si siano impegnati, per quanto loro compete, con un atto unilaterale d'obbligo a favore del Comune per la cessione gratuita delle aree destinate dal R.U. a viabilità, standard e servizi pubblici, già definite graficamente dal R.U. ovvero previste dimensionalmente dalle Norme. A tale scopo sei mesi prima della scadenza del quinquennio, il Comune avvisa i cittadini della prossima scadenza del R.U. invitando gli stessi a manifestare l'intenzione o meno di mantenere le previsioni non attuate del R.U. ed in questo caso a stipulare idoneo atto unilaterale d'obbligo per le finalità sopra espresse.
3. Il Regolamento Urbanistico è soggetto a Valutazione Ambientale Strategica ai sensi della L.R. 10/2010 e s.m.e.i..
4. Alla scadenza di ogni quinquennio dall'approvazione del Regolamento Urbanistico, il Comune redige una relazione sul monitoraggio degli effetti territoriali, urbanistici, ambientali, sociali ed economici, e sulla salute umana, in relazione alla Valutazione di cui al punto 3, ed in funzione di tale verifica apporta le modifiche e correzioni necessarie nel rispetto delle Strategie e dello Statuto del Territorio del P.S. vigente. Le previsioni di cui al comma 2 possono pertanto essere confermate con eventuali modifiche nel quinquennio successivo, se utili allo sviluppo urbano e compatibili con lo stato delle risorse, nel rispetto delle Strategie e dello Statuto del Territorio del Piano Strutturale.
5. In caso di difformità tra diversi elaborati cartografici del R.U. varranno le indicazioni contenute negli elaborati a scala di maggiore dettaglio; qualora emergano difformità tra la normativa generale e le indicazioni specifiche relative a singole aree o edifici oppure all'interno della normativa tecnica siano presenti contraddizioni o difformità riguardo singole normative, varranno le prescrizioni più restrittive.
6. Eventuali varianti alla strumentazione urbanistica e di settore sovraordinate saranno recepite direttamente dall'atto di governo del territorio con ratifica da parte del Consiglio Comunale.

#### **Art. 4 - Poteri di deroga.**

1. L'Amministrazione Comunale (A.C.) può autorizzare deroghe al Regolamento Urbanistico nel rispetto di entrambe le seguenti condizioni:
  - a) purché si operi nei limiti fissati dalle leggi e con esclusivo riferimento ai parametri dimensionali dell'intervento concernenti altezze, superfici, volumi e distanze;
  - b) per la realizzazione di interventi urgenti ammessi a finanziamento pubblico, finalizzati alla tutela della salute e dell'igiene pubblica, a recupero di condizioni di agibilità e accessibilità di infrastrutture e di edifici pubblici e privati, nonché alla salvaguardia dell'incolumità pubblica e privata, che si siano resi necessari in conseguenza di calamità naturali o catastrofi, o di eventi naturali o connessi con l'attività dell'uomo, rilevanti ai fini dell'attività di protezione civile.

## **Art. 5 - Statuto del Territorio del Piano Strutturale.**

1. Il Piano Strutturale del Comune di Castelnuovo Berardenga ha definito uno Statuto del Territorio costituito dalle Invarianti Strutturali e dalle Prescrizioni urbanistiche e ambientali da rispettare nella gestione del territorio e negli interventi di trasformazione: il R.U. recepisce nella propria struttura normativa relativa al Territorio aperto e agli Insediamenti le prescrizioni contenute nello Statuto del Territorio del Piano Strutturale. I vincoli di cui all'art.6 rientrano in buona parte, pur non esaurendole, all'interno delle Invarianti Strutturali; pertanto il rispetto delle prescrizioni scaturenti dalla presenza di vincoli sovraordinati, in particolare quelli di carattere ambientale e paesaggistico, costituisce attuazione dello Statuto del Territorio, così come il rispetto delle prescrizioni di carattere urbanistico e ambientale per il territorio aperto, per gli insediamenti e per il patrimonio storico-architettonico contenute nelle presenti norme.
2. Le Invarianti Strutturali definite dal Piano Strutturale vigente sono illustrate nelle Tavv. 03 del R.U. e definite normativamente nella Tav.15 (N.T.A.) con la seguente articolazione:

- 1a-Siti archeologici ed aree di interesse archeologico: art. 19.9;
  - 2a-Edifici e Beni storico-architettonici: art.19.1, 2, 3, 4, 5, 6, 7;
  - 3a-Patrimonio edilizio presente al 1954: art.19.1, 2, 3, 4, 5, 6, 7;
  - 4a-Tracciati viari fondativi: art.17.2.4;
  - 5a-Viabilità vicinale: art.17.2.4;
  - 6a-Spazi pubblici centrali: art.19.8;
  - 7a-Tracciato e opere ferroviarie: art. 17.1.3;
  - 1b-Sito di Interesse Regionale "Crete di Camposodo e Crete di Leonina": art.20.8;
  - 2b-Sito di Interesse Regionale "Monti del Chianti": art.20.8;
  - 3b-Infrastrutturazione ecologica: art. 20.8.7.;
  - 4b-Aree con sistemazioni agrarie storiche (muri a secco): art. 20.5.2;
  - 5b-Ambiti per l'istituzione di Anpil, Riserve e Parchi: art.20.8.6.;
  - 6b-Boschi di rilevanza vegetazionale e ambientale: art. 30.19;
  - 7b-Parchi storico-culturali, giardini e formazioni arboree decorative: art.19.10;
  - 8b-Formazioni calanchive e biancane: art.20.5.3;
  - 9b- Aree di pertinenza dei centri, degli aggregati e dei beni storico- architettonici:art.20.5.4;
  - 10b-Patriarchi vegetali: art. 20.8.4;
  - 11b-Fonti, sorgenti e pozzi: art. 20.1.5;
  - 12b-Siti e percorsi di eccezionale apertura visuale: art.20.5.5;
  - 13b-Acquiferi strategici: art.20.1.4;
  - 14b-Sorgenti e pozzi termali: art. 20.1.6;
  - 15b-Siti di interesse mineralogico: art.20.4.5;
  - 16b-Aree tartufigene: art. 20.8.5;
- 
- 1c-Chianti Classico: art.20.5 e 24.5;
  - 4c-Siti della Memoria: art.19.11.

Le Invarianti 2c. "Città del vino" e 3c. "Sagre, feste, mercati e fiere" hanno rilevanza urbanistica solo indirettamente e pertanto non trovano specifica normativa nel R.U.; il rispetto di tali Invarianti trova attuazione prevalentemente attraverso altri strumenti della azione amministrativa, che il R.U. nella sua unitarietà dovrà favorire.

## **Art. 6 - Vincoli imposti da normative sovraordinate e vincoli urbanistici.**

1. I vincoli imposti sul territorio da normative sovraordinate sono di diversa natura e finalità. In molti casi essi si sovrappongono; ciò dipende dal fatto che i singoli vincoli trattano tematiche diverse, che fanno riferimento a indirizzi e prescrizioni derivate da leggi e normative specifiche, che il R.U. recepisce e fa proprie. Essi sono individuati cartograficamente nelle Tavv. 02.
2. Essi si distinguono in: Vincoli monumentali, paesaggistici e ambientali; Vincoli idrogeologici; Vincoli delle risorse idriche; Fasce di rispetto degli elettrodotti; Vincoli urbanistici.

### **6.1 - Vincoli monumentali, paesaggistici e ambientali.**

1. Sono ricompresi all'interno di tale categoria di vincoli i seguenti beni o aree:
  - a) I "Fiumi, Torrenti, Corsi d'acqua" tutelati ai sensi del D.L.gs. n.42/2004 art. 142 comma 1 lettera c. ex L. 431/1985; Gli indirizzi e le prescrizioni relativi a questi beni immobili devono fare riferimento a tutte le disposizioni di legge vigenti che regolano detta materia, compreso le direttive di cui agli artt. 20.1.2. e 20.1.3. delle presenti norme.
  - b) I "Territori coperti da foreste e boschi" tutelati ai sensi del D.L.gs 42/2004 art. 142 comma 1 lettera g. ex L.431/1985. Gli indirizzi e le prescrizioni relativi a questi beni immobili devono fare riferimento a tutte le disposizioni di legge vigenti che regolano detta materia, compreso le direttive di cui agli artt 6.2 e 30 delle presenti norme.
  - c) Le "Aree di notevole interesse pubblico" sottoposte a vincolo paesaggistico tutelate ai sensi del D.L.gs 42/2004 art. 136 ex L. 1497/1939. Gli indirizzi e le prescrizioni relativi a questi beni immobili devono fare riferimento a tutte le disposizioni di legge vigenti che regolano detta materia, compreso le direttive di cui all'art. 19 delle presenti norme.
  - d) Gli "Immobili ed aree di notevole interesse pubblico" sottoposti a vincolo monumentale tutelati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 art. 136 ex L. 1497/1939. Gli indirizzi e le prescrizioni relativi a questi beni immobili devono fare riferimento a tutte le disposizioni di legge vigenti che regolano detta materia, compreso le direttive di cui agli art.19 delle presenti norme.
  - e) Il Sito di interesse Regionale n. 90 "Crete di Camposodo e Crete di Leonina" e il Sito di Interesse Regionale n.88 "Monti del Chianti" definiti dalla L.R. 56/2000 e normati dal D.G.R n.644/2004. Gli indirizzi e le prescrizioni relativi alle aree interessate dal SIR devono fare riferimento alle suddette leggi istitutive.

Sulle aree sottoposte a vincolo paesaggistico e ambientale gli interventi di trasformazione sono soggetti alla preventiva autorizzazione paesaggistica in base al tipo di intervento secondo quanto previsto dalla normativa vigente.

### **6.2 - Vincolo idrogeologico.**

1. Sono sottoposti a vincolo idrogeologico i terreni ricompresi nelle zone individuate ai sensi del R.D. del 30 dicembre 1923 n. 3267, nonché i terreni ricoperti da boschi ai sensi dell'art. 37 della L.R. del 21 Maggio 2000 n. 39 (Legge forestale della Regione Toscana) e s.m.e.i.. Sulle aree sottoposte a vincolo idrogeologico gli interventi di trasformazione sono soggetti alla preventiva autorizzazione/dichiarazione in base al tipo di intervento secondo quanto previsto dalla L.R. 39/2000 e dal Regolamento forestale di attuazione nonché dai regolamenti provinciali e comunali vigenti.
2. Nel territorio comunale di Castelnuovo Berardenga sono ricomprese aree ricadenti in vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 3267/1923 e aree ricoperte da boschi ai sensi della L.R. 39/2000, così come evidenziato nelle Tavv. 02.

### **6.3 - Vincolo idrico.**

Al fine di assicurare l'osservanza delle disposizioni relative alle aree di salvaguardia delle risorse idriche destinate al consumo umano, stabilite in via preliminare dall'articolo 94 del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 e s.m.e.i. nel R.U. sono individuate le "zone di tutela assoluta" e le "zone di rispetto".

1. La Zona di tutela assoluta è costituita dall'area immediatamente circostante le captazioni o derivazioni: essa, in caso di acque sotterranee e, ove possibile, per le acque superficiali, deve avere un'estensione di almeno 10 ml di raggio dal punto di captazione, deve essere adeguatamente protetta e deve essere adibita esclusivamente a opere di captazione o presa e ad infrastrutture di servizio.
2. Nella Zona di rispetto, di raggio di 200 ml e cartografate nelle Tavv. 02 sono vietati l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:
  - a) dispersione di fanghi e acque reflue, anche se depurati;
  - b) accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
  - c) spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
  - d) dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche proveniente da piazzali e strade;
  - e) aree cimiteriali;
  - f) apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;
  - g) apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione dell'estrazione ed alla protezione delle caratteristiche qualitative della risorsa idrica;
  - h) gestione di rifiuti;
  - i) stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
  - l) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
  - m) pozzi perdenti;
  - n) pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione. È comunque vietata la stabulazione di bestiame nella Zona di rispetto ristretta.

### **6.4 - Vincoli derivanti dalla presenza di elettrodotti.**

1. Per i vincoli derivanti dalla presenza di elettrodotti e le relative fasce di rispetto si fa riferimento alla normativa vigente in materia, costituita dalla L. 36/2001, dal D.P.C.M. dell'8 luglio 2003, dal D.M. del 29 maggio 2008 ed alle s.m. e i..
2. Nelle Tavv.02 vengono riportate le linee degli elettrodotti classificate per potenza riconosciuta al momento della redazione del R.U.; modifiche alla rete degli elettrodotti, alla potenza delle linee ed alla normativa vigente in merito alla salute umana devono essere verificate rispetto alle previsioni del R.U.

### **6.5 - Aree soggette a Vincolo Cimiteriale.**

1. Ai sensi del R.D. del 27 Luglio 1934 n. 1265 e successive modifiche e integrazioni sono comprese nel vincolo cimiteriale le aree occupate dai cimiteri esistenti, quelle destinate al loro ampliamento e le relative fasce di rispetto regolate dalla normativa vigente (art. 338 del R.D. del 27 luglio 1934 n. 1265 e succ. modifiche e integrazioni) ed aventi un'ampiezza di 100 ml ad esclusione del cimitero posto nel Capoluogo per il quale tale ampiezza è ridotta a 50 ml.. Il vincolo cimiteriale è riportato con apposita



simbologia nelle Tavole del presente R.U..

2. I pozzi di captazione delle riserve idriche di uso potabile dovranno comunque rispettare una distanza dalle aree recintate non inferiore al ml. 200.
3. Entro le fasce di rispetto dei cimiteri sono ammesse le trasformazioni volte a realizzare strade, parchi pubblici, parcheggi scoperti, reti tecnologiche, ed a svolgere giardinaggio, attività agricole, commercio ambulante e tutte le altre destinazioni pubbliche all'aperto compatibili con il carattere dei luoghi. Per quanto riguarda gli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro Architettonico, Risanamento Conservativo e Ristrutturazione Edilizia, Sostituzione Edilizia e Demolizione così come definiti all'art.18. Nel caso di Ristrutturazione Edilizia l'ampliamento funzionale consentito è pari al 10% della SUL esistente ai sensi dell'art. 28 L. 166 del 01-08-2002. La Sostituzione Edilizia è consentita a condizione che vi sia il trasferimento delle volumetrie fuori dalla fascia di rispetto cimiteriale; non sono comunque consentite le pertinenze di cui all'art. 15.12 delle presenti Norme.

#### **6.6 - Vincoli urbanistici.**

1. Le Tavv. 05-11 individuano le aree destinate a standard pubblici ed alla realizzazione di infrastrutture ed opere pubbliche.
2. Tali previsioni decadono dopo 5 anni dall'approvazione del R.U. e possono essere reiterate motivatamente, salvo quanto previsto dalla legislazione vigente in materia di espropriazione per pubblica utilità (DPR 327 dell' 8 giugno 2001 e s.m. e i.).
3. Possono costituire vincoli preordinati all'esproprio le previsioni delle infrastrutture (viabilità, verde e parcheggi) nei singoli comparti soggetti a Piani Attuativi di iniziativa privata convenzionata e Interventi Diretti Convenzionati di cui agli artt. 12.2 e 13 nei casi previsti dall'art. 14.

#### **Art. 7 - Mappa dell'accessibilità urbana.**

1. La Mappa dell'accessibilità urbana (Tav. 12) contiene il censimento delle barriere architettoniche per gli edifici pubblici in ambito urbano ai sensi dell'art. 55 della L.R. 1/2005.
2. Il Regolamento Urbanistico si pone come obiettivo il superamento delle barriere architettoniche in tutti gli edifici e spazi pubblici, pertanto è opportuno che l'A.C. definisca gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche, da programmare e realizzare periodicamente, attraverso la redazione dei Piani per l'Eliminazione delle Barriere Architettoniche (P.E.B.A.), al fine di garantire un'adeguata fruibilità delle strutture di uso pubblico e degli spazi comuni da parte di tutti i cittadini.
3. Per gli spazi pubblici da realizzare da parte dei privati nell'ambito degli interventi convenzionati, saranno le norme dei piani attuativi e le singole convenzioni urbanistiche ad imporre tale obiettivo.
4. La Mappa dell'accessibilità urbana deve essere aggiornata dal Comune almeno ogni cinque anni.

#### **Art. 8 - Limite dei Centri Abitati.**

1. Il R.U. individua nella Tav. 12 il perimetro dei centri abitati ai sensi dell' art. 55, comma 2, lettera b della L.R. 1/2005, e s.m. e i. articolandolo in due tipologie: a) il limite dei centri abitati esistente, costituito dalle aree edificate e dai lotti in edificati interclusi, b) il nuovo limite dei centri abitati

ricomprende tutte le aree edificate e quelle soggette a trasformazione urbana previste dal RU.

### **Art. 9 - Elaborati del Regolamento Urbanistico.**

Il Regolamento Urbanistico è costituito dai seguenti elaborati:

Tav. 01            Inquadramento territoriale: Sistemi e Sub-sistemi territoriali, Scala 1:20.000

Tavv. 02            *Carte dei vincoli sovraordinati*

    Tav. 02a            *Territorio comunale Nord*, Scala 1:10.000

    Tav. 02b            *Territorio comunale Sud*, Scala 1:10.000

Tavv. 03            *Carte del territorio: Invarianti strutturali*

    Tav. 03a            *Territorio comunale Nord*, Scala 1:10.000

    Tav. 03b            *Territorio comunale Sud*, Scala 1:10.000

Tavv. 04            *Carte del territorio: Strategie per il territorio aperto*

    Tav. 04a            *Territorio comunale Nord*, Scala 1:10.000

    Tav. 04b            *Territorio comunale Sud*, Scala 1:10.000

Tavv. 05            *Carte del territorio: Strategie per gli insediamenti*

    Tav. 05 - U.T.O.E. 1 - Castelnuovo Berardenga - Guistrigona - San Piero, Scala 1:2.000

    Tav. 06 - U.T.O.E. 2 - San Gusmè - Villa a Sesta - San Felice, Bossi, Scala 1:2.000

    Tav. 07 - U.T.O.E. 3 - Casetta - Colonna del Grillo - Stazione, Scala 1:2.000

    Tav.08 - U.T.O.E. 4 - Pianella - San Giovanni a Cerreto - Ponte a Bozzone, Scala 1:2.000

    Tav. 09 - U.T.O.E. 5 - Quercegrossa - La Ripa - Colombaio, Scala 1:2.000

    Tav. 10 - U.T.O.E. 6 - Vagliagli - Pievasciata - Corsignano - Scopeto, Scala 1:2.000

    Tav. 11 - U.T.O.E. 7 - Monteperti, Scala 1:2.000

Tav. 12 - Carta dell'accessibilità urbana e limite dei centri abitati, Scala 1:5.000

#### *Indagini geologico tecniche di supporto alla pianificazione territoriale e urbanistica*

Tavv. 13 – Indagini geologico tecniche di supporto alla pianificazione territoriale e urbanistica

    Tav. 13.1 Relazione geologico - tecnica

    Tav. 13.2a Carta della pericolosità geologica nord, Scala 10.000

    Tav. 13.2b Carta della pericolosità geologica sud, Scala 10.000

    Tav. 13.3a Carta della pericolosità idraulica nord, Scala 10.000

    Tav. 13.3b Carta della pericolosità idraulica sud, Scala 10.000

- Tav. 13.3c Carta della pericolosità idraulica Ponte a Bozzone, Pianella, Casetta, Scala 1:2.000
- Tav. 13.4a Carta della tutela delle risorse idriche nord, Scala 10.000
- Tav. 13.4b Carta della tutela delle risorse idriche sud, Scala 10.000
- Tav. 13.5a Microzonazione sismica di livello 1 – Carta delle microzone omogenee in prospettiva sismica – Vagliagli, Scala 1:2.000
- Tav. 13.5b Microzonazione sismica di livello 1 – Carta delle microzone omogenee in prospettiva sismica – Quercegrossa, Scala 1:2.000
- Tav. 13.5c Microzonazione sismica di livello 1 – Carta delle microzone omogenee in prospettiva sismica – Pianella, Scala 1:2.000
- Tav. 13.5d Microzonazione sismica di livello 1 – Carta delle microzone omogenee in prospettiva sismica – Monteaperti, Scala 1:2.000
- Tav. 13.5e Microzonazione sismica di livello 1 – Carta delle microzone omogenee in prospettiva sismica – San Giovanni a Cerreto, Scala 1:2.000
- Tav. 13.5f Microzonazione sismica di livello 1 – Carta delle microzone omogenee in prospettiva sismica – Castelnuovo Berardenga, Scala 1:2.000
- Tav. 13.5f – Allegato - sezioni
- Tav. 13.5g Microzonazione sismica di livello 1 – Carta delle microzone omogenee in prospettiva sismica – Casetta, Scala 1:2.000
- Tav. 13.5g – Allegato - sezioni
- Tav. 13.5h Microzonazione sismica di livello 1 – Carta delle microzone omogenee in prospettiva sismica – Ponte a Bozzone, Scala 1:2.000
- Tav. 13.6 Microzonazione sismica di livello 1 – Carta delle frequenze fondamentali dei depositi, Scala 1:2.000
- Tav. 13.7a Carta pericolosità sismica, Scala 1:2.000
- Tav. 13.7b Carta pericolosità sismica, Scala 1:2.000
- Tav. 13.8 Carta della fattibilità, Scala 1:2.000
- Tav. 13.9 Fattibilità Schede Norma e zone F4

Tav. 14 - Relazione illustrativa

Disciplina di piano:

Tav. 15 - Norme Tecniche di Attuazione

Allegati alle NTA:

Tav.15a – *Schede norma delle zone Ed*

Tav.15b – *Schede norma delle zone R ed Er*

Tav.15c – *Schede norma delle zone T ed Et*

Valutazioni:

Tav. 16 - Valutazione Ambientale Strategica e Rapporto Ambientale

Allegato A – Relazione della Valutazione di Incidenza

Allegato B – Verifica di coerenza R.U./P.T.C.P. 2010

## **TITOLO II - ATTUAZIONE DEL R.U.**

### ***Capo 1 - Disposizioni finalizzate alla pianificazione del territorio degli insediamenti urbani ed alla valorizzazione dei beni storici, architettonici e paesaggistici***

#### **Art. 10 - Modalità di attuazione del R.U.**

1. Le trasformazioni urbanistiche previste dal R.U. si attuano con Piani Attuativi di iniziativa pubblica e/o privata convenzionati, Interventi diretti convenzionati, Interventi diretti, progetti di opere pubbliche e tutti gli strumenti e progetti di settore previsti da leggi e regolamenti che concorrono a determinare l'uso dei suoli e degli edifici.
2. Al di fuori delle aree ove è prescritto dal R.U. il Piano Attuativo, e per i comparti subordinati a questo strumento, dopo la sua approvazione e convenzionamento, le trasformazioni urbanistiche ed edilizie si attuano con interventi diretti, quand'anche convenzionati, e sono subordinate ai provvedimenti abilitativi previsti dalle leggi vigenti, ed in particolare dal Tit. VI della L.R.1/2005 e s.m.e.i.:
  - A) Permesso di Costruire
  - B) SCIA
  - C) Attività edilizia libera
3. I piani attuativi di iniziativa pubblica o privata comprendono:
  - a) Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica (art. 13 L. del 17 Agosto 1942 n. 1150).
  - b) Piani per l'Edilizia Economica e Popolare – PEEP (L. del 18 Aprile 1962 n. 167).
  - c) Piani per gli Insediamenti Produttivi – PIP (art. 27 L. del 22 Ottobre 1971 n. 865).
  - d) Piani Particolareggiati di iniziativa privata convenzionati (art. 28 L. 1150 /1942).
  - e) Piani di Recupero P.d.R. (art. 28 L. del 5 Agosto 1978 n. 457).
  - f) Programmi Complessi di riqualificazione Insediativa di cui agli artt. 74 e 74 bis della L.R.1/2005.
4. Il Regolamento Urbanistico si attua anche attraverso Programmi Aziendali Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale (P.A.P.M.A.A.) di cui alla L.R, 1/2005 ed al Regolamento Regionale 7/R del 9 febbraio 2010, e s.m.i., secondo le procedure di cui al successivo art. 24.1, che hanno valore di Piano Attuativo nel caso in cui prevedano la realizzazione di nuovi edifici rurali con SUL superiore a 500 mq.
5. In attuazione di quanto previsto dal Piano Strutturale art. 82.10 delle N.T.A. negli interventi di trasformazione urbanistica previsti nelle zone omogenee C2 per lotti con S.U.L. consentita uguale o maggiore a 500 mq si dovranno riservare quote di edilizia sociale pari al 20% da destinare alla cessione convenzionata. Soluzioni diverse da tale ipotesi, quali la locazione convenzionata, l'edilizia sovvenzionata, la cessione di aree per edilizia pubblica, potranno essere definite con appositi provvedimenti amministrativi da assumere nel corso della gestione del R.U. prendendo come base di

riferimento la Cessione Convenzionata. Tale criterio sarà applicato anche nelle zone R a destinazione residenziale, soggette a Piani di Recupero, con gli stessi criteri di cui sopra.

### **Art. 11 - La Perequazione Urbanistica.**

1. La Perequazione Urbanistica è lo strumento prevalente utilizzato dal presente R.U. negli interventi di trasformazione urbana siano essi di nuova edificazione che di riqualificazione urbana e territoriale. La maggior parte degli interventi di cui all'art. 3 comma 2b, sono soggetti a questa forma di modalità attuativa che consente:
  - a) di acquisire gratuitamente al demanio pubblico le aree per le opere di urbanizzazione e fare realizzare le stesse agli operatori privati prima o contestualmente agli interventi edilizi, consentendo in tal modo la sostenibilità ambientale degli interventi di trasformazione;
  - b) riqualificare parti del territorio e degli insediamenti che necessitano di interventi di rigenerazione urbana e/o ambientale anche con la dotazione degli standard mancanti;
  - c) rendere indifferenti le proprietà dei suoli rispetto alle soluzioni urbanistiche necessarie garantendo in tal modo un migliore assetto urbano.
2. Il R.U. contiene tre modalità di attuazione della perequazione urbanistica:
  - a) la perequazione urbanistica di comparto per gli interventi di nuova edificazione;
  - b) la perequazione urbanistica a distanza fra comparti non contigui seppur posti all'interno di ambiti urbani per la acquisizione e/o realizzazione di aree pubbliche di interesse generale;
  - c) la perequazione urbanistica finalizzata al trasferimento di volumi impropri da ambiti urbani o dal territorio aperto verso aree più idonee ad ospitare tali volumi consentite dal RU.
3. La Perequazione Urbanistica di comparto è una delle modalità di attuazione del Regolamento Urbanistico: essa si applica nei comparti di trasformazione urbanistica soggetti a Piani attuativi di iniziativa privata convenzionati o a Interventi diretti convenzionati individuati nelle Tavv. 05-11.
4. A tutte le aree ricomprese in un comparto di trasformazione urbana viene attribuito uno stesso indice di edificabilità espresso in mq/mq (S.U.L./S.T.), sia alle aree direttamente interessate all'edificazione sia alle aree destinate a strade, aree per attrezzature pubbliche, verde e parcheggi pubblici. Alle aree già pubbliche presenti nel comparto non viene applicato l'indice di edificabilità: la presenza nel comparto serve a giustificare l'impegno da parte degli operatori al miglioramento delle stesse nell'ambito della sistemazione urbanistica complessiva. Per l'attuazione di tale diritto di edificabilità i proprietari dovranno perciò accordarsi fra di loro proporzionalmente alla superficie di proprietà, attraverso una ricomposizione/compensazione fondiaria e/o immobiliare, corrispondente al disegno urbano del R.U. e del piano attuativo, con l'impegno a cedere gratuitamente al Comune le aree a destinazione pubblica e alla realizzazione di quelle previste nelle Tavv. 05-11 del R.U.. In tal modo l'attuazione delle previsioni urbanistiche seguirà il disegno urbano prefigurato dal piano urbanistico generale, salvo modifiche non sostanziali, indipendentemente dalla suddivisione proprietaria delle aree interessate. I parametri urbanistici di cui sopra sono riportati per ogni comparto di trasformazione nelle tabelle allegate alle presenti norme di cui all'art. 32.
5. Qualora nella gestione del R.U. si ravvisi la necessità di operare trasferimenti di volumi impropri presenti nel tessuto urbano all'interno degli ambiti urbani o di influenza urbana, così come definiti

all'art. 82 delle NTA del P.S. e riportati in cartografia del R.U., al fine di alleggerire la densità edilizia o per realizzare spazi o infrastrutture pubbliche, è possibile intervenire attraverso la perequazione urbanistica a distanza attribuendo all'area di "atterraggio" della SUL trasferita un indice perequativo tale da incentivare il trasferimento. L'indice perequativo dovrà tenere altresì di conto della destinazione da attribuire all'area di decollo, se pubblica o privata, e delle aree da destinare ad uso pubblico nell'area di atterraggio. Quest'ultima dovrà comunque avere una ampiezza sufficiente da garantire una densità edilizia e tipologie simili a quelle delle zone limitrofe, al fine di garantire un equilibrato sviluppo urbano. In questo caso è necessaria una Variante contestuale al R.U. che definisca nello specifico le modalità attuative di tale procedura, attraverso la stesura di una scheda norma R di cui all'allegato 15 b.

6. Analogo procedimento può essere adottato per trasferire dal territorio aperto verso ambiti urbani i volumi dismessi non recuperabili in loco per ragioni paesaggistiche e ambientali; in questo caso il trasferimento della SUL esistente verso ambiti urbani "di atterraggio" presuppone la contestuale demolizione del manufatto da dismettere e la sistemazione ambientale dei luoghi secondo le caratteristiche del contesto, attribuendo all'area di "atterraggio" della SUL trasferita un indice perequativo tale da incentivare il trasferimento. L'indice perequativo dovrà tenere di conto delle aree da destinare ad uso pubblico nell'area di "atterraggio". Quest'ultima dovrà comunque avere una ampiezza sufficiente da garantire una densità edilizia e tipologie simili a quelle delle zone limitrofe, al fine di garantire un equilibrato sviluppo urbano. In questo caso è necessaria una Variante contestuale al R.U. che definisca nello specifico le modalità attuative di tale procedura, attraverso la stesura di una scheda norma Er di cui all'allegato 15 b.

#### **Art. 12 - Caratteristiche dei Piani Attuativi.**

1. I Piani Attuativi sono strumenti urbanistici di dettaglio di attuazione del R.U. ai fini del coordinamento degli interventi sul territorio urbano. Ciascun Piano Attuativo può avere, in rapporto agli interventi previsti, i contenuti e l'efficacia di uno o più dei piani o programmi elencati nel precedente art. 10.
2. Essi sono approvati dal Comune con la procedura di cui al Titolo V, Capo IV della L.R. 1/2005 e s.m.e.i.. L'atto di approvazione del piano individua le leggi di riferimento e gli eventuali immobili soggetti ad espropriazione ai sensi delle disposizioni di legge nazionali e regionali sugli espropri ed individua le destinazioni degli edifici, da realizzare in conformità alle destinazioni di Zona indicate nelle Tavole e nelle NTA del R.U., e gli indici edilizi ed urbanistici, in conformità a quelli individuati nelle presenti norme.
3. Il Regolamento Urbanistico individua nelle Tavv. 05-06-07-08-09-10-11, i comparti delle aree di espansione o di ristrutturazione urbanistica da sottoporre a Piano Attuativo di iniziativa pubblica o privata dove sono già delineate le opere di urbanizzazione da realizzare nonché le aree da cedere per opere pubbliche. Per ognuno di questi comparti sono stabiliti dimensioni e parametri urbanistici nelle apposite tabelle di cui all'art. 31.
4. Qualora i Piani Attuativi comportino varianti al R.U., queste possono essere adottate e approvate contestualmente ai Piani Attuativi con atti deliberativi separati e preliminari.
5. I Piani Attuativi devono prevedere una progettazione di dettaglio che sviluppi le linee già individuate nelle Tavole 05-11 e/o nelle Schede Norma allegate alla Tav.15 del R.U.; l'organizzazione urbana prefigurata negli elaborati di R.U. ha l'obiettivo di inquadrare i singoli comparti in un disegno complessivo che tenga conto delle connessioni con i tessuti urbani limitrofi, al fine di migliorare l'assetto urbano complessivo. In particolare i Piani Attuativi contengono:

- a) un quadro conoscitivo di riferimento di tipo paesaggistico, ambientale e urbanistico;
- b) un rilievo di dettaglio delle aree interessate al piano compreso l'esatta ubicazione di eventuali edifici o infrastrutture in esso ricomprese;
- c) il dettaglio, mediante l'indicazione dei relativi dati catastali, delle proprietà interessate al piano e/o quelle da espropriare o da vincolare secondo le procedure e modalità delle leggi statali e dell' articolo 66 della L.R. 1/2005;
- d) la sistemazione progettuale planimetrica complessiva dell'area in scala adeguata con l'esatta individuazione degli spazi pubblici e le aree destinate agli insediamenti;
- e) una visualizzazione planivolumetrica complessiva dell'insediamento con la progettazione di massima delle tipologie edilizie, degli spazi pubblici, strade, parcheggi, aree a verde pubblico, elementi di arredo urbano;
- f) inserimento planivolumetrico nel contesto paesaggistico circostante al fine di verificare le relazioni con il contesto urbano circostante e l'efficacia delle soluzioni adottate.;
- g) identificazione degli edifici destinati a demolizione o ricostruzione ovvero soggetti a restauro o a bonifica edilizia;
- h) la progettazione di massima delle opere di urbanizzazione primaria;
- i) il computo metrico estimativo dei costi delle opere di urbanizzazione primaria ed il piano di fattibilità economica di tutto l'intervento;
- j) le norme tecniche di attuazione;
- k) la relazione illustrativa delle scelte progettuali del piano;
- l) ogni altro elemento utile a definire adeguatamente gli interventi previsti ed il loro inserimento nel contesto di riferimento;
- m) le indagini geologiche e ambientali di supporto ai sensi delle vigenti disposizioni di legge.
- n) schema di convenzione per l'attuazione delle opere di urbanizzazione primaria e di quote di edilizia sociale se dovute secondo quanto stabilito secondo quanto stabilito all'art.10.5;
- o) ogni altro elaborato utile al corretto inserimento urbanistico e ambientale del piano.

### ***12.1 - Piani Attuativi di Iniziativa Pubblica.***

1. I Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica sono redatti dall' A.C. e devono comprendere tutto quanto definito al punto 12. con particolare attenzione al piano parcellare di esproprio di tutte le aree in esso ricomprese.
2. Fra i Piani particolareggiati di iniziativa pubblica sono ricompresi anche i PEEP e i PIP, per le procedure e le modalità di adozione e approvazione dei quali si rimanda alle leggi istitutive e alla L.R.1/2005.

### ***12.2 - Piani Attuativi di Iniziativa Privata Convenzionati.***

1. I Piani Attuativi di iniziativa privata sono redatti dai proprietari delle aree o dei beni immobili ricompresi nel comparto soggetto a piano attuativo o loro aventi titolo; hanno lo scopo di precisare nel dettaglio le linee già individuate nelle Tavole 05-11 e/o nelle Schede Norma allegate alla Tav.15 del R.U secondo i parametri urbanistici e le destinazioni d'uso in esso previste, con particolare attenzione alla ricomposizione fondiaria delle proprietà interessate attraverso il meccanismo della perequazione urbanistica, finalizzata ad una equa ripartizione degli oneri e dei diritti edificatori fra le stesse e alla cessione gratuita al Comune delle aree destinate ad opere pubbliche e alla realizzazione delle opere di



urbanizzazione primaria.

2. Apposita convenzione da stipulare fra Comune e proprietari delle aree o loro aventi causa, registrata e trascritta a cura e spese dei richiedenti ad avvenuta approvazione del Piano, regolerà obblighi e diritti dei proprietari proponenti nei confronti dell' A.C. in merito alla realizzazione degli interventi urbanistici ed edilizi e della attuazione di quote di edilizia sociale, se dovute secondo quanto stabilito all'art.10.5.. Detta convenzione deve essere corredata da accordi con la Pubblica Amministrazione dove si precisano caratteristiche dell'intervento, tempi di realizzazione e collaudo delle opere di urbanizzazione, che non può essere superiore ai cinque anni e comunque non oltre i dieci anni previsti dalla legge, e garanzie fidejussorie per la esecuzione delle urbanizzazioni nonché per la sistemazione ambientale al contorno e per la cessione delle aree a destinazione pubblica, emesse da istituti bancari e istituti assicurativi di primaria importanza.
3. Qualora i proprietari delle aree poste all'interno di un comparto intendano apportare modifiche al disegno urbano proposto dal R.U., possono presentare una diversa soluzione di organizzazione urbana purché:
  - a) la proposta riguardi tutte le aree comprese nel comparto;
  - b) rimangano invariate le quantità di S.U.L. indicate nelle tabelle di cui all'art. 32.
  - c) non siano ridotte le quantità degli standard di verde e parcheggio pubblici individuati;
  - d) il nuovo disegno urbano non risulti peggiorativo sotto il profilo dell'interesse pubblico e degli assetti urbani complessivi prefigurati dal R.U. e nel rapporto con le zone limitrofe.In tal caso la proposta, se accolta, costituirà variante al R.U. da adottare ed approvare contestualmente e preliminarmente al Piano/i Attuativo/i.
4. I Piani Attuativi di iniziativa privata devono essere presentati congiuntamente da tutti i proprietari delle aree ricadenti all'interno del comparto individuato nelle Tavv.05-11; qualora non vi sia la disponibilità documentata da parte di tutti i proprietari, si può attuare la trasformazione urbanistica prevista dal RU secondo le procedure previste ai successivi punti a) e b):
  - a) I proprietari che rappresentino la maggioranza assoluta del valore dei beni calcolata in base all'imponibile catastale, ricompresi nel comparto/i soggetto/i a Piano Attuativo, hanno titolo a costituire il consorzio per la presentazione al Comune delle proposte di realizzazione dell'intervento e del conseguente schema di convenzione ai sensi dell'art. 66 della L.R. 1/2005. Il Comune invita i proprietari non aderenti al consorzio di cui al comma precedente ad attuare le indicazioni del piano mediante l'adesione alla convenzione, assegnando un termine non inferiore a sessanta giorni. Decorso inutilmente il termine assegnato, il Comune procede a diffidare gli stessi, assegnando un termine non inferiore a trenta giorni. La procedura descritta deve essere completata entro il termine massimo di centottanta giorni. Decorso senza esito il termine di cui al comma precedente, rientrano tra i beni soggetti ad espropriazione di cui all'art. 65, comma 3, della L.R. 1/2005, gli immobili dei proprietari non aderenti al consorzio.
  - b) Qualora vi siano la documentata impossibilità di realizzare un unico Piano Attuativo per tutto il comparto e difficoltà a procedere con la costituzione del consorzio di cui al punto a), è possibile proporre Piani Attuativi relativi a stralci funzionali del comparto individuato nelle Tavv. 05-11 di RU, purché:
    - 1) Il rapporto fra aree fondiarie e aree non fondiarie (strade, parcheggi, verde pubblico, aree da cedere in perequazione) sia uguale a quello del comparto nel suo insieme, affinché si mantenga anche nello stralcio il rapporto S.U.L.max/SF previsto per il comparto nel suo insieme; ciò consente

di non penalizzare né di premiare in termini di diritti edificatori i proponenti i vari stralci funzionali; pertanto le aree di proprietà dei proponenti il primo stralcio funzionale in eccedenza rispetto allo stralcio proposto che dovessero alterare il predetto rapporto S.U.L.max/SF, dovranno essere attuate nello stralcio successivo;

2) La previsione delle opere di urbanizzazione primaria e delle relative reti tecnologiche sia funzionalmente collegata a quelle esistenti in via definitiva secondo il disegno urbano del R.U. tali da essere funzionalmente completate negli stralci successivi; il tutto opportunamente concordato con gli Enti preposti alla gestione dei servizi; sono pertanto da escludere soluzioni transitorie in contrasto con il disegno urbano del R.U.; in tale ottica sono da evitare soluzioni di continuità fra uno stralcio funzionale e quello successivo; ai fini della attuazione funzionale dello stralcio sono ammissibili parziali e leggere modifiche al disegno urbano purché non si comprometta il disegno urbano complessivo, pena il venir meno del completamento dell'assetto attraverso stralci successivi.

3) La valutazione della funzionalità dello stralcio è stabilita dalla Pubblica Amministrazione attraverso i suoi organi tecnici; gli indirizzi architettonici e urbanistici di dettaglio (materiali, recinzioni, elementi di arredo urbano ecc.) concordati con la Pubblica Amministrazione nel primo stralcio funzionale costituiranno un indirizzo anche per gli stralci successivi pena la disarticolazione urbanistica e architettonica dei comparti di trasformazione.

5. Qualora all'interno delle superfici territoriali dei comparti soggetti a Piani Attuativi siano ricompresi edifici con le proprie aree di pertinenza, scelta determinata dal fatto che il R.U. ha inteso rimandare al piano di dettaglio la pianificazione urbanistica di tali edifici, in sede di formazione dei Piani Attuativi stessi, i proprietari possono decidere se aderire o meno alla formazione e attuazione dei piani. In caso di adesione essi possono escludere tutta la S.U.L. regolarmente autorizzata dal calcolo degli indici previsti nelle tabelle parametriche delle presenti Norme. In caso di demolizione la S.U.L. demolita può essere aggiunta a quella prevista su tutto il comparto; nel caso in cui l'edificio ricada in area non fondiaria, la S.U.L. risultante verrà comunque riutilizzata nell'ambito delle aree fondiarie del comparto. In caso di non adesione gli edifici esistenti con la relativa area di pertinenza, identificabile come resede catastale esistente al momento della adozione del R.U., ovvero un lotto corrispondente in termini di indici di edificabilità alla S.U.L. dell'edificio, possono realizzare solo gli interventi di cui all'art. 18; per tali edifici l'Addizione Volumetrica massima consentita "una tantum", nel rispetto delle distanze ma salvo allineamenti preesistenti, e compreso l'adeguamento in altezza secondo la definizione dell'altezza (H) contenuta nell'art. 15.3 può essere pari al 20% la S.U.L. esistente, incrementabile fino ad un massimo del 30% in funzione dell'uso di tecnologie tipiche della bioarchitettura o dell'uso di energie rinnovabili così come definito all'art.21. Qualora l'edificio non suscettibile di demolizione sia posto all'interno di un area non fondiaria, nell'ambito della redazione del Piano Attuativo dovrà essere individuato un lotto destinato a zona F3 ricomprendente l'edificio anzidetto su cui possono essere realizzati gli interventi come sopra definiti, mentre la quota di edificabilità prodotta dall'area di pertinenza dell'edificio dovrà essere trasferita nell'area fondiaria; in caso di non adesione viene individuato il lotto F3 e la potenzialità ad esso corrispondente verrà utilizzata dagli altri come di seguito definito. In tal caso il Piano Attuativo può essere presentato dalla restante proprietà che può usufruire di un incremento della Superficie Utile Lorda pari a quella calcolata sull'area sottratta alla superficie territoriale complessiva, a compensazione dei maggiori costi di urbanizzazione. Qualora l'edificio ricompreso all'interno di un'area soggetta a Piano Attuativo convenzionato sia di pregio storico, architettonico ed ambientale, valgono le indicazioni date per questa categoria di edifici all'art.19. I proprietari di edifici esistenti posti all'interno di un'area

soggetta a piano attuativo convenzionato possono esercitare le opzioni di cui sopra anche prima della presentazione di un piano attuativo, al fine di consentire tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente ad esclusione della Sostituzione Edilizia e della ristrutturazione Urbanistica, rimandando l'adesione o meno al Piano Attuativo al momento della eventuale presentazione dello stesso; in caso di adesione non si terrà conto della S.U.L. frutto di Addizione Volumetrica, se attuata, in caso contrario varranno i criteri già delineati in caso di non adesione al piano attuativo.

6. Le opere di urbanizzazione primaria devono essere realizzate e collaudate in corso d'opera (I fase – corrispondente alle opere strutturali delle urbanizzazioni) prima del rilascio dei titoli abilitativi per l'edificazione dei singoli fabbricati; il collaudo finale (II fase – corrispondente al completamento delle opere di finitura delle urbanizzazioni) prima dell'abitabilità anche di un solo edificio. I collaudi (I e II fase) saranno effettuati dal Comune con costi a carico dei proprietari privati.
7. Le aree relative alle opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria inserite all'interno di aree di trasformazione dovranno essere cedute al Comune al momento della stipula della convenzione urbanistica o entro un congruo tempo dalla stessa e comunque prima della effettuazione della gara di appalto per la esecuzione delle opere stesse.
8. Qualora un'area di espansione sia suddivisa in più comparti soggetti singolarmente a Piani Attuativi di iniziativa privata convenzionati, e l'attuazione di uno presuppone la preventiva attuazione di quello adiacente per ragioni di funzionalità urbanistica e tecnologica, l'attuazione differita nel tempo dei singoli comparti dovrà essere coordinata in modo organico e razionale dando priorità agli interventi prossimi all'abitato esistente.

### **12.3 - Piani di Recupero (P.d.R.).**

1. I Piani di Recupero disciplinano il recupero di immobili, di complessi edilizi, di isolati, di aree che abbiano particolari situazioni di degrado igienico, architettonico, urbanistico, ambientale e geofisico, e che necessitano di interventi complessivi di Ristrutturazione Urbanistica.
2. I Piani di Recupero possono essere di iniziativa pubblica o di iniziativa privata.
3. In caso di P. di R. di iniziativa privata qualora non tutti i proprietari aderiscano alla proposta e vi sia la impossibilità di ridurre l'ambito di intervento del P. di R., questo può essere proposto dai proprietari che rappresentino la maggioranza assoluta del valore dei beni calcolata in base all'imponibile catastale, ricompresi nel piano, che hanno titolo a costituire il consorzio per la presentazione al Comune delle proposte di realizzazione dell'intervento e del conseguente schema di convenzione. Il Comune invita i proprietari non aderenti al consorzio di cui al comma precedente ad attuare le indicazioni del piano mediante l'adesione alla convenzione, assegnando un termine non inferiore a sessanta giorni. Decorso inutilmente il termine assegnato, il Comune procede a diffidare gli stessi, assegnando un termine non inferiore a trenta giorni. La procedura descritta deve essere completata entro il termine massimo di centottanta giorni. Decorso senza esito il termine di cui al comma precedente, rientrano tra i beni soggetti ad espropriazione di cui all'art. 65, comma 3, della L.R. 1/2005 gli immobili dei proprietari non aderenti al consorzio.
4. E' sempre possibile, laddove se ne ravvisino le condizioni, individuare Zone R nelle varie parti degli ambiti urbani già articolati per zone omogenee, finalizzate alla riqualificazione urbanistica e/o ambientale attraverso Piani di Recupero; in questo caso deve essere adottata e approvata una variante al R.U. che può essere anche contestuale e preliminare alla adozione e approvazione del P.di R. attraverso la redazione di una scheda R da aggiungere alla Tav. 15 b.

5. Analoga operazione può essere effettuata anche per le zone Er di cui all'art. 28 bis, attraverso la redazione di una Scheda norma Er in variante al RU da aggiungere alla Tav. 15 b sulla base della quale redigere apposito Piano di Recupero.
6. Nella predisposizione del Piano di Recupero particolare importanza deve essere data alla analisi del complesso da recuperare esistente dal punto di vista storico, architettonico, urbanistico e ambientale, nonché alle situazioni di degrado esistenti e da risanare. Il progetto di recupero deve evidenziare planivolumetricamente le future connessioni con l'ambiente urbano o rurale all'interno dei quali il P. di R. è inserito, in modo che il recupero di alcuni edifici contribuisca a riqualificare complessivamente gli aggregati esistenti.
7. Le aree relative alle opere di urbanizzazione primaria individuate nel P.di R. devono essere cedute gratuitamente alla Pubblica Amministrazione come per gli altri Piani Attuativi.
8. Nell'ambito dei Piani di Recupero relativi agli ambiti urbani devono essere reperiti standard pubblici ai sensi del D.M. 1444/1968 nella misura di 24 mq ad abitante di cui il 50% da destinare a parcheggio ad uso pubblico e il 50% da destinare a verde pubblico attrezzato. Nell'ambito dei Piani di Recupero di cui sopra, l'A.C. può altresì consentire deroghe all'H max e alle distanze dagli spazi pubblici ai fini del reperimento degli standard pubblici, qualora esigenze di progettazione urbanistica e architettonica ne dimostrino l'utilità e l'opportunità. In Zona A possono essere derogati gli standard di cui sopra. Per i Piani di Recupero nel territorio aperto saranno le schede norma relative a stabilire gli spazi da destinare a standard pubblici.
9. Il Piano di Recupero deve essere corredato da accordi convenzionali con la Pubblica Amministrazione dove si precisino caratteristiche dell'intervento, tempi di realizzazione e garanzie fidejussorie per l'esecuzione delle urbanizzazioni primarie nonché per la sistemazione ambientale al contorno, quote di edilizia sociale analogamente a quanto previsto per i piani attuativi convenzionati di cui all'art. 12.2 e all'art.31.20 delle presenti norme.
10. Sugli edifici esistenti presenti in Zona R e soggetti a Piano di Recupero, prima della redazione e approvazione del Piano stesso sono possibili gli interventi sul patrimonio edilizio esistente secondo quanto stabilito agli artt. 18 e 19 fino alla Ristrutturazione Edilizia. Al momento della presentazione del Piano di Recupero questo dovrà tenere di conto degli interventi precedentemente effettuati.

#### ***12.4 - Programmi Complessi di Riqualificazione Insediativa.( P.C.R.I.)***

1. I Programmi Complessi di Riqualificazione Insediativa, così come definiti all'art. 74 della L.R.1/2005, sono strumenti di programmazione attuativa assimilati a Piani Attuativi e sono finalizzati al recupero e alla riqualificazione degli insediamenti esistenti anche attraverso interventi di nuova edificazione. Tali programmi si configurano per una pluralità di funzioni, di tipologie d'intervento e di operatori, con il coinvolgimento di risorse pubbliche e private.
2. I programmi complessi di riqualificazione insediativa sono localizzati all'interno degli ambiti di cui all'art. 55, comma 2 i della L.R. 1/2005 e s.m.e.i..
3. I programmi di riqualificazione insediativa ricomprendono:
  - a) programmi integrati d'intervento di cui alla L.179/1992;
  - b) programmi di recupero urbano di cui alla L. 398/1993 e 493/1993;
  - c) ogni altro programma di riqualificazione insediativa individuato ai sensi delle leggi statali compreso "Project Financing" ricomprendenti operazioni di riqualificazione urbana.

4. I programmi di riqualificazione insediativa contengono:
  - a) Studio di fattibilità degli interventi;
  - b) Progetto preliminare degli interventi pubblici e privati che il soggetto proponente si dichiara disposto a realizzare;
  - c) Valutazione degli effetti ambientali (VAS);
  - d) Termini di inizio e ultimazione dei lavori nonché individuazione dei beni soggetti ad espropriazione ai sensi dell'art. 66 della L.R. 1/2005.

#### ***12.5 - Piani di Rigenerazione urbana di cui agli artt. 74bis, 74ter, 74quater e 74quinquies della L.R.1/2005.***

1. I Piani di rigenerazione urbana sono stati introdotti nella legislazione regionale in seguito al Decreto 70/2011 convertito nella legge 106/2011 e sono finalizzati alla riqualificazione di aree urbane e di aree produttive degradate, attraverso una serie di interventi e procedure definiti agli artt. 74 bis, ter, quater e quinquies della L.R.1/2005 a cui si rimanda data la ampia articolazione normativa.

#### **Art. 13 - Intervento Diretto Convenzionato.**

1. L'Intervento Diretto Convenzionato (I.D.C.) rappresenta la modalità d'intervento nelle Zone Omogenee B2. Esso si configura come un intervento diretto, tuttavia esso consente di completare parti degli insediamenti carenti sotto il profilo delle urbanizzazioni primarie anche con il semplice Permesso di Costruire purché convenzionato con la Pubblica Amministrazione con la quale il titolare del titolo abilitativo si impegna a completare le opere di urbanizzazione mancanti e individuate nelle tavole di progetto di R.U. e a cedere gratuitamente alla A.C. le aree delle stesse. Così come per le Zone di espansione soggette a Piani Attuativi di iniziativa privata convenzionati, l'indice di edificabilità della S.U.L. si calcola complessivamente su tutta la superficie territoriale del comparto compreso le aree per le urbanizzazioni da cedere, e si esprime in S.U.L./S.T..
2. Nei comparti individuati nelle Tavv. 05-11 e nelle tabelle di cui all'art. 32 come Zone B2, il rilascio del titolo abilitativo, comprendente anche le opere di urbanizzazione, è subordinato alle seguenti procedure:
  - a) sottoscrizione da parte del richiedente di una convenzione con il Comune, in cui lo stesso si obbliga, entro la data prevista nell'atto stesso, all'esecuzione delle opere previste, ed alla cessione gratuita al Comune delle stesse e delle aree su cui insistono;
  - b) prestazione di una garanzia fidejussoria a copertura delle opere di urbanizzazione da realizzare.
3. A tale strumento l'Amministrazione Comunale potrà sempre ricorrere durante la gestione del R.U. laddove si ravvisasse carenza di urbanizzazioni e si rendesse necessario il loro adeguamento ai fini del rilascio di un Permesso di costruire, anche in zone diverse dalle B2, e comunque identificate di completamento quali, B1, D1c, D1m, D1p, F4, previa Variante al R.U., che ne identifichi il comparto, i parametri, le opere da realizzare e le aree da cedere.
4. Nel caso in cui il comparto oggetto di Intervento Diretto Convenzionato, introdotto normativamente per facilitare gli interventi, risulti di difficile attuazione per la presenza di una o più proprietà non aderenti all'iniziativa di trasformazione convenzionata tramite I.D.C., è sempre possibile da parte dell'A.C. consentire la trasformazione di tale strumento in Piano Attuativo convenzionato al fine di attivare le procedure di cui all'art.65 della L.R. 1/2005 attraverso una Variante al R.U..

#### **Art. 14 - Attuazione anticipata di opere di urbanizzazione primaria.**

1. Nei casi in cui vi sia l'urgenza di realizzare opere di urbanizzazione o parti di esse, ovvero attrezzature pubbliche previste all'interno di comparti soggetti a Piani attuativi di iniziativa privata convenzionati o a Intervento Diretto Convenzionato, è facoltà dell'Amministrazione Comunale procedere alla realizzazione degli stessi e/o alla acquisizione dell'area, in caso di attrezzatura a carico del Comune, anche prima dell'approvazione del Piano Attuativo o del rilascio del Permesso di costruire convenzionato, previo, ove necessario, esproprio delle aree.
2. In tal caso, qualora nell'arco di validità del R.U., i proprietari procedano alla presentazione di un Piano Attuativo e all'utilizzo della potenzialità edificatoria prevista sulle aree espropriate e già realizzate da parte del Comune, essi dovranno rimborsare tutti gli oneri sostenuti dall'Amministrazione per l'acquisizione del terreno da valutare come terreno edificabile per le parti relative alle opere pubbliche realizzate e la realizzazione delle opere, opportunamente indicizzati, se necessario. Se l'attuazione del Piano Attuativo non dovesse avere luogo nell'arco del quinquennio per rinuncia dei proprietari ad attuarlo anche nel quinquennio successivo, questi non dovranno rimborsare nessun importo alla Amministrazione Comunale in quanto l'acquisizione delle aree per la realizzazione anticipata delle opere di cui sopra si configura come normale procedura di esproprio, ai sensi del DPR 327/2001.
3. Gli Enti istituzionalmente competenti possono realizzare opere pubbliche su aree di proprietà pubblica anche prima dell'approvazione dei Piani Attuativi purché gli interventi siano compatibili con le prescrizioni contenute nelle Tavole di R.U.. Nelle aree destinate a servizi è possibile realizzare impianti tecnici di interesse generale per la erogazione di pubblici servizi e di servizi di interesse pubblico.

#### **Art. 15 - Definizioni per l'attuazione del R.U..**

1. Ai fini dell'applicazione delle presenti norme si fa riferimento alle seguenti definizioni:

##### ***15.1 - Altezza degli edifici.***

1. Per gli interventi di Nuova Edificazione, Sostituzione Edilizia, Addizione Volumetrica o Ristrutturazione Urbanistica di cui all'art.18 delle presenti norme, l'altezza di un edificio corrisponde al numero di piani reali o virtuali (doppi volumi).
2. Per quanto concerne il patrimonio edilizio esistente, ad esclusione della Sostituzione Edilizia, della Addizione Volumetrica e della Ristrutturazione Urbanistica di cui all'art.18 delle presenti norme, l'altezza corrisponde a quella esistente, misurata in ml.
3. Qualora l'altezza dei locali di un edificio esistente posto sia in ambito urbano che nel territorio aperto, sia maggiore a quella minima prevista, consenta la realizzazione di più piani attraverso la demolizione dei solai intermedi, ovvero l'altezza interna sia tale da poter ospitare un solaio intermedio, è ammessa la suddivisione interna del fabbricato su più livelli, anche in deroga ai parametri edilizi e urbanistici, purché ciò non comporti alterazione della volumetria e della sagoma del fabbricato, e purché siano rispettate le altezze minime dei singoli locali previste all'art.15.2, e non si tratti di edifici facenti parte del patrimonio edilizio storicizzato di cui all'art.19 delle presenti norme. Tali interventi si configurano come Addizione Volumetrica e vanno valutati nel calcolo del dimensionamento del R.U..
4. Per gli edifici a carattere produttivo e/o commerciale (vendita all'ingrosso e medie strutture di vendita) o sportivo e di spettacolo, l'altezza viene misurata in metri verticalmente lungo i muri perimetrali a partire

dal livello del marciapiede del fabbricato fino all'intradosso del solaio di copertura (al di sotto della base delle travi nel caso di prefabbricati) o, in mancanza del marciapiede, dal livello del terreno esterno a sistemazione avvenuta.

### **15.2 - Altezza dei locali.**

1. Corrisponde alla distanza tra il pavimento ed il soffitto di un piano di un edificio, ovvero tra il pavimento e l'intradosso delle strutture principali orizzontali emergenti dal soffitto. Nei casi di soffitti inclinati o curvi l'altezza netta è convenzionalmente intesa come altezza media.
2. Ai fini del calcolo dell'altezza degli edifici, l'altezza dei singoli piani e dei vani non deve essere superiore a quella indicata al successivo comma 3.
3. I locali abitabili, secondo la loro destinazione, ai fini della verifica dei parametri urbanistici potranno avere altezze diversificate:
  - a) garage e locali accessori alle destinazioni principali al piano terra - da ml. 2,20 a ml. 3,00;
  - b) locali seminterrati ed interrati - da ml. 2,20 a 3,00;
  - c) locali destinati alla residenza - da ml. 2,70 a ml. 3,00; nei locali con solaio di copertura inclinato l'altezza media potrà essere anche superiore a ml. 3,00, a condizione che l'altezza minima interna sia pari a ml. 2,40. I bagni e gli angoli cottura, ripostigli, corridoi, disimpegno, possono avere un'altezza interna minima di metri 2,40 e nel caso di solai inclinati la stessa non potrà essere inferiore a ml. 2,20;
  - d) esercizi di vicinato e attività direzionali e terziarie - da ml. 2,70 a ml. 4,00.
  - e) soppalchi - l'altezza dei soppalchi viene definita in base alla destinazione d'uso degli ambienti superiori ed inferiori con un minimo di 2,40 ml. nella parte inferiore e 2,40 nella parte superiore in caso di copertura piana; in caso di copertura inclinata l'altezza media al di sopra del soppalco non potrà essere inferiore a 2,40 ml con una altezza minima non inferiore a ml. 2,20. Negli edifici esistenti sono ammesse anche altezze inferiori con una riduzione pari a quella definita al successivo comma 5.
4. Resta inteso che ai fini della abitabilità dei locali essi devono comunque rispettare le norme di igiene in vigore.
5. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, compreso il cambio della destinazione d'uso, le altezze possono essere diverse da quelle sopra definite salvo quanto previsto dal precedente comma 2. L'altezza minima dei locali, qualora sia impossibile adeguare il fabbricato e i singoli locali alle altezze di cui al precedente comma 3, possono essere ridotte rispetto a quelle sopra definite del 11% ad esclusione dei locali per i quali non è previsto il cambio di destinazione d'uso. Tale deroga ai parametri urbanistici per il calcolo dell'altezza massima, costituisce anche una deroga ai fini igienico sanitari finalizzata al recupero del patrimonio edilizio esistente, nei casi in cui non sia possibile adeguare le altezze dei locali ai minimi previsti ai cui al comma 3.

### **15.3 - Altezza Massima (H max).**

1. Corrisponde al massimo sviluppo verticale consentito di un edificio sia che si calcoli con il criterio del numero di piani sia che si calcoli in metri lineari. La variabilità di altezza consentita all'interno di un singolo piano non può portare all'aumento del numero dei piani.

2. Gli extracorsa degli ascensori e altri impianti tecnologici possono essere realizzati in deroga all'Altezza Massima di Zona, fermo restando il rispetto di criteri di carattere architettonico e paesaggistico.
3. In caso di terreni inclinati l'altezza massima, sia che si valuti con il sistema metrico che in base al numero di piani, deve essere verificata sia a monte che a valle del fabbricato, con l'obbiettivo di adeguare le altezze dei fabbricati all'andamento degradante dei terreni collinari.
4. Nel caso di diverse altezze del fabbricato, l'altezza massima non potrà superare l'altezza massima prevista per la Zona: ai fini della misurazione dell'altezza massima sia che si tratti con il sistema metrico che con il numero dei piani non si valutano eventuali innalzamenti del piano di calpestio del piano terra per ragioni di sicurezza idraulica e/o di igiene fino ad un massimo di ml. 0,50 rispetto al piano di campagna.
5. Sono considerati piani, ai fini del calcolo dell'altezza massima, i locali seminterrati
6. Non sono considerati piani, ai fini del calcolo dell'altezza massima, i locali interrati.
7. Non sono considerati piani ai fini del calcolo della altezza massima i locali sottotetto che non superano in nessun punto l'altezza di ml. 2,20.
8. Con il calcolo dell'altezza massima secondo il numero dei piani non sono valutati ai fini dell'altezza gli spessori dei solai intermedi e di copertura, che possono in tal modo rispettare tutti i requisiti acustici e di risparmio energetico.
9. Nei casi in cui l'altezza massima si misura in metri lineari lo spessore dei solai può essere derogato per ragioni tecnologiche e/o strutturali.
10. Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente, salvo quanto previsto per gli edifici di pregio storico-architettonico, si dovranno favorire le soluzioni tecniche ai fini dell'adeguamento degli spessori dei solai per ragioni tecnologiche e strutturali anche con l'utilizzo della deroga di cui all'art. 15.2.5, o il rialzamento del tetto di cui all'art.18.4..
11. Nel caso di aree di trasformazione che ricadono in Classe di sensibilità 1 e 2 così come definito all'art.20.1.3 delle presenti norme, a seguito di un approfondimento di indagine in sede progettuale, in luogo di realizzazione di interrati è possibile rialzare il piano terra del fabbricato con ampiezza superiore alla Superficie Coperta del fabbricato e comunque nel rispetto delle distanze dai confini, dai fabbricati, dalle strade e dalle zone, al fine di utilizzare il nuovo piano per funzioni pertinenti (garage, depositi, magazzini, ecc.): nel caso di funzioni residenziali il rialzamento corrisponde ad un piano la cui altezza è da valutare secondo quanto previsto all'art.15.2., nel caso di funzioni produttive e commerciali il rialzamento corrisponde a 2 ml.

#### **15.4 - Distanza dalle strade (Ds).**

1. Corrisponde alla lunghezza del segmento minimo congiungente il corpo del fabbricato, o le parti di esso più avanzate oltre la massima sporgenza consentita, ed il confine stradale antistante.
2. La sede stradale va considerata non nella sua attuale consistenza, ma in quella prevista nelle tavole di progetto del R.U. o di altri atti di governo del territorio , o di progetti infrastrutturali definitivi, se fuori dai centri abitati.
3. Sono esclusi dal computo della distanza gli aggetti di copertura, gli elementi decorativi, i volumi tecnici oltre a balconi e terrazzi a sbalzo per una sporgenza massima di ml. 1,50, con le precisazioni per questi ultimi contenute nella descrizione della Superficie Coperta (S.C.),



4. Per quanto riguarda le distanze minime delle nuove costruzioni dal confine stradale (da intendersi secondo quanto definito al precedente comma 2), ove non diversamente precisato negli elaborati grafici di piano e negli articoli relativi alle singole Zone Omogenee valgono i valori definiti all'art.17.1.
5. Fatto salvo quanto disposto dal D. Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo Codice della Strada) gli interventi di sopraelevazione di edifici esistenti posti a distanza inferiore da quella prescritta rispetto alla strada, possono essere eseguiti a distanza inferiore nel rispetto di quella esistente.
6. Ai fini dell'applicazione del presente articolo per confine stradale si intende il limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea.
7. Per quanto concerne cabine elettriche o volumi tecnologici e impiantistici che, per ragioni di sicurezza e controllo, necessitano di accessi dagli spazi pubblici, questi possono avere distanza minima di 3,00 ml dalle strade e parcheggi pubblici.

#### **15.5 - Distanza dai fabbricati (Df).**

1. Corrisponde alla distanza minima fra edifici o corpi di fabbrica.
2. La distanza minima da rispettare fra pareti antistanti di edifici o di corpi di edifici negli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica, addizione volumetrica e sostituzione edilizia non può essere inferiore a 10,00 ml..
3. La distanza minima di cui al comma precedente può essere ridotta a 6,00 ml. qualora le pareti degli edifici o corpi di edifici non siano antistanti.
4. La distanza di cui ai punti 2 e 3 non si applica quando, all'interno del lotto stesso, almeno uno dei manufatti antistanti sia un garage, un box da giardino, una semplice tettoia aperta o comunque un manufatto di modeste dimensioni che abbia le seguenti caratteristiche:
  - a) altezza massima al colmo non superiore a 2,50 metri;
  - b) costituisca pertinenza di un'unità immobiliare esistente alla data di adozione del Regolamento Urbanistico;
  - c) sia dotato solo di luci.

Per tali manufatti è prescritta una distanza minima da altri edifici pari a:

- 6,00 metri per fabbricati non all'interno del lotto di intervento, oppure in aderenza sul confine previo accordo fra le parti;
  - 3,00 metri per fabbricati interni al lotto di intervento.
5. Nel caso di corpi di fabbrica facenti parte di un medesimo edificio la distanza minima prescritta ai commi 2 e 3 può essere derogata per ragioni progettuali complessive e comunque a distanza non inferiore a ml. 6.00, eccezione fatta nel caso di pareti di edifici condominiali per le quali valgono le distanze di cui al comma 2.
  6. Nel caso di pareti già finestrate di edifici esistenti a distanza inferiore di 10,00 metri da edifici fronteggianti è consentita l'apertura di nuove finestre.
  7. Per edifici esistenti posti a distanza inferiore a quella minima prescritta ai commi 2 e 3, gli interventi di

ricostruzione e adeguamento possono essere eseguiti nel rispetto di detta distanza inferiore.

8. Non è richiesto il rispetto della distanza minima fra fabbricati nel caso di edificazione in aderenza a edifici esistenti sul confine di proprietà, a condizione che la sagoma del fabbricato di nuova realizzazione sia interamente contenuta in quella del fabbricato esistente
9. Per quanto concerne le cabine elettriche, queste dovranno avere distanza minima di 1,5 ml dal perimetro del lotto, in caso di aree circostanti libere da edifici; nel caso, invece, siano presenti edifici nelle aree circostanti, le cabine elettriche dovranno essere ubicate ad una distanza minima da questi di 6,00 ml.
10. Le distanze di cui ai commi precedenti dovranno essere rispettate anche nel caso di volumi interrati o seminterrati o piscine facenti parte di lotti e/o proprietà diversi. Tale norma può essere derogata quando tali volumi interrati fanno parte dello stesso lotto costituendo pertinenze di edifici principali.

#### **15.6 - Distanza dai confini (Dc).**

1. Corrisponde alla distanza minima di un fabbricato dal confine di proprietà.
2. La distanza minima dai confini da rispettare per gli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica, addizione volumetrica e sostituzione edilizia non può essere inferiore a 5,00 ml., anche nel caso di volumi interrati.
3. In caso di accordo tra i confinanti, mediante atto pubblico registrato e trascritto, e fatte salve le distanze fra i fabbricati, le suddette distanze possono essere ridotte fino all'edificazione dei fabbricati sul confine.
4. Non è richiesto il rispetto della distanza minima dai confini nel caso di edificazione in aderenza a fabbricati esistenti sul confine di proprietà, a condizione che la sagoma del fabbricato di nuova realizzazione sia interamente contenuta in quella del fabbricato esistente.
5. Gli interventi di adeguamento ai minimi di legge di edifici esistenti posti a distanza inferiore da quella prescritta dai confini di proprietà possono essere eseguiti nel rispetto di detta distanza inferiore, a condizione che non vengano costituite nuove pareti finestrate.

#### **15.7 - Distanza dai limiti di Zona (Dz).**

1. Corrisponde alla distanza minima di un fabbricato dai limiti di Zona Omogenea.
2. La distanza minima dal limite di Zona omogenea da rispettare per gli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica, addizione volumetrica e sostituzione edilizia non può essere inferiore a ml. 5,00 .
3. La distanza minima di cui al comma 2 potrà essere ridotta a ml. 3,00 rispetto alle Zone F3.

#### **15.8 - Esercizio di vicinato.**

1. Struttura commerciale avente una superficie di vendita inferiore a mq. 250.
2. Per questo tipo di struttura la dotazione minima di parcheggi privati e di relazione viene definita all'art. 17.4.

#### **15.9 - Loggia.**

1. Corrisponde alla parte del fabbricato, coperta sulla parte superiore, non aggettante e chiusa su due o tre lati.

2. Le logge costituiscono pertinenza nei limiti definiti all'art. 15.12.

#### **15.10 - Lotto di intervento.**

1. Corrisponde alla parte della Superficie Fondiaria, individuata nelle planimetrie di progetto, utilizzata ai fini del calcolo della Superficie Utile Lorda (S.U.L./S.F.) del complesso edilizio. Nel caso di modificazioni dei confini di proprietà dovranno essere verificati i lotti interessati.
2. Il Lotto di intervento minimo corrisponde alla superficie minima necessaria per la realizzazione di un singolo intervento edilizio e viene individuato in mq. 500.

#### **15.11 - Media struttura di vendita.**

1. Struttura commerciale con superficie di vendita ricompresa fra mq. 250 e mq. 1500.
2. Per questo tipo di struttura la dotazione minima di parcheggi privati e di relazione viene definita all'art.17.4.
3. Il R.U. definisce in modo più preciso all'interno di quali Zone Omogenee è possibile collocare tali tipi di strutture. In ogni caso per questo genere di esercizi oltre ai parcheggi devono essere garantite razionali ed efficienti le infrastrutture di accesso.

#### **15.12 - Pertinenze.**

1. Corrispondono a tutte quelle strutture prive di autonomia funzionale rispetto all'edificio principale, che non siano autonomamente utilizzabili o fruibili, quali:
  - a) garage fuori terra a servizio di una unità immobiliare fino ad un massimo di 20 mq. di SUL; per tali manufatti è escluso il cambio di destinazione d'uso;
  - b) logge e porticati a servizio di abitazioni, di strutture ricettive o ricreative, di edifici a carattere commerciale, fino ad un massimo di 1/4 della S.U.L. max.; se destinati ad uso pubblico con vincolo pertinenziale non vengono computati ai fini del calcolo della S.U.L. neppure oltre il limite di cui sopra;
  - c) piscine private a servizio delle abitazioni fino ad una superficie netta max. di mq. 60; in presenza di spazi condominiali a servizio di più abitazioni è possibile realizzare piscine condominiali fino a una superficie netta max. di 100 mq;
  - d) piscine private a servizio delle strutture ricettive o ricreative fino ad una superficie netta max. di mq.100;
  - e) box per attrezzi da giardino a servizio delle abitazioni con SUL max. di mq. 5 a servizio di unità immobiliari che ne siano sprovviste;
  - f) volumi tecnici, così come definiti all'art.15.31;
  - g) pozzi da eseguire secondo la normativa e le prescrizioni definite all'art. 20.1.4 e 5;
  - h) forni;
  - k) pergolati e gazebo;
2. Le strutture di cui ai punti a), b), e), f) non vengono computate ai fini del calcolo della S.U.L. a condizione che la sommatoria delle relative S.U.L. non superi il 40% della SUL massima consentita, che la S.U.L. relativa al garage sia in essa ricompresa e che la stessa non comprometta il rispetto della

Superficie Permeabile minima prevista. Oltre tale quantità la superficie lorda viene computata come S.U.L. ad esclusione delle superfici vincolate a garage con atto depositato e trascritto, oltre i 20 mq. di cui al punto a).

3. Le strutture di cui ai punti c), d), g), k) non vengono computate ai fini del calcolo della S.U.L..
4. Nell'ambito del perimetro dei fabbricati, compreso scannafossi e bocche di aerazione, fino ad un massimo di ml. 2 oltre il perimetro del fabbricato, la superficie dei seminterrati, non viene valutata ai fini del calcolo della S.U.L. ma solo come superficie pertinenziale anche oltre il limite del 40%, a condizione che la superficie dei garage, dei box per attrezzi da giardino, dei volumi tecnici, di cui ai punti a), e), f), siano in essa ricomprese; in tal caso le strutture pertinenziali fuori terra sono riferibili a quelle previste al punto b) nei limiti ivi previsti.
5. I volumi pertinenziali devono essere comunque correttamente progettati in rapporto al lotto di pertinenza e all'edificio principale, e nel caso di fabbricati plurifamiliari, la progettazione deve essere contestuale e unitaria.
6. Nel territorio agricolo la resede di pertinenza di un fabbricato viene definita come resede di appartenenza considerando lo stato dei luoghi, la memoria e l'uso consolidato degli spazi esterni. E' possibile nel corso della gestione del R.U. ripерimetrare il resede di pertinenza secondo il criterio sopra enunciato, se non già utilizzato, senza che ciò costituisca variante al R.U.
7. All'interno delle aree di pertinenza paesaggistica individuate dal PTCP è consentita la realizzazione di biolaghi, anche a carattere condominiale, a condizione che l'intervento sia valutato secondo le prescrizioni della disciplina del P.T.C.P. di Siena.
8. Per quanto riguarda le caratteristiche costruttive e di finitura delle piscine e dei biolaghi si fa riferimento a quanto contenuto nel Regolamento Edilizio Intercomunale (R.E.I.).

#### ***15.13 - Piano di edificio.***

1. Per piano, anche ai fini del calcolo dell'altezza massima di un edificio, si intende la parte dell'edificio compresa tra il pavimento e l'intradosso del solaio sovrastante.
2. Costituisce piano ogni superficie utile lorda, comprese quelle superfici che non vengono computate ai fini del calcolo della S.U.L. (pertinenze, sottotetti anche se abitabili solo parzialmente, i soppalchi, i seminterrati) salvo che non sia diversamente specificato dalle presenti norme.
3. Le coperture a terrazzo, anche se praticabili, non costituiscono piano.
4. In caso di copertura piana, non sono considerati piani di edificio, i vani sottotetto fino ad un massimo di ml. 1,00 al lordo del solaio di copertura realizzati per ragioni tecnologiche o di isolamento termico.

#### ***15.14 - Piano fuori terra.***

1. È il piano di un edificio le cui pareti perimetrali sono scoperte in misura uguale o maggiore al 50 % rispetto al terreno circostante a sistemazione avvenuta o al marciapiede.

#### ***15.15 - Piano seminterrato.***

1. È il piano di un edificio le cui pareti perimetrali sono scoperte in misura minore del 50 % rispetto al terreno circostante a sistemazione avvenuta o al marciapiede.

#### **15.16 - Piano interrato.**

1. È il piano di un edificio il cui soffitto si trovi a quota inferiore rispetto al terreno circostante a sistemazione avvenuta al marciapiede, e le cui pareti perimetrali siano interamente coperte, salvo 1/4 di esse che può essere scoperto per consentire l'accesso veicolare.
2. In caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente si possono prevedere locali interrati esterni al perimetro del fabbricato, purchè di S.U.L. uguale o inferiore al 30% della S.U.L. dell'edificio principale, e che gli stessi volumi siano realizzati nell'area di pertinenza del fabbricato.

#### **15.17 - Porticato.**

1. Corrisponde alla parte del fabbricato, posizionata al piano terra, interna o esterna al perimetro dell'edificio, dotata di copertura sorretta da pilastri o setti murari.

#### **15.18 - Rapporto di Copertura (R.C.).**

1. Esprime il massimo rapporto fra Superficie Coperta di un fabbricato e Superficie Fondiaria (S.C./S.F.) oppure fra Superficie Coperta e Superficie Territoriale (S.C./ S.T.). Si esprime in valore percentuale (R.C.F.) oppure (R.C.T.).

#### **15.19 - Rapporto di Permeabilità Fondiaria (R.P.F.).**

1. Esprime il rapporto (S.P./S.F.) fra la Superficie Permeabile (S.P.) di un'area fondiaria e la Superficie Fondiaria (S.F.) nella sua totalità, sia essa occupata da edifici oppure destinata a piazzale; si esprime in valore percentuale ed in nessun caso esso può essere inferiore al 25 %.

#### **15.20 - Soppalco.**

1. Per Soppalco si definisce la superficie praticabile ottenuta interponendo in un locale di Superficie Utile Netta non inferiore a mq. 9,00 e di altezza uguale o superiore ai minimi di cui al precedente art. 15.2. un solaio orizzontale si da creare un doppio volume e a condizione che la SUN del soppalco non sia superiore ad 1/2 della SUN del locale soppalcato; per le altezze al di sopra e al di sotto dei soppalchi valgono i criteri di cui all'art.15.1 e 15.2.
2. Negli edifici esistenti a destinazione d'uso residenziale, direzionale, commerciale, e produttiva gli interventi di ristrutturazione edilizia possono prevedere la realizzazione di soppalchi in deroga all'indice di fabbricabilità ed alla dotazione di parcheggi, fino ad una superficie massima del 20 % della S.U.L. complessiva per ogni unità immobiliare e nei limiti di cui al punto 1 e agli artt. 15.1 e 15.2.
3. I soppalchi ancorati a scaffalature si configurano come arredi e pertanto non rientrano nel computo della S.U.L..

#### **15.21 - Superficie Coperta (S.C.).**

1. Corrisponde all'area risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti fuori terra di tutti i fabbricati principali ed accessori, delimitata dal profilo esterno delle murature perimetrali, compresi i corpi e gli elementi in aggetto, i porticati, le tettoie, le pensiline, con le seguenti eccezioni:
  - a) gli aggetti di corpi aperti inferiori o uguali a ml. 1,50 (cornicioni, gronde, pensiline e balconi); nel caso di aggetti superiori a ml 1,50 la loro S.C. corrisponde all'intera superficie del corpo

aggettante.

b) le parti completamente interrato.

c) le parti dei piani terra realizzate ai sensi dell'art.15.3 comma 11.

#### **15.22 - Superficie Fondiaria (S.F.).**

1. Corrisponde alla superficie effettivamente destinata all'edificazione all'interno delle Zone di espansione soggette a Piani Attuativi o nelle zone di completamento con esclusione delle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
2. L'eventuale scorporo di porzioni di Superficie Fondiaria dal lotto già edificato implica, nel caso di mantenimento di una superficie di pertinenza non corrispondente ai parametri edilizi del relativo fabbricato, l'asservimento di edificabilità della quota parte scorporata, che pertanto non potrà essere computata ad altri fini edificatori.

#### **15.23 - Superficie Permeabile (S.P.).**

1. Corrisponde alla superficie libera da costruzioni, anche interrato, e non lastricata di un area fondiaria; può essere interessata da colture agricole, giardini, prato, prato armato, autobloccanti su sottofondo permeabile o quanto altro non costituisca una impermeabilizzazione del terreno tale da impedire la percolazione delle acque meteoriche; per le pavimentazioni in autobloccanti posizionate in opera a secco, la superficie permeabile viene valutata al 60 % della superficie pavimentata.

#### **15.24 - Superficie Territoriale (S.T.).**

1. Corrisponde all'area compresa all'interno di una Zona di espansione soggetta a Piano Attuativo ovvero ad una Zona di completamento soggetta ad Intervento Diretto Convenzionato; in essa sono ricomprese sia le superfici destinate all'edificazione ( S.F.), sia le superfici destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria (S.N.F.).

#### **15.25 - Superficie Utile Lorda ( S.U.L.).**

1. Corrisponde alla superficie di pavimento al lordo delle murature interne per ogni piano fuori terra al netto delle murature perimetrali, al fine di favorire un migliore adeguamento strutturale ed un migliore isolamento termico e acustico.
2. Sono esclusi gli aggetti dei terrazzi fino ad una sporgenza lorda di ml. 1,50. I terrazzi con sporgenza lorda superiore a ml. 1,50 concorrono per il 50 % dell'intera superficie al computo della S.U.L..
3. Sono escluse dal calcolo della S.U.L. le pertinenze così come definite al precedente art. 15.12 e con le limitazioni definite ai punti seguenti.
4. Le logge ed i porticati, fino ad un massimo di 1/4 della S.U.L. max costituiscono pertinenza; oltre detta quota non costituiscono pertinenza e concorrono al computo della S.U.L..
5. Il vano scala interno al corpo di fabbrica a servizio di una o più unità immobiliari non viene computato ai fini del calcolo della S.U.L..
6. Il vano ascensore non viene computato ai fini della S.U.L..
7. Per i locali sottotetto a falde inclinate ai fini del calcolo della S.U.L. viene computata solo la superficie relativa alla parte con altezza del tetto con altezza superiore a ml. 2.20.

8. Le coperture a terrazzo, anche se praticabili, non costituiscono S.U.L., né piano.
9. Ai fini del calcolo della S.U.L., non viene computata la superficie dei locali interrati, mentre quella dei locali seminterrati, ad eccezione dell'ipotesi prevista all'art. 15.12. punto 4 viene computata al 50%.
10. In caso di demolizione di volumi esistenti finalizzati alla ricostruzione attraverso interventi di Ristrutturazione Edilizia, Sostituzione Edilizia o Ristrutturazione Urbanistica, per i manufatti con altezza superiore a ml. 3,00 la S.U.L. da recuperare corrisponde alla S.U.L. esistente calcolata secondo il criterio di cui all'art. 15.26; mentre per i manufatti con altezza inferiore a ml. 3,00, quand'anche media, la S.U.L. da recuperare corrisponde alla volumetria calcolata con il criterio dell'altezza media ponderale diviso ml. 3,00.

**15.26 - Superficie Utile Lorda Massima (S.U.L. Max).**

1. Esprime la massima utilizzazione in termini di S.U.L., da sviluppare su più piani, espressa in valore percentuale, che si può realizzare all'interno di una Superficie Territoriale soggetta a Piano Attuativo o a Intervento Diretto Convenzionato (S.U.L./S.T.), ovvero all'interno di una Superficie Fondiaria soggetta a Intervento Diretto (S.U.L./S.F.).

**15.27 - Superficie Utile Netta ( S.U.N. ).**

1. Corrisponde alla superficie misurata al netto delle murature esterne ed interne di tutti i locali appartenenti all'edificio.

**15.28 - Superficie di Vendita (S.V.).**

1. Per superficie di vendita di un esercizio commerciale si intende l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata ai magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi.
2. Sono assimilate alla superficie di vendita (ai fini del calcolo della dotazione minima di parcheggio) tutte le superfici aperte al pubblico:
  - a) nei pubblici esercizi (ristoranti, bar, pub ed attività assimilabili);
  - b) negli immobili destinati ad attività artigianali di servizio.

**15.29 - Vano scala.**

1. Corrisponde alla proiezione sul piano orizzontale dell'insieme dei gradini, dei pianerottoli intermedi e dell'eventuale spazio destinato all'ascensore.

**15.30 - Volume.**

1. Esprime il prodotto della Superficie Utile Lorda per l'altezza di un fabbricato o di singole parti di esso. Ai fini del calcolo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, il volume degli edifici è determinato dal prodotto della Superficie Utile Lorda per un'altezza virtuale di ml. 3,00.

**15.31 - Volume tecnico.**

1. Sono definiti volumi tecnici quelli strettamente necessari a contenere e consentire l'accesso a quelle parti degli impianti tecnici a servizio dell'edificio. A titolo esemplificativo sono considerati volumi tecnici:

depositi di acqua o cisterne, extra-corsa degli ascensori, locali per impianti di riscaldamento e/o refrigerazione, impianti televisivi e di parafulmine, silos, serbatoi, ciminiere, cabine elettriche, ecc..

2. I volumi tecnici devono essere strettamente commisurati alle caratteristiche e all'entità degli edifici e comunque con dimensione non superiore a mq. 8,00; la loro sistemazione non deve costituire pregiudizio alle soluzioni architettoniche di insieme.
3. Nel caso in cui vi sia la necessità di contenere l'alloggiamento di impianti e apparecchiature per la produzione di energia termica e di acqua calda per l'autoconsumo, quando anche a carattere aziendale, ovvero di impianti oltre 6 Kw di potenza, è ammessa la realizzazione di un locale tecnico con S.U.L. massima pari a mq. 15.
4. I volumi tecnici non sono computati ai fini del calcolo della Superficie Utile Lorda e/o del Volume se ricomprese nella quota pertinenziale di cui all'art. 15.12. In caso di cambio di destinazione d'uso dei volumi tecnici, ciò dovrà avvenire nel rispetto di tutti gli indici e parametri di Zona omogenea in cui ricade il manufatto tecnico.
5. Qualora i volumi tecnici siano richiesti ad uso di edifici di pregio storico – architettonico individuati nella schedatura del patrimonio edilizio presente nel SIT comunale appartenenti alla classe di valore 1, 2, 3, 4, 5 l'ammissibilità deve essere coerente con il valore e con i caratteri tipologici dell'edificio.

#### **15.32 - Corridoio ecologico.**

1. Si considerano corridoi ecologici gli elementi naturali o semi-naturali di dimensioni variabili, anche non contigui, che collegano tra loro aree naturali esistenti e di nuova realizzazione, assicurando una continuità tra ecosistemi. I corridoi ecologici costituiscono siti di rifugio, di diffusione, di riproduzione e di alimentazione per numerose specie selvatiche, agiscono da filtro rispetto ai carichi inquinanti diffusi (effetto barriera contro rumore-inquinamento atmosferico) e aumentano il valore estetico del paesaggio. Esempi di corridoi ecologici sono: corsi d'acqua naturali e artificiali e la loro vegetazione; zone umide; aree boscate; prati, pascoli e incolti; siepi e filari. L'infrastrutturazione ecologica costituisce Invariante Strutturale ai sensi degli artt.5.2 e 20.8.

#### **15.33 - Strutture temporanee.**

1. Sono strutture leggere tipo gazebo, verande, etc. da utilizzare a corredo degli immobili a destinazione d'uso turistico – ricettiva e nei pubblici esercizi.
2. L'installazione di tali strutture è consentita nel rispetto dei seguenti limiti e fatte salve specifiche prescrizioni o indirizzi definiti per le singole Zone Omogenee:
  - a) realizzati in materiali leggeri (legno, ferro e vetro, ecc.) comunque non in muratura, e semplicemente ancorati al suolo;
  - b) di dimensioni strettamente necessarie al soddisfacimento delle esigenze dell'esercizio.

Tali strutture restano vincolate all'attività per cui sono state realizzate e vanno rimosse a cessazione dell'attività.

#### **15.34 - Imprenditore Agricolo Professionale (IAP).**

1. E' definito *Imprenditore Agricolo Professionale (IAP)* "...colui il quale, in possesso di conoscenze e competenze professionali ai sensi dell'articolo 5 del regolamento (CE) n. 1257/1999 del Consiglio, del 17 maggio 1999, dedichi alle attività agricole di cui all'articolo 2135 del codice civile, direttamente o in



qualità di socio di società, almeno il 50% del proprio tempo di lavoro complessivo e che ricavi dalle attività medesime almeno il 50% del proprio reddito globale da lavoro...” (D. Lgs. del 29 marzo 2004, n. 99, articolo 1, comma 1).

#### **15.35 - Imprenditore Agricolo (IA).**

1. E' definito *Imprenditore Agricolo (IA)*, ai sensi dell'art. 2135 del C.C., il coltivatore diretto non iscritto al registro IAP, che risulta iscritto alla CCIAA da oltre 1 anno, risulta in possesso di partita IVA da oltre 1 anno, ed ha un terreno:
  - a) in proprietà con SAU > 4000 mq (Ha 00.40.00 = Unità di coltivazione in proprietà Ucp), oppure
  - b) in affitto (durata di almeno 12 anni) e proprietà con SAU > 6000 mq (Ha 00.60.00 = unità di coltivazione Uc).

#### **15.36 - Operatore dell'Agricoltura Amatoriale (OAA).**

1. Sono definiti Operatori dell'Agricoltura Amatoriale e/o del tempo libero (OAA) privati cittadini e/o soggetti che svolgono attività agricole a livello amatoriale e/o per autoconsumo e che comunque non rientrano nelle due categorie precedenti, IAP e IA.

#### **15.37 - Superficie Agraria Utilizzata (SAU).**

1. Si definisce “Superficie Agraria Utilizzata” (SAU) la superficie aziendale effettivamente destinata alle produzioni agricole, con esclusione delle superfici forestali, delle tare, degli incolti e dei fabbricati.

#### **15.38 - Superficie aereo-illuminante.**

1. Ai sensi del D.M. del 05/07/1975 si definisce superficie aereo-illuminante la superficie corrispondente a tutte le aperture contenute in un locale abitativo, che non può essere inferiore ad 1/8 della superficie calpestabile del locale finestrato. Tale rapporto può essere ridotto ad 1/14 per quanto riguarda gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, per ragioni di tutela architettonica.

### **Art. 16 - Disciplina della distribuzione e della localizzazione delle funzioni e del cambio delle destinazioni d'uso (piano delle funzioni).**

1. Il Regolamento Urbanistico nella suddivisione del territorio attraverso la zonizzazione adottata ha ottemperato alla localizzazione ed alla ubicazione delle funzioni ai sensi dell'art.58 della L.R. 1/2005 ed ha articolato i centri abitati attraverso la zonizzazione prevista dal D.M. 1444/69 definendo per ciascuna Zona omogenea le funzioni ammesse.
2. Per destinazione d'uso di un edificio, o di un area, si intende l'uso o la funzione prevalente che vi si svolge. La destinazione d'uso dei suoli e dei fabbricati deve essere chiaramente indicata nei progetti di intervento edilizio diretto e nei Piani Attuativi.
3. All'interno della suddivisione delle funzioni di cui all'art.7 del Regolamento regionale 3/R del 09/02/2007, si dà di seguito una ulteriore specificazione delle singole destinazioni d'uso allo scopo di facilitare la gestione dei cambi di destinazione d'uso e dei relativi servizi necessari e conseguentemente degli eventuali oneri di urbanizzazione da corrispondere. La compatibilità fra destinazioni d'uso

appartenenti a funzioni diverse è comunque garantita attraverso la definizione delle singole destinazioni d'uso ammesse nelle singole zone omogenee di cui agli artt. 25, 26, 27, 28, 29 e 30. Le destinazioni d'uso sono definite come segue:

**a) residenziale:**

1. *residenza ordinaria;*
2. *residenza specialistica:* anziani, disabili, ecc.;
3. *residenza collettiva:* conventi e simili, collegi, convitti, studentati, foresterie, case famiglia, ecc.;
4. *strutture ricettive extra-alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione:* affittacamere, residenze d'epoca; ecc.

**b) industriale e artigianale:**

1. *attività manifatturiere per la produzione di beni:* attività di produzione in senso stretto, connesse attività di organizzazione e gestione dei fattori produttivi e del prodotto, formazione delle conoscenze e dell'informazione;
2. *attività di spedizione e trasporto;*
3. *artigianato di servizio:* tutte quelle attività, normalmente inserite nel tessuto urbano e compatibili e complementari alla funzione residenziale, dedite alla produzione di servizi alla persona, alla casa ed altre attività urbane in genere (lavanderie, parrucchieri, istituti di bellezza, attività di estetiste, acconciatori, tatuatori e similari, riparazione cicli e moto, calzolai, sarti, studi fotografici e simili, riparazione computer, studi fotografici e simili) oppure dedite alla produzione di merci di immediata commercializzazione (panifici, pasticcerie, latterie, rosticcerie artigiane, piccole tipografie e simili);
4. *attività estrattive;*
5. *impianti per autodemolizioni e recupero rifiuti;*
6. *impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili non destinati all'uso domestico e/o autoconsumo*

**c) commerciale:**

1. *esercizi di vicinato;*
2. *medie e grandi strutture di vendita;*
3. *pubblici esercizi:* bar, caffè, gelaterie, bottiglierie ed enoteche, osterie, ristoranti, trattorie, pizzerie, pub, tavole calde, rosticcerie, fast-food, mense costituenti autonoma attività.

**d) commerciale all'ingrosso e depositi:** sono quelle dirette ad acquistare merci e rivenderle ad altri commercianti e ad utilizzatori professionali;

**e) turistico-ricettiva:** attività volte a rispondere alla domanda di soggiorno temporaneo in strutture a gestione unitaria ed a rotazione d'uso:

1. *attività ricettive alberghiere,* quali alberghi, motel, villaggi albergo; residenze turistico-alberghiere; ostelli; ecc.;
2. *attività ricettive a carattere prevalente non edilizio,* quali campeggi, parchi di vacanza, aree sosta attrezzata per camper;
3. *attività finalizzate allo svago,* esercizi di intrattenimento quali sale da ballo, discoteche, locali notturni e simili;
4. *attività culturali finalizzate alla promozione turistica del territorio.*

**f) direzionale:** studi professionali; uffici direzionali (bancari, assicurativi, agenzie varie, ecc);

**g) di servizio pubbliche e private,** comprensive di ogni attrezzatura complementare, e di supporto:

1. *attrezzature sociali e culturali:* centri di ricerca, musei, sedi espositive, biblioteche, archivi,

- centri congressuali polivalenti;
2. *attrezzature scolastiche in genere*;
  3. *attrezzature sanitarie ed assistenziali*: ospedali, cliniche, case di cura, poliambulatori, ambulatori medici e centri di primo soccorso, cliniche e ambulatori veterinari;
  4. *strutture associative*: sedi di associazioni e/o organizzazioni politiche;
  5. *attrezzature per lo spettacolo*: teatri, cinematografi, auditorium, locali di spettacolo;
  6. *attrezzature sportive*: impianti scoperti per la pratica sportiva; maneggi, per la pratica dell'equitazione; impianti coperti per la pratica sportiva, quali palestre, piscine, centri benessere, impianti per lo spettacolo sportivo, quali stadi, palasport e simili;
  7. *attrezzature religiose*;
  8. *attrezzature cimiteriali*;
  9. *attrezzature militari*, caserme e simili;
  10. *attrezzature tecnologiche*: depuratori, centrali elettriche o simili, distributori di carburante;
  11. *mobilità meccanizzata*, compresi percorsi carrabili e di sosta, parcheggi, autorimesse, autostazioni;

**h) agricola ed altre attività ad essa connesse** (agriturismo, agriturismo, attività zootecniche, attività produttive di trasformazione dei prodotti agricoli, ecc).

4. Costituisce cambio di destinazione d'uso il passaggio dall'una all'altra delle categorie sopra elencate.
5. Il cambio di destinazione d'uso, anche senza opere, è consentito nell'ambito delle destinazioni d'uso ammesse nelle singole zone individuate nel R.U..
6. Fermo restando quanto previsto al comma precedente, si ha mutamento di destinazione d'uso quando sia variata l'utilizzazione in atto di una unità immobiliare in modo tale da interessare oltre il 35% della superficie utile dell'unità stessa o comunque oltre trenta metri quadrati, anche con più interventi successivi. È consentito il proseguimento delle attività esistenti alla data di adozione del Regolamento Urbanistico, in locali con diversa destinazione d'uso anche in caso di subingresso.
7. La destinazione d'uso in atto di un immobile è quella risultante dai documenti autorizzatori regolarmente rilasciati.

## **Art. 17 - Infrastrutture per la mobilità**

### ***17.1 - Infrastrutture di interesse sovracomunale.***

#### ***17.1.1 - Strade extraurbane principali.***

1. Le strade extraurbane principali (statali e/o regionali) sono quelle a carreggiate indipendenti o separate da spartitraffico invalicabile, ciascuna con almeno due corsie di marcia, e banchina pavimentata, priva di intersezioni a raso, con accessi alle proprietà laterali coordinati, contraddistinta da appositi segnali di inizio e fine, riservata alla circolazione di talune categorie di veicoli a motore. Le stesse strade devono essere attrezzate con apposite aree di servizio, che comprendano spazi per la sosta con accessi dotati di corsie di decelerazione e di accelerazione.

#### ***17.1.2 - Strade extraurbane secondarie.***

1. Le strade extraurbane secondarie (regionali, provinciali e/o comunali) sono quelle ad unica carreggiata con almeno una corsia per senso di marcia e banchine; esse hanno una funzione di collegamento sovra

comunale, ovvero fra centri urbani interni al Comune.

### 17.1.3 - Linee ferroviarie.

1. Sono aree destinate alle sedi ferroviarie, ai loro relativi servizi e impianti connessi con l'esercizio del traffico ferroviario ed ai loro ampliamenti, con esclusione di insediamenti residenziali.
2. Nelle superfici interessate dalle stazioni ferroviarie sono ammissibili interventi di manutenzione, riqualificazione, ristrutturazione, ampliamento nuova edificazione degli impianti di interscambio delle persone e delle merci, nonché degli impianti e delle attrezzature tecnologiche, di servizio e di supporto, complementari e connesse, ivi comprese quelle commerciali al dettaglio pubblici esercizi, ambulatori, centri di primo soccorso e simili.
3. In queste zone l'intervento spetta esclusivamente alle pubbliche amministrazioni ed alle società esercenti la linea e si attua per intervento diretto.
4. Nei termini del D.P.R. 753/80, lungo il tracciato ferroviario è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie ad una distanza, da misurarsi in proiezione orizzontale, minore di ml. 30 dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia.

### **17.2 - Infrastrutture di interesse comunale.**

#### 17.2.1 - Strade urbane principali.

1. Le strade urbane principali sono quelle che svolgono la funzione principale di attraversamento e di accesso e di uscita dai centri urbani; esse devono garantire una elevata fluidità traffico e pertanto sono da evitare o ridurre allo stretto necessario gli accessi alle proprietà e le intersezioni devono essere per lo più finalizzate ai collegamenti con le strade di rango inferiore o superiore; sono da evitare gli spazi di sosta laterali se non ben autonomi dal punto di vista della manovra degli autoveicoli e degli accessi al parcheggio.
2. Esse sono caratterizzate da almeno due corsie di larghezza non inferiore a ml. 7,50, banchine pavimentate e/o marciapiedi; questi ultimi devono avere una larghezza minima di ml. 1,50.

#### 17.2.2 - Strade urbane di quartiere.

1. Le strade urbane secondarie o di quartiere sono quelle interne agli isolati ed hanno il precipuo scopo di consentire l'accesso agli edifici. Esse possono ospitare sui lati spazi per la sosta anche con limitati spazi di manovra, che può essere svolta dalle strade stesse, in considerazione della minore presenza di traffico su questo tipo di infrastrutture.
2. Nelle aree di nuova edificazione soggette a piani attuativi e in quelle oggetto di Ristrutturazione Urbanistica le strade a due sensi di marcia devono avere una carreggiata di larghezza minima di ml. 6,00 e con marciapiedi di larghezza minima di ml. 1,50 da ambo i lati ed avere accorgimenti per la eliminazione delle barriere architettoniche.
3. Le strade esistenti possono essere caratterizzate da carreggiate anche di larghezza inferiore in questo caso se la larghezza è tale da non consentire il doppio senso ovvero la presenza di marciapiedi o percorsi ciclopeditoni, esse potranno essere ristrutturate per il senso unico nell'ambito di una riconsiderazione generale del sistema di traffico urbano.

### 17.2.3 - Percorsi ciclopedonali.

1. I percorsi ciclopedonali sono infrastrutture di tipo urbano e/o extraurbano destinate prevalentemente alla percorrenza pedonale e ciclabile.
2. I percorsi ciclopedonali sono costituiti da:
  - a) strade o parti di strade riservate al transito dei ciclisti in sede propria, separate dalla carreggiata con idonee ed efficienti protezioni, ovvero aventi tracciato autonomo;
  - b) da strade e spazi in promiscuo, opportunamente contrassegnati e delimitati, dove la circolazione e la sosta degli autoveicoli abbia carattere subordinato alla presenza di pedoni e ciclisti;
  - c) da viali e sentieri aperti a ciclisti, con esclusione o subordinazione degli autoveicoli, che si trovino nei parchi urbani e/o territoriali e nelle aree rurali;
  - d) dalle attrezzature accessorie per il posteggio, la riparazione o il noleggio delle biciclette, o scambio intermodale con il pubblico trasporto, il riparo ed il ristoro degli utenti.
3. Le Tavv. 05-11 del R.U. riportano uno schema indicativo all'interno degli ambiti urbani di tracciati ciclopedonali in progetto, al fine di garantire una migliore fruibilità urbana da parte degli utenti. Saranno i progetti esecutivi a definire le caratteristiche dei tracciati finali di tale schema da verificare sulla base dello stato dei luoghi e delle esigenze effettive dei residenti.
4. Le dimensioni e le larghezze dei nuovi percorsi ciclabili devono avere una larghezza minima di ml. 2,50; per quanto riguarda i tracciati da recuperare sulle strade esistenti essi potranno avere anche larghezza inferiore in adattamento allo stato dei luoghi; nel territorio aperto ei percorsi possono coincidere con le strade vicinali, con i sentieri turistici esistenti e/o di progetto, e opportunamente segnata e posti in sicurezza.
5. Per quanto riguarda la realizzazione di percorsi ciclopedonali, si rimanda al D.M. 30 novembre 1999, n. 557 - Regolamento recante norme per la definizione delle caratteristiche tecniche delle piste ciclabili, privilegiando per quanto possibile, la tipologia in sede propria o su corsia riservata, con utilizzo di materiali correttamente inseriti nel contesto di riferimento.

### 17.2.4 - Strade vicinali.

1. Le strade vicinali, risultanti dall'apposito Repertorio comunale denominato "Nuova classificazione della viabilità vicinale del Comune di Castelnuovo Berardenga", costituiscono la trama di percorribilità pubblica e privata integrativa della viabilità principale.
2. Ai sensi dell'art. 5.2 le strade vicinali costituiscono Invariante Strutturale e fanno parte dello Statuto del Territorio del Comune di Castelnuovo Berardenga.
3. Per le strade vicinali che non costituiscono tracciati viari fondativi ai sensi dell'art. 14-4a delle N.T.A. del P.S. sono possibili i seguenti interventi:
  - sistemazione e contenimento del fondo stradale a macadam, compreso l'adeguamento in larghezza del tracciato, ovvero sistemazione con conglomerato cementizio di colore chiaro per i tratti posti in prossimità degli edifici;
  - opere di raccolta e convogliamento delle acque;
  - interventi di manutenzione o di adeguamento funzionale con modifica del tracciato per ragioni di allontanamento da edifici che potranno avvenire nel rispetto dei caratteri orografici del terreno;

- mantenimento e integrazione di piantumazione arboree e siepi nel rispetto delle specie vegetali locali;
4. Per le strade vicinali che costituiscono anche tracciati viari fondativi ai sensi dell'art. 14-4a delle N.T.A. del P.S., e per i tracciati viari fondativi in genere, sono possibili i seguenti interventi:
- mantenimento dei caratteri planoaltimetrici dei tracciati;
  - solo se strettamente necessario, sono possibili modifiche ai tracciati per esigenze di allontanamento dello stesso da edifici esistenti; in questo caso si dovrà comunque lasciare lungo il tracciato dismessi segni ed elementi testimoniali della memoria storica del tracciato viario fondativo;
  - sistemazione e contenimento del fondo stradale a macadam, ovvero sistemazione con conglomerato cementizio di colore chiaro per i tratti posti in prossimità degli edifici;
  - opere di raccolta e convogliamento delle acque;
  - mantenimento e recupero delle opere d'arte ed i segnali di viaggio;
  - opere di sistemazione e contenimento del terreno;
  - mantenimento delle alberature segnaletiche, degli allineamenti arborei e delle siepi ornamentali limitatamente alle specie vegetali locali.
5. Tutti gli interventi sulle strade vicinali dovranno essere a carico dei privati.
6. Per comprovate esigenze di vivibilità e per la vicinanza a nuclei abitati, è consentito asfaltare con strato bituminoso le strade vicinali e comunali, fondative e non, in deroga a quanto stabilito ai commi 3 e 4 relativamente al mantenimento del fondo stradale a macadam, a seguito di una valutazione effettuata dall'UTC sulla effettiva storicità e valore paesaggistico del tracciato e sulle manomissioni già eseguite.

#### 17.2.5 - Distanza delle costruzioni dalle strade.

1. In merito alla Distanza dalle strade vale quanto definito all'art. 15.4:
- a) La Distanza dalle strade (Ds) corrisponde alla lunghezza del segmento minimo congiungente il corpo del fabbricato, o le parti di esso più avanzate oltre la massima sporgenza consentita, ed il confine stradale antistante, corrispondente all'esterno del marciapiede.
  - b) La sede stradale va considerata non nella sua attuale consistenza, ma in quella prevista nelle tavole del R.U.
  - c) Sono esclusi dal computo della distanza gli aggetti di copertura, gli elementi decorativi, i volumi tecnici oltre a balconi e terrazzi a sbalzo per una sporgenza massima di ml. 1,50, con le precisazioni per questi ultimi contenute nella descrizione della Superficie Coperta (S.C.) di cui all'art. 15.21.
  - d) Per le distanze minime delle nuove costruzioni dal confine stradale, (da intendersi secondo quanto definito alla lettera b) ove non diversamente precisato negli elaborati grafici di RU e negli articoli relativi alle singole Zone Omogenee, valgono i seguenti valori:

Classificazione Codice della Strada		Fuori centri abitati ml	Dentro centri abitati ml
B	Extraurbana principale	40	--
C	Extraurbana secondaria	30	20
E	Urbana principale	10	7,5
	Urbana di quartiere	--	6,50

- e) Ai fini dell'applicazione del presente articolo per confine stradale si intende il limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea.
- f) Fatto salvo quanto disposto dal D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo Codice della Strada) gli interventi di sopraelevazione di edifici esistenti posti a distanza inferiore da quella prescritta rispetto alla strada, possono essere eseguiti in allineamento con tale distanza inferiore.
2. Nell'ambito delle fasce stradali è consentita la creazione di spazi di sosta pubblici e privati, viabilità di servizio o di accesso ai lotti, opere idrauliche, sistemazioni a verde, percorsi ciclabili e installazione di reti tecnologiche, con le precisazioni relative alla gerarchia stradale come enunciato al comma 1). All'interno delle aree di proprietà privata sono consentite le sistemazioni a verde e le piantumazioni in filari, l'utilizzazione agricola e il giardinaggio.
  3. Negli interventi su sedi stradali di rilevanza comunale (strade urbane principali) devono essere previste aree a margine per la fermata di mezzi di trasporto pubblico concordate con gli uffici tecnici comunali e con gli enti gestori del servizio.
  4. La distanza di edifici da nuove strade urbane di quartiere possono essere anche inferiori a quelle sopra definite se previste nell'ambito di una progettazione unitaria all'interno di Piani attuativi convenzionati e/o Piani di Recupero.

### ***17.3 - Parcheggi pubblici.***

1. Costituiscono tutte le aree destinate o da destinare a parcheggi pubblici: esse costituiscono standard ai sensi del D.M. 1444/1968 art.3.
2. Nelle Tavv. 05-11 sono riportate le aree già destinate a parcheggi pubblici e quelle di progetto. La maggior parte di queste ultime è compresa nei comparti soggetti a Piani Attuativi o Interventi Diretti convenzionati e deve essere realizzata da parte dei privati in tale contesto. In linea di massima i parcheggi pubblici in zone a destinazione residenziale sono collocati in modo diffuso lungo la viabilità urbana di quartiere al fine di rendere più agevole la sosta ed evitare l'occupazione impropria delle sedi stradali. Qualora un Piano Attuativo proponga modifiche all'assetto del R.U., questo deve avvenire nel rispetto dei criteri di cui all'art. 12.2 e senza peggiorare l'accessibilità della sosta di cui sopra e gli spazi destinati a parcheggi pubblici devono rimanere nella quantità e nel numero di posti auto prefissati, considerando come superficie massima mq. 25 a posto auto compreso gli spazi di manovra, e ubicati in modo funzionale nel contesto urbano.
3. Le aree da destinare a parcheggi pubblici devono essere dotate di idonei corpi illuminanti, prevalentemente alimentati da fonti di energia rinnovabili, e corredate di idonee alberature di alto fusto di specie tipiche locali in modo tale comunque da non ridurre il numero di posti auto, fatte salve particolari disposizioni di tutela storica ambientale.

### ***17.4 - Parcheggi privati e parcheggi privati di uso pubblico.***

#### Parcheggi privati ai sensi della L.24 Marzo 1989 n. 122 e s.m. e i

1. Ogni nuova costruzione deve dotarsi di parcheggi privati in quantità diversificata in base alla destinazione d'uso della stessa: i singoli posti auto devono avere dimensioni minime di m.5,00 x 2,50 e

lo spazio di manovra interno ai parcheggi privati non può essere superiore al 50% dell'intera superficie del parcheggio. In ogni caso il numero di posti auto che deve essere individuato in relazione alla superficie minima di parcheggio richiesta non può essere inferiore a un posto ogni 25 mq. di superficie a parcheggio. Il frazionamento di aree destinate a spazi di parcheggio comuni a più unità immobiliari deve garantire, per ciascuna area di pertinenza di ciascuna unità immobiliare, la dotazione minima di parcheggi prevista.

2. Nei casi di Ristrutturazione Urbanistica le superfici da destinare a parcheggio privato devono rispettare i minimi previsti dal presente articolo in base alle funzioni previste.
3. E' possibile realizzare parcheggi privati da destinare ad uso pubblico; apposita convenzione con la Pubblica Amministrazione deve disciplinare modalità esecutive e gestionali.

#### Residenza

4. Le nuove costruzioni a carattere residenziale, devono dotarsi di parcheggi privati ai sensi della L.24 Marzo 1989 n. 122 e s.m. e i., nella misura del 50 % della S.U.L. di progetto, con un minimo di 2 posti auto per ciascun alloggio, siano essi coperti o scoperti.
5. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportino aumento della superficie utile o aumento delle unità immobiliari attraverso frazionamento, la disposizione di cui al comma 2 può essere derogata nelle zone omogenee A, purchè il numero delle nuove unità immobiliari non superi di una unità quelle esistenti; oltre tale limite la dotazione deve essere almeno di 1 posto auto per ogni unità immobiliare e può essere monetizzato. Nelle zone omogenee B1 dovrà essere garantito almeno 1 posto auto per ciascuna nuova unità immobiliare oltre a quella esistente in seguito a Ristrutturazione Edilizia e addizione volumetrica oltre la Ristrutturazione Edilizia, mentre in caso di Sostituzione Edilizia e di Ristrutturazione Urbanistica è necessario dotare le Unità Immobiliari di due posti auto.
6. La norma di cui ai commi precedenti deve essere rispettata anche nell'ambito di interventi nel territorio aperto, all'interno della resede di appartenenza così come definito all'art.15.12.

#### Attività turistico-ricettive, direzionali o, pubblici esercizi, artigianato di servizio.

7. Le nuove costruzioni a carattere turistico-ricettivo, direzionale, pubblici esercizi, artigianato di servizio, devono dotarsi di parcheggi privati ai sensi della L. del 24 Marzo 1989 n. 122 e s.m. e i., nella misura del 30 % della S.U.L. di progetto, siano essi coperti o scoperti.
8. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente a carattere turistico-ricettivo, direzionale e pubblici esercizi, artigianato di servizio, la disposizione di cui al comma 4 può essere derogata nelle zone omogenee A.

#### Attività produttive e commerciali

9. Per le attività produttive e commerciali è prevista la superficie minima da destinare a parcheggi privati ai sensi della L. del 24 Marzo 1989 n. 122 e successive modifiche ed integrazioni, coperti e/o scoperti, nella misura del 30 % della S.U.L. di progetto.

#### Attività finalizzate allo svago e al tempo libero

10. Per queste attività è prevista la superficie minima da destinare a parcheggi privati ai sensi della L. 122/89



e s.m. e i., coperti e/o scoperti, nella misura del 30 % della S.U.L. di progetto.

#### Spazi di relazione ai sensi della L.R. 28/2005 e Regolamento 15/R/2009

11. Fermo restando il rispetto degli standard previsti dal DM 1 aprile 1968, n. 1444, nelle aree di pertinenza di strutture commerciali devono essere altresì reperite superfici di parcheggio da destinare alla sosta di relazione, ai sensi della L.R. 28/2005 e Regolamento 15/R/2009, in aggiunta a quelle minime previste dalla legge n. 122/89 (30 % della S.U.L. massima) e meglio precisate ai paragrafi successivi. I parcheggi per la sosta di relazione devono essere realizzati su aree private e sono reperiti all'interno degli edifici o nell'area di pertinenza degli stessi, ovvero in altre aree o edifici, ad una distanza idonea a garantire un rapido collegamento, a condizione che ne sia garantito l'uso pubblico nelle ore di apertura degli esercizi, secondo il seguente criterio:

##### *A-Per gli esercizi di vicinato:*

I parcheggi per la sosta di relazione sono dimensionati nella misura minima di mq. 1 per ogni mq. di superficie di vendita.

Nelle zone a traffico limitato o escluso, nelle zone a prevalente carattere pedonale dell'utenza, nelle zone A, nelle aree dei centri commerciali naturali, per le gallerie d'arte, nonché per gli edifici a destinazione commerciale esistenti si prescinde dal dimensionamento di cui al presente punto, non essendo in tal caso richiesta alcuna dotazione di parcheggi per l'attivazione o l'ampliamento di esercizi di vicinato.

##### *B-Per le medie strutture di vendita:*

I parcheggi per la sosta di relazione sono dimensionate nella misura minima di mq.1,5 per ogni mq. di superficie di vendita prevedendo ulteriori parcheggi, nella misura minima di mq.1 per ogni mq. di ulteriori superfici utili coperte aperte al pubblico, destinate ad altre attività connesse e complementari a quella commerciale (ristoranti, bar, sale riunioni ecc), escludendo dal calcolo gli spazi destinati a corridoi delle gallerie dei centri commerciali.

Le dotazioni di cui sopra sono ridotte della metà quando l'esercizio abbia carattere di struttura rionale (prevalente carattere pedonale dell'utenza o struttura scarsamente attrattiva di traffico veicolare). Tali strutture sono identificate in quelle fino a 500 mq. di superficie di vendita per gli esercizi posti in edifici a destinazione commerciale esistenti. La riduzione non vale per le nuove strutture .

Le medie strutture con superficie di vendita superiore a 500 mq. devono realizzare il raccordo tra parcheggio e viabilità pubblica nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- il raccordo fra il parcheggio destinato alla clientela e la viabilità pubblica, o comunque di accesso, deve essere indipendente o separato da ogni altro accesso, in particolare da eventuali collegamenti fra viabilità pubblica, aree carico-scarico merci e accessi riservati ai pedoni;
- il percorso di accesso al parcheggio deve essere segnalato con chiarezza dalla viabilità principale. La segnaletica stradale e quella di orientamento devono integrarsi in modo da consentire l'immediata e univoca identificazione del percorso di accesso veicolare al parcheggio;
- il raccordo fra parcheggio e viabilità deve essere costituito da almeno due varchi a senso unico separati, opportunamente distanziati e indipendenti tra loro. L'entrata e l'uscita devono essere tra loro distanti,

anche quando insistono sullo stesso tratto viario.

12. Una quota del 10% dei parcheggi per la sosta di relazione è riservata al personale dipendente.
13. In caso di ampliamento della struttura di vendita, la dimensione dei parcheggi è commisurata alla parte di superficie di vendita oggetto di ampliamento.
14. Tutte le aree da destinare alla sosta di relazione localizzate in superficie devono essere opportunamente piantumate con essenze autoctone e altri elementi di arredo.
15. I singoli posti auto devono avere dimensioni minime di m. 5,00 x 2,50 e dove non diversamente indicato nelle Tavole grafiche di R.U., lo spazio di manovra interno ai parcheggi privati non può essere superiore al 50% dell'intera superficie del parcheggio. Il numero di posti auto che deve essere individuato in relazione alla superficie minima di parcheggio richiesta non può essere inferiore a un posto ogni 25 mq. di superficie a parcheggio.

#### Altri parcheggi

16. Ai fini del calcolo della dotazione minima di parcheggio sono assimilate alla superficie di vendita, e pertanto necessitano di ulteriori spazi di parcheggio per la sosta di relazione così come previsto dal decreto legislativo n. 114/98, tutte le superfici aperte al pubblico:
  - negli immobili a destinazione d'uso turistico ricettiva e direzionale;
  - nei pubblici esercizi;
  - negli immobili destinati ad attività artigianali di servizio;
  - negli immobili dove si svolgono attività di svago e per il tempo libero;
  - negli immobili destinati ad attività di culto.

Tale disposizione può essere derogata nelle zone omogenee A.

#### **17.5 - Impianti distribuzione carburanti.**

1. Nuovi impianti, nei limiti consentiti dal Piano comunale di distribuzione carburanti e dalle normative vigenti nazionali e regionali, dovranno essere localizzati, totalmente o in parte, nelle fasce di rispetto stradale, in qualunque parte del territorio comunale ad esclusione delle aree da salvaguardare ai fini della qualità architettonica e paesaggistica.
2. Nell'area di pertinenza degli impianti, potranno essere realizzate strutture di servizio e attività economiche integrative all'attività principale:
  - officina meccanica, elettrauto, gommista, servizi di lubrificazione;
  - lavaggio autoveicoli;
  - somministrazione alimenti e bevande, vendita quotidiani e periodici, vendita tabacchi;
  - vendita al dettaglio;
  - posto telefonico;
  - servizi igienici pubblici.

Parametri per la realizzazione delle strutture di servizio:

- H max = 1 piano per tutti gli accessori all'interno dell'area escluse le pensiline e le officine meccaniche, le quali per ragioni funzionali possono raggiungere l'H max di 4,00 m;

- distanza da fabbricati esterni all'area dell'impianto per i locali accessori = 20,00 m;
- distanza dai confini = 5,00 m;

La superficie coperta realizzabile, ad esclusione delle pensiline a protezione degli erogatori di carburante, é indicata in relazione alla superficie totale del lotto di pertinenza dell'impianto stesso, secondo i seguenti parametri:

- a) impianto con una superficie del lotto fino a 1.500 mq, la superficie coperta é dell'8% della superficie totale dell'impianto;
- b) impianto con una superficie del lotto da mq 1.501 a mq 2.500, la superficie coperta é del 10% della superficie totale dell'impianto;
- c) impianto con una superficie del lotto superiore i 2.500 mq, la superficie coperta é del 12% della superficie totale dell'impianto.

### **17.6 - Corridoio infrastrutturale.**

1. I tracciati viari che non si configurino come definitivi vengono riportati nelle tavole di R.U., come nel caso della nuova viabilità prevista a nord della fornace di Stazione e del tracciato della variante stradale alla S.R.222 Chiantigiana a Nord di Quercegrossa a titolo puramente indicativo. Essi non si identificano ancora come vincoli preordinati all'esproprio: ciò avverrà nel momento in cui venga confermata tale ipotesi di tracciato attraverso una Variante confermativa al R.U. e relativo progetto definitivo dell'opera che ne definisca le precise dimensioni e ubicazione.

### **Art. 18 - Interventi sul patrimonio edilizio esistente**

1. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono così definiti:
  - *Manutenzione ordinaria*
  - *Manutenzione straordinaria*
  - *Restauro e risanamento conservativo:*
    - a) *Restauro Architettonico*
    - b) *Risanamento conservativo*
  - *Ristrutturazione edilizia*
  - *Addizione volumetrica*
  - *Sostituzione edilizia*
  - *Demolizione edilizia*
  - *Ristrutturazione urbanistica*
2. Per quanto riguarda le modalità attuative dei singoli interventi edilizi e urbanistici sul patrimonio edilizio esistente nonché la tipologia dei titoli abilitativi necessari si fa riferimento alle vigenti disposizioni di legge ed in particolare a quanto stabilito al Cap. I e II del Titolo VI, artt.76, 77, 78, 79, 80, 81 della L.R. 1/2005 e s.m.e.i..

#### **18.1 - Manutenzione Ordinaria (Ma.O).**

1. Gli interventi di Manutenzione Ordinaria sono quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture dei manufatti edilizi esistenti, senza alcuna alterazione delle loro preesistenti caratteristiche, nonché quelli necessari ad integrare o a mantenere in efficienza gli

impianti tecnologici esistenti.

2. A titolo indicativo possono essere ricompresi nella manutenzione ordinaria i seguenti interventi:
  - a) la pulitura esterna e la ripresa parziale di intonaci esterni, con l'utilizzo dei medesimi materiali, e delle medesime tecnologie e tinte, preesistenti;
  - b) la pulitura, la riparazione, la sostituzione e la tinteggiatura di infissi esterni, di recinzioni, di grondaie, di pluviali, di canne fumarie e di aspirazione, di pavimentazioni esterne, di elementi architettonici quali inferriate, bancali, cornici, zoccolature, gradini e simili, senza modificazioni delle posizioni, delle dimensioni e delle forme, e con l'utilizzazione dei medesimi materiali, e delle medesime tecnologie e tinte, preesistenti;
  - c) la pulitura ed il rifacimento parziale di rivestimenti esterni, con l'utilizzazione dei medesimi materiali, e delle medesime tecnologie e tinte, preesistenti;
  - d) la pulitura e la tinteggiatura, la pittura ed il rifacimento di intonaci e di rivestimenti interni, con l'utilizzazione dei medesimi materiali, e delle medesime tecnologie e tinte preesistenti, ove siano caratteristiche e/o significative;
  - e) la pulitura, la tinteggiatura, la riparazione, la sostituzione di infissi, di serramenti, di pavimentazioni interni, con l'utilizzazione dei medesimi materiali, e delle medesime tecnologie e tinte, preesistenti, ove siano caratteristiche e/o significative;
  - f) la riparazione, l'ammodernamento e la sostituzione di impianti tecnologici e/o igienico sanitari purché non ne derivi la realizzazione di nuovi locali per servizi tecnologici e/o igienico sanitari, o la utilizzazione, anche parziale, per tali servizi, di locali precedentemente adibiti ad altro uso;
  - g) la riparazione, coibentazione e sostituzione parziale del manto di copertura;
  - h) la riparazione e sostituzione, parziale e limitata, dell'orditura secondaria delle strutture orizzontali e della copertura, con l'utilizzazione dei medesimi materiali, e delle medesime tecnologie e tinte preesistenti, ove siano caratteristiche e/o significative;
  - i) la costruzione o la rimozione di arredi fissi e di piccole opere murarie, come nicchie, muretti e simili;
  - j) l'inserimento, lo spostamento e l'eliminazione di pareti mobili d'arredo (in legno, cartongesso, vetrocamera, ecc.) purché non configurino locali utili o accessori all'interno delle unità immobiliari.
3. Nelle unità di spazio aventi utilizzazione in atto per attrezzature tecnologiche, è compreso nell'ordinaria manutenzione qualsiasi intervento volto alla riparazione, all'ammodernamento, alla sostituzione, all'integrazione, alla protezione degli impianti tecnologici.
4. Gli interventi di manutenzione ordinaria non possono in nessun caso comportare la realizzazione di chiusure e aperture interne e/o esterne né modificare le tramezzature degli edifici.
5. Sono compresi nella manutenzione ordinaria gli interventi di installazione di strutture e manufatti precari destinati all'arredo e alla fruizione degli spazi esterni. Tali strutture, facilmente smontabili e non stabilmente infisse al suolo (non è consentito alcun genere di fondazione) non comportano trasformazione edilizia e/o urbanistica del territorio e pertanto non sono computabili ai fini degli indici e delle distanze previste dallo strumento urbanistico.

6. A titolo esemplificativo, sono considerati elementi per l'arredo e la fruizione degli spazi esterni degli edifici di cui al precedente comma 5:
  - a) piccoli forni o barbecue senza tettoia,
  - b) vasche ornamentali entro e fuori terra, di modesta ampiezza e profondità,
  - c) voliere per il ricovero di piccoli volatili,
  - d) gazebo, costituiti da telaio in legno o ferro, aperti su tutti i lati, coperti esclusivamente con teli ombreggianti e permeabili, o stuoia.
7. Le strutture e i manufatti di cui ai precedenti commi 5 e 6 non possono in nessun caso superare l'altezza massima di m. 3,00, non possono avere complessivamente una superficie superiore al 50 % del resede di pertinenza o di appartenenza del fabbricato, così come definita all'art.15.12, non possono comportare una riduzione della superficie permeabile in contrasto con le disposizioni vigenti in materia.
8. L'installazione delle strutture e dei manufatti di cui ai precedenti commi 5 e 6 non deve in nessun caso compromettere il valore architettonico e /o ambientale degli edifici e dei luoghi.
9. Nel caso di interventi relativi a prospetti di edifici la manutenzione dovrà essere prevista per parti organiche delle facciate e non solo relativamente ai confini di proprietà.
10. Gli interventi di manutenzione ordinaria sul patrimonio edilizio di pregio storico, architettonico/ambientale presente al 1954 e individuato nel SIT comunale con classe di valore da 1 a 6, devono essere eseguiti nel rispetto dei caratteri architettonici e decorativi degli edifici secondo le prescrizioni indicate al successivo articolo 19.
11. Gli interventi di manutenzione ordinaria sul patrimonio edilizio ubicato in zone omogenee A devono essere realizzati in armonia con l'edificio ed il contesto ambientale circostante.
12. Gli interventi di manutenzione ordinaria o quelli ad essa riconducibili quand'anche non ricompresi fra quelli sopra elencati rientrano nella categoria dell'Attività edilizia libera ai sensi dell'art. 80 della L.R. 1/2005 e s.m.e.i..

### ***18.2 - Manutenzione Straordinaria (Ma.S.).***

1. Gli interventi di Manutenzione Straordinaria sono quelli che riguardano 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 i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche alla destinazioni d'uso.
2. A titolo indicativo possono essere ricompresi nella manutenzione straordinaria i seguenti interventi:
  - a) il risanamento, il consolidamento, la sostituzione di strutture di fondazione;
  - b) il risanamento, il consolidamento, la parziale sostituzione di strutture verticali esterne, nonché di strutture verticali interne, con eventuale modificazione delle aperture, purché non sia variato l'impianto distributivo organizzativo delle singole unità immobiliari;
  - c) il risanamento, il consolidamento, la sostituzione parziale o totale dei collegamenti verticali, senza modificazione delle posizioni, delle dimensioni e delle pendenze;
  - d) il risanamento, il consolidamento, la sostituzione parziale o totale delle coperture, senza modificazioni delle quote e delle pendenze;
  - e) il risanamento, il consolidamento, la sostituzione parziale o totale delle altre strutture orizzontali,

senza modificazione delle quote di intradosso;

- f) la sostituzione e la tinteggiatura di infissi esterni, di recinzioni, di grondaie, di pluviali, di manti di copertura, di canne fumarie e di aspirazione, di elementi architettonici quali inferriate, bancali, cornici, zocolature, gradini e simili, senza modificazione delle posizioni, delle dimensioni e delle forme, ma con l'utilizzazione di materiali, tecnologie e tinte diverse da quelle preesistenti;
  - g) il rifacimento di pavimentazioni interne e/o esterne;
  - h) il rifacimento totale di intonaci e/o di rivestimenti esterni, con l'utilizzazione di materiali, tecnologie e tinte, diverse da quelle preesistenti;
  - i) il risanamento, il consolidamento, la sostituzione e lo spostamento parziale o totale degli elementi di partizione interna, con l'eventuale modificazione delle aperture, purché non sia variato l'impianto distributivo organizzativo delle singole unità immobiliari;
  - j) il rifacimento o l'istallazione di materiali di isolamento, nonché di impianti tecnologici e/o igienico sanitari, anche con l'utilizzazione per servizi tecnologici e/o igienico sanitari di uno o più locali esistenti precedentemente adibiti ad altro uso, purché non vengano alterate le strutture portanti o i profili altimetrici delle coperture;
  - k) la costruzione di vespai o scannafossi;
  - l) la realizzazione di recinzioni, di manti di copertura, di canne fumarie e di aspirazione, di pavimentazioni esterne, di elementi architettonici quali inferriate, bancali, cornici, zocolature, gradini e simili;
  - m) la realizzazione di elementi di sostegno di singole parti strutturali;
  - n) la realizzazione di interventi esclusivamente finalizzati al risparmio energetico;
  - o) la realizzazione ed adeguamento di opere accessorie e/o pertinenziali che non comportino aumento di volumi o di superfici utili;
  - p) la realizzazione di opere finalizzate all'eliminazione delle barriere architettoniche (quali il rifacimento di scale ed ascensori, l'inserimento di rampe interne e esterne, di servoscala o piattaforme elevatrici, ecc.) anche in deroga agli indici e parametri di Zona, nel rispetto della normativa di riferimento e purché non si configurino quali interventi di ristrutturazione edilizia;
  - q) la realizzazione e l'installazione di strutture e manufatti precari destinati all'arredo e alla fruizione degli spazi esterni con caratteristiche diverse da quelle indicate nel precedente punto 18.1, commi 5 e 6, e rientranti nella fattispecie delle pertinenze così come individuate all'art. 15.12.
  - r) la realizzazione di chiusure e/o aperture nonché spostamenti di pareti interne che non modifichino lo schema distributivo complessivo delle singole unità immobiliari;
  - s) le modifiche alle aperture esterne degli edifici.
3. Nelle unità di spazio aventi utilizzazione in atto per attrezzature tecnologiche, è compreso nella manutenzione straordinaria qualsiasi intervento di rifacimento totale o di installazione di impianti tecnologici, purché non comporti aumento del numero degli addetti, né modifiche o adeguamenti delle esistenti opere di urbanizzazione.
4. Gli interventi di manutenzione straordinaria non devono in ogni caso:
- a) costituire un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio diverso dal

precedente,

- b) costituire mutamento tipologico della costruzione nel suo insieme,
  - c) comportare il cambio di destinazione d'uso in atto degli immobili.
5. Nel caso di interventi relativi a prospetti di edifici la manutenzione dovrà essere prevista per parti organiche delle facciate e non solo relativamente ai confini di proprietà. In ogni caso tali interventi dovranno armonizzarsi con l'edificio senza alterare il disegno del prospetto.
  6. Gli interventi di manutenzione straordinaria sul patrimonio edilizio di pregio storico, architettonico/ambientale presente al 1954 e individuato nel SIT comunali con classe di valore da 1 a 6, architettonico/ambientale devono essere eseguiti nel rispetto dei caratteri architettonici e decorativi degli edifici secondo le prescrizioni indicate al successivo articolo 19.
  7. Gli interventi di manutenzione straordinaria sul patrimonio edilizio ubicato in zone omogenee A devono essere realizzati in armonia con l'edificio ed il contesto ambientale circostante.
  8. Gli interventi di manutenzione straordinaria o quelli ad essa riconducibili quand'anche non ricompresi fra quelli sopra elencati rientrano nella categoria degli interventi soggetti a SCIA secondo quanto previsto all'art. 79 della L.R.1/2005 e s.m.e.i.. Gli interventi di Manutenzione Straordinaria che non riguardino le parti strutturali dell'edificio, non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari possono essere eseguite attraverso le procedure dell'Attività edilizia libera secondo quanto previsto all'art.79 della L.R. 1/2005 e.s.m.e.i..

### **18.3 - Restauro e Risanamento Conservativo.**

1. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne 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 consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi degli edifici, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.
2. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono pertanto finalizzati all'adeguamento funzionale e/o ad un uso più appropriato alle esigenze attuali degli edifici esistenti. Essi non devono comportare alterazione degli elementi tipologici, formali e strutturali:
  - per elementi tipologici dell'edificio si intendono quei caratteri architettonici e funzionali che ne consentono la qualificazione in base alle tipologie edilizie (edificio rurale, opificio, abitazione unifamiliare o plurifamiliare, edificio a schiera, a corte, a torre, ecc.);
  - per elementi formali dell'edificio si intende l'insieme delle caratteristiche che lo distinguono e lo inquadrano in modo peculiare (profili geometrici dei volumi, particolari architettonici, elementi di rifinitura, ecc.) conferendo ad esso un'immagine caratteristica;
  - per elementi strutturali dell'edificio si intendono quelli che compongono la struttura materiale, anche non portante, dell'organismo edilizio (muratura tradizionale, in pietrame o laterizio, solai a volta o con struttura in legno, manto di copertura in coppi e embrici, ecc.).
3. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo possono essere finalizzati anche alla modifica del numero delle unità immobiliari ed al mutamento della destinazione d'uso degli edifici purché la nuova destinazione sia compatibile con i caratteri tipologici formali e strutturali dell'organismo edilizio.

4. Fatto salvo quanto disposto dal successivo punto 18.3.1 comma 2 gli interventi di restauro e risanamento conservativo non possono in nessun caso comportare aumento della superficie lorda di pavimento, alterazioni volumetriche, planimetriche né modifiche delle quote di imposta e di colmo delle coperture.
5. Gli inserimenti di impianti devono comportare la minima indispensabile compromissione delle murature, essendo precluso ogni danneggiamento degli esistenti elementi architettonici significativi.
6. È ammessa la reintegrazione con materiali tradizionali delle parti soggette ad usura (pavimentazioni, rivestimenti, ecc.).
7. Nel caso d'interventi relativi a prospetti di edifici il restauro o il risanamento dovranno essere previsti per parti organiche delle facciate e non solo relativamente ai confini di proprietà
8. Ai fini di una più agevole gestione degli interventi della presente fattispecie di intervento sul patrimonio edilizio esistente, si distinguono due tipi di intervento:
  - a) il *Restauro Architettonico (Re.A.)*
  - b) il *Risanamento Conservativo (Ri.C.)*
9. Gli interventi di cui al presente articolo sugli edifici ricadenti in aree a pericolosità geomorfologia elevata e molto elevata (P.F.E., P.F.M.E.) o in aree a pericolosità idraulica elevata o molto elevata (P.I.E., P.I.M.E.) non devono determinare pericolo per persone e beni, non devono aumentare la pericolosità in altre aree e, ove necessario, devono essere adottate idonee misure per ridurre la vulnerabilità.

#### 18.3.1 - Restauro Architettonico (Re.A.).

1. Il Restauro Architettonico è finalizzato principalmente alla conservazione, al recupero e alla valorizzazione dei caratteri degli edifici di particolare valore storico - artistico, architettonico per i quali si deve procedere con un restauro e risanamento totale.
2. In linea generale si considerano di restauro gli interventi diretti:
  - alla conservazione della costruzione, delle sue qualità, del suo significato e dei suoi valori, mediante l'eliminazione delle aggiunte utilitarie o storicamente false, il consolidamento di elementi costitutivi e l'inserimento di accessori e impianti, così da recuperare l'uso, purché non risultino alterate la forma e la distribuzione,
  - alla valorizzazione della costruzione, quando risulti opportuna anche agli effetti ambientali, mediante operazioni sistematiche e di insieme, indirizzate a liberare strati storicamente e artisticamente rilevanti, documentatamente autentici,
  - alla conservazione, al recupero ed alla ricomposizione di reperti e spazi, sia interni che esterni, di per se significativi o che siano parte di edifici ambienti e complessi meritevoli di tutela, ivi compresi quelli di matrice industriale e agricola.
3. Gli interventi di restauro comprendono la ricostruzione filologica di parti limitate di edifici eventualmente crollate o demolite e il completamento (all'interno del volume esistente) di strutture e finiture non terminate per interruzione storicamente documentata degli interventi originari con tecniche



attuali. Tali interventi sono subordinati alla presentazione di adeguata documentazione storico – archivistica – critica progettuale e/o lettura filologica tramite saggi e rilievi dell’edificio.

4. A titolo indicativo possono essere ricompresi nel *Restauro* i seguenti interventi:
  - il consolidamento e il risanamento del complesso murario originario, delle strutture verticali, orizzontali e di copertura senza spostamento delle stesse né modifiche del tetto che deve essere opportunamente ripristinato col manto di copertura tradizionale. Sono ammesse inserzioni di elementi indispensabili a sole finalità statiche;
  - il restauro/ripristino dei fronti esterni ed interni, degli ambienti liberati da eventuali superfetazioni. Per quanto attiene alle corti e agli spazi ineditati si deve procedere al ripristino delle partizioni e dei materiali originari, all’eliminazione di ogni superfetazione, sia pure a carattere provvisorio, alla conservazione e sistemazione a giardino e/o parco;
  - la conservazione/ripristino dell’impianto distributivo organizzativo principale originario. Sono consentite modifiche interne per la dotazione di adeguate attrezzature igienico-sanitarie, quando non alterino le caratteristiche degli ambienti di importanza storico – documentale e architettonica;
  - la riapertura di finestre o porte preesistenti e successivamente tamponate;
  - il mantenimento e il restauro di altri reperti come fontane, pozzi, esedre, scenari, lapidi, edicole e quant’altro, negli spazi esterni e negli ambienti interni, costituisce testimonianza storica.

È vietata qualsiasi alterazione dei volumi, dei profili e dei tetti, del disegno delle facciate, delle strutture (pilastri, murature continue, volte, solai, ecc.), delle decorazioni, degli infissi e dei materiali di finitura in genere, la rimozione di elementi e la loro collocazione in luoghi diversi da quello originale, nonché le rimozioni che possono cancellare le testimonianze storiche dell’edificio.

5. Non sono da considerare “testimonianze storiche” quei volumi e in genere quelle modifiche aventi carattere di precarietà o di palese superfetazione, riferibili per lo più al periodo post bellico o di cui sia dimostrabile la recente realizzazione.
6. Nel caso di interventi relativi a prospetti di edifici il *Restauro* dovrà essere previsto per parti organiche delle facciate e non solo relativamente ai confini di proprietà.
7. Gli interventi di Restauro Architettonico o quelli ad esso riconducibili quand’anche non ricompresi fra quelli sopra elencati rientrano nella categoria degli interventi soggetti a SCIA secondo quanto previsto all’art. 79 comma 2c della L.R.1/2005 e.s.m.e.i..

#### 18.3.2 - Risanamento Conservativo (Ri.C./Ri.C.\*)

1. Il Risanamento Conservativo è finalizzato alla conservazione, al recupero degli edifici di minore valore storico-architettonico o ambientale per i quali si può procedere anche con interventi di restauro e risanamento parziale, in quanto edifici di minore valore ovvero in quanto sono già stati oggetto di trasformazioni che ne hanno ridotto le caratteristiche architettoniche e ambientali.
2. A titolo indicativo possono essere ricompresi nel *Risanamento conservativo* i seguenti interventi:
  - il ripristino, la sostituzione e l’integrazione delle finiture, da eseguirsi con l’impiego di materiali e tecniche congruenti alla valorizzazione dei caratteri dell’edificio e alla salvaguardia degli elementi

di pregio;

- il ripristino, il consolidamento statico, la sostituzione e l'integrazione degli elementi strutturali, anche con soluzioni tecniche innovative, purché nel rispetto delle posizioni e dei caratteri tipologici originari;
  - il ripristino e la valorizzazione dei prospetti nella loro unitarietà, anche con parziali modifiche da realizzare nel rispetto dei caratteri originari;
  - il ripristino e la valorizzazione degli ambienti interni nel rispetto degli elementi architettonici e decorativi di pregio eventualmente presenti quali: volte, affreschi, soffitti e pavimenti;
  - le opere di modifica dell'assetto planimetrico che comportino fusione o frazionamento di unità immobiliari purché non alterino l'impianto distributivo complessivo dell'edificio, con particolare riguardo alle parti comuni;
  - la realizzazione e integrazione degli impianti, dei servizi igienico sanitari e dei volumi tecnici purché vengano adottati tutti gli accorgimenti necessari per il loro inserimento nel contesto dell'edificio;
  - l'inserimento di lucernari a filo falda delle coperture;
  - il restauro/ripristino delle facciate esterne e degli ambienti interni nel caso vi siano elementi di rilevante importanza, quali volte, decorazioni, ecc.;
  - la demolizione delle superfetazioni come parti delle unità edilizie incongrue con l'impianto originale, nonché l'eliminazione di elementi decorativi, rivestimenti e simili, incompatibili;
  - la conservazione e il ripristino tipologico dei collegamenti verticali e orizzontali collettivi (portici, logge, androni, corpi scala, ecc.);
  - la riapertura di forature preesistenti e successivamente tamponate;
  - l'inserimento di cordoli strutturali ai fini dell'adeguamento sismico degli edifici.
3. Nel caso di interventi relativi a prospetti di edifici il *Risanamento conservativo* dovrà essere previsto per parti organiche delle facciate e non solo relativamente ai confini di proprietà.
4. Gli interventi di Risanamento Conservativo o quelli ad esso riconducibili quand'anche non ricompresi fra quelli sopra elencati rientrano nella categoria degli interventi soggetti a SCIA secondo quanto previsto all'art. 79 comma 2c della L.R.1/2005 e.s.m.e.i..
5. Il *Risanamento Conservativo con asterisco (Ri.C.\*)* riguarda quegli edifici individuati come Invarianti Strutturali dal PS e ai quali non è stato possibile accedere nella fase di schedatura del patrimonio edilizio esistente. L'attribuzione del *Ri.C.\** ha significato cautelativo, che può essere modificato a fronte di una indagine più approfondita in sede di progetto architettonico, che dovrà confluire nell'aggiornamento del SIT comunale utilizzando la stessa metodologia.

#### **18.4 - Ristrutturazione Edilizia (Rs.E.).**

1. Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino e la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.
2. Configurano comunque ristrutturazione edilizia gli interventi comportanti variazione della superficie utile, o della quota di intradosso dei solai, o della posizione e/o numero dei collegamenti verticali, ogniqualvolta non abbiano finalità e caratteristiche di ripristino e non rientrino in un insieme sistematico

di trasformazioni definibile come restauro e risanamento conservativo.

3. A titolo indicativo possono essere ricompresi nella ristrutturazione edilizia i seguenti interventi:
  - la riorganizzazione distributiva degli edifici e delle unità immobiliari,
  - la variazione del numero delle unità immobiliari e delle loro dimensioni;
  - il mutamento della destinazione d'uso degli immobili, edifici, ed aree anche in assenza di opere edilizie;
  - la trasformazione di superficie accessoria in superficie utile e viceversa;
  - la modifica agli elementi strutturali, con variazione delle quote d'imposta di imposta dei solai;
  - l'inserimento di soppalchi all'interno degli edifici nei limiti dimensionali indicati al successivo comma 4 lett. c);
  - la realizzazione di balconi e/o terrazzi;
4. Gli interventi di ristrutturazione edilizia comprendono altresì:
  - a) la demolizione con fedele ricostruzione degli edifici, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con gli stessi materiali o con materiali analoghi, nonché nella stessa collocazione e con lo stesso ingombro planivolumetrico, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.
  - b) gli interventi di recupero dei sottotetti a fini abitativi eseguiti nel rispetto delle disposizioni di cui alla legge regionale 8 febbraio 2010, n. 5, (Norme per il recupero abitativo dei sottotetti);
  - c) le addizioni funzionali agli organismi edilizi esistenti che non configurino nuovi organismi edilizi, nel limite del 20% della S.U.L. esistente. Non sono computate, ai fini dell'applicazione degli indici di fabbricabilità fondiaria e territoriale, le addizioni funzionali consistenti nel rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile o nella realizzazione di servizi igienici, qualora carenti, oppure nella creazione di volumi tecnici, scale, ascensori o autorimesse pertinenziali all'interno del perimetro dei centri abitati;
  - d) non sono computati ai fini dell'applicazione degli indici di fabbricabilità fondiaria e territoriale gli interventi consistenti nella realizzazione di autorimesse pertinenziali all'interno del perimetro dei centri abitati e gli interventi pertinenziali di cui all'art.15.12, che comportano la realizzazione, all'interno del resede di riferimento, di una S.U.L. aggiuntiva non superiore al 20% della S.U.L. dell'edificio principale, ivi compresa la demolizione di volumi secondari facenti parte di un medesimo organismo edilizio e la loro ricostruzione, sottoforma di S.U.L., ancorché in diversa collocazione, all'interno del resede di appartenenza così come definito all'art.15.12.
  - e) le addizioni funzionali di cui ai punti b), c), d), possono essere realizzate oltre che in deroga agli indici di edificabilità anche del Rapporto di copertura salvo quanto previsto all'art.15.4 per quanto concerne le distanze da strade, confini e fabbricati.
  - f) Il rialzamento del sottotetto è consentito per gli edifici esistenti alla data di adozione del Regolamento Urbanistico, alle seguenti condizioni:
    - mantenimento della stessa conformazione e tipologia della copertura salvo lievi modifiche che si rendano necessarie per consentire un migliore deflusso delle acque,
    - non si costituiscano nuove unità immobiliari;
    - il piano di calpestio dell'ambiente da rialzare sia già praticabile ed accessibile direttamente o indirettamente da un'unità immobiliare sottostante e a servizio della medesima;

- non interessi immobili oggetto di tutela ai sensi del Capo I, Titolo I del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.
5. Gli interventi di realizzazione di terrazzi a tasca sono configurabili quale ristrutturazione edilizia e consentiti sugli edifici non di pregio storico e architettonico, purché non alterino le caratteristiche della falda interessata, non interessino oltre il 30% della falda e non modifichino il profilo della linea di gronda.
  6. Nel caso di interventi relativi a prospetti di edifici la ristrutturazione dovrà essere prevista per parti organiche delle facciate e non solo relativamente ai confini di proprietà. In ogni caso tali interventi dovranno armonizzarsi con l'edificio senza alterare il disegno del prospetto.
  7. Gli interventi di ristrutturazione edilizia sul patrimonio edilizio di pregio storico, architettonico/ambientale individuato nel SIT comunali con classe di valore da 4 a 6, architettonico/ambientale, devono essere eseguiti nel rispetto dei caratteri architettonici e decorativi degli edifici secondo le prescrizioni indicate al successivo articolo 19.
  8. Gli interventi di ristrutturazione edilizia sul patrimonio edilizio ubicato in zone omogenee A, E1, E2, E3, E4, diverso da quello di cui al comma 7 devono comunque essere realizzati in armonia con il contesto architettonico e paesaggistico circostante.
  9. Gli interventi di Ristrutturazione Edilizia o quelli ad essa riconducibili quand'anche non ricompresi fra quelli sopra elencati rientrano nella categoria degli interventi soggetti a SCIA secondo quanto previsto all'art. 79 comma 2d della L.R.1/2005 e.s.m.e.i..
  10. Gli interventi di cui al presente articolo sugli edifici ricadenti in aree a pericolosità geomorfologia elevata e molto elevata (P.F.E., P.F.M.E.) o in aree a pericolosità idraulica elevata o molto elevata (P.I.E. P.I.M.E.) non devono determinare pericolo per persone e beni, non devono aumentare la pericolosità in altre aree e, ove necessario, devono essere adottate idonee misure per ridurre la vulnerabilità.

#### **18.5 - Addizione Volumetrica (Ad.V.).**

1. Gli interventi di Addizione Volumetrica sono quelli rivolti alla realizzazione di volumi aggiuntivi in un manufatto edilizio esistente, sia che vengano realizzati in aderenza, mediante addizione orizzontale e/o verticale, sia che configurino manufatti edilizi a se stanti, ma comunque costituenti volumi a servizio dell'edificio principale non autonomamente utilizzabili. Tali interventi dovranno sempre armonizzarsi con l'edificio senza alterare il disegno dei prospetti.
2. Sono considerati interventi di Addizione Volumetrica tutti quelli, non assimilabili alla addizione funzionale configurabile come ristrutturazione edilizia di cui al precedente art. 18.4, che comportano un aumento del volume esistente o della S.U.L. in base alle definizioni date al precedente articolo 15 e nel rispetto dei parametri urbanistici di Zona. I fabbricati frutto di Addizione Volumetrica possono essere frazionati in più unità immobiliari nel rispetto del minimo dimensionale definito dalle presenti norme.
3. Sul patrimonio edilizio di pregio storico, architettonico/ambientale di cui alla schedatura degli edifici presente sul SIT del Comune di Castelnuovo Berardenga contrassegnati dalla classe di valore n.1, 2, 3, 4, 5, 6 non sono consentiti interventi di Addizione Volumetrica.
4. Gli interventi di addizione volumetrica sul patrimonio edilizio ubicato in Zona omogenee E1, E2, E3, E4, diverso da quello di cui al comma 3, devono comunque essere realizzati in armonia con l'edificio ed il contesto architettonico e paesaggistico circostante.

5. Gli interventi di Addizione Volumetrica di cui al presente articolo rientrano nella categoria degli interventi soggetti a Permesso di Costruire secondo quanto previsto all'art. 78 comma 1g) della L.R.1/2005 e.s.m.e.i..
6. Gli interventi di cui al presente articolo sugli edifici ricadenti in aree a pericolosità geomorfologia elevata e molto elevata (P.F.E., P.F.M.E.) o in aree a pericolosità idraulica elevata o molto elevata (P.I.E. P.I.M.E.) non devono determinare pericolo per persone e beni, non devono aumentare la pericolosità in altre aree e, ove necessario, devono essere adottate idonee misure per ridurre la vulnerabilità.

#### ***18.6 - Sostituzione Edilizia (So.E.).***

1. Gli interventi di sostituzione edilizia sono quelli rivolti alla demolizione e ricostruzione di volumi esistenti, non assimilabile alla ristrutturazione edilizia, con diversa articolazione, collocazione e destinazione d'uso, a condizione che non si determini modificazione del disegno dei lotti, degli isolati, e della rete stradale e che non si renda necessario alcun intervento sulle opere di urbanizzazione. Per tali interventi non è ammissibile il trasferimento di edifici esistenti in aree a pericolosità geologica Molto Elevata (PFME) o in aree a pericolosità idraulica Elevata o Molto Elevata (PIE, PIME); in aree a pericolosità geologica Elevata (PFE) tale trasferimento è ammissibile nel rispetto di quanto indicato all'art.14 delle norme del PAI Ombrone.
2. Sul patrimonio edilizio di pregio storico, architettonico/ambientale presente al 1954 di cui alla schedatura degli edifici presente sul SIT del Comune di Castelnuovo Berardenga, contrassegnati dalla classe di valore n 1, 2, 3, 4, 5, 6, compreso gli edifici minori, non sono consentiti interventi di Sostituzione Edilizia, tranne i casi di cui all'art.19.7. Nel caso in cui l'edificio con classe di valore 6 ricada nell'ambito di Piani Attuativi o di Piani di Recupero è possibile procedere alla demolizione e ricostruzione dello stesso secondo quanto stabilito all'art. 15.25 comma 10, in base ad un approfondimento di indagine sulla qualità e l'origine del manufatto.
3. Gli interventi di Sostituzione Edilizia sul patrimonio edilizio, ubicato in zone omogenee E1, E2, E3, E4, diverso da quello di cui al comma 2, devono comunque essere realizzati in armonia con il contesto architettonico e paesaggistico circostante.
4. Gli interventi di Sostituzione Edilizia di cui al presente articolo rientrano nella categoria degli interventi soggetti a Permesso di Costruire secondo quanto previsto all'art. 78 comma 1h) della L.R.1/2005 e.s.m.e.i..

#### ***18.7 - Demolizione Edilizia (De.E.).***

1. Gli interventi di Demolizione Edilizia sono quelli volti a rimuovere, del tutto o in parte, edifici preesistenti senza la contestuale ricostruzione o nuova costruzione.
2. Gli interventi di Demolizione Edilizia devono in ogni caso prevedere una sistemazione dell'area/costruzione libera risultante dall'intervento in armonia con il contesto paesaggistico circostante.
3. Sul patrimonio edilizio di pregio storico, architettonico/ambientale presente al 1954 di cui alla schedatura degli edifici presente sul SIT del Comune di Castelnuovo Berardenga, contrassegnati dalla classe di valore n.1, 2, 3, 4, 5, 6 non sono consentiti interventi di Demolizione Edilizia.
4. È in ogni caso vietata la cancellazione di altri manufatti eventualmente presenti come fontane, esedre,

scenari lapidei, edicole e quant'altro costituisca testimonianza storica.

5. Gli interventi di Demolizione Edilizia rientrano nella categoria degli interventi soggetti a SCIA secondo quanto previsto all'art. 79 comma 1d della L.R.1/2005 e.s.m.e.i..

#### **18.8 - Ristrutturazione Urbanistica (Rs.U.).**

1. Gli interventi di Ristrutturazione Urbanistica sono quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico- edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.
2. Sul patrimonio edilizio di pregio storico, architettonico/ambientale presente al 1954 di cui alla schedatura degli edifici presente sul SIT del Comune di Castelnuovo Berardenga contrassegnati dalla classe di valore n.1, 2, 3, 4, 5, 6 non sono consentiti interventi di Ristrutturazione Urbanistica.
3. Qualora un edificio di pregio storico, architettonico/ambientale di cui alla schedatura degli edifici presente sul SIT del Comune di Castelnuovo Berardenga di cui al comma 2 si trovi all'interno di un comparto più ampio caratterizzato da degrado architettonico, urbanistico e ambientale è possibile realizzare un Piano di Recupero che riguardi l'interno comparto ricomprendendo anche i manufatti di pregio storico e architettonico; in questo caso per gli edifici storicizzati valgono le prescrizioni indicate al successivo articolo 19, secondo la classe di valore attribuita.
4. Nel caso di edifici esistenti ricadenti in aree a pericolosità geomorfologia elevata e molto elevata (P.F.E., P.F.M.E.) o in aree a pericolosità idraulica elevata o molto elevata (P.I.E., P.I.M.E.), sono ammissibili interventi di Ristrutturazione Urbanistica, a parità di volumetria, con trasferimento degli edifici esistenti anche al di fuori delle zone omogenee in cui l'edificio ricade. Non è ammissibile il trasferimento di edifici esistenti in aree a pericolosità geologica Molto Elevata (P.F.M.E.) o in aree a pericolosità idraulica Elevata o Molto Elevata (P.I.E., P.I.M.E.); in aree a pericolosità geologica Elevata (P.F.E.) tale trasferimento è ammissibile nel rispetto di quanto indicato all'art.14 delle norme del PAI Ombrone. La ricostruzione si dovrà uniformare alle norme e alle destinazioni d'uso della Zona di destinazione per la nuova edificazione. Nel caso di edifici di particolare interesse storico testimoniale, l'ammissibilità degli interventi di cui sopra è condizionata alla dimostrazione, con opportuni studi ed approfondimenti di dettaglio, della non possibilità di interventi di messa in sicurezza che consentano il mantenimento in sito dei fabbricati storicizzati esistenti.
5. Nel caso di edifici esistenti ricadenti in aree a pericolosità sismica elevata e molto elevata sono ammissibili interventi di Ristrutturazione Urbanistica, a parità di volumetria, con trasferimento degli edifici esistenti anche al di fuori delle zone omogenee in cui l'edificio ricade. La ricostruzione si dovrà uniformare alle norme e alle destinazioni d'uso della Zona di destinazione per la nuova edificazione.
6. Gli interventi di Ristrutturazione Urbanistica di cui al presente articolo rientrano nella categoria degli interventi soggetti a Piano di Recupero secondo quanto previsto all'art.12.3. delle presenti norme.

#### **18.9 - Norme generali.**

1. Gli interventi di Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro e Risanamento Conservativo sono sempre consentiti con la permanenza delle attività in atto, anche se in contrasto con le destinazioni d'uso previste dal RU, purché legittimamente insediate, fatte salve specifiche norme relative alle singole aree o gruppi di edifici.
2. Tali interventi sono consentiti, alle medesime condizioni su edifici ricadenti su aree destinate alla

viabilità e servizi. Nel caso di edifici presenti nelle aree soggette a Piani Attuativi convenzionati valgono le disposizioni di cui all' art. 12.2 comma 5.

3. Per quanto riguarda tutti gli interventi di cui al presente articolo previsti sugli edifici non di pregio posteriori al 1954 e appartenenti alle classi di valore 7, 8, 9, 10, 11, così come definite all'art.19, si dovranno rispettare le prescrizioni tecniche contenute nelle norme delle zone omogenee in cui gli stessi edifici ricadono.

**Art. 19 - Categorie di valore degli edifici di pregio storico, architettonico e/o ambientale, criteri di valutazione e modalità di intervento.**

1. Il Piano Strutturale vigente individua fra le Invarianti Strutturali storico-insediative gli edifici e i beni storico-architettonici e il patrimonio edilizio presente al 1954, rimandando al R.U. la definizione degli interventi ammissibili su tale patrimonio, posto sia all'interno dei centri abitati che nel territorio aperto, in relazione alla classe di valore storico architettonico degli immobili e dei tessuti edilizi, che scaturisce dalla schedatura puntuale dell'intero patrimonio edilizio presente nel SIT del Comune di Castelnuovo Berardenga.
2. La schedatura del patrimonio edilizio esistente, effettuata utilizzando la banca dati disponibile all'interno del Sistema Informativo Territoriale del Comune di Castelnuovo Berardenga (SIT), analizza ciascun edificio tramite l'associazione di differenti unità volumetriche e lo descrive nelle sue componenti di carattere storico e tipologico, individuandone anche la derivazione catastale, la periodizzazione, il sistema degli accessi, la destinazione d'uso, lo stato di conservazione, le caratteristiche architettoniche e strutturali e gli elementi architettonici decorativi. L'analisi effettuata su ciascun edificio e su ciascun edificio minore genera una serie di schede sul patrimonio edilizio urbano, produttivo e rurale anch'esse presenti sul SIT comunale. Sono comunque da escludere dalla schedatura gli edifici principali e minori di dubbia procedura autorizzativa accertati dall'UTC, pertanto la loro attribuzione di classe di valore non è da considerarsi.

In particolare, per ciascun edificio è attribuita una classe di valore (Tavv. 04-11) secondo la seguente successione:

Patrimonio edilizio presente al 1954

*Classe 1* – Edifici e/o complessi edilizi di rilevante valore storico-architettonico;

*Classe 2* – Edifici e/o complessi edilizi di alto valore storico-architettonico;

*Classe 3* – Edifici e/o complessi edilizi di valore storico-architettonico;

*Classe 4* – Edifici e/o complessi edilizi di interesse storico-testimoniale in rapporto agli assetti territoriali di origine rurale;

*Classe 5* – Edifici e/o complessi edilizi di interesse storico-testimoniale in rapporto al contesto urbano;

*Classe 6* – Edifici e/o complessi edilizi di modesto interesse architettonico e/o storico-testimoniale;

Patrimonio edilizio posteriore al 1954

*Classe 7* – Edifici non aggregati di interesse architettonico o morfologico;

*Classe 8* – Edifici non aggregati privi di interesse architettonico o morfologico;

*Classe 9* – Edifici aggregati di interesse architettonico o morfologico;

*Classe 10* – Edifici aggregati privi di interesse architettonico o morfologico;

*Classe 11* – Edifici di interesse architettonico modesto o nullo incoerenti con i caratteri morfologici prevalenti nel contesto di riferimento;

*Classe VS* – Volumi secondari;

*Classe TL* – Edifici e manufatti a trasformabilità limitata;

*Classe IP* – Edifici specialistici pubblici o di interesse pubblico di recente origine.

3. Agli edifici ai quali non è stato possibile accedere viene attribuita in via cautelativa la categoria d'intervento del Restauro e Risanamento Conservativo (*Ri.C.\**) come definito all'art.18.3.2, comma 5; in caso di intervento, i soggetti aventi titolo, tramite la presentazione di opportuna documentazione all'Ufficio Tecnico Comunale che accerti in modo puntuale ed esaustivo la mancanza o l'inadeguatezza della attribuzione di valore effettuata in sede di redazione del R.U. e la conseguente categoria d'intervento, sarà possibile modificare e aggiornare l'attribuzione presente nella schedatura del SIT comunale senza che ciò costituisca variante al R.U.. E' comunque possibile modificare la classe attribuita agli edifici in sede di formazione di R.U. tramite la redazione di un atto d'ufficio, previo approfondimento documentale e fotografico e previa consulenza di un professionista esperto in materia, senza che ciò determini una variante al R.U.. Inoltre è possibile aggiornare la sagoma planimetrica degli edifici presenti nella schedatura del patrimonio edilizio in seguito alla effettuazione di un rilievo di maggiore dettaglio, senza che ciò costituisca una variante al R.U.
4. Per gli edifici facenti parte al patrimonio edilizio esistente posteriore al 1954 sono ammessi gli interventi di cui all'art.18 con le seguenti specificazioni:
  - per gli edifici di classe di valore 9 e 10 gli interventi di cui all'art.18 potranno essere eseguiti adottando soluzioni architettoniche compatibili con il complesso immobiliare, e anche per essi sono consentite le pertinenze così come definite all'art.15.12.;
  - per gli edifici pubblici ricadenti nella classe di valore IP di età superiore ai settanta anni sono possibili gli interventi di cui all'art.18 previo parere della Commissione comunale per il paesaggio e della Soprintendenza ai Beni storici e architettonici competente.
5. L'individuazione degli edifici e dei beni storico-architettonici e del patrimonio edilizio presente al 1954 è contenuta nelle Tavv. 03 del R.U., mentre la loro classe di valore viene evidenziata nelle singole schede disponibili sul SIT comunale e nelle Tavv. 04-11; il grado di valore degli edifici storicizzati è definito secondo la seguente catalogazione, a cui viene attribuita una specifica categoria d'intervento così come definite all'art.18.
6. Il patrimonio edilizio realizzato dopo il 1954 e identificato con le classi di valore 7, 8, 9, 10 non facente parte delle Invarianti Strutturali, è riconducibile a due modelli di impianto: aggregato e non aggregato. Gli edifici non aggregati sono quelli identificabili con tipologie mono e bifamiliari; le altre tipologie, quadrifamiliare, a schiera, in linea o condominiali sono identificabili come edifici aggregati.

#### ***19.1 - Edifici e/o complessi edilizi di rilevante valore storico-architettonico***

1. Sono quelli riconducibili alla Classe di valore 1, di particolare rilevanza storica, architettonica e ambientale, vincolati con decreto ministeriale, il cui valore è da attribuirsi all'edificio nella sua unitarietà, che costituiscono il patrimonio edilizio "di pregio" del Comune di Castelnuovo Berardenga. Il grado di intervento consentito è quello della Manutenzione Ordinaria, della Manutenzione Straordinaria e del Restauro Architettonico e Risanamento Conservativo, come definiti all'art.18.
2. Il grado di intervento si estende anche alle pertinenze, ai giardini, agli orti e più in generale al resede di appartenenza, alle viabilità di accesso (viali alberati etc.) e vuol tutelare tutte le testimonianze del valore degli edifici stessi e del loro intorno.



3. Gli interventi su edifici vincolati ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 sono sottoposti, oltre che alle norme del presente R.U., alle norme dettate dal suddetto decreto.

### ***19.2 - Edifici e/o complessi edilizi di alto valore storico-architettonico***

1. Sono quelli riconducibili alla Classe di valore 2, di alta rilevanza storica, architettonica e ambientale, catalogati nell'archivio della Soprintendenza per i Beni Storici Artistici ed Etnoantropologici di Siena e Grosseto, ovvero presenti negli elenchi della Provincia di Siena, generalmente ben conservati, il cui valore è da attribuirsi all'edificio nella sua unitarietà, che costituiscono il patrimonio edilizio "di alto valore" del Comune di Castelnuovo Berardenga. Il grado di intervento consentito è quello della Manutenzione Ordinaria, della Manutenzione Straordinaria e del Restauro Architettonico e Risanamento Conservativo, come definiti all'art.18.
2. Il grado di intervento si estende anche alle pertinenze, ai giardini, agli orti e più in generale al resede di appartenenza, alle viabilità di accesso (viali alberati etc.) e vuol tutelare tutte le testimonianze del valore degli edifici stessi e del loro intorno.

### ***19.3 - Edifici e/o complessi edilizi di valore storico-architettonico***

1. Sono quelli riconducibili alla Classe di valore 3, che presentano elementi parziali di riconoscibilità storica e architettonica nei fregi, nelle facciate, nei particolari delle modanature, negli elementi tipologici, in quanto edifici che hanno già subito interventi, sia pure parziali, di trasformazione, ovvero si presentano come edifici di minore valore, quand'anche presenti al Catasto Leopoldino almeno nelle strutture principali.
2. Il grado di intervento consentito è quello della Manutenzione Ordinaria, della Manutenzione Straordinaria, del Restauro Architettonico e del Risanamento Conservativo, come definiti all'art.18.
3. Il grado di intervento si estende anche alle pertinenze, ai giardini, agli orti e più in generale al resede di appartenenza, alle viabilità di accesso (viali alberati etc.) e vuol tutelare tutte le testimonianze del valore degli edifici stessi e del loro intorno. In tutti gli interventi una particolare cura dovrà essere data al recupero delle pertinenze coperte e scoperte, al recupero dei giardini, delle alberature, delle recinzioni storizzate, degli accessi, delle edicole e quanto altro di pregio e degno di salvaguardia nell'ambito del resede degli edifici stessi.

### ***19.4 - Edifici e/o complessi edilizi di interesse storico-testimoniale in rapporto agli assetti territoriali di origine rurale.***

1. Sono quelli riconducibili alla Classe di valore 4, che rivestono una importanza testimoniale e documentaria, seppure di scarso valore architettonico, o quelli che conservano esteriormente alcuni particolari di pregio e di riferimento all'epoca storica di costruzione e/o sono costruiti in posizioni strategiche da un punto di vista paesaggistico e ambientale; pertanto la loro protezione appare essenziale per la valorizzazione delle peculiarità dei luoghi.
2. Sono consentiti gli interventi di Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro Architettonico, Risanamento Conservativo e Ristrutturazione Edilizia, come definiti all'art.18..
3. Il grado di intervento si estende anche alle pertinenze, ai giardini, agli orti e più in generale al resede di appartenenza, alle viabilità di accesso (viali alberati etc.) e vuol tutelare tutte le testimonianze del valore degli edifici stessi e del loro intorno. Ogni proposta di intervento dovrà espressamente contenere

interventi sugli aspetti più fragili del sistema ambientale di corredo (resede di pertinenza, viabilità di accesso, cippi, edicole, ecc) così che il puro e semplice intervento edilizio costituisca in realtà un più vasto ed importante intervento di valorizzazione del contesto ambientale.

4. Sono consentite le pertinenze così come definite all'art.15.12.

#### ***19.5 - Edifici e/o complessi edilizi di interesse storico-testimoniale in rapporto al contesto urbano.***

1. Sono quelli riconducibili alla Classe di valore 5, che rivestono una importanza testimoniale e documentaria, seppure di scarso valore architettonico, o quelli che conservano esteriormente alcuni particolari di pregio e di riferimento all'epoca storica di costruzione e/o sono costruiti in posizioni strategiche all'interno del contesto degli insediamenti urbani; pertanto la loro protezione appare essenziale per la valorizzazione delle peculiarità degli spazi urbani.
2. Sono consentiti gli interventi di Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro Architettonico, Risanamento Conservativo e Ristrutturazione Edilizia, come definiti all'art.18..
3. Ogni proposta di intervento dovrà espressamente contenere interventi sugli aspetti più fragili del sistema ambientale di corredo (resede di pertinenza, viabilità di accesso, cippi, edicole, ecc) così che il puro e semplice intervento edilizio costituisca in realtà un più vasto ed importante intervento di valorizzazione del contesto ambientale.
4. Sono consentite le pertinenze così come definite all'art.15.12.

#### ***19.6 - Edifici e/o complessi edilizi di modesto interesse architettonico e/o storico-testimoniale***

1. Sono quelli riconducibili alla classe di valore 6, di modesto interesse architettonico e/o storico-testimoniale.
2. Sono consentiti gli interventi di Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro Architettonico, Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia, come definiti all'art.18. Nel caso di edifici posti all'interno dei Piani Attuativi o dei Piani di Recupero, ovvero nel caso di edifici al di fuori di essi con attribuzione di classe 6 che hanno perduto i caratteri originari in seguito a manomissioni sostanziali è consentita la Sostituzione Edilizia così come definito all'art. 18.6 comma 2.

#### ***19.7 - Edifici minori***

1. Sono gli edifici minori schedati all'interno del SIT comunale ai quali non viene attribuita la classe di valore; sui manufatti minori di valore storico e/o architettonico, quali piccoli oggetti di arredo urbano, monumenti, cippi, edicole, fonti, murature a secco limitrofe a viabilità di campagna o storicizzate, etc. che costituiscono testimonianza di epoche storiche e contribuiscono al mantenimento dell'identità dei luoghi, sono consentiti interventi di Manutenzione Ordinaria e Straordinaria, Restauro Architettonico e Risanamento Conservativo. Nel caso di edifici minori di valore storico e/o architettonico posti all'interno dei Piani Attuativi o dei Piani di Recupero, è consentita la Sostituzione Edilizia con fedele ricostruzione così come definito all'art. 18.6 comma 2.
2. Per quanto riguarda gli edifici minori e per gli elementi di arredo urbano in Zona A o in prossimità di edifici e complessi di valore storico e/o architettonico, si dovrà avere particolare attenzione affinché gli interventi su questi siano eseguiti in armonia con il contesto architettonico, urbanistico ed paesaggistico circostante; in tal caso particolare attenzione dovrà essere attribuita alla cura di tutti gli elementi di arredo urbano: le insegne commerciali dovranno essere collocate sulla superficie degli edifici, disegnate

sulle facciate o realizzate in ferro o altri materiali tradizionali, sono escluse le insegne a bandiera salvo piccole soluzioni a mensola non invadenti e comunque realizzate in ferro, legno o altri materiali tradizionali; i lampioni dell'illuminazione pubblica, nonché le panchine, i cestini, le fioriere, le tende, i dissuasori e gli altri elementi di arredo, devono essere realizzati con forme e materiali tradizionali; le pavimentazioni dovranno essere realizzate con materiali lapidei ed i chiusini dei pozzetti delle reti tecnologiche in ferro o ghisa; possono essere tuttavia valutate anche soluzioni più moderne sempre che per le stesse siano utilizzati materiali della tradizione toscana e locale, e previa valutazione da parte degli organi tecnici del Comune.

3. Gli interventi su edifici vincolati ai sensi del decreto legislativo 22 Gennaio 2004, n. 42 sono sottoposti, oltre che alle norme del presente R.U., alla normativa dettata dal suddetto decreto.
4. Gli edifici minori di origine precedente al 1954 privi di valore storico e/o architettonico sono equiparabili agli edifici appartenenti alla classe di valore 6 e per essi valgono le stesse categorie di intervento; gli edifici minori adiacenti a fabbricati di pregio architettonico prendono la norma della classe dell'edificio vicino di valore o al limite quella appena superiore al fine di rendere omogeneo l'intervento architettonico in rapporto agli edifici di valore presenti.
5. Per gli edifici minori di origine posteriore al 1954 privi di pregio, sono consentiti tutti gli interventi di cui all'art.18 delle NTA di RU.

#### ***19.8 - Struttura urbana ed organizzazione degli spazi pubblici centrali.***

1. Sono tutti gli spazi pubblici o collettivi all'interno degli ambiti urbani, dei centri e dei nuclei storici. Costituiscono la componente fondamentale dello spazio pubblico degli insediamenti, il connettivo urbanistico e architettonico degli edifici di valore storico, architettonico e ambientale considerati ai punti precedenti.
2. Il valore degli edifici è strettamente legato agli spazi aperti circostanti, pertanto essi devono essere tutelati e valorizzati al pari degli edifici stessi sui quali questi si affacciano. In particolare per le pavimentazioni si dovranno utilizzare materiali uguali o simili a quelli originari.
3. Ai sensi dell'art. 16-6a delle N.T.A. del P.S. e dell'art.5.2 delle presenti norme, gli spazi pubblici centrali costituiscono Invariante Strutturale e fanno parte dello Statuto del Territorio del Comune di Castelnuovo Berardenga; pertanto essi devono essere salvaguardati come luoghi di memoria storica e soprattutto come luoghi identitari e di socializzazione urbana.
4. Per gli spazi pubblici centrali sono possibili tutti gli interventi nel rispetto:
  - della proprietà pubblica o di uso pubblico;
  - dell'utilizzazione di tali spazi per attività pubbliche o di interesse pubblico quali mercati, manifestazioni culturali, sociali, religiose.
  - delle pavimentazioni, le sistemazioni in genere e gli elementi di decoro e simbolici aventi rilevanza di memoria storica;
  - delle alberature, degli allineamenti arborei e delle recinzioni vegetali storicizzate.
5. Per quanto concerne gli elementi di arredo presenti in tali spazi o da ripristinare si fa riferimento a quanto prescritto al punto 19.7.
6. Anche i nuovi spazi pubblici centrali previsti dal progetto di RU dovranno essere curati negli elementi progettuali dimensionali, nei materiali, negli arredi, nella progettazione del contesto affinché possano svolgere, come gli spazi storicizzati, considerati Invariante Strutturale, funzioni di aggregazione e

socializzazione urbana.

#### **19.9 - Siti archeologici e aree di interesse archeologico.**

1. Sono i siti individuati dal P.S. sulla base dei vincoli esistenti e di una ricognizione sulle fonti disponibili.
2. Ai sensi dell'art. 11-1a delle N.T.A. del P.S. e dell'art.5.2, i siti archeologici e le aree di interesse archeologico costituiscono Invariante Strutturale e fanno parte dello Statuto del Territorio del Comune di Castelnuovo Berardenga.
3. Per le aree e i siti notificati dal Ministero dei Beni Culturali sono possibili gli interventi di scavo secondo le procedure di legge e in funzione beni soggetti a vincolo; per altri tipi di intervento su beni immobili non direttamente finalizzati al recupero archeologico, gli interventi consentiti sono la Manutenzione Ordinaria e Straordinaria, il Restauro e Risanamento Conservativo e dovranno comunque essere eseguiti secondo le procedure di legge e con le relative autorizzazioni ai fini della salvaguardia di eventuali reperti da mantenersi in sito su parere delle autorità competenti e delle eventuali sistemazioni delle aree contermini aventi con essi rapporti contestuali.
4. Per le aree e i siti semplicemente segnalati di interesse archeologico, per qualunque tipo di intervento su aree e/o immobili dovranno essere prese le necessarie precauzioni e in caso di ritrovamento di eventuali reperti dovranno essere informate le autorità competenti e richieste le eventuali autorizzazioni a procedere. I suddetti beni, ancorché non sottoposti a vincolo di legge, sono soggetti a tutela nella loro consistenza materiale e nelle tracce e sistemazioni del suolo e sottosuolo e alla loro valorizzazione culturale.

#### **19.10 - Parchi storico-culturali, giardini e formazioni arboree decorative.**

1. Sono le formazioni arboree costituite da individui appartenenti alle specie locali quando rispondenti a criteri ordinatori come l'allineamento in filari lungo strade o percorsi in genere, o volti a formare confini, o più in generale a costituire forme di arredo e decoro. Possono essere costituite sia da individui di una stessa specie che da una alternanza preordinata di specie diverse. Nel loro insieme costituiscono struttura formale del paesaggio e suo caposaldo visivo e simbolico. Sono compresi il Parco di Villa Chigi-Saracini, il Giardino della Rimembranza, il Parco delle sculture del Chianti, il Parco di Geggiano, il Colle di Monteaperti, il Parco ludico termale di Acqua Borra, i Giardini Gini e il Parco Romantico di Arceno.
2. Ai sensi dell'art. 24-7b delle N.T.A. del P.S. e dell'art.5.2. i parchi storico-culturali, i giardini e le formazioni arboree decorative costituiscono Invariante Strutturale e fanno parte dello Statuto del Territorio del Comune di Castelnuovo Berardenga.
3. Per tali beni sono possibili gli interventi di Manutenzione Ordinaria e Straordinaria, Restauro e Risanamento Conservativo nel rispetto:
  - delle recinzioni e degli accessi aventi rilevanza di memoria storica;
  - delle sistemazioni e della loro continuità con le ville;
  - degli assi visuali aventi origine nelle sistemazioni dei giardini;
  - delle sistemazioni planoaltimetriche e delle relative opere;
  - degli impianti arborei coerenti con il disegno originario;
  - dei percorsi e delle sistemazioni al suolo;
  - delle opere e degli elementi decorativi.

4. Gli elementi suddetti sono soggetti a tutela nella loro consistenza materiale, botanica e simbolica, ad azioni di ripristino degli elementi mancanti e di valorizzazione culturale in quanto capisaldi visivi del paesaggio; in quanto struttura formale del paesaggio devono essere conservate e/o reimpiantate specie vegetali locali appartenenti alla tradizione storica o storicizzata.

#### ***19.11 - Siti della memoria***

1. Sono considerati luoghi della memoria quelli che sono stati fisicamente sede di eventi più o meno remoti che sono radicati nella memoria collettiva e costituiscono pertanto fattori di identità della comunità locale che il R.U. intende salvaguardare e valorizzare : i più importanti sono il luogo dell'eccidio nazista del Palazzaccio e quello della battaglia di Monteperti e del Monumento di Vagliagli.
2. Ai sensi dell'art. 37-4c delle N.T.A. del P.S. i siti della memoria costituiscono Invariante Strutturale e fanno parte dello Statuto del Territorio del Comune di Castelnuovo Berardenga.
3. Per tali siti e manufatti testimoniali ivi presenti sono possibili gli interventi di Manutenzione Ordinaria e Straordinaria, Restauro e Risanamento Conservativo nel rispetto:
  - c) della accessibilità e percorribilità pubblica;
  - delle sistemazioni del suolo, degli elementi di arredo, segnaletici e vegetali coerenti con la dignità e il significato storico e simbolico dei luoghi;
  - della tutela dall'inquinamento luminoso;
  - nella previsione di congrui spazi di sosta.

#### ***19.12 - Prescrizioni tecniche per interventi su edifici di pregio storico, architettonico e ambientale.***

Tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di pregio storico, architettonico e ambientale riconducibili alle classi di valore 1, 2, 3, 4, 5 e 6 dovranno essere realizzati nel rispetto delle seguenti prescrizioni tecniche.

##### *1. - Intonaci:*

Gli intonaci sia esterni che interni debbono essere del tipo "civile" e realizzati mediante formazione di arriccio con malta bastarda e finitura con velo di malta di calce, passata a vaglio fine, piallettata.

Debbono essere comunque mantenuti o ripristinati tutti gli elementi architettonico- decorativi delle facciate.

E' vietato qualsiasi tipo di intonaco plastico sintetico (tipo a buccia d'arancio o graffiati) o comunque diverso da quello tradizionale.

Le coloriture esterne devono corrispondere alle caratteristiche architettoniche dell'edificio rispettando gli elementi decorativi delle facciate (cornici, lesene, bugnati, bozze, etc.); i colori debbono essere scelti nel rispetto di quelli tradizionali originari.

##### *2. - Infissi esterni:*

Gli infissi esterni debbono essere in legno naturale o verniciato.

E' vietata l'installazione di qualsiasi tipo di controinfisso a filo esterno.

Per la chiusura di aperture preesistenti di dimensioni notevoli è ammesso l'uso di infissi metallici verniciati.

Sono ammessi per motivate esigenze anche materiali alternativi ma che per forma, dimensioni ed aspetto siano simili ai precedenti o comunque compatibili con il contesto architettonico.

E' ammesso il mantenimento o l'installazione di persiane alla fiorentina o scuri interni sempre in legno, al naturale o verniciato.

Le porte esterne devono essere possibilmente recuperate o realizzate ex novo nelle forme e dimensioni tradizionali, in legno al naturale o verniciato.

Le porte devono essere impostate sul filo interno della mazzetta; è vietata l'installazione di controporte di qualsiasi tipo sul filo esterno.

E' vietata la realizzazione di pensiline, a protezione delle porte d'ingresso, anche nelle forme pseudo - tradizionali "alla fiorentina".

### 3. Sistemazione esterna:

La sistemazione esterna deve essere conservata o ripristinata, nelle forme tradizionali, sia mediante elementi costruiti caratteristici, che mediante piantumazioni tipiche.

Le recinzioni preesistenti devono essere mantenute o ripristinate allo stato originario.

Eventuali aggiunte incongrue con le caratteristiche storico - architettoniche dell'edificio devono essere demolite.

Eventuali cancelli in ferro devono essere armonizzati con le caratteristiche dell'edificio.

Sono inoltre ammesse recinzioni realizzate con siepi vive di essenze tradizionali.

### 4. Pavimenti e rivestimenti:

I pavimenti devono essere mantenuti, per quanto possibile, allo stato originario, con eventuale sostituzione o integrazione con materiali tradizionali simili.

E' vietato qualsiasi tipo di rivestimento esterno; è ammesso il ripristino di eventuali zoccolature intonacate preesistenti.

### 5. Coperture:

Il manto di copertura tipico tradizionale in embrici e coppi alla toscana, deve essere sempre ripristinato con il recupero della maggior parte possibile del materiale originario, eventualmente integrato da materiale, possibilmente vecchio, dello stesso tipo.

L'eventuale manto di copertura di tipo diverso (marsigliesi o altro) deve essere ripristinato con il recupero della maggior parte possibile del materiale originario, eventualmente integrato da materiale, possibilmente vecchio, dello stesso tipo, salva la possibilità di sostituzione integrale del manto con quello tipico tradizionale in embrici e coppi alla toscana.

Le gronde devono essere mantenute nella forma, configurazione e oggetto preesistente; i correnti "a sporgere" dovranno essere tassativamente in legno.

Nei casi in cui si renda necessario, ai fini del consolidamento strutturale, realizzare un cordolo di collegamento perimetrale in c.a., questo dovrà essere ricavato nello spessore del muro esistente salvo impossibilità materiale a realizzare ciò o nei casi di adeguamento in altezza della copertura.

6. Rifacimento o installazione di materiali di isolamento:

E' ammessa la sostituzione e l'inserimento di materiali di isolamento termo-acustico e di impermeabilizzazione, in forme e dimensioni che non alterino la configurazione architettonica degli edifici.

7. Rifacimento o installazione di impianti di riscaldamento o di raffreddamento:

Qualsiasi attrezzatura tecnica necessaria per rifacimento o installazione di impianti di riscaldamento o di raffreddamento deve essere installata all'interno dell'edificio; eventuali appositi locali possono essere ricavati utilizzando vani di rilevanza e carattere marginale.

8. Rifacimento o installazione di impianti di ascensore o montacarichi:

E' ammesso il rifacimento o l'installazione di ascensore o montacarichi, nei casi di comprovata necessità; comunque la loro ubicazione dovrà essere tale da non alterare il sistema distributivo originario e l'aspetto architettonico dell'edificio.

9. Rifacimento o installazione di impianti di accumulazione o sollevamento idrico:

Qualsiasi attrezzatura tecnica necessaria per rifacimento o installazione di impianti di accumulazione o sollevamento idrico deve essere installata all'interno dell'edificio; eventuali appositi locali possono essere ricavati utilizzando vani di rilevanza e carattere marginale.

10. Rifacimento di impianti igienico-sanitari:

E' ammesso il rifacimento degli impianti igienico-sanitari ove esistenti, ad eccezione che gli stessi siano stati realizzati alterando sensibilmente l'impianto distributivo e architettonico originario (come occupazione della loggia, formazione di superfetazioni improprie, etc.): in questo caso è possibile realizzare i servizi igienici in luoghi e posizioni di minor impatto.

11. Installazione di impianti igienico-sanitari ricavati nell'ambito del volume dell'unità immobiliare:

E' ammessa l'introduzione di nuovi bagni o w.c.

Essi dovranno essere realizzati in modo da non alterare l'impianto distributivo originario.

12. Realizzazione di chiusure ed aperture interne che non modifichino lo schema distributivo:

E' ammessa la realizzazione di nuove aperture all'interno dei vani distributori principali.

Nel caso di preesistenza di porte dotate di mostre in pietra, queste ultime devono essere mantenute in vista anche se le aperture stesse vengono chiuse.

13. Consolidamento delle strutture di fondazione o di elevazione:

Le opere di consolidamento delle strutture di fondazione o in elevazione sono ammesse a condizione che siano rispettate le caratteristiche architettoniche dell'edificio e il sistema costruttivo originario.

#### 14. Costruzione vespai o scannafossi:

Eventuali scannafossi perimetrali agli edifici possono essere realizzati a condizione che non alterino il rapporto tra l'edificio ed il terreno circostante e che siano coperti, salvo eventuali aperture necessarie per la circolazione d'aria.

#### 15. Rinnovo strutturale dei solai e del tetto:

Negli edifici classificati, la struttura dei solai e del tetto (travi, correnti e scempiato di mezzane) può essere reintegrata nelle parti fatiscenti, o sostituita integralmente, a condizione che venga realizzata nelle forme tradizionali, con materiali dello stesso tipo; in particolare nel caso di sostituzione integrale, per la struttura principale devono essere impiegate travi in legno e correnti in legno, per l'orditura secondaria. E' ammessa altresì, la formazione di soletta di ripartizione in calcestruzzo e rete elettrosaldata, e l'inserimento di strati coibenti.

#### 16. Parti comuni e/o spazi di pertinenza:

Nell'ambito di edifici costituiti da più unità immobiliari o di un complesso edilizio devono essere osservate le seguenti prescrizioni:

- a) Per la sistemazione dei cortili e gli spazi inedificati in genere, deve essere effettuato il ripristino con i materiali originari;
- b) Non è ammessa la divisione del resede di pertinenza o del giardino antistante con recinzioni in muratura che ne individuino le proprietà e ne alterino le caratteristiche originarie. Sono ammesse siepi, eseguite con piante tradizionali.
- c) Per il ripristino delle facciate di edifici, il restauro dovrà essere previsto per parti organiche e non limitato ai confini di proprietà;
- d) Devono essere mantenuti e restaurati reperti come fontane, pozzi, esedre, scenari, lapidi, edicole sacre e quant'altro costituisca elemento storico.

E' vietata la ricostruzione o l'eventuale recupero di volumi edilizi, costituenti aggiunte all'organismo edilizio originario, o superfetazioni.

#### 17. Comignoli e canne fumarie

I comignoli dovranno essere conservati, ripristinati o realizzati secondo forme e materiali tradizionali; i condotti di aerazione forzata e gli sfiati potranno essere realizzati in cotto oppure in rame. Nuove canne fumarie dovranno essere inserite in modo da non essere visibili dall'esterno; potranno essere realizzate all'esterno solo per comprovata impossibilità di realizzarle all'interno, su prospetti secondari che non si affaccino su spazi comuni con tubazioni in rame o in muratura tradizionale.

#### 18. Antenne, parabole, caldaie e impianti per il condizionamento

L'installazione di antenne e parabole, deve essere opportunamente mimetizzata: in caso di edifici condominiali dovranno essere preferibilmente installati impianti centralizzati. Le canalizzazioni impiantistiche esterne, inoltre, dovranno essere opportunamente mimetizzate con lamiere di rame, ovvero



con involucri di muratura intonacati come l'edificio ed eseguite in modo da non alterare gli elementi architettonici e decorativi degli edifici. Lo stesso dicasi per caldaie e impianti di condizionamento, che dovranno essere installate in parti dell'edificio non visibili dagli spazi pubblici. Il Regolamento Edilizio dovrà definire nel dettaglio le modalità di installazione degli impianti tecnologici.

## ***Capo 2 - Disposizioni finalizzate alla sostenibilità e alla qualità degli interventi previsti dal R.U. e alla tutela dell'integrità fisica del territorio e dell'ambiente.***

### **Art. 20 - Campo di applicazione**

1. L'ammissibilità delle trasformazioni ammesse dal R.U., è subordinata all'osservanza delle seguenti disposizioni, valide su tutto il territorio comunale, volte ad un utilizzo efficiente delle risorse di natura ambientale ed al contenimento di alcuni fattori di pressione. Le prescrizioni di cui al presente articolo si integrano con gli indirizzi e le prescrizioni contenuti nel Rapporto Ambientale della VAS (Tav.16).

#### ***20.1 - Risorsa idrica, acquedotto e depurazione.***

##### **20.1.1 - Prescrizioni relative alle reti acquedottistiche e fognarie**

1. Ogni nuovo insediamento deve essere fornito delle relative opere di urbanizzazione primaria, da allacciare alle reti principali esistenti e, per le acque nere, agli impianti di depurazione esistenti. In caso di inadeguatezza dei sistemi fognari esistenti, l'approvazione dei nuovi Piani Attuativi o Interventi Diretti Convenzionati deve essere subordinata alla verifica e all'adeguamento degli stessi al fine di sopperire ai nuovi carichi urbanistici, ovvero all'adeguamento a i nuovi tracciati in progetto programmati da parte dell'ente gestore. In caso di carenza di impianti di depurazione pubblici esistenti o in programma, è fatto obbligo di dotarsi di nuovi e autonomi impianti di depurazione, privilegiando soluzioni collettive. In generale non sono ammessi nuovi interventi edificatori privi dei necessari collegamenti alle reti fognarie pubbliche e ai sistemi di smaltimento e depurazione. Per quanto riguarda la rete acquedottistica, in attesa della realizzazione del sistema di Montedoglio, gli interventi di trasformazione dovranno avere il preventivo assenso dell'ente gestore per verificare la disponibilità della risorsa idrica.
2. Deve essere mantenuta in efficienza la rete fognaria sia bianca che nera e gli impianti di depurazione (pubblici e privati); negli interventi di nuova espansione urbana o di semplice ristrutturazione con aumento dei carichi urbanistici sulla rete idrica e fognaria esistente deve essere verificata l'efficienza dei tratti limitrofi e, ove necessario, devono essere apportati gli interventi necessari a ridurre le perdite fisiche eventualmente rinvenute ed alla realizzazione di tutti gli altri interventi necessari; sono ammesse, in particolare in campagna, soluzioni depurative naturali autonome quale la fitodepurazione, purché approvate dagli Enti competenti in materia ambientale.
3. Negli interventi di Nuova Edificazione, di Sostituzione Edilizia, di Ristrutturazione Urbanistica, e in quelli sul patrimonio edilizio esistente che comportino rifacimento degli impianti sanitari, devono essere realizzati quegli accorgimenti atti a ridurre il consumo idrico passivo quali scarichi con doppia pulsantiera, lavabi con frangi getto di nuova generazione ecc.; devono inoltre essere previsti impianti di fognatura separati per le acque pluviali e le acque reflue, con l'installazione di cisterne di raccolta di acque meteoriche da utilizzare a scopo non potabile.
4. Nelle nuove edificazioni deve essere garantita la superficie minima permeabile delle superfici fondiarie pari al 25% delle stesse.
5. Per le attività industriali e artigianali, esistenti e di progetto, le acque di ricircolo devono essere

riutilizzate all'interno dei cicli produttivi stessi, per operazioni compatibili con il tipo di lavorazione delle stesse.

6. In occasione della approvazione di nuovi Piani Attuativi, di interventi Diretti convenzionati o di progetti di opere pubbliche quali nuove strade, ecc. deve essere garantito il ripristino della regimazione idraulica all'esterno degli insediamenti o delle nuove infrastrutture anche con diversa articolazione purché opportunamente dimensionata in termini di sezioni idrauliche e portate.
7. Oltre alle prescrizioni di cui sopra devono essere rispettati gli indirizzi e le prescrizioni di cui agli artt. 11.4.2 e 11.4.4 della Disciplina del P.T.C.P. di Siena.

#### 20.1.2 - Tutela dei corsi d'acqua

1. Nel rispetto della L.R. n.21 del 21 maggio 2012 "Disposizioni urgenti in materia di difesa del rischio idraulico e tutela dei corsi d'acqua" non sono consentite nuove edificazioni, la realizzazione di manufatti di qualsiasi natura o trasformazioni morfologiche negli alvei, nelle golene, sugli argini e nelle aree comprendenti le due fasce di larghezza di dieci metri dal piede esterno dell'argine o, in mancanza, dal ciglio di sponda dei corsi d'acqua di cui al quadro conoscitivo del piano di indirizzo territoriale previsto dall'articolo 48 il governo del territorio, come aggiornato dai piani di assetto idrogeologico (PAI).
2. Non sono consentiti i tombamenti dei corsi d'acqua di cui al comma 1, consistenti in qualsiasi intervento di copertura del corso d'acqua diverso dalle opere di cui al comma 4, fermo restando quanto previsto all'articolo 115, comma 1, del Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale).
3. Sono autorizzati dall'autorità idraulica competente, a condizione che sia assicurato il miglioramento o la non alterazione del buon regime delle acque e comunque il non aggravio del rischio idraulico derivanti dalla realizzazione dell'intervento, gli interventi di natura idraulica sui corsi d'acqua che comportano:
  - a) trasformazioni morfologiche degli alvei e delle golene;
  - b) impermeabilizzazione del fondo degli alvei;
  - c) rimodellazione della sezione dell'alveo;
  - d) nuove inalveazioni o rettificazioni dell'alveo.
4. Ferma restando l'autorizzazione dell'autorità idraulica competente, il divieto di cui al comma 1 non si applica alle reti dei servizi essenziali non diversamente localizzabili, limitatamente alla fascia dei dieci metri, e alle opere sovrappassanti o sottopassanti il corso d'acqua che soddisfano le seguenti condizioni:
  - a) non interferiscono con esigenze di regimazione idraulica, di ampliamento e di manutenzione del corso d'acqua;
  - b) non costituiscono ostacolo al deflusso delle acque in caso di esondazione per tempo di ritorno duecentennale;
  - c) non sono in contrasto con le disposizioni di cui all'articolo 96 del regio decreto 25 luglio 1904, n. 523 (Testo unico sulle opere idrauliche);
  - d) sono compatibili con la presenza delle opere idrauliche esistenti ed in particolare dei rilevati arginali;
  - e) non interferiscono con la stabilità del fondo e delle sponde.
5. Ferma restando l'autorizzazione da parte dell'autorità idraulica competente, il divieto di cui al comma 1 non si applica altresì:

- a) alle opere finalizzate alla tutela del corso d'acqua e dei corpi idrici sottesi;
  - b) alle opere connesse alle concessioni rilasciate ai sensi del regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775 (Approvazione del testo unico delle disposizioni di legge sulle acque e sugli impianti elettrici);
  - c) agli interventi volti a garantire la fruibilità pubblica all'interno delle fasce di cui al comma 1, purché non compromettano l'efficacia e l'efficienza dell'opera idraulica e non alterino il buon regime delle acque;
  - d) alle opere di adduzione e restituzione idrica;
  - e) ai manufatti e alla manutenzione straordinaria delle costruzioni esistenti già in regola con le disposizioni vigenti.
6. Il rispetto delle condizioni di cui ai commi 3, 4, lettere b), c), d), e) e 5, lettera c), è dichiarato dai progettisti.”

### 20.1.3 - Disciplina delle aree sensibili

1. Il nuovo “P.T.C.P. 2010” è stato approvato dalla Provincia di Siena con il D.C.P. n°124 del 14.12.2011 ed è diventato operativo con la sua pubblicazione sul B.U.R.T. n°11 parte II del 14.03.2012. Con il Regolamento Urbanistico viene adeguato il quadro conoscitivo comunale al P.T.C.P. 2010 recependone la normativa e riportandola nella Tavola n°. 13.4 a e b “Carta della tutela delle risorse idriche” allegate al RU.
2. L'Amministrazione provinciale con l'Art. 10 delle Norme persegue tre obiettivi principali per la protezione dei corpi idrici sotterranei:
  - tutelare gli acquiferi strategici di risorse idropotabili (Amiata, zona Monte maggio/Montagnola Senese) e quelli della Dorsale Rapolano-Monte Cetona come aree di ricarica dei sistemi idrotermali;
  - tutelare in maniera diffusa i corpi idrici sotterranei, con discipline differenziate in funzione del loro grado di vulnerabilità;
  - tutelare le aree di alimentazione delle opere di captazione per uso idropotabile e termale.
3. Il P.T.C.P. 2010 stabilisce di ridurre i prelievi idrici di falda e da acque superficiali entro la capacità di ricarica delle risorse, attraverso innovazione nei cicli tecnologici e riciclo delle acque reflue.

Nelle aree di ricarica della falda:

- sono vietati insediamenti e interventi di qualunque genere compresi scarichi, depositi, accumuli o stoccaggi direttamente su terra, produzioni agricole intensive, che possano produrre inquinamenti;
- gli interventi di riutilizzo del patrimonio edilizio e urbanistico esistente sono limitati e definiti dagli esiti della preventiva valutazione dell'eventuale rischio di inquinamento delle falde dai diversi usi proponibili;
- devono essere monitorati eventuali impianti o reti di urbanizzazione (soprattutto fognarie) esistenti per verificarne il buono stato, in modo da procedere, con priorità nei programmi di intervento dei soggetti competenti, alle manutenzioni e riparazioni per evitare rischi di inquinamento delle falde;
- nelle aree urbanizzate ed in relazione alle infrastrutture esistenti sono da ritenersi fattibili: tutti gli interventi di ordinaria manutenzione degli edifici e delle reti; tutti gli interventi straordinari che inducono un miglioramento delle condizioni di salvaguardia e quindi una riduzione del rischio di inquinamento delle acque superficiali e sotterranee; tutto ciò anche se tali interventi richiedono profondità di scavo maggiori rispetto a quanto consentito dalle norme P.T.C.P. estrinsecate nei successivi articoli;

- nelle aree destinate a servizio cimiteriale e in quello di loro espansione, se contigue, si applica la disciplina di cui al DPR 285/90 dalla quale all'art. 57, punto 7;
- le nuove aree cimiteriali dovranno essere scelte in modo da rispettare le norme del P.T.C.P. 2010.

#### Disciplina delle aree sensibili di classe 1 (Art. 10.1.2 – P.T.C.P. 2010)

4. Nelle aree sensibili di classe 1, ove sono ricompresi gli acquiferi strategici della Provincia, così come individuate nella tav. ST IG 1, i Comuni assicurano che vengano esclusi qualsiasi uso od attività in grado di generare, in maniera effettivamente significativa, l'infiltrazione nelle falde di sostanze inquinanti oppure di diminuire in modo significativo- ad esempio a causa di scavi, perforazioni o movimenti di terra rilevanti - il tempo di percolazione delle acque dalla superficie all'acquifero sottostante, così come specificato nei commi successivi.

Tra gli usi e le attività di nuova realizzazione o di loro ampliamento, da ritenersi incompatibili con la tutela delle aree sensibili di classe 1 sono annoverati:

- la realizzazione di impianti di stoccaggio o trattamento rifiuti di qualsiasi tipo con esclusione di isole ecologiche, di centri di raccolta di cui al DM 8 Aprile 2008 e sue successive modifiche ed integrazioni finalizzati al supporto ed all'incremento della raccolta differenziata di RSU e degli impianti di recupero rifiuti speciali non pericolosi da demolizione e costruzione esercitati all'interno delle aree di cava, per la cui disciplina si rimanda al PAERP;
- la realizzazione di centri di raccolta, demolizione, rottamazione di veicoli fuori uso di cui al DLGS 209/2003, di macchine utensili, di beni di consumo durevoli, anche domestici
- attività comportanti l'impiego, la produzione, lo stoccaggio di sostanze pericolose, sostanze radioattive, così come individuate dalla vigente normativa nazionale e comunitaria, ivi comprese quelle sostanze che, in base alle loro caratteristiche di tossicità, persistenza e bioaccumulabilità, possono essere ritenute tali;
- la realizzazione di oleodotti.

Nei corpi idrici superficiali ricadenti nelle aree sensibili di classe 1 o comunque ad esse connessi, le caratteristiche qualitative delle acque devono rientrare, in tutte le condizioni di portata, in quelle stabilite per le acque superficiali destinate alla produzione di acqua potabile nella Tab. 1/A (classe A3) dell'Allegato 2 del D. Lgs. 152/06. Tale disposizione non si applica nei casi in cui le caratteristiche qualitative delle acque eccedano i limiti per dimostrate cause naturali.

Nei corpi idrici di cui sopra i depuratori di reflui urbani ed industriali sono dotati, se di nuova realizzazione, di opere e di impianti accessori atti ad evitare il rischio di inquinamento connesso al fermo impianti. Tali opere ed impianti accessori sono realizzati anche nei casi di ristrutturazione ed ampliamento dei depuratori esistenti, che sono comunque adeguati in tal senso entro 3 anni dall'approvazione del piano.

Le pratiche colturali sono orientate alla prevenzione del dilavamento di nutrienti e fitofarmaci, in applicazione del Codice di buona pratica agricola redatto dall'ARSIA.

Nell'esercizio delle attività agricole è comunque da evitarsi lo spandimento di fanghi provenienti da impianti di depurazione; il quantitativo di effluente zootecnico sparso sul terreno ogni anno, compreso quello depositato dagli animali stessi, non deve superare l'apporto di azoto per ettaro, così come previsto dall'Allegato 7, Parte A IV del D.Lgs. 152/06.

Negli insediamenti urbani e comprendendo in questi anche tutte le tipologie edilizie approvate sulla base dei Programmi di Miglioramento Agricolo–Ambientale, sia in fase di ristrutturazione e/o recupero, sia in fase di nuova edificazione e/o cambiamento di destinazione d'uso in abitativo e/o produttivo, ove ricadenti in aree sensibili di classe 1, sono presi provvedimenti tesi a limitare l'infiltrazione di sostanze inquinanti; le nuove fognature ed eventuali fosse biologiche sono alloggiare in manufatti a tenuta ed ispezionabili.

Ovunque possibile, è da privilegiare il teleriscaldamento od il riscaldamento a gas metano.

Come misura prudenziale non sono da prevedersi ulteriori carichi urbanistici interessanti le aree sensibili di classe 1; eventuali previsioni dovranno comunque dimostrare, sulla scorta di appositi specifici studi (da redigersi secondo quanto previsto all'art. 10.1.4) la compatibilità con gli obiettivi di tutela, qualitativa, di cui alla presente disciplina.

In tali zone, oltre alla adozione di misure tese ad evitare l'infiltrazione di sostanze inquinanti, i comuni nei loro atti pianificatori devono indirizzare l'uso del territorio verso tipologie costruttive che non creino "viacoli" di inquinamento per le acque sotterranee, in altre parole che non creino vie preferenziali di infiltrazione di inquinanti dal suolo alle falde sottostanti.

Comunque gli scavi sono da escludersi dove la soggiacenza minima annua della falda è minore di 10 m dal piano campagna (escludendo da tale vincolo la parte pedologica superficiale di copertura della roccia in posto e/o il riporto; mentre per soggiacenza maggiore di 10 m dal piano campagna, è possibile effettuare scavi tali che la profondità della falda dal piano di fondazione non risulti mai inferiore a 10 m.

In particolare tutte le opere e le attività, anche produttive, avendo come riferimento le condizioni topografiche naturali ed il livello piezometrico massimo della falda, che prevedono escavazioni sono da ritenersi:

- Incompatibili per soggiacenza della falda minore o uguale a 10 m dal piano campagna;
- Compatibili per soggiacenza della falda maggiore di 10 m, ma minore di 50 m dal piano campagna, qualora si prevedano interventi di escavazione che non superino il 10 % della reale soggiacenza locale;
- Compatibili per soggiacenza della falda maggiore di 50 m, ma minore di 100 m dal piano campagna, qualora si prevedano interventi di escavazione che non superino il 15 % della reale soggiacenza locale;
- Compatibili per soggiacenza della falda maggiore di 100 m, ma minore di 150 m dal piano campagna, qualora si prevedano interventi di escavazione che non superino il 20% della reale soggiacenza locale;
- Compatibili per soggiacenza della falda maggiore di 150 m, qualora si prevedano interventi di escavazione che non superino il 30% della reale soggiacenza locale.

Il tutto escludendo dai vincoli suddetti la parte pedologica superficiale di copertura della roccia in posto e/o il riporto.

Le AATO, le Autorità di Bacino, la Provincia e la Regione possono individuare forme di compensazione da erogare ai comuni al fine di attenuare i costi aggiuntivi delle trasformazioni, a carico di enti pubblici e di soggetti privati, resi necessari dal rispetto della disciplina di tutela degli acquiferi di classe 1.

Per la regolamentazione in materia di attività estrattive insistenti in classe di sensibilità 1, si rimanda a

quanto disposto negli Artt. 10.6.4 e 10.6.5 delle presenti norme.

Dalle suddette limitazioni sono da escludersi tutti gli interventi di emergenza destinati alla messa in sicurezza di persone ed infrastrutture, nonché gli interventi volti alla realizzazione di opere pubbliche “strategiche”.

#### Disciplina delle aree sensibili di classe 2 (Art. 10.1.3 P.T.C.P. 2010)

5. Nelle aree sensibili di classe 2, così come individuate nella Tav. ST IG 1, le attività antropiche sono orientate in modo da perseguire la limitazione delle infiltrazioni di sostanze inquinanti.

I depuratori di reflui urbani ed industriali sono dotati, se di nuova realizzazione, di opere e di impianti accessori atti ad evitare il rischio di inquinamento connesso al fermo impianti.

Tali opere ed impianti accessori sono realizzati anche nei casi di ristrutturazione ed ampliamento dei depuratori esistenti.

Opere ed impianti accessori atti ad evitare il rischio di inquinamento delle falde sono da prevedersi anche per la realizzazione di:

- impianti e strutture di depurazione di acque reflue, ivi comprese quelle di origine zootecnica;
- impianti di raccolta, recupero, stoccaggio o trattamento rifiuti di qualsiasi tipo;
- centri di raccolta, demolizione, rottamazione di veicoli fuori uso di cui al DLGS 209/2003, di macchine utensili, di beni di consumo durevoli, anche domestici nonché i centri di raccolta differenziata di cui al DM 8 Aprile 2008 e sue successive modifiche ed integrazioni;
- attività comportanti l’impiego, la produzione, lo stoccaggio di sostanze nocive, sostanze radioattive, prodotti e sostanze chimiche pericolose, così come individuate dalla vigente normativa nazionale e comunitaria, ivi comprese quelle sostanze che, in base alle loro caratteristiche di tossicità, persistenza e bioaccumulabilità, possono essere ritenute tali;
- tubazioni di trasferimento di liquidi diversi dall’acqua.

Le pratiche colturali sono orientate alla prevenzione del dilavamento di nutrienti e fitofarmaci, in applicazione del Codice di buona pratica agricola redatto dall’ARSIA.

Nell’esercizio delle attività agricole lo spandimento di fanghi provenienti da impianti di depurazione è oggetto di specifico regolamento, che ne disciplina le modalità ed i limiti finalizzati alla tutela della risorsa acqua e del paesaggio.

In tali aree devono essere limitati allo stretto necessario i nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali.

Nei corpi idrici superficiali ricadenti nelle aree sensibili di classe 2 o comunque ad esse connessi, le caratteristiche qualitative delle acque devono rientrare, in tutte le condizioni di portata, in quelle stabilite per le acque per salmonidi dalla Tab. 1/B dell’Allegato 2 del D.Lgs. 152/06, fatti salvi i casi citati al terzo comma del punto 10.1.2.

Negli insediamenti urbani e comprendendo in questi anche tutte le tipologie edilizie approvate sulla base dei Programmi di Miglioramento Agricolo–Ambientale, sia in fase di ristrutturazione e/o recupero, sia in fase di nuova edificazione o cambiamento di destinazione d’uso in abitativo e/o produttivo, ove ricadenti in aree sensibili di classe 2, sono presi provvedimenti tesi a limitare l’infiltrazione di sostanze inquinanti;

le nuove fognature e le eventuali fosse biologiche sono alloggiare in manufatti a tenuta ed ispezionabili.

Ovunque possibile, è da privilegiare il teleriscaldamento od il riscaldamento a gas metano.

La previsione di nuovi insediamenti urbanistici interessanti le aree sensibili di classe 2 dovrà sempre essere accompagnata da specifici studi (da redigersi secondo quanto previsto all'art. 10.1.4), atti a dimostrare la compatibilità con gli obiettivi di tutela, quali-quantitativa, di cui alla presente disciplina.

In tali zone, oltre alla adozione di misure tese ad evitare l'infiltrazione di sostanze inquinanti, i comuni nei loro atti pianificatori devono indirizzare l'uso del territorio verso tipologie costruttive che non creino "viacoli" di inquinamento per le acque sotterranee, in altre parole che non creino vie preferenziali di infiltrazione dal suolo alle falde sottostanti escludendo da tale vincolo la parte pedologica superficiale di copertura della roccia in posto e/o il riporto.

Comunque gli scavi sono da escludersi dove la soggiacenza minima annua della falda è minore di 10 m dal piano campagna (escludendo da tale vincolo la parte pedologica superficiale di copertura della roccia in posto e/o il riporto), mentre per soggiacenza maggiore di 10 m dal piano campagna è possibile effettuare scavi tali che la profondità della falda dal piano di fondazione non risulti mai inferiore a 10 m.

In particolare tutte le opere e le attività, anche produttive, avendo come riferimento le condizioni topografiche naturali ed il livello piezometrico massimo annuo della falda, che prevedono escavazioni sono da ritenersi:

incompatibili per soggiacenza della falda minore o uguale a 10 m dal piano campagna;

compatibili per soggiacenza della falda maggiore di 10 m, ma minore di 50 m dal piano campagna, qualora si prevedano interventi di escavazione che non superino il 15% della reale soggiacenza locale;

compatibili per soggiacenza della falda maggiore di 50 m, ma minore di 150 m dal piano campagna, qualora si prevedano interventi di escavazione che non superino il 20% della reale soggiacenza locale;

compatibili per soggiacenza della falda maggiore di 150 m, qualora si prevedano interventi di escavazione che non superino il 30% della reale soggiacenza locale.

Il tutto escludendo dai vincoli suddetti la parte pedologica superficiale di copertura della roccia in posto e/o il riporto.

Per la regolamentazione in materia di attività estrattive insistenti in classe di sensibilità 2, si rimanda a quanto disposto negli artt. 10.6.4 e 10.6.5 delle presenti norme.

6. Dalle suddette limitazioni sono da escludersi tutti gli interventi di emergenza destinati alla messa in sicurezza di persone ed infrastrutture nonché gli interventi volti alla realizzazione di opere pubbliche "strategiche".
7. Non rientra nel caso precedente il semplice scavo necessario alla posa delle fondazioni superficiali.

#### 20.1.4 - Disposizioni per la salvaguardia degli acquiferi

1. Gli acquiferi strategici rappresentano la potenziale fonte di affrancamento per far fronte al bisogno di acqua, tutelando le risorse idriche alternative a quelle attualmente in uso, da utilizzare nel caso in cui rapidi cambiamenti climatici possano far diminuire la disponibilità d'acqua.
2. Ai sensi dell'art. 30-13b delle N.T.A. del P.S. e dell'art. 5.2. delle presenti norme gli acquiferi strategici costituiscono Invariante Strutturale e fanno parte dello Statuto del Territorio del Comune di Castelnuovo Berardenga.



3. Nelle aree di pertinenza degli acquiferi strategici devono essere inibite tutte quelle attività che possano generare in maniera significativa infiltrazione di sostanze inquinanti nelle falde acquifere; in caso di insediamenti od attività già esistenti suscettibili di infiltrare nelle falde sostanze inquinanti, è necessario assumere iniziative atte a eliminare o circoscrivere tali fenomeni.
4. Sul territorio è necessario regolare le attività in grado di favorire una significativa diminuzione del tempo di transito tra la superficie dei suoli e la falda sottostante e garantire che i prelievi di acque sotterranee siano compatibili con la naturale rinnovabilità della risorsa.
5. Oltre alle prescrizioni di cui sopra devono essere rispettati gli indirizzi e le prescrizioni di cui all'art.10.1.1. della Disciplina del P.T.C.P. di Siena.

#### 20.1.5 - Disposizioni per la salvaguardia delle fonti, sorgenti e pozzi

1. Sono i punti di emungimento delle acque assunti come risorsa suscettibile di uso idropotabile che deve essere tutelata nelle sue caratteristiche fisico-chimiche e preservata da alterazioni dell'ambiente prossimo e da usi impropri.
2. Ai sensi dell'art. 28-11b delle N.T.A. del P.S. e dell'art. 5.2 delle presenti norme, le fonti, le sorgenti ed i pozzi costituiscono Invariante Strutturale e fanno parte dello Statuto del Territorio del Comune di Castelnuovo Berardenga.
3. Deve essere salvaguardato il carattere pubblico della risorsa acqua e compatibilmente con le necessarie opere di captazione, devono essere salvaguardate le aree di pertinenza e lo stato fisico dei luoghi, pertanto devono essere rispettati gli indirizzi e le prescrizioni di cui all'art.10.1.5. della Disciplina del P.T.C.P. di Siena.
4. Particolare attenzione dovrà essere posta nella realizzazione dei pozzi anche privati al fine di proteggere le acque di falda.

#### 20.1.6 - Disposizioni per la salvaguardia delle sorgenti e pozzi termali

1. Nel territorio comunale sono individuati le seguenti sorgenti e pozzi con presenza di acque termali:
  - Acqua Borra;
  - Ambra;
  - Campo pozzi Ambra 5;
  - Reggine;
  - Bagnaccio;
  - Bagnaccio del Colombaio;
  - Dievole;
  - Guistrigona - fonte solforosa;
2. Ai sensi dell'art. 31-14b delle N.T.A. del P.S. e dell'art. 5.2. delle presenti norme le sorgenti e i pozzi termali costituiscono Invariante Strutturale e fanno parte dello Statuto del Territorio del Comune di Castelnuovo Berardenga; .
3. Per aree interessate da tali risorse devono essere intraprese tutte quelle iniziative atte a preservare le caratteristiche fisico-chimiche delle acque, salvaguardando lo stato fisico dei luoghi e gli accessi pubblici esistenti o da istituire, pertanto devono essere rispettati gli indirizzi e le prescrizioni di cui agli artt. 10.1.5. e 10.1.6. della Disciplina del P.T.C.P. di Siena.
4. In presenza di autorizzazioni al prelievo e all'utilizzo di acque termali, è possibile realizzare strutture di

servizio per attività termali: in tal caso si dovrà approvare una Variante al RU attraverso la redazione di una scheda Et sulla falsariga di quelle già contenute nell'allegato Tav.15c.. Secondo quanto previsto all'art. 16 le funzioni consentite sono quelle legate all'utilizzo della risorsa termale, piscine, centri benessere, palestre, servizi di ristoro, e servizi accessori necessari, quali spogliatoi, servizi igienici, etc.; posti letto potranno essere consentiti solo attraverso il recupero di fabbricati esistenti.

### **20.2 - Aria e clima acustico.**

1. Tutte le aziende devono dotarsi dei rispettivi sistemi di trattamento delle emissioni in atmosfera per la riduzione dell'inquinamento atmosferico, acustico e delle emissioni climalteranti.
2. Per le conseguenze sulla qualità dell'aria derivanti dagli impianti di riscaldamento il R.U. definisce degli incentivi in termini di parametri edilizi finalizzati all'impiego di materiali e tecniche costruttive che aiutano il risparmio energetico, così come meglio definito all'art. 21; tuttavia ogni nuovo intervento di trasformazione urbana dovrà indipendentemente dagli incentivi energetici, rispettare tutte le norme vigenti in materia di inquinamento atmosferico.
3. Per l'inquinamento luminoso devono essere adottate misure tese alla riduzione di tale fonte di inquinamento attraverso l'utilizzo per l'illuminazione esterna di lampade a risparmio energetico, il divieto di diffusione nell'emisfero superiore della sorgente luminosa, l'impiego di sistemi automatici del controllo della durata e dell'intensità del flusso luminoso ecc.. Inoltre l'illuminazione all'aperto dovrà essere rivolta esclusivamente verso il basso, non verso le aree boscate o gli alberi isolati e non si dovrà superare l'intensità di 1.500 Lumen; sono vietati fasci luminosi fissi e rotanti diretti verso il cielo o verso superfici che riflettono verso il cielo.
4. Al fine della sostenibilità delle scelte insediative dal punto di vista della tutela della qualità dell'aria e dell'inquinamento acustico, devono essere rispettati gli indirizzi e le prescrizioni di cui agli artt. 11.4.5. e 11.4.6. della Disciplina del P.T.C.P. di Siena.
5. Successivamente all'approvazione del R.U. l'attuale Piano di Classificazione Acustica comunale dovrà essere aggiornato in funzione delle nuove previsioni urbanistiche; tale aggiornamento dovrà altresì tenere di conto degli altri Atti di Governo del territorio che possano avere rilevanza sul clima acustico comunale. Negli interventi di trasformazione urbana dovranno essere utilizzate tutte le misure atte a ridurre l'inquinamento acustico attraverso il rispetto delle norme vigenti in materia.

### **20.3 - Energia.**

1. Per quanto riguarda la risorsa energia il R.U. oltre ad imporre il rispetto delle vigenti norme di legge in fatto di risparmio energetico, in particolare il D.Lgs 28/2011 art.11, definisce anche incentivi in termini di parametri edilizi e urbanistici finalizzati all'impiego di materiali che favoriscano il risparmio energetico sia nelle nuove costruzioni che negli interventi sul patrimonio edilizio esistente, così come meglio definito all'art. 21; lo stesso regolamento edilizio comunale articola l'attribuzione di detti incentivi in funzione della classe energetica da attribuire ai singoli edifici: in ogni caso si dovranno utilizzare accorgimenti progettuali tesi alla salvaguardia dei caratteri architettonici dei fabbricati sia in ambito urbano che agricolo.
2. E' possibile realizzare impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili (pannelli fotovoltaici, impianti eolici, biomasse) oltre l'autoconsumo secondo quanto stabilito dalle vigenti disposizioni di legge nazionali e regionali e dal PTC della Provincia di Siena, in particolare l'art.13.22 della Disciplina del P.T.C.P.. L'installazione di tali tipi di impianti dovrà tuttavia preservare la qualità

paesaggistica del territorio e dei centri urbani in particolare quelli di valore storico architettonico. Dovranno essere preservate le visuali paesaggistiche e i corridoi ecologici; la loro ubicazione deve essere preventivamente concordata con gli uffici tecnici comunali, che potranno avvalersi della Commissione comunale per il Paesaggio. In linea generale gli impianti fotovoltaici devono essere ubicati in maniera da non essere visibili dalle visuali di pregio paesaggistico e devono essere schermati da piante da quei lati che non necessitano di esposizione solare; prima dell'installazione di impianti eolici, comunque con altezza al rotore non superiore a 25 mt., deve essere verificato l'impatto acustico sulle aree limitrofe e sui corridoi ecologici; in ogni caso per l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili deve essere supportata da un progetto di inserimento paesaggistico, al fine di consentire una valutazione sugli eventuali impatti prodotti al fine di preservare le visuali paesaggistiche di pregio.

3. Lungo le strade pubbliche e nei parcheggi deve essere preferibilmente utilizzata illuminazione alimentata da energia prodotta da fonti rinnovabili (pannelli solari) e/o a basso consumo energetico (led).
4. Per l'installazione di pannelli fotovoltaici dovranno essere privilegiate le coperture dei manufatti produttivi, commerciali e di servizio, compreso quelli per il ricovero dei mezzi agricoli nel territorio aperto. Si precisa che le aree non idonee all'installazione di impianti fotovoltaici a terra sono individuate dall'allegato A alla l.r. 11/2011, come modificata dalla l.r. 56/2011.
5. Per quanto concerne l'installazione di impianti per la produzione di energia da biomasse, deve essere valutata in ordine alla possibilità di individuare il sito per la centrale di produzione in ambito dove sia al contempo facilmente reperibile la materia prima necessaria all'alimentazione, tenuto conto della sua capacità rigenerativa e delle condizioni riferibili alla cosiddetta filiera corta, nonché alle ripercussioni sulle infrastrutture e sul traffico.

#### **20.4 - Suolo e Sottosuolo.**

1. La realizzazione di sbancamenti o consistenti riporti (per es. rilevati stradali, piazzali) o ogni azione che comporti modifica all'assetto planaltimetrico del suolo, dovrà essere effettuato tramite la presentazione di un apposito progetto di sistemazione dell'area supportato da uno specifico studio geologico-tecnico in cui sia valutata la stabilità dei fronti di scavo o di riporto; in ogni caso i movimenti di terra e di sbancamenti determinati anche da esigenze legate alla conduzione dei fondi agricoli, oltre a salvaguardare la stabilità dei terreni e il corretto drenaggio degli stessi, dovranno perseguire l'obiettivo della ricostituzione di un paesaggio agrario coerente con il contesto paesaggistico dei luoghi, anche con interventi di carattere vegetazionale.
2. Il materiale di risulta di scavi dovrà essere di norma sistemato in loco; il materiale di rinterro e quello da utilizzare per sistemazioni funzionali o ambientali dovrà essere di qualità idonea alla natura del suolo, al tipo di intervento e agli effetti prevedibili. Le destinazioni di eventuali materiali di risulta eccedenti e le provenienze di materiali per rilevati o rinterri dovranno essere preventivamente concordati con gli uffici tecnici comunali.
3. Durante le fasi di cantiere eventuali depositi temporanei di materiali terrosi e lapidei devono essere effettuati in modo da evitare fenomeni erosivi o di ristagno delle acque. Detti depositi non devono essere collocati all'interno o in prossimità di impluvi, fossi o altre linee di sgrondo naturali o artificiali delle acque e devono essere mantenuti a congrua distanza da corsi d'acqua permanenti.
4. E' fatto divieto di scaricare materiale terroso o lapideo all'interno o sulle sponde di corsi d'acqua anche a carattere stagionale. I depositi non devono inoltre essere posti in prossimità di fronti di scavo, al fine di evitare sovraccarichi sui fronti stessi.

5. Ai sensi dell'art. 32-15b delle N.T.A. del P.S. e dell'art. 5.2 delle presenti norme i "Siti di interesse mineralogico" costituiscono Invariante Strutturale e fanno parte dello Statuto del Territorio del Comune di Castelnuovo Berardenga
6. Per tali aree è possibile intervenire attraverso progetti di valorizzazione didattica e/o sfruttamento economico/turistico supportati da specifici studi e analisi di carattere geologico-ambientale, comunque condivisi da parte della Amministrazione Comunale, nel rispetto dell'art.10.6.5. della Disciplina del P.T.C.P. di Siena.
7. Per quanto riguarda aree già individuate dal P.A.E.R.P. come aree soggette a bonifica ambientale ed altre che dovessero essere individuate sul territorio, non ancora censite, dovranno essere intraprese tutte le iniziative atte a imporre ai soggetti interessati il risanamento dei siti secondo quanto prescritto dalle vigenti disposizioni di legge.
8. In caso di interventi di nuova edificazione e/o di ristrutturazioni significative, qualora si rilevino livelli di gas radon superiori a 200 Bq/mc, è necessario adottare soluzioni progettuali idonee per ridurre il rischio di inquinamento per gli abitanti tramite la progettazione di vespai areati e scannafossi areati dei locali destinati a residenza posti ai piani terra e la messa in opera di barriere impermeabili.

### **20.5 - Paesaggio.**

1. Il paesaggio è inteso nella sua accezione più ampia come paesaggio naturale, agrario e urbano. Al fine di salvaguardare la percezione e la fruizione del paesaggio naturale, storico ed architettonico nel suo complesso, all'interno del concetto di "paesaggio" vengono ricompresi nel presente R.U., in un "unicum" inscindibile, le "emergenze ambientali del paesaggio agrario" individuate dal P.T.C. della Provincia di Siena e riportate nelle Tavv. 03-11 di R.U., nonché i centri, gli aggregati ed i beni storico-architettonici (con le relative aree di pertinenza paesaggistica).
2. Il RU fa propri gli obiettivi di qualità e le azioni prioritarie individuate nelle schede di paesaggio del P.I.T. regionale, Ambito 32 Chianti, Ambito 33a Area senese: Sub-ambito Crete Senesi, Ambito 33c Area senese: *Sub-ambito Siena e masse di Siena e Berardenga*, nonché gli indirizzi e le prescrizioni desunti dal P.T.C. della provincia di Siena, relativi al Comune di Castelnuovo Berardenga ricompreso nella Unità di Paesaggio 3 *Chianti Senese*, Unità di Paesaggio 5 *Siena, Masse di Siena e della Berardenga* e Unità di Paesaggio 8 *Crete d'Arbia*. In particolare il R.U. fa proprie le azioni prioritarie relativamente alle caratteristiche del suolo, dei corsi d'acqua e della vegetazione, ai caratteri del paesaggio agrario e boschivo, agli insediamenti storici e alle infrastrutture. Il R.U. contiene precisi indirizzi e prescrizioni affinché il paesaggio, così come indicato nelle schede del P.I.T., conservi, pur nell'ambito di legittime esigenze di trasformazione, i caratteri del paesaggio tipico di queste aree. In particolare dovranno essere adottati i seguenti criteri e indirizzi:
  - Tutelare il sistema insediativo rurale e il patrimonio edilizio storicizzato con particolare riguardo alla sistemazione delle pertinenze esterne e alla realizzazione delle piscine, vietando delimitazioni fisiche degli spazi a comune e favorendo essenzialità e armonia delle sistemazioni esterne con il contesto;
  - Valutare in sede di progetto l'inserimento delle volumetrie interrato o fuori terra nel contesto paesaggistico, limitare l'apertura di nuovi fronti di costruito, gli eccessivi sbancamenti del terreno e favorire il riutilizzo della viabilità esistente;
  - Privilegiare linguaggi architettonici contemporanei anche per la realizzazione di edilizia eco-sostenibile evitando soluzioni progettuali di tipo vernacolare, impostate su modellistiche progettuali

- predefinite e decontestualizzate, privilegiando la semplicità di impianto plani volumetrico;
- Garantire una essenzialità delle sistemazioni di arredo e delle pertinenze e delle recinzioni anche al fine di non riproporre “immagini stereotipate della toscana rurale”;
  - Realizzare una illuminazione pubblica che non alteri i caratteri cromatici dei beni storici, disciplinando anche l’utilizzo dell’illuminazione nel territorio aperto, anche al fine del contenimento energetico e dell’inquinamento luminoso;
  - Rispettare nell’inserimento di nuovi edifici rurali criteri insediativi coerenti con il contesto poderale, ricorrendo a tipologie riferibili a modelli locali;
  - Sottoporre gli interventi che determinano un mutamento di destinazione d’uso agricola degli annessi alla preventiva valutazione di compatibilità ambientale e paesaggistica rispetto al contesto; dove sia valutata l’incompatibilità della riconversione è ammessa la collocazione delle quantità di recupero in altra area all’interno degli ambiti urbani e/o di influenza urbana;
  - Disincentivare anche tramite prescrizioni in ordine alle destinazioni d’uso, i frazionamenti che portino la separazione dei fondi dagli immobili e dagli annessi rurali;
  - Assicurare la percezione visiva dei paesaggi dai tracciati ad alta panoramicità, limitando la realizzazione di nuovi fronti di costruito lungo le stesse viabilità prive di insediamenti;
  - Garantire la qualità estetica, funzionale e percettiva delle nuove infrastrutture per la mobilità.

#### 20.5.1- Emergenze ambientali del paesaggio agrario

1. Per le “emergenze ambientali del paesaggio agrario” (Tavv. 03 di R.U.) valgono le definizioni contenute nella Disciplina del P.T.C.P. di Siena, artt.8 e 13.24:
  - a *maglia fitta* quelle caratterizzate dalla permanenza di associazioni colturali tradizionali - vite/ulivo/seminativi - della forma e dimensione dei campi, della viabilità poderale e dei confini, in genere coincidenti con la rete scolante principale;
  - a *maglia media* quelle caratterizzate dalla eliminazione delle colture arboree, orientamenti a seminativi o prato-pascolo, accorpamento e semplificazione dei campi, mantenendo tuttavia elementi della viabilità poderale e la forma dei confini più ampi con permanenza di siepi e di presenze arboree;
  - a *maglia larga* quelle caratterizzate dalla ristrutturazione totale della maglia dei campi, della rete scolante e della viabilità poderale, con accorpamenti su grandi dimensioni dei campi, in genere superiori all’ettaro, nonché eliminazione totale delle colture arboree tradizionali e di ogni forma di vegetazione arborea e arbustiva.
2. In tutti i paesaggi caratterizzati dalla attività agricola deve essere salvaguardata e tutelata la tessitura agraria presente in quanto emergenza paesaggistica per i suoi molteplici ruoli paesaggistici (ecologico-ambientali, storico-culturali, estetico-percettivi e dell’aspetto sensibile).
3. Per quanto riguarda il paesaggio urbano all’interno delle UTOE a prevalente carattere residenziale e produttivo esso dovrà arricchirsi delle componenti vegetazionali tipiche della zona.
4. Qualora la tessitura abbia subito gravi processi di semplificazione rispetto ai tre predetti tipi di maglia, ogni nuovo intervento previsto deve prevedere la conservazione, la valorizzazione e/o il ripristino della tessitura agraria in modo da ricucire le relazioni paesaggistiche interrotte, comportare una maggior diversificazione al paesaggio tramite un migliore equilibrio del drenaggio e/o della gestione delle acque superficiali (processi di erosione, dilavamento, stabilità dei versanti), arricchimento biologico (creazione di habitat, aumento della biodiversità), ricchezza visiva e percettiva, e riconoscibilità.

5. Per quanto concerne gli specifici interventi finalizzati alla tutela e alla conservazione del paesaggio agrario si deve fare riferimento all'art.13.24 della Disciplina del P.T.C.P. di Siena.
6. Le componenti vegetazionali tipiche della Zona sono le seguenti: Leccio, Roverella, Querce, Acero campestre, Carpini, Salice, Pioppo, Bosso, Castagno, Carpino bianco, Nocciolo, Corniolo, Olmo, Orniello, Corbezzolo, Viburno.
7. Sia le aree a verde pubblico che le aree a verde privato e le aree al contorno degli abitati dovranno fare riferimento a tali tipologie di specie arboree, articolandole nelle fasi di progettazione urbanistica.

#### 20.5.2- Aree con sistemazioni agrarie storiche

1. Sono le parti del territorio in cui sono visibili e sufficientemente ben conservate sistemazioni storiche dei terreni realizzate ai fini delle pratiche colturali agricole. Tali sistemazioni consistono in terrazzamenti, muri di contenimento a secco, ciglionamenti, percorsi viari rurali ed opere di regimazione idraulico-agrarie.
2. Ai sensi dell'art. 21-4b delle N.T.A. del P.S. e dell'art.5.2 delle presenti norme le Aree con sistemazioni agrarie storiche costituiscono Invariante Strutturale e fanno parte dello Statuto del Territorio del Comune di Castelnuovo Berardenga.
3. Gli interventi in tali aree devono essere effettuati nel rispetto:
  - delle caratteristiche planoaltimetriche delle sistemazioni;
  - delle opere di contenimento (muri a secco, ciglioni, lunette, etc.) nel loro stato di consistenza funzionale e formale;
  - delle caratteristiche planoaltimetriche della viabilità e dei percorsi interni a dette aree;
  - delle alberature segnaletiche, del micro reticolo idrografico e delle opere e sistemazioni idraulico-agrarie.

#### 20.5.3- Formazioni calanchive e biancane

1. Rappresentano le forme dinamiche dell'erosione operata dalle acque meteoriche sulle argille e costituiscono una componente rilevante del paesaggio del territorio di Castelnuovo Berardenga. Esse si riconoscono nei seguenti luoghi:
  - Monteapertaccio;
  - Fosso dell'Amo;
  - Banditone;
  - Casa Coppi.
2. Ai sensi dell'art. 25-8b delle N.T.A. del P.S. e dell'art.5.2 delle presenti norme le formazioni calanchive e le biancane costituiscono Invariante Strutturale e fanno parte dello Statuto del Territorio del Comune di Castelnuovo Berardenga.
3. Gli interventi in tali aree devono essere effettuati nel rispetto:
  - della naturalità della evoluzione morfologica;
  - della naturalità del deflusso delle acque al piede dei calanchi;
  - del congruo distacco delle pratiche agricole dalla corona del calanco o dall'affioramento argilloso;
  - della vegetazione pioniera, ripariale, vegetazione isolata e linguine di bosco;

- delle attuali forme di coltivazione agraria di tipo estensivo.

#### 20.5.4- Aree di pertinenza dei Centri, degli Aggregati e dei Beni storico-architettonici

1. Sono le aree prevalentemente inedificate circostanti i Centri urbani, gli Aggregati e gli edifici e complessi di pregio storico e architettonico, le cui sistemazioni artificiali e naturali esprimono coerentemente il rapporto storicizzato edificio/suolo/paesaggio.
2. Ai sensi dell'art. 26-9b delle N.T.A. del P.S. e dell'art.5.2. le pertinenze paesaggistiche degli aggregati e dei beni storico-architettonici costituiscono Invariante Strutturale e fanno parte dello Statuto del Territorio del Comune di Castelnuovo Berardenga.
3. Gli interventi in tali aree devono essere effettuati nel rispetto:
  - della trama fondiaria e delle articolazioni culturali;
  - delle opere di sistemazione del terreno;
  - delle opere per la raccolta e il deflusso delle acque;
  - delle sistemazioni arboree costituite da individui adulti;
  - degli accessi e delle recinzioni;
  - degli arredi fissi in genere;
  - delle visuali panoramiche.
4. All'interno delle aree di cui al primo comma, quando determinate da aggregati vigono le prescrizioni di cui all'artt. 13.12, 13.13 e 13.14 della disciplina del P.T.C.P. di Siena.
5. Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente e di nuova edificazione previsti sia in ambito urbano che nel territorio aperto, ricompresi nelle aree di pertinenza degli aggregati del PTCP (art.13.13 della Disciplina del PTCP) la cui procedura autorizzativa è di competenza comunale, compreso i PAPMAA, devono rispettare le seguenti prescrizioni:
  - Ogni progetto di trasformazione deve essere corredato da idonee analisi paesaggistiche adeguate alle dimensioni dell'intervento, al fine di salvaguardare e valorizzare le relazioni del paesaggio di tipo ecologico-ambientali, funzionali, storiche, visive-percettive, tramite studi planivolumetrici di inserimento nel contesto di aggregato del nuovo edificato e delle sistemazioni degli spazi esterni. In tali interventi sono da salvaguardare le visuali, privilegiare la prossimità a manufatti esistenti, e utilizzare la viabilità esistente, dando priorità, ove possibile, al recupero e all'eventuale ampliamento dei manufatti sottoutilizzati.
  - La nuova edificazione di completamento all'aggregato deve essere coerente con la morfologia di impianto dell'aggregato stesso, rispettare il rapporto tra costruito e non costruito, anche articolandosi in più manufatti, e privilegiare la loro collocazione in prossimità degli edifici esistenti.
  - Le sistemazioni ambientali degli spazi aperti devono essere contenute in un idoneo progetto di architettura del paesaggio, privilegiando l'utilizzo di specie vegetali coerenti con il contesto paesaggistico e la valorizzazione di eventuali tracce di sistemazioni culturali presenti. Non è consentito, o comunque è da limitare, l'introduzione di recinzioni al fine di evitare l'inserimento di caratteri urbani nel paesaggio rurale.
6. Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente e di nuova edificazione previsti sia in ambito urbano che nel territorio aperto che ricadono nelle aree di pertinenza dei BSA del PTCP (art.13.14 della Disciplina del PTCP) la cui procedura autorizzativa è di competenza comunale, compreso i PAPMAA, devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- Ogni progetto di trasformazione nelle suddette aree deve essere corredato da idonee analisi paesaggistiche redatte in adeguata scala di lettura, al fine di salvaguardare e valorizzare le relazioni che il BSA ha instaurato con il contesto paesaggistico, di carattere ecologico-ambientali, funzionali, storiche, visivo-percettive; tali analisi devono essere corredate di studi planivolumetrici e sezioni paesaggistiche che dimostrino il corretto inserimento del nuovo edificato e delle sistemazioni degli spazi esterni nel contesto di tutela paesaggistica, sia nello stato attuale che di progetto;
- Devono essere adottate soluzioni progettuali che utilizzino e razionalizzino la viabilità esistente e gli spazi aperti/aie già in uso;
- In caso di aree a seminativo esistenti adiacenti l'area di nuovo intervento, deve essere prevista una fascia arborea tra l'edificato ed il terreno seminativo;
- I nuovi volumi devono essere collocati in maniera integrata e coerente con i processi storici di formazione del nucleo soggetto a tutela, quando anche si usino forme e materiali diversi da quelli consolidati storicamente; i nuovi corpi di fabbrica devono presentare forme compatibili con quelle esistenti, anche articolati in più manufatti;
- In via prioritaria dovrà essere privilegiato il recupero e la rifunzionalizzazione dei manufatti inutilizzati tramite l'approccio concettuale e progettuale del restauro; è ammessa l'utilizzazione di un organismo edilizio a usi diversi da quello originario purché gli effetti dell'intervento previsto non siano in contrasto con la permanenza degli elementi che caratterizzano il BSA ed il suo rapporto con il contesto.

#### 20.5.5- Siti e percorsi di eccezionale apertura visuale

1. Sono luoghi assunti storicamente come i più idonei all'esperienza visuale della rilevanza estetica di ampie porzioni di paesaggio e come tali fattori di identità.
2. In quanto caposaldi percettivi, tali luoghi costituiscono nell'insieme una risorsa preordinata alla osservazione delle configurazioni formali dei paesaggi.
3. Ai sensi dell'art. 29-12b delle N.T.A. del P.S. e dell'art.5.2. i siti e i percorsi di eccezionale apertura visuale e panoramica costituiscono Invariante Strutturale e fanno parte dello Statuto del Territorio del Comune di Castelnuovo Berardenga.
4. Gli interventi in tali aree devono essere effettuati nel rispetto:
  - della libera accessibilità dei luoghi;
  - dell'assenza di ostacoli alla visione;
  - della tutela dall'inquinamento luminoso.
5. Oltre alle prescrizioni di cui sopra devono essere rispettati gli indirizzi di cui all'art. 13.11 del P.T.C.P. di Siena.

#### 20.5.6 - Persistenze di paesaggio agrario storico

1. Sono le parti del territorio di particolare valore storico testimoniale e paesaggistico dovuto ai forti caratteri di persistenza della trama fondiaria, delle utilizzazioni agricole del suolo, delle forme di appoderamento e di insediamento individuate nelle Tavv.04 a,b.

All'interno di tali aree è vietata:

- ogni nuova costruzione stabile;
- l'installazione di serre stagionali o fisse;



- l'installazione di manufatti precari;
- la realizzazione di strutture ricreative e di piscine;
- l'installazione di impianti per il trasporto di energia, ripetitori o antenne;
- l'utilizzazione dei terreni a scopo di deposito.

#### **20.6 - Rifiuti.**

1. Nei nuovi insediamenti ed in quelli esistenti si dovranno prevedere idonee isole ecologiche per la raccolta differenziata dei rifiuti urbani.
2. Le "isole ecologiche" devono essere progettate con soluzioni ambientalmente ed architettonicamente compatibili con l'ambiente naturale e urbano circostante nel rispetto delle vigenti norme igienico sanitarie.
3. Nelle nuove costruzioni e nei limiti del possibile negli interventi di ristrutturazione è opportuno prevedere soluzioni esteticamente ed igienicamente sostenibili per la raccolta "porta a porta" laddove praticata.
4. Sono da favorire e sostenere la raccolta di rifiuti industriali, inerti da demolizione e rifiuti ingombranti in modo consortile all'interno nelle aree industriali-artigianali, così come la raccolta del verde e delle sostanze organiche attraverso la creazione di una o più aree di stoccaggio delle stesse, e attraverso la diffusione di "compost" di carattere familiare.
5. Gli interventi volti all'implementazione della raccolta differenziata e alla riduzione della produzione di rifiuti solidi urbani e rifiuti speciali hanno quale obiettivo la riduzione dei costi relativi allo smaltimento a carico della cittadinanza. Gli interventi attuati perseguono il raggiungimento della percentuale di raccolta differenziata definito dalle normative e dai piani di settore vigenti
6. Non è ammesso lo stoccaggio anche temporaneo di qualunque tipo di rifiuti, compresi quelli classificati come "inerti" e "non pericolosi", se non nei termini dettati dalla normativa in materia.
7. Oltre alle prescrizioni di cui sopra devono essere rispettati gli indirizzi di cui all'art. 11.4.3 della Disciplina del P.T.C.P. di Siena.

#### **20.7 - Radiazioni non ionizzanti.**

1. Per le reti elettriche ad alta tensione i limiti delle Distanze di Prima Approssimazione (D.P.A.) il R.U. definisce le seguenti prescrizioni ambientali:
  - a) ove necessario, in accordo con gli enti competenti, spostamento di quelle parti di elettrodotti ad alta tensione che attraversano centri abitati o centri produttivi o zone di particolare valore paesaggistico in posizione più lontana dagli insediamenti e dalle aree vulnerabili;
  - b) in caso di istituzione di nuove linee, verifica della possibilità di adozione di linee sotterranee a tutela della salute umana, delle visuali paesaggistiche e delle reti ecologiche funzionali;
  - c) evitare nuovi insediamenti in prossimità di linee elettriche ad alta tensione.
  - d) la Distanza di Prima Approssimazione di cui sopra è da ritenersi valida nei tratti lineari; in caso di interventi in prossimità di "nodi", così come comunicato dalla Regione Toscana e da T.E.R.N.A., devono essere effettuate specifiche rilevazioni al fine di valutare l'effettiva intensità dei campi elettromagnetici.
  - e) attuazione, in accordo con gli enti competenti, degli interventi di messa in sicurezza delle linee elettriche AT e MT per ridurre i fenomeni di collisione e di elettrocuzione per la fauna selvatica.

2. Fino all'approvazione del Programma comunale degli impianti, l'installazione di antenne, ripetitori radiotelevisivi e parabole è da effettuare nel rispetto dei criteri localizzativi di cui all'art.11 della L.R. 49/2011. Per quanto riguarda i ripetitori esistenti, in particolare quello ubicato a Vagliagli, dovranno essere effettuati controlli da parte dell'ARTAP al fine di verificare la compatibilità della presenza di tali impianti nei centri urbani. In attesa della redazione del programma di cui sopra, non è comunque consentita la realizzazione di impianti per telefonia mobile e/o telecomunicazioni all'interno delle seguenti aree:

- nelle aree adiacenti a scuole, case di cura, strutture di accoglienza sociale e sanitaria ed edifici pubblici per un raggio di almeno 200 mt.;

Non è altresì consentita la realizzazione di impianti e installazioni per telefonia mobile e/o telecomunicazione all'interno delle seguenti aree di invarianza paesaggistica-ambientale, così come perimetrata nelle Tavv. 3a, 3b del RU:

- edifici e beni storico e architettonici censiti nel SIT comunale con attribuzione di classe di valore 1 e 2 in un raggio di ml. 100 misurati a partire dal perimetro dell'edificio;
- infrastrutturazione ecologica;
- in adiacenza o in prossimità di aree con sistemazioni agrarie storiche e di filari alberati individuati quali sistemi di invarianza paesaggistico ambientale.

In presenza di Schede Norma valgono le prescrizioni in esse contenute.

Al fine di assicurare il rispetto dei limiti di esposizione ai campi elettromagnetici della popolazione presente negli insediamenti, la progettazione e l'installazione di impianti per telefonia mobile e/o telecomunicazione è subordinata alla verifica della compatibilità elettromagnetica, con riferimento ai valori limite e agli obiettivi di qualità fissati dalla normativa vigente per il campo elettromagnetico, da monitorare periodicamente.

#### **20.8 - Risorse naturali e biodiversità.**

1. Per quanto concerne le connessioni ecologiche sono favoriti interventi di mantenimento, corretta gestione e implementazione del verde urbano e delle sistemazioni agrarie tradizionali, compresi filari di alberature, boschetti e siepi anche non lineari oltre ad azioni a tutela della qualità delle acque superficiali e sotterranee e del reticolo idraulico superficiale, anche minore e delle sue fasce ripariali e pertinenze idrauliche.
2. Sono oggetto di specifica tutela, oltre al Sito di Interesse Regionale "Crete di Camposodo e Crete di Leonina" e il Sito di Interesse Regionale "Monti del Chianti" definiti dalla L.R. 56/2000, i boschi e le sistemazioni agrarie tradizionali.
3. Sono favoriti tutti gli interventi gestionali volti a ridurre la problematica della diffusione di specie alloctone sia animali che vegetali, così da permettere la salvaguardia delle dinamiche ecosistemiche e la tutela di specie autoctone anche di pregio.
4. Fra le risorse naturali rientrano anche "i patriarchi vegetali", ovvero gli individui vegetali adulti che rappresentano una importante testimonianza dei caratteri biologici locali e del rapporto uomo/ambiente; essi, ai sensi dell'art. 27-10b delle N.T.A. del P.S. e dell'art.5.2. delle presenti norme, costituiscono

Invariante Strutturale e fanno parte dello Statuto del Territorio del Comune di Castelnuovo Berardenga. Per essi sono possibili interventi nel rispetto:

- della vita naturale dell'individuo vegetale;
- della visibilità prossima e remota;
- dell'accessibilità esistente;
- della tutela dall'inquinamento luminoso.

5. Fra le risorse naturali rientrano anche "le Aree tartufigene"; esse, ai sensi dell'art.33-16b e dell'art. 5.2. delle presenti norme, costituiscono Invariante Strutturale e fanno parte dello Statuto del Territorio del Comune di Castelnuovo Berardenga, in quanto risorsa naturale da preservare, legata alla tradizione del territorio e alla sua economia. A tal fine occorre preservare le caratteristiche dell'ecosistema impedendo lo sconvolgimento del suo l'assetto. All'interno delle suddette aree sono esclusi i seguenti interventi:
  - la nuova edificazione;
  - i movimenti di terra, salvo opere di sistemazione idraulica e agraria;
  - la realizzazione di nuove infrastrutture quali strade, linee elettriche interrato od acquedotti nonché impianti di depurazione a dispersione.
6. Fra le risorse naturali rientrano anche "le Aree atte alla istituzione di "Aree Naturali Protette di Interesse Locale" (A.N.P.I.L.) così definite : "Parco fluviale dell'Arbia", "Parco fluviale dell'Ambra" e "Parco fluviale dell'Ombrone", caratterizzate da qualità ambientali idonee ad una loro fruizione pubblica nell'ambito del tempo libero, delle attività sportivo-motorie, culturali e ricreative, termali, della osservazione e studio dei fenomeni naturali; esse ai sensi dell'art. 22-5b delle N.T.A. del P.S. e dell'art.5.2. delle presenti norme costituiscono Invariante Strutturale e fanno parte dello Statuto del Territorio del Comune di Castelnuovo Berardenga. Ai fini della loro tutela si deve fare riferimento agli indirizzi e alle prescrizioni contenuti nelle leggi regionali in materia.
7. Fra le risorse naturali rientra anche "l'infrastrutturazione ecologica" costituita dalle parti di territorio comprendenti e circostanti le aste fluviali ancorché non classificate, riconosciute di valore strategico sotto il profilo ecologico, idrologico, ambientale e naturale in genere; esse, ai sensi dell'art. 20-3b delle N.T.A. di P.S. e dell'art.5.2. delle presenti norme , costituiscono Invariante Strutturale e fanno parte dello Statuto del Territorio del Comune di Castelnuovo Berardenga. Per tali risorse devono essere salvaguardate:
  - la qualità fisico-chimica dei corpi fluidi quando corrispondente agli standard ambientali della qualità idonea alla vita dei pesci (acque salmonicole) di cui alla normativa vigente;
  - le sistemazioni planoaltimetriche del terreno;
  - le formazioni arboree di ripa e golena;
  - le superfici libere golenali.
8. Il R.U., nell'ottica auspicata dal P.T.C.P., assume come propri gli obiettivi della Convenzione sulla Biodiversità biologica della Convenzione di Rio de Janeiro del 1992. A tale scopo devono essere salvaguardate le risorse naturali della flora e della fauna tipiche della zona nel territorio aperto, nelle aree boscate, tutelando altresì quegli elementi di biodiversità ancora presenti negli ambiti urbani. I corridoi ecologici di cui all'art. 15.32 delle presenti norme devono rappresentare una infrastrutturazione necessaria al fine di garantire il mantenimento della biodiversità e delle dinamiche che la caratterizzano, pertanto devono essere rispettati gli indirizzi di cui agli artt. 10.5 e 10.5.3. della Disciplina del P.T.C.P. di Siena.

### **Art. 21 - Contenimento dei consumi energetici.**

1. Negli interventi di nuova costruzione, sia che essa avvenga tramite Piani Attuativi o Interventi Diretti Convenzionati, sia che avvenga in zone di completamento tramite intervento diretto, ovvero negli interventi di Ristrutturazione Urbanistica e Sostituzione Edilizia, compreso gli interventi edilizi eseguiti tramite P.A.P.M.A.A., gli indici di edificabilità previsti possono essere incrementati di una percentuale fino al 10 % massimo e comunque con le articolazioni che vengono definite al successivo comma 5, qualora si utilizzino materiali e tecnologie proprie della bioarchitettura o finalizzati al risparmio energetico anche con l'uso di fonti rinnovabili di energia.
2. Per quanto concerne l'utilizzo di tecnologie per la produzione di energia da fonti rinnovabili per autoconsumo, esse sono sempre consentite a condizione che le stesse sia correttamente inserite nel paesaggio urbano o del territorio aperto in base alla qualità e ai valori paesaggistici delle singole zone.
3. Anche per interventi sul patrimonio edilizio nelle zone urbane, ovvero negli edifici rurali e di civile abitazione nelle zone agricole è possibile incrementare sino al 10% gli ampliamenti ammessi in funzione dell'uso di tecniche di bioarchitettura o dell'uso di energie rinnovabili.
4. Le tecnologie alternative finalizzate al risparmio energetico o all'uso di energia da fonti rinnovabili devono essere armonizzate con i valori architettonici, paesaggistici e ambientali del contesto urbano o agricolo in cui si interviene nel rispetto di quanto previsto dall'art. 13.22 della Disciplina del P.T.C.P..
5. Nel rispetto del nuovo REI sono consentiti gli incentivi di S.U.L. in base della classe energetica attribuita agli edifici ristrutturati o nuovi come di seguito indicato:
  - 10% SUL per gli edifici in classe energetica A+
  - 8% SUL per gli edifici in classe energetica A
  - 6% SUL per gli edifici in classe energetica B.

### **Art. 22 - Disposizioni relative alle condizioni di pericolosità e fattibilità geologica, idraulica e sismica.**

1. Con l'approvazione del Piano Strutturale, avvenuta in data 16 Aprile 2009 con Del. C.C. 58, diventava operativa la suddivisione del territorio comunale in quattro classi di pericolosità geomorfologica e in quattro classi di pericolosità idraulica. A questo si era giunti successivamente ai pareri finali della Regione Toscana che in data 18 luglio 2007 stabiliva la conformità delle indagini geologico-tecniche di supporto al PS alle direttive regionali in materia, vigenti al momento del deposito. In data 16 luglio 2007 il Comitato Tecnico del Bacino del Fiume Ombrone esprimeva parere favorevole in merito all'adeguamento del Piano Strutturale comunale al PAI Ombrone.
2. Il regolamento Urbanistico è stato adottato con Del. Consiglio Comunale n.155 del 31 ottobre 2012 e pubblicato sul B.U.R.T. il 21 novembre 2012; alla fase di adozione si è arrivati a seguito dei pareri del Bacino del Fiume Ombrone e della Regione Toscana – Ufficio Tecnico del Genio Civile di Area Vasta Grosseto, Siena e Opere Marittime. In particolare:
  - Bacino del Fiume Ombrone – Comitato Tecnico, seduta del 13/09/2012 – Parere di adeguamento al PAI del Regolamento Urbanistico. Il parere riporta una valutazione di coerenza delle pericolosità geologiche ed idrauliche con le disposizioni del Pai ad eccezione di due problematiche presenti a pianella e cioè lo studio idraulico del versante tra Vitignano e Pianella e per quanto riguarda i battenti corretti dello Studio idraulico “Castellani” sull'asta del F. Arbia. Le suddette problematiche

sono state affrontate e riportate nelle presenti NTA e nella Relazione Geologica di Integrazione e Modifiche. In merito all'atto di pianificazione il Comitato tecnico ritiene possa essere valutato complessivamente coerente con il PAI con le condizioni che:

- Le norme del Pai costituiscono parte integrante del presente RU
  - All'art. 18.8 comma 4 è necessario specificare che non è ammissibile il trasferimento di esifici esistenti in aree PFME, PIME e PIE. In aree PFE tale trasferimento è ammissibile nel rispetto di quanto indicato all'art. 14 delle norme del PAI.
- Regione Toscana – Ufficio Tecnico del Genio Civile di Area Vasta Grosseto, Siena e Opere Marittime - richiesta integrazioni con lettera aoo-grt Prot. N. 283396/N. 60.30 del 18/10/2012. A seguito dell'istruttoria dell'ufficio sono state richieste integrazioni e modifiche riportate nelle presenti NTA e nella relazione Relazione Geologica di Integrazione e Modifiche.
3. Le modalità di realizzazione degli interventi sul patrimonio edilizio esistente e di trasformazione urbanistico-edilizia che abbiano rilevanza sotto il profilo geologico e idraulico sono subordinate alla classificazione e alle prescrizioni delle classi di fattibilità. Le fattibilità degli interventi sul patrimonio edilizio esistente e di trasformazione edilizia previsti dal R.U., deriva dalla classificazione della pericolosità idraulica, geomorfologica e sismica riportate rispettivamente nelle Tavv. 13 del R.U.
  4. La fattibilità idraulica, geomorfologica e sismica dei singoli interventi previsti dal R.U. è riportata nella Tav. 13.8 del R.U. e nel quadro sinottico che segue e si riferisce a tutte le aree di trasformazione, agli interventi patrimonio edilizio esistente e a tutti gli interventi strategici di recupero e/o trasformazione.
  5. Con l'entrata in vigore del DPGR 25 ottobre 2011 n° 53/R si è reso necessario adeguare il quadro conoscitivo con le nuove disposizioni normative relativamente alle tre pericolosità; in particolare la classificazione delle pericolosità è stata fatta ai sensi delle seguenti norme:

Pericolosità geologica ed idraulica:

- DPGR 53R/2011;
- Piano di Assetto Idrogeologico Bacino Fiume Ombrone (L. 183/89 – L.R. 91/98 – L.365/2000);
- Piano Assetto Idrogeologico Fiume Arno – Comitato Istituzionale 11 novembre 2004;
- L.R. 21 maggio 2012 n° 21.

Per quanto attiene agli aspetti sismici la classificazione del territorio è stata effettuata a sensi:

- OPCM 20 marzo 2003 n° 3274;
- DM 14 gennaio 2008;
- DGR 19 giugno 2006 n° 431;
- OPCM 3907/2010;
- I.C.M.S. “indirizzi e criteri per la micro zonazione sismica” 2008 Presidenza Consiglio dei Ministri;
- Programma VEL – L.R. 30 luglio 1997 n° 56.

6. Di seguito vengono riportate le definizioni delle pericolosità geologica, idraulica e sismica così come definite nel DPGR 53/R-2011:

### **22.1 - Aree a pericolosità geologica (geomorfologica)**

Pericolosità geologica molto elevata (G.4):

- aree in cui sono presenti fenomeni attivi e relative aree di influenza,

#### Pericolosità geologica elevata (G.3):

- aree potenzialmente instabili per franosità diffusa superficiale non cartografabili puntualmente, descritte nella cartografia geomorfologica allegata al PS come “soliflussi” ma con caratteristiche fisiche e dinamiche non riconducibili a tali processi.
- aree in cui sono presenti fenomeni quiescenti;
- aree con potenziale instabilità connessa alla giacitura, all'acclività, alla litologia, alla presenza di acque superficiali e sotterranee, nonché a processi di degrado di carattere antropico;
- aree interessate da intensi fenomeni erosivi e da subsidenza;
- aree caratterizzate da terreni con scadenti caratteristiche geotecniche;
- corpi detritici su versanti con pendenze superiori al 25%.

#### Pericolosità geologica media (G.2):

- aree in cui sono presenti fenomeni franosi inattivi e stabilizzati (naturalmente o artificialmente);
- aree con elementi geomorfologici, litologici e giacaturali dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto;
- corpi detritici su versanti con pendenze inferiori al 25%.

#### Pericolosità geologica bassa (G.1):

- aree in cui i processi geomorfologici e le caratteristiche litologiche, giacaturali non costituiscono fattori predisponenti al verificarsi di processi morfoevolutivi.

### **22.2 - Aree a pericolosità idraulica**

#### Pericolosità idraulica molto elevata (I.4):

- aree interessate da allagamenti per eventi con  $Tr \leq 30$  anni.

Fuori dalle UTOE potenzialmente interessate da previsioni insediative e infrastrutturali, in presenza di aree non riconducibili agli ambiti di applicazione degli atti di pianificazione di bacino e in assenza di studi idrologici e idraulici, rientrano in classe di pericolosità molto elevata le aree di fondovalle non protette da opere idrauliche per le quali ricorrono contestualmente le seguenti condizioni:

- a) vi sono notizie storiche di inondazioni;
- b) sono morfologicamente in situazione sfavorevole di norma a quote altimetriche inferiori rispetto alla quota posta a metri 2 sopra il piede esterno dell'argine o, in mancanza, sopra il ciglio di sponda.

#### Pericolosità idraulica elevata (I.3):

- aree interessate da allagamenti per eventi compresi tra  $30 < TR \leq 200$  anni.

Fuori dalle UTOE potenzialmente interessate da previsioni insediative e infrastrutturali, in presenza di aree non riconducibili agli ambiti di applicazione degli atti di pianificazione di bacino e in assenza di studi idrologici e idraulici, rientrano in classe di pericolosità elevata le aree di fondovalle per le quali ricorra almeno una delle seguenti condizioni:

- a) vi sono notizie storiche di inondazioni;
- b) sono morfologicamente in condizione sfavorevole di norma a quote altimetriche inferiori rispetto alla quota posta a metri 2 sopra il piede esterno dell'argine o, in mancanza, sopra il ciglio di sponda.

#### Pericolosità idraulica media (I.2):

- aree interessate da allagamenti per eventi compresi tra  $200 < TR \leq 500$  anni.

Fuori dalle UTOE potenzialmente interessate da previsioni insediative e infrastrutturali, in presenza di aree non riconducibili agli ambiti di applicazione degli atti di pianificazione di bacino e in assenza di studi

idrologici e idraulici rientrano in classe di pericolosità media le aree di fondovalle per le quali ricorrono le seguenti condizioni:

- a) non vi sono notizie storiche di inondazioni;
- b) sono in situazione di alto morfologico rispetto alla piana alluvionale adiacente, di norma a quote altimetriche superiori a metri 2 rispetto al piede esterno dell'argine o, in mancanza, al ciglio di sponda.

#### Pericolosità idraulica bassa (I.1):

- aree collinari o montane prossime ai corsi d'acqua per le quali ricorrono le seguenti condizioni:
  - a) non vi sono notizie storiche di inondazioni;
  - b) sono in situazioni favorevoli di alto morfologico, di norma a quote altimetriche superiori a metri 2 rispetto al piede esterno dell'argine o, in mancanza, al ciglio di sponda.

Per quanto riguarda il Torrente Arbia nelle aree dove è presente lo studio idraulico “Castellani” deve essere tenuto conto, per la definizione della pericolosità idraulica, del criterio più cautelativo tra la perimetrazione T30 – T200 di quest'ultimo e le perimetrazioni effettuate con criteri morfologici e/o storici.

### **22.3 - Aree a pericolosità sismica locale**

#### Pericolosità sismica locale molto elevata (S.4):

- zone suscettibili di instabilità di versante attiva che pertanto potrebbero subire una accentuazione dovuta ad effetti dinamici quali possono verificarsi in occasione di eventi sismici;

#### Pericolosità sismica locale elevata (S.3):

- aree potenzialmente instabili per franosità diffusa superficiale non cartografabili puntualmente, descritte nella cartografia geomorfologica allegata al PS come “soliflussi” ma con caratteristiche fisiche e dinamiche non riconducibili a tali processi.
- zone suscettibili di instabilità di versante quiescente che pertanto potrebbero subire una riattivazione dovuta ad effetti dinamici quali possono verificarsi in occasione di eventi sismici;
- zone con terreni di fondazione particolarmente scadenti che possono dar luogo a cedimenti diffusi;
- terreni suscettibili di liquefazione dinamica;
- zone di contatto tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche significativamente diverse;
- aree interessate da deformazioni legate alla presenza di faglie attive e faglie capaci (faglie che potenzialmente possono creare deformazione in superficie);
- zone stabili suscettibili di amplificazioni locali caratterizzati da un alto contrasto di impedenza sismica atteso tra copertura e substrato rigido entro alcune decine di metri (picchi con frequenza maggiore di 1.5 Hz e ampiezza maggiore di 2).

#### Pericolosità sismica locale media (S.2):

- zone suscettibili di instabilità di versante inattiva e che pertanto potrebbero subire una riattivazione dovuta ad effetti dinamici quali possono verificarsi in occasione di eventi sismici;
- zone stabili suscettibili di amplificazioni locali (che non rientrano tra quelli previsti per la classe di pericolosità sismica S.3);

Pericolosità sismica locale bassa (S.1): zone stabili caratterizzate dalla presenza di litotipi assimilabili al substrato rigido in affioramento con morfologia pianeggiante o poco inclinata e dove non si ritengono

probabili fenomeni di amplificazione o instabilità indotta dalla sollecitazione sismica.

## **22.4 - Cartografia di adeguamento del quadro conoscitivo del Piano Strutturale**

1. Con l'entrata in vigore del DPGR 53/R 2011 si è reso necessario aggiornare e realizzare nuove cartografie per l'adeguamento del quadro conoscitivo comunale:

- 13.2a Carta della pericolosità geologica nord (scala 10.000)
- 13.2b Carta della pericolosità geologica sud (scala 10.000)
- 13.3a Carta della pericolosità idraulica nord (scala 10.000)
- 13.3b Carta della pericolosità idraulica sud (scala 10.000)
- 13.3c Carta della pericolosità idraulica ponte a bozzone, pianella, casetta (scala 1:2.000)
- 13.4a Carta della tutela delle risorse idriche nord (scala 10.000)
- 13.4b Carta della tutela delle risorse idriche sud (scala 10.000)
- 13.5a Microzonazione sismica di livello 1 – carta delle microzone omogenee in prospettiva sismica – Vagliagli (scala 1:2.000)
- 13.5b Microzonazione sismica di livello 1 – carta delle microzone omogenee in prospettiva sismica – Quercegrossa (scala 1:2.000)
- 13.5c Microzonazione sismica di livello 1 – carta delle microzone omogenee in prospettiva sismica – Pianella (scala 1:2.000)
- 13.5d Microzonazione sismica di livello 1 – carta delle microzone omogenee in prospettiva sismica – Monteaperti (scala 1:2.000)
- 13.5e Microzonazione sismica di livello 1 – carta delle microzone omogenee in prospettiva sismica – San Giovanni a Cerreto (scala 1:2.000)
- 13.5f Microzonazione sismica di livello 1 – carta delle microzone omogenee in prospettiva sismica – Castelnuovo Berardenga (scala 1:2.000)
- 13.5f – Allegato - sezioni
- 13.5g Microzonazione sismica di livello 1 – carta delle microzone omogenee in prospettiva sismica – Casetta (scala 1:2.000)
- 13.5g – Allegato - sezioni
- 13.5h Microzonazione sismica di livello 1 – carta delle microzone omogenee in prospettiva sismica – Ponte a Bozzone (scala 1:2.000)
- 13.6 Microzonazione sismica di livello 1 – carta delle frequenze fondamentali dei depositi (scala 1:2.000)
- 13.7a Carta pericolosità sismica (scala 1:2.000)
- 13.7b Carta pericolosità sismica (scala 1:2.000)

2. Rimangono invariate rispetto le seguenti cartografie del quadro conoscitivo del Piano Strutturale approvato in data 16 aprile 2009 con del. c. c. n° 58:

- fi 01 – Carta geologica
- fi 02 – Carta geomorfologica
- fi 03 – Carta litotecnica
- fi 04 - Carta delle pendenze
- fi 05 - Carta idrogeologica

**In riferimento alle aree ricadenti nel Bacino di interesse nazionale del Fiume Arno si recepisce la perimetrazione e le Norme di Piano senza modifiche rispetto a quelle già approvate con il P.S..**



## **22.5 - Classificazione della fattibilità**

1. La fattibilità geologica, idraulica e sismica dei singoli interventi previsti dal Regolamento Urbanistico è riportata nella Tav. 13.8 del R.U. (scala 1:2.000) e si riferisce a tutte le aree di trasformazione, agli interventi patrimonio edilizio esistente e a tutti gli interventi strategici di recupero e/o trasformazione. Le condizioni di attuazione delle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali sono differenziate secondo le seguenti categorie di fattibilità:

### **CONDIZIONI GENERALI DI FATTIBILITA'**

#### 22.5.1 - Classe di Fattibilità F.4

1. **Fattibilità limitata.** si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali la cui attuazione è subordinata alla realizzazione di interventi di messa in sicurezza che vanno individuati e definiti in sede di redazione del medesimo regolamento urbanistico, sulla base di studi, dati da attività di monitoraggio e verifiche atte a determinare gli elementi di base utili per la predisposizione della relativa progettazione.

#### 22.5.2 - Classe di Fattibilità F.3

1. **Fattibilità condizionata.** si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali, ai fini della individuazione delle condizioni di compatibilità degli interventi con le situazioni di pericolosità riscontrate, è necessario definire la tipologia degli approfondimenti di indagine da svolgersi in sede di predisposizione dei piani complessi di intervento o dei piani attuativi o, in loro assenza, in sede di predisposizione dei progetti edilizi.

#### 22.5.3 - Classe di Fattibilità F.2

1. **Fattibilità con normali vincoli.** si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali è necessario indicare la tipologia di indagini e/o specifiche prescrizioni ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia.

#### 22.5.4 - Classe di Fattibilità F.1

1. **Fattibilità senza particolari limitazioni.** si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali non sono necessarie prescrizioni specifiche ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia.

Così come previsto dal DPGR 53R/2011 è stata distinta la fattibilità in funzione delle situazioni di pericolosità riscontrate per i diversi fattori: geologici (geologici s.s., e geomorfologici), idraulici e sismici, ai fini di una più agevole e precisa definizione delle condizioni di attuazione delle previsioni.

## **22.6 - Criteri generali di fattibilità in relazione alla pericolosità geologica.**

### **1. Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità geologica molto elevata (G4) – PFME:**

- a) non sono da prevedersi interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture che non siano subordinati alla preventiva esecuzione di interventi di consolidamento, bonifica, protezione e sistemazione;
- b) gli interventi di messa in sicurezza, definiti sulla base di studi geologici, idrogeologici e geotecnici, devono essere comunque tali da:

- non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti;
  - non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione dei fenomeni franosi;
  - consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza;
- c) in presenza di interventi di messa in sicurezza devono essere predisposti ed attivati gli opportuni sistemi di monitoraggio in relazione alla tipologia del dissesto;
- d) l'avvenuta messa in sicurezza conseguente la realizzazione ed il collaudo delle opere di consolidamento, gli esiti positivi del sistema di monitoraggio attivato e la delimitazione delle aree risultanti in sicurezza sono da certificare;
- e) 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:
- 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;
  - installazione di sistemi di monitoraggio per tenere sotto controllo l'evoluzione del fenomeno.
- f) I progetti preliminari degli interventi di messa in sicurezza e bonifica sono sottoposti al parere della competente Autorità di Bacino che si esprime in merito alla coerenza degli stessi rispetto agli obiettivi PAI o e alle previsioni generali di messa in sicurezza dell'area.

## **2. Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità geologica elevata (G3) – PFME:**

- a) la realizzazione di interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture è subordinata all'esito di idonei studi geologici, idrogeologici e geotecnici finalizzati alla verifica delle effettive condizioni di stabilità ed alla preventiva o contestuale realizzazione degli eventuali interventi di messa in sicurezza;
- b) gli eventuali interventi di messa in sicurezza, definiti sulla base di studi geologici, idrogeologici e geotecnici, devono comunque essere tali da:
- non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti;
  - non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione e prevenzione dei fenomeni;
  - consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza;
- c) in presenza di interventi di messa in sicurezza sono predisposti ed attivati gli opportuni sistemi di monitoraggio in relazione alla tipologia del dissesto;
- d) l'avvenuta messa in sicurezza conseguente la realizzazione ed il collaudo delle opere di consolidamento, gli esiti positivi del sistema di monitoraggio attivato e la delimitazione delle aree risultanti in sicurezza, sono certificati;
- e) 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.

### **22.6.1 - CLASSI DI FATTIBILITA' GEOLOGICA.**

1. **FATTIBILITA' LIMITATA (F4):** non sono presenti previsioni che in relazione alla specifica tipologia di intervento ricadano in Classe di fattibilità 4.
2. **FATTIBILITA' CONDIZIONATA (F3):** Riguarda aree che sono state ritenute in condizioni al limite dell'equilibrio con un livello di rischio elevato anche per interventi di modesta incidenza al suolo. Sono state inserite in questa classe anche previsioni di edifici "strategici" quali scuole,

assistenza sanitaria, edifici sportivi a destinazione ricettiva ecc., cioè edifici in Classe d'Uso IV come definiti dal DM 14/01/2008 NTC al punto 2.4.2. ricadenti in classe di pericolosità 2.

L'attuazione delle previsioni ricadenti in questa classe sono subordinate alla realizzazione di approfonditi studi di carattere geologico, idrogeologico e geotecnico estesi a livello di area complessiva che permettano di verificare l'effettiva condizione di stabilità dell'area e la necessità di eventuali interventi di messa in sicurezza.

Per quanto riguarda le modalità di modellazione geologica e geotecnica e in base alla volumetria dell'intervento previsto si rinvia al D.M. 14 gennaio 2008 "Nuove Norme Tecniche per le Costruzioni" e la Circolare 2 febbraio 2009 n° 617/C.S.LL.PP.

Per ciò che attiene ai criteri ed alle modalità di esecuzione delle indagini geognostiche e geotecniche si rinvia a quanto prescritto nel DPGR 9 luglio 2009 n° 36/R ed al relativo "documento esplicativo ed applicativo degli art. 6 e 7 del DPGR 9 luglio 2009 n° 36/R redatto dal Coordinamento Regionale Prevenzione Sismica".

Gli studi geologici, idrogeologici e geotecnici una volta approvati dalla competente Autorità di Bacino, come gli studi geologici, idrogeologici, e geotecnici inerenti il progetto edilizio definitivo/esecutivo, costituiscono parte integrante degli atti da sottoporre all'Amministrazione Comunale per il rilascio del titolo edilizio.

3. **FATTIBILITA' CON NORMALI VINCOLI (F2):** Le condizioni di attuazione delle previsioni urbanistiche, infrastrutturali e gli interventi sul patrimonio edilizio esistente ricadenti in questa classe sono attuabili sulla base dei risultati di specifiche indagini da eseguirsi a livello di progetto definitivo/esecutivo, al fine di non modificare negativamente le condizioni idrogeologiche, geotecniche ed i processi morfologici presenti nell'area.
4. **FATTIBILITA' SENZA PARTICOLARI LIMITAZIONI (F1):** Rientrano in questa classe di fattibilità interventi in pericolosità geologica bassa (G1) e interventi a bassa vulnerabilità ricadenti in classi di pericolosità maggiore. Le previsioni urbanistiche ed infrastrutturali e gli interventi sul patrimonio edilizio esistente ricadenti in questa classe, per le condizioni geomorfologiche stabili, la loro scarsa incidenza sul suolo e il basso grado di vulnerabilità, non sono soggette a prescrizioni specifiche e possono non essere dettate condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere geomorfologico, idrogeologico e geotecnico.

Per gli interventi ricadenti in Classi di fattibilità F2 e F1 per le tipologie di indagine da eseguirsi a livello edificatorio devono comunque rispettare le indicazioni/prescrizioni previste nei:

- D.M. 14 gennaio 2008 "Nuove Norme Tecniche per le Costruzioni"
- Circolare 2 febbraio 2009 n° 617/C.S.LL.PP;
- DPGR 9 luglio 2009 n° 36/R ed al relativo "documento esplicativo ed applicativo degli art. 6 e 7 del DPGR 9 luglio 2009 n° 36/R redatto dal Coordinamento Regionale Prevenzione Sismica".

**Gli studi geologici, idrogeologici e geotecnici inerenti il progetto edilizio definitivo/esecutivo, costituiscono parte integrante degli atti da sottoporre all'Amministrazione Comunale per il rilascio del titolo edilizio.**

## 22.7 - Criteri generali di fattibilità in relazione alla pericolosità idraulica.

1. **Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità idraulica molto elevata I.4 – PIME (Tav. 13.3 a, b, c)** nelle quali non sono stati effettuati studi idraulici o per le quali non esistono attualmente progetti di messa in sicurezza, non sono ammissibili interventi di nuova edificazioni, trasformazioni di edifici esistenti che comportino ampliamenti o variazione di sagoma e modifiche morfologiche, come meglio specificato nella tabella seguente al cap. 22.9, fino all'esecuzione di specifici studi idrologici ed idraulici che definiscano la messa in sicurezza con tempo di ritorno duecentennale; tali studi dovranno costituire elemento di base per la progettazione e il dimensionamento degli interventi di messa in sicurezza delle aree in trasformazione e per l'attribuzione della classe di fattibilità degli interventi. In particolare in queste aree sono consentiti:

a) interventi idraulici atti a ridurre il rischio idraulico, autorizzati dalla autorità idraulica competente, tali da migliorare le condizioni di funzionalità idraulica, da non aumentare il rischio di inondazione a valle, da non pregiudicare l'attuazione della sistemazione idraulica definitiva e tenuto conto del Piano di Assetto Idrogeologico.

I progetti preliminari degli interventi sono sottoposti al parere del competente Bacino che si esprime in merito alla coerenza degli stessi rispetto agli obiettivi dei PAI e alle previsioni generali di messa in sicurezza dell'area.

Sono altresì consentiti gli interventi di recupero, valorizzazione e mantenimento della funzionalità idrogeologica, anche con riferimento al riequilibrio degli ecosistemi fluviali.

b) Tali aree possono essere oggetto di atti di pianificazione territoriali per previsioni edificatorie non diversamente localizzabili ed infrastrutturale, subordinando l'attuazione delle stesse alla preventiva o contestuale esecuzione di interventi di messa in sicurezza per eventi con tempo di ritorno di 200 anni. Gli interventi, definiti sulla base di idonei studi idrologici e idraulici, tenendo anche conto del reticolo di acque superficiali di riferimento dei P.A.I., non devono aumentare il livello di rischio in altre aree con riferimento anche agli effetti dell'eventuale incremento dei picchi di piena a valle.

c) Le aree che risulteranno interessate da fenomeni di inondazioni per eventi con tempi di ritorno non superiori a 20 anni, non potranno essere oggetto di previsioni edificatorie, salvo che per infrastrutture a rete non diversamente localizzabili purché siano realizzate in condizioni di sicurezza idraulica per tempi di ritorno di 200 anni,

d) Gli studi idrologici e idraulici devono attenersi ai criteri definiti dalle Autorità di Bacino, che si esprimono sulla coerenza degli stessi con gli obiettivi e gli indirizzi del PAI e dei propri atti di pianificazione e, ove positivamente valutati, costituiscono implementazione del quadro conoscitivo del PAI.

e) In merito alla contestuale realizzazione degli interventi di messa in sicurezza connessi alla realizzazione di interventi edificatori o infrastrutturali, è necessario che il titolo abilitativo all'attività edilizia contenga la stretta relazione con i relativi interventi di messa in sicurezza evidenziando anche le condizioni che possono pregiudicare l'abitabilità o l'agibilità dell'intervento.

f) Il soggetto attuatore, pubblico o privato, degli interventi di messa in sicurezza idraulica, è tenuto a trasmettere al Comune e all'Autorità di Bacino dichiarazione a firma di tecnico abilitato, degli effetti conseguiti con la realizzazione degli interventi, ivi compresa la delimitazione delle aree risultanti in sicurezza per eventi con tempo di ritorno di 200 anni. Quanto sopra costituisce implementazione del quadro conoscitivo del PAI

g) relativamente agli interventi di nuova edificazione, di sostituzione edilizia, di ristrutturazione urbanistica e/o di addizione volumetrica che siano previsti all'interno delle aree edificate, la messa in sicurezza rispetto ad eventi con tempo di ritorno di 200 anni può essere conseguita anche tramite

adeguati sistemi di autosicurezza (porte o finestre a tenuta stagna, parti a comune, locali accessori e/o vani tecnici isolati idraulicamente, ecc), nel rispetto delle seguenti condizioni:

- sia dimostrata l'assenza o l'eliminazione di pericolo per le persone e i beni, fatto salvo quanto specificato alla lettera l);
  - sia dimostrato che gli interventi non determinano aumento delle pericolosità in altre aree;
- h) della sussistenza delle condizioni di cui sopra deve essere dato atto anche nel titolo abilitativo all'attività edilizia;
- i) fino alla certificazione dell'avvenuta messa in sicurezza conseguente la realizzazione ed il collaudo delle opere idrauliche, accompagnata dalla delimitazione delle aree risultanti in sicurezza, non può essere certificata l'abitabilità o l'agibilità;
- j) E' consentito nelle zone del territorio destinate ad usi agricoli, le opere e gli impianti per usi agricoli, zootecnici ed assimilabili purchè siano realizzati in condizioni di sicurezza idraulica in relazione alla natura dell'intervento ed al contesto territoriale e senza aggravio di rischio nelle aree limitrofe, nonché la realizzazione di annessi agricoli risultanti indispensabili alla conduzione del fondo e con destinazione agricola vincolata fino ad una dimensione planimetrica massima di 50 mq.;
- k) In queste aree è consentita l'installazione di strutture mobili temporanee stagionali per il tempo libero a condizione che sia comunque garantita l'incolumità pubblica, fermo restando la necessità di acquisire il parere dell'autorità idraulica competente.
- l) deve essere garantita la gestione del patrimonio edilizio e infrastrutturale esistente e di tutte le funzioni connesse, consentendo interventi che non comportino aumenti di superficie coperta né di nuovi volumi interrati, fatti salvi volumi tecnici e tettoie senza tamponature laterali.
- m) Sono altresì consentiti gli interventi di ampliamento della superficie coperta di fabbricati esistenti nei seguenti casi:
- n) interventi funzionali alla riduzione della vulnerabilità del fabbricato;
  - o) interventi necessari alla messa a norma di strutture ed impianti in ottemperanza ad obblighi derivanti da norme vigenti in materia igienico sanitaria, di sicurezza sull'ambiente di lavori, di superamento delle barriere architettoniche e di adeguamento antisismico.
  - p) devono essere comunque vietati i tombamenti dei corsi d'acqua, fatta esclusione per la realizzazione di attraversamenti per ragioni di tutela igienico-sanitaria e comunque a seguito di parere favorevole dell'autorità idraulica competente;
  - q) sono da consentire i parcheggi a raso, ivi compresi quelli collocati nelle aree di pertinenza degli edifici privati, purché sia assicurata la contestuale messa in sicurezza rispetto ad eventi con tempo di ritorno di 30 anni, assicurando comunque che non si determini aumento della pericolosità in altre aree. Fanno eccezione i parcheggi a raso con dimensioni superiori a 500 metri quadri e/o i parcheggi a raso in fregio ai corsi d'acqua, per i quali è necessaria la messa in sicurezza per eventi con tempo di ritorno di 200 anni;
2. **Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità idraulica elevata I.3 - PIE** (Tav. 13.3 a, b, c) nelle quali non sono stati effettuati studi idraulici o per le quali non esistono attualmente progetti di messa in sicurezza, non sono ammissibili interventi di nuova edificazioni, trasformazioni di edifici esistenti che comportino ampliamenti o variazione di sagoma e modifiche morfologiche, come meglio specificato nella tabella seguente al cap. 22.9, fino all'esecuzione di specifici studi idrologici ed idraulici che definiscano la messa in sicurezza con tempo di ritorno duecentennale.
- Nelle aree a pericolosità idraulica I.3 e PIE sono da rispettare i criteri di cui alle lettere a), b), d), e), f), g), h), l), m) e p) del paragrafo precedente sono inoltre da rispettare i seguenti criteri:

a) all'interno del perimetro dei centri abitati (come individuato ai sensi dell'articolo 55 della l.r. 1/2005) non sono necessari interventi di messa in sicurezza per le infrastrutture a rete (quali sedi viarie, fognature e sotto servizi in genere) purché sia assicurata la trasparenza idraulica ed il non aumento del rischio nelle aree contermini;

b) non sono da prevedersi interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture, compresi i parcheggi con dimensioni superiori a 500 metri quadri e/o i parcheggi in fregio ai corsi d'acqua, 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. Fanno eccezione i parcheggi a raso con dimensioni inferiori a 500 mq e/o i parcheggi a raso per i quali non sono necessari interventi di messa in sicurezza e i parcheggi pertinenziali privati non eccedenti le dotazioni minime obbligatorie di legge;

c) gli interventi di messa in sicurezza, definiti sulla base di studi idrologici e idraulici, non devono aumentare il livello di rischio in altre aree con riferimento anche agli effetti dell'eventuale incremento dei picchi di piena a valle. Ai fini dell'incremento del livello di rischio, laddove non siano attuabili interventi strutturali di messa in sicurezza, possono non essere considerati gli interventi urbanistico-edilizi comportanti volumetrie totali sottratte all'esondazione o al ristagno inferiori a 200 metri cubi in caso di bacino sotteso dalla previsione di dimensioni fino ad 1 chilometro quadrato, volumetrie totali sottratte all'esondazione o al ristagno inferiori a 500 metri cubi in caso di bacino sotteso di dimensioni comprese tra 1 e 10 kmq, o volumetrie totali sottratte all'esondazione o al ristagno inferiori a 1000 metri cubi in caso di bacino sotteso di dimensioni superiori a 10 kmq;

d) in caso di nuove previsioni che, singolarmente o complessivamente comportino la sottrazione di estese aree alla dinamica delle acque di esondazione o ristagno non possono essere realizzati interventi di semplice compensazione volumetrica ma, in relazione anche a quanto contenuto nella lettera g) del paragrafo 3.2.2.1 del DPGR 53/R 2011, sono realizzati interventi strutturali sui corsi d'acqua o sulle cause dell'insufficiente drenaggio. In presenza di progetti definitivi, approvati e finanziati, delle opere di messa in sicurezza strutturali possono essere attivate forme di gestione del rischio residuo, ad esempio mediante la predisposizione di piani di protezione civile comunali;

e) per gli ampliamenti di superficie coperta per volumi tecnici di estensione inferiore a 50 mq per edificio non sono necessari interventi di messa in sicurezza.

#### 22.7.1 - CLASSI DI FATTIBILITA' IDRAULICA.

1. **FATTIBILITA' LIMITATA (F4):** Si riferisce a previsioni edificatorie ed infrastrutturali condizionate alla realizzazione di interventi di messa in sicurezza definiti all'interno del R.U.. E' presente una previsione in Classe di fattibilità limitata F4 nel centro urbano di Ponte a Bozzone per la cui descrizione si rimanda alla scheda di seguito riportata.
2. **FATTIBILITA' CONDIZIONATA (F3):** Le previsioni non determinano un pericolo per persone e beni, non creano un aumento di pericolosità in aree limitrofe, né sottrazione di volume all'area sondabile. Per l'attuazione degli interventi dovranno essere prese idonee misure atte a ridurre la vulnerabilità e dovranno essere rispettate le prescrizioni previste nei punti 3.2.2.1 e 3.2.2.2 dell'Allegato A DPGR 25 ottobre 2011 53/R e dall'art. 5 e dall'art. 6 delle Norme del Bacino Regionale Ombrone.

3. **FATTIBILITA' CON NORMALI VINCOLI (F2):** Per interventi di nuova edificazione e nuove infrastrutture possono non essere dettate condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere idraulico. Qualora si voglia perseguire un maggiore livello di sicurezza idraulica, possono essere indicati i necessari accorgimenti costruttivi per la riduzione della vulnerabilità delle opere previste o individuati gli interventi da realizzare per la messa in sicurezza per eventi con tempo di ritorno superiore a 200 anni, tenendo conto comunque della necessità di non determinare aggravii di pericolosità in altre aree.
4. **FATTIBILITA' SENZA PARTICOLARI LIMITAZIONI (F1):** Per gli interventi ricadenti in questa classe di fattibilità idraulica non è necessario indicare specifiche condizioni e prescrizioni dovute a limitazioni di carattere idraulico.

#### ***22.8 - Criteri generali di fattibilità in relazione alla pericolosità sismica.***

1. Di seguito si riportano i criteri generali da rispettare e le condizioni di attuazione di fattibilità per le previsioni edificatorie ed infrastrutturali limitatamente alle aree urbane del Comune di Castelnuovo Berardenga classificabili in Zona 1 e 2 dal Programma VEL – L.R. 30 luglio 1997 n° 56, per cui è stata redatta una cartografia di MS di livello 1 ed effettuata l'individuazione delle differenti situazioni di pericolosità sismica;
2. Si specifica che, limitatamente alle aree in cui sono presenti fenomeni di instabilità connessi a problematiche geomorfologiche, si rimanda a quanto previsto dalle condizioni di fattibilità geologica e si sottolinea che le valutazioni relative alla stabilità dei versanti devono necessariamente prendere in considerazione gli aspetti dinamici relativi alla definizione dell'azione sismica.
3. Per quanto riguarda le condizioni di fattibilità sismica sono individuati, sulla scorta delle informazioni ricavate dalla classificazione della pericolosità sismica locale ed in funzione delle destinazioni d'uso delle previsioni urbanistiche, le condizioni di attuazione delle opere anche attraverso una programmazione delle indagini da eseguire in fase di predisposizione dello strumento attuativo oppure dei progetti edilizi.
4. Per le aree a pericolosità sismica 4 per gli interventi che prevedano la predisposizione di strumenti attuativi oppure di progetti edilizi diretti dovrà essere realizzato uno studio di MS di livello 1 e 2 e dovranno essere valutati i seguenti aspetti: nel caso di zone suscettibili di instabilità di versante attive, oltre a rispettare le prescrizioni riportate nelle condizioni di fattibilità geomorfologica, sono realizzate indagini geofisiche e geotecniche per le opportune verifiche di sicurezza e per la corretta definizione dell'azione sismica. Si consiglia l'utilizzo di metodologie geofisiche di superficie capaci di restituire un modello 2D del sottosuolo al fine di ricostruire l'assetto sepolto del fenomeno gravitativo. E' opportuno che tali indagini siano tarate mediante prove geognostiche dirette con prelievo di campioni su cui effettuare la determinazione dei parametri di rottura anche in condizioni dinamiche e cicliche. Tali indagini sono tuttavia da rapportare al tipo di verifica (analisi pseudostatica o analisi dinamica), all'importanza dell'opera e al meccanismo del movimento del corpo franoso.

##### **22.8.1 - CLASSI DI FATTIBILITA' SISMICA.**

1. **FATTIBILITA' LIMITATA (F4):** In questa fase di predisposizione del regolamento urbanistico, nei centri urbani in cui è stato predisposto uno studio di MS di livello 1 secondo la classificazione sopra riportata, non sono state individuate aree a pericolosità sismica locale molto elevata.

2. **FATTIBILITA' CONDIZIONATA (F3):** In sede di predisposizione dei piani complessi di intervento o dei piani attuativi o, in loro assenza, in sede di predisposizione dei progetti edilizi, devono essere valutati i seguenti aspetti prescrittivi:

a) nel caso di zone suscettibili di instabilità di versante quiescente, oltre a rispettare le prescrizioni riportate nelle condizioni di fattibilità geomorfologica, devono essere realizzate indagini geofisiche e geotecniche per le opportune verifiche di sicurezza e per la corretta definizione dell'azione sismica. Si consiglia l'utilizzo di metodologie geofisiche di superficie capaci di restituire un modello 2D del sottosuolo al fine di ricostruire l'assetto sepolto del fenomeno gravitativo. E' opportuno che tali indagini siano tarate mediante prove geognostiche dirette con prelievo di campioni su cui effettuare la determinazione dei parametri di rottura anche in condizioni dinamiche e cicliche. Tali indagini sono in ogni caso da rapportare al tipo di verifica (analisi pseudostatica o analisi dinamica), all'importanza dell'opera e al meccanismo del movimento del corpo franoso;

b) nel caso di terreni di fondazione particolarmente scadenti, devono essere realizzate adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate alle verifiche dei cedimenti;

c) per i terreni soggetti a liquefazione dinamica, devono essere realizzate adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate al calcolo del coefficiente di sicurezza relativo alla liquefazione dei terreni;

d) in presenza di zone di contatto tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche significativamente diverse e in presenza di aree interessate da deformazioni legate alla presenza di faglie attive e capaci, deve essere realizzata una campagna di indagini geofisiche di superficie che definisca geometrie e velocità sismiche dei litotipi posti a contatto al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica; è opportuno che tale ricostruzione sia tarata mediante indagini geognostiche dirette;

e) nelle zone stabili suscettibili di amplificazione locali caratterizzate da un contrasto di impedenza sismica  $> 2$  collocato entro i 50 metri dalla superficie, individuate nella realizzazione dello studio di MS di livello 1 allegato al R.U. (Carta delle microzone omogenee in prospettiva sismica 13.5 e Carta delle frequenze fondamentali dei depositi 13.6) deve essere realizzata una campagna di indagini geofisica (ad esempio profili sismici a riflessione/rifrazione, prove sismiche in foro, profili MASW, misure di rumore ambientale) e geotecniche (ad esempio sondaggi, preferibilmente a c.c.) che definisca spessori, geometrie e velocità sismiche dei litotipi sepolti al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica individuato.

Nelle zone di bordo della valle, per quanto attiene alla caratterizzazione geofisica, è preferibile 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.

Le indagini di cui sopra devono condurre alla realizzazione almeno di uno studio di MS di livello 2 e di uno studio MS di livello 3 in caso di realizzazione di edifici strategici o in quelle situazioni geologico e geomorfologico complesse quali:

- substrato rigido sepolto a geometria articolata.
- zona di raccordo tra rilievo e pianura (zona di unghia con substrato rigido sepolto in approfondimento sotto la pianura.
- successione litostratigrafica che preveda terreni rigidi su terreni soffici (inversione di velocità).



- substrato rigido entro i 50 metri dal p.c.
- presenza di contrasti di impedenza > 2.

**I risultati della campagna di indagine di cui sopra, inseriti all'interno della relazione geologica, sono parte integrante del progetto definitivo/esecutivo allegato allo strumento attuativo ed alla pratica edilizia.**

3. **FATTIBILITA' CON NORMALI VINCOLI (F2) e FATTIBILITA' SENZA PARTICOLARI LIMITAZIONI (F1):** Non è necessario indicare condizioni e prescrizioni specifiche per la fase attuativa o per la valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia.

### 22.9 - Attribuzione della fattibilità per gli interventi.

1. Per quanto riguarda gli interventi sul patrimonio edilizio esistente nel territorio extraurbano e nelle zone di completamento a carattere residenziale, produttivo, commerciale e direzionale all'interno degli ambiti urbani, l'assegnazione della fattibilità in relazione alla trasformazione in progetto e alle condizioni di pericolosità geomorfologica, idraulica e sismica riscontrate dovrà avvenire secondo i criteri riportati nella seguente tabella.

TIPOLOGIA DI INTERVENTO	CLASSI DI PERICOLOSITA' IDRAULICA				CLASSI DI PERICOLOSITA' GEOLOGICA				CLASSI DI PERICOLOSITA' SISMICA			
	I1	I2	I3	I4	G1	G2	G3	G4	S1	S2	S3	S4
			PIE	PIME			PFE	PFME				
	FATTIBILITA' IDRAULICA - FI				FATTIBILITA' GEOLOGICA - FG				FATTIBILITA' SISMICA - FS			
Manutenzione Straordinaria (di cui all'art. 18.2 delle NTA)	FI.1	FI.2	FI.2	FI.2	FG.1	FG.2	FG.2	FG.2	FS.1	FS.2	FS.2	FS.2
Restauro e Risanamento conservativo (di cui all'art. 18.3 delle NTA), nel caso in cui sia previsto un consolidamento, ripristino e rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio.	FI.1	FI.2	FI.3°	FI.3°	FG.1	FG.2	FG.2	FG.3^	FS.1	FS.2	FS.2	FS.3°
Ristrutturazione edilizia senza ampliamento planimetrico (di cui all'art. 18.4 delle NTA)	FI.1	FI.2	FI.3°	FI.3°	FG.1	FG.2	FG.2	FG.3^	FS.1	FS.2	FS.2	FS.3°
Ristrutturazione edilizia con ampliamento (di cui all'art. 18.4 delle NTA)	FI.1	FI.2	n.a. (1)	n.a. (2)	FG.1	FG.2	FG.3	n.a. (3)	FS.1	FS.2	FS.3	n.a. (3)
Demolizione con fedele ricostruzione (di cui all'art. 18.4 delle NTA)	FI.1	FI.2	n.a. (1)	n.a. (2)	FG.1	FG.2	FG.3	n.a. (3)	FS.1	FS.2	FS.3	n.a. (3)
Demolizione senza ricostruzione (di cui all'art. 18.7 delle NTA)	FI.1	FI.1	FI.1	FI.1	FG.1	FG.1	FG.1	FG.1	FS.1	FS.1	FS.1	FS.1
Sostituzione edilizia (di cui all'art. 18.6 delle NTA)	FI.1	FI.2	n.a. (1)	n.a. (2)	FG.1	FG.2	FG.3	n.a. (3)	FS.1	FS.2	FS.3	n.a. (3)
Realizzazione di pannelli fotovoltaici o solari installati a terra e impianti eolici a terra (di cui all'art. 20.3 delle NTA)	FI.1	FI.2	n.a. (1)	n.a. (2)	FG.1	FG.2	FG.3	n.a. (3)	FS.1	FS.2	FS.2	n.a. (3)
Realizzazione laghetti ed invasi artificiali realizzati solo in scavo	FI.1	FI.2	FI.3°	FI.3°	FG.1	FG.2	FG.3	n.a. (3)	FS.1	FS.2	FS.3	n.a. (3)

Realizzazione laghetti ed invasi artificiali con sbarramento	FI.1	FI.2	n.a. (1)	n.a. (2)	FG.1	FG.2	FG.3	n.a. (3)	FS.1	FS.2	FS.3	n.a. (3)
Realizzazione di volumi interrati realizzati utilizzando preesistenti salti di quota, ubicati in prossimità degli edifici ma non al di sotto di edifici esistenti (di cui all'art. 15.16 delle NTA)	FI.1	FI.2	n.a. (1)	n.a. (2)	FG.1	FG.2	FG.3	n.a. (3)	FS.1	FS.2	FS.3	n.a. (3)
Nuova edificazione	FI.1	FI.2	n.a. (1)	n.a. (2)	FG.1	FG.2	FG.3	n.a. (3)	FS.1	FS.2	FS.3	n.a. (3)
Nuova edificazione di edifici "strategici" quali scuole, assistenza sanitaria, edifici sportivi a destinazione ricettiva ecc., (edifici in classe IV DM 14/01/2008 NTC )	FI.1	FI.2	n.a. (1)	n.a. (2)	FG.1	FG.3	FG.3	n.a. (3)	FS.1	FS.3	FS.3	n.a. (3)
Opere e gli impianti per usi agricoli, zootecnici ed assimilabili, nonché la realizzazione di annessi agricoli risultanti indispensabili alla conduzione del fondo e con destinazione agricola vincolata fino ad una dimensione planimetrica massima di 50 mq (di cui agli artt. 24.6 e 24.7 delle NTA)	FI.1	FI.2	FI.3°	FI.3°	FG.1	FG.2	FG.3	n.a. (3)	FS.1	FS.2	FS.3	n.a. (3)
Installazione di serre fisse con dimensioni < di 50 mq (di cui all'art. 24.9 delle NTA)	FI.1	FI.2	FI.3°	FI.3°	FG.1	FG.2	FG.3	n.a. (3)	FS.1	FS.2	FS.2	n.a. (3)
Installazione di serre fisse con dimensioni > di 50 mq (di cui all'art. 24.9 delle NTA)	FI.1	FI.2	n.a. (1)	n.a. (2)	FG.1	FG.2	FG.3	n.a. (3)	FS.1	FS.2	FS.2	n.a. (3)
Movimenti terra, scavi e rilevati, anche connessi alle opere di cui al presente abaco.	FI.1	FI.2	n.a. (1)	n.a. (2)	FG.1	FG.2	FG.3	n.a. (3)	FS.1	FS.1	FS.2	n.a. (3)
Realizzazione di garage fuori terra (di cui all'art. 15.12 delle NTA)	FI.1	FI.2	n.a. (1)	n.a. (2)	FG.1	FG.2	FG.3	n.a. (3)	FS.1	FS.2	FS.3	FS.4
Realizzazione di logge e porticati fissi (di cui all'art. 15.12 delle NTA)	FI.1	FI.2	FI.3°	FI.3°	FG.1	FG.2	FG.3	n.a. (3)	FS.1	FS.2	FS.2	n.a. (3)
Realizzazione di piscine (di cui all'art. 15.12 delle NTA) e relativi locali accessori (di cui all'art. 15.12 delle NTA)	FI.1	FI.2	n.a. (1)	n.a. (2)	FG.1	FG.2	FG.3	n.a. (3)	FS.1	FS.2	FS.3	n.a. (3)
Realizzazione di box per attrezzi, forni ecc., solo se fissi e con fondazioni (di cui all'art. 15.12 delle NTA)	FI.1	FI.2	n.a. (1)	n.a. (2)	FG.1	FG.2	FG.3	n.a. (3)	FS.1	FS.2	FS.3	n.a. (3)
Realizzazione di volumi tecnici (di cui all'art. 15.31 delle NTA)	FI.1	FI.2	FI.3°	FI.3°	FG.1	FG.2	FG.3	n.a. (3)	FS.1	FS.2	FS.3	n.a. (3)
Realizzazione di parcheggi pubblici, privati o privati di uso pubblico a raso con dimensioni < di 500 mq	FI.1	FI.2	FI.3°	n.a. (2)	FG.1	FG.2	FG.3	n.a. (3)	FS.1	FS.2	FS.2	n.a. (3)
Realizzazione di parcheggi pubblici, privati o privati di uso pubblico a raso con dimensioni > di 500 mq	FI.1	FI.2	n.a. (1)	n.a. (2)	FG.1	FG.2	FG.3	n.a. (3)	FS.1	FS.2	FS.2	n.a. (3)
Realizzazione di parcheggi interrati (di cui all'art. 17.4 delle NTA)	FI.1	FI.2	n.a. (1)	n.a. (2)	FG.1	FG.2	FG.3	n.a. (3)	FS.1	FS.2	FS.3	n.a. (3)
Realizzazione di impianti di distribuzione carburanti e strutture di servizio (di cui all'art. 17.5 delle NTA)	FI.1	FI.2	n.a. (1)	n.a. (2)	FG.1	FG.2	FG.3	n.a. (3)	FS.1	FS.2	FS.3	n.a. (3)
Realizzazione di nuova viabilità	FI.1	FI.2	n.a. (1)	n.a. (2)	FG.1	FG.2	FG.3	n.a. (3)	FS.1	FS.2	FS.2	n.a. (3)
Ampliamento di viabilità esistente e opere di urbanizzazione primaria.	FI.1	FI.2	FI.3°	FI.3°	FG.1	FG.2	FG.3	n.a. (3)	FS.1	FS.2	FS.2	n.a. (3)
Realizzazione di verde pubblico a parco (di cui all'art. 31.14 delle NTA)	FI.1	FI.1	FI.1	FI.1	FG.1	FG.1	FG.1	FG.1	FS.1	FS.1	FS.1	FS.1

Realizzazione di verde pubblico attrezzato (di cui all'art. 31.14 delle NTA)	FI.1	FI.2	FI.3°	FI.3°	FG.1	FG.1	FG.2	FG.2	FS.1	FS.1	FS.1	FS.2
Realizzazione di verde privato privo di strutture pertinenziali (di cui all'art. 31.16 delle NTA)	FI.1	FI.1	FI.1	FI.1	FG.1	FG.1	FG.1	FG.1	FS.1	FS.1	FS.1	FS.1
Realizzazione di aree destinate ad attrezzature pubbliche (di cui all'art. 31.15 delle NTA)	FI.1	FI.2	n.a. (1)	n.a. (2)	FG.1	FG.2	FG.3	n.a. (3)	FS.1	FS.2	FS.3	n.a. (3)
Impianti sportivi all'aperto, piste ciclabili, campi di calcio ecc., senza locali accessori, tribune ecc.	FI.1	FI.2	FI.3°	FI.3°	FG.1	FG.1	FG.2	FG.3	FS.1	FS.1	FS.1	FS.1
Piccoli edifici ed impianti di servizio di strutture a rete inferiori a 50 mq (acquedotto, impianti adduzione e distribuzione gas, cabine di trasformazione ENEL, impianti di telefonia fissa e mobile).	FI.1	FI.2	FI.3°	FI.3°	FG.1	FG.2	FG.3	n.a. (3)	FS.1	FS.2	FS.3	n.a. (3)
Depositi all'aperto, silos, tini.	FI.1	FI.2	FI.3°	FI.3°	FG.1	FG.2	FG.2	n.a. (3)	FS.1	FS.2	FS.3	n.a. (3)

Note:

° La previsione in oggetto non determina un pericolo per persone e beni, non crea un aumento di pericolosità in aree limitrofe, né sottrazione di volume all'area sondabile. Per l'attuazione dell'intervento dovranno essere prese idonee misure atte a ridurre la vulnerabilità e dovranno essere rispettate le prescrizioni previste nei punti 3.2.2.1 e 3.2.2.2 dell'Allegato A DPGR 25 ottobre 2011 53/R e dall'art. 5 e dall'art. 6 delle Norme del Bacino Regionale Ombrone.

^ La previsione in oggetto non determina un pericolo per persone e beni e non crea un aumento di pericolosità in aree limitrofe. Per l'attuazione dell'intervento dovranno essere prese idonee misure atte a ridurre la vulnerabilità e dovranno essere rispettate le prescrizioni previste nel punto 3.2.1 dell'Allegato A DPGR 25 ottobre 2011 53/R e dall'art. 13 e dall'art. 14 delle Norme del Bacino Regionale Ombrone.

(1) – La previsione non è ammissibile e dovrà essere successivamente verificata mediante la stesura di una relazione geologico – tecnica di fattibilità, nel rispetto delle prescrizioni previste al punto 3.2.2.2 dell'Allegato A DPGR 25 ottobre 2011 53/R e dall'art. 6 delle Norme del Bacino Regionale Ombrone.

(2) – La previsione non è ammissibile e dovrà essere successivamente verificata mediante la stesura di una relazione geologico – tecnica di fattibilità, nel rispetto delle prescrizioni previste al punto 3.2.2.1 dell'Allegato A DPGR 25 ottobre 2011 53/R e dall'art. 5 delle Norme del Bacino Regionale Ombrone.

(3) – La previsione non è ammissibile e dovrà essere successivamente verificata mediante la stesura di una relazione geologico – tecnica di fattibilità, nel rispetto delle prescrizioni previste al punto 3.2.1 dell'Allegato A DPGR 25 ottobre 2011 53/R e dall'art. 13 delle Norme del Bacino Regionale Ombrone.

- Le previsioni ricadenti nell'area di "Pertinenza fluviale" del Torrente Arbia e del Fiume Ombrone non sono ammissibili e dovranno essere successivamente verificate in sede di variante urbanistica nel rispetto delle prescrizioni previste dall'Art. 9 delle Norme del Bacino Regionale Ombrone.
- Ai sensi del punto 2.1 B.4 delle Direttive per le indagini geologico-tecniche allegate al DPGR 53/R del 27/04/07, nelle UTOE potenzialmente interessate da previsioni insediative ed infrastrutturali, le previsioni sono condizionate alla definizione degli ambiti interessati da allagamenti riferiti a  $Tr < 30$  anni e a  $30 < Tr < 200$  anni.
- Nelle aree non perimetrate dal PAI Ombrone vengono definiti gli ambiti o Domini nei quali devono essere

rispettate le prescrizioni e vincoli così come definiti dagli art. 17, 18 e 19 delle Norme del Bacino Regionale Ombrone.

### 22.10 - Schede di fattibilità

1. Di seguito viene riportata la classificazione della fattibilità per due aree di trasformazione riportate dal R.U. che prevedono prescrizioni e vincoli specifici a cui attenersi sia nella redazione dello strumento attuativo sia in sede di predisposizione del progetto edilizio.

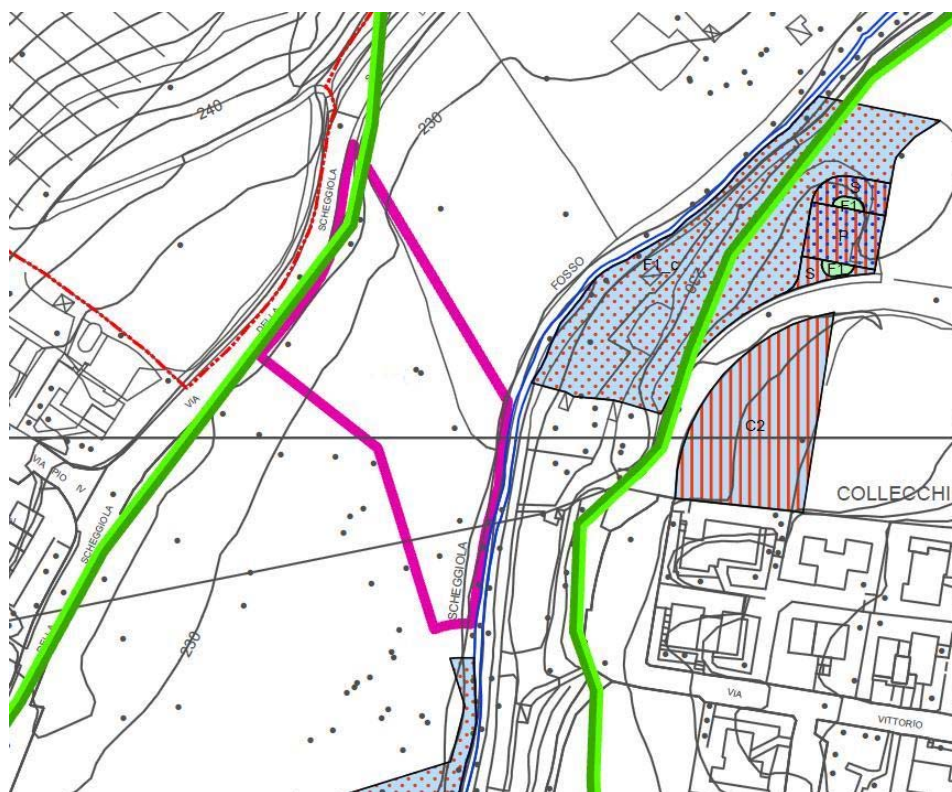
#### UTOE 4

##### Ponte a Bozzone- Zona B2

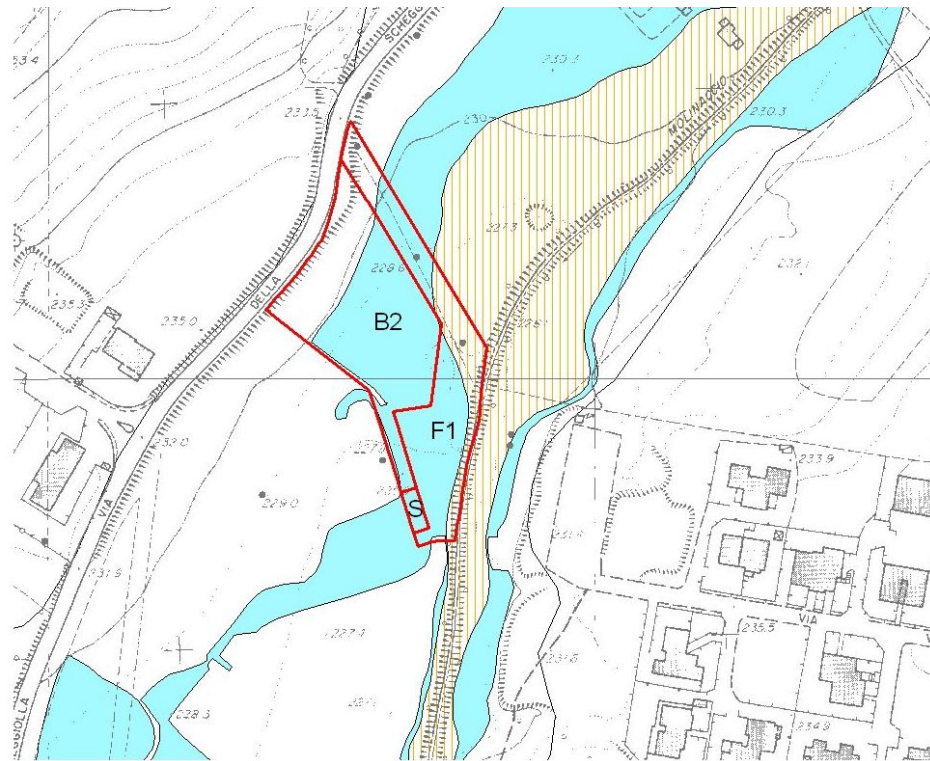
N°	S.T.	S.F.	Verde pubblico	P	Strade	Aree da cedere	S.U.L./S.T.	S.C./S.F.	H. max
1a	11.335	3.070	4.658	640	93	2.874	20%	40%	3 piani

1. Nella Carta della Fattibilità 13.8, in corrispondenza dell'abitato di Ponte a Bozzone, è presente un comparto (zona B2 n.1a) delimitato, nella figura che segue, da un perimetro magenta nel quale non è stata attribuita la fattibilità a causa della presenza di un'area a pericolosità idraulica elevata 3i per l'esondazione del Fosso della Scheggiolla.

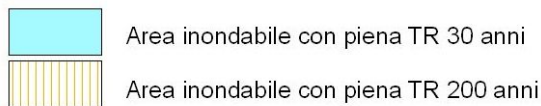
Come prescritto dal DPGR 53/r 2011 nelle aree urbane oggetto di previsione deve essere realizzato uno studio idrologico-idraulico che definisca le aree esondabili con tempi di ritorno 30 e 200 anni; nello specifico è stato incaricato l'Ing. Stefano Rossi per la redazione dello studio i cui risultati sono stati utilizzati per la definizione delle classi di pericolosità idraulica molto elevata ed elevata.



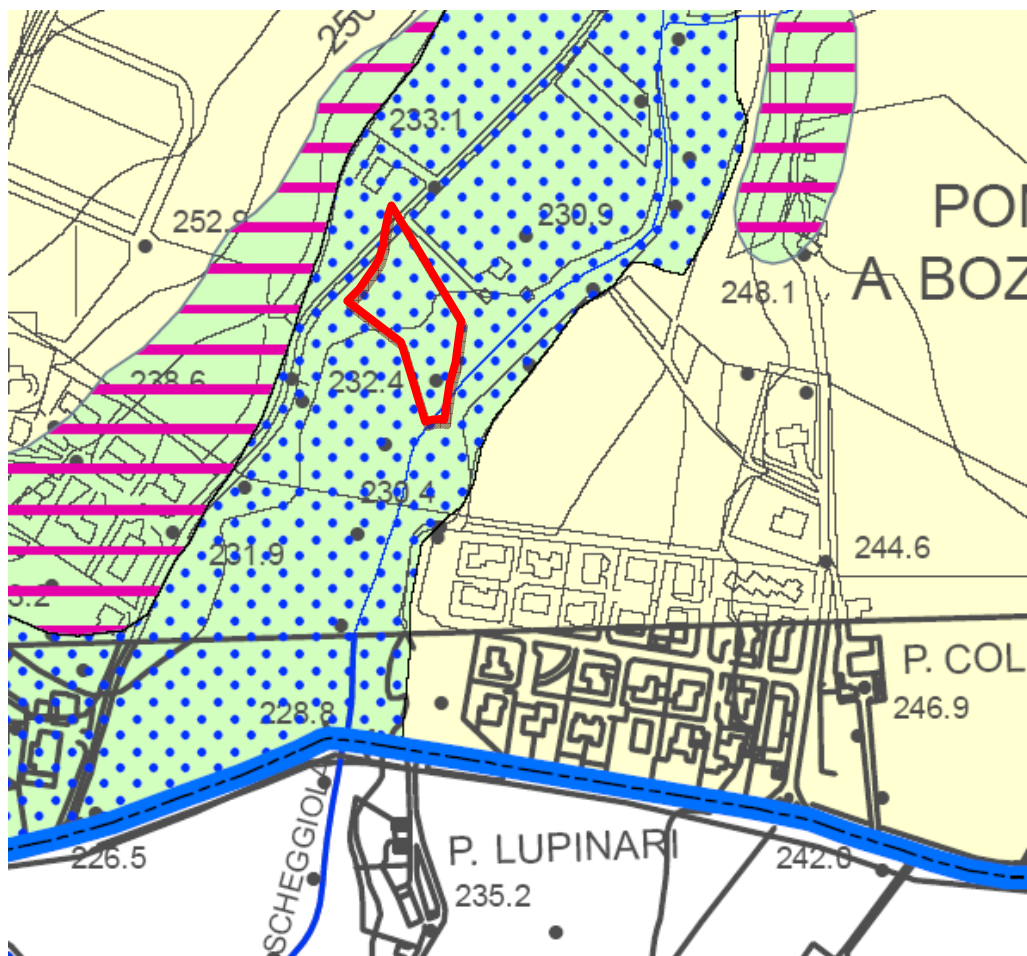
In particolare l'area è attraversata in gran parte dalla Classe di pericolosità 3i (piena con tempi di ritorno compresi tra 30 e 200 anni) e limitatamente nella parte bassa della Classe di pericolosità 4i (piena con tempi di ritorno minori di 30 anni) come evidenziato nella prossima figura.



CARTA AREE INONDABILI







Per la realizzazione dell'intervento previsto dal R.U. e per la messa in sicurezza di buona parte dell'area a valle edificata, è stata prevista la realizzazione di una area di compensazione della piena posizionata nella parte bassa del comparto; tale vasca, che nell'ipotesi occupa un'area di circa 1.200 mq e presenta una profondità massima di circa 1.5 metri, è stata progettata considerando di mantenere una distanza dal ciglio di sponda del corso d'acqua di 5 metri.




## CARTA DI PERICOLOSITA' GEOLOGICA


### Legenda

AREE A PERICOLOSITA' GEOLOGICA DERIVATE DAL P.S. APPROVATO IL 16 APRILE 2009 CON DEL. C.C. N° 58 E ADEGUATE AL DPGR 25 ottobre 2011 n. 53/R


-  G.1 PERICOLOSITA' GEOLOGICA BASSA
-  G.2 PERICOLOSITA' GEOLOGICA MEDIA
-  G.3 PERICOLOSITA' GEOLOGICA ELEVATA
-  G.4 PERICOLOSITA' GEOLOGICA MOLTO ELEVATA


 Aree con modifica della classe di pericolosità da 2 a 3 rispetto al P.S.

CLASSI PERICOLOSITA' DA PROCESSI GEOMORFOLOGICI DI VERSANTE E DA FRANA A CUI SI APPLICANO LE NORME DEL PAI APPROVATE DALL'AUTORITA' DI BACINO DEL FIUME ARNO

 PF3 - Aree a pericolosità elevata da processi geomorfologici di versante e da frana.

CLASSI PERICOLOSITA' DA PROCESSI GEOMORFOLOGICI DI VERSANTE E DA FRANA A CUI SI APPLICANO LE NORME DEL PAI APPROVATE DALL'AUTORITA' DI BACINO DEL FIUME OMBRONE

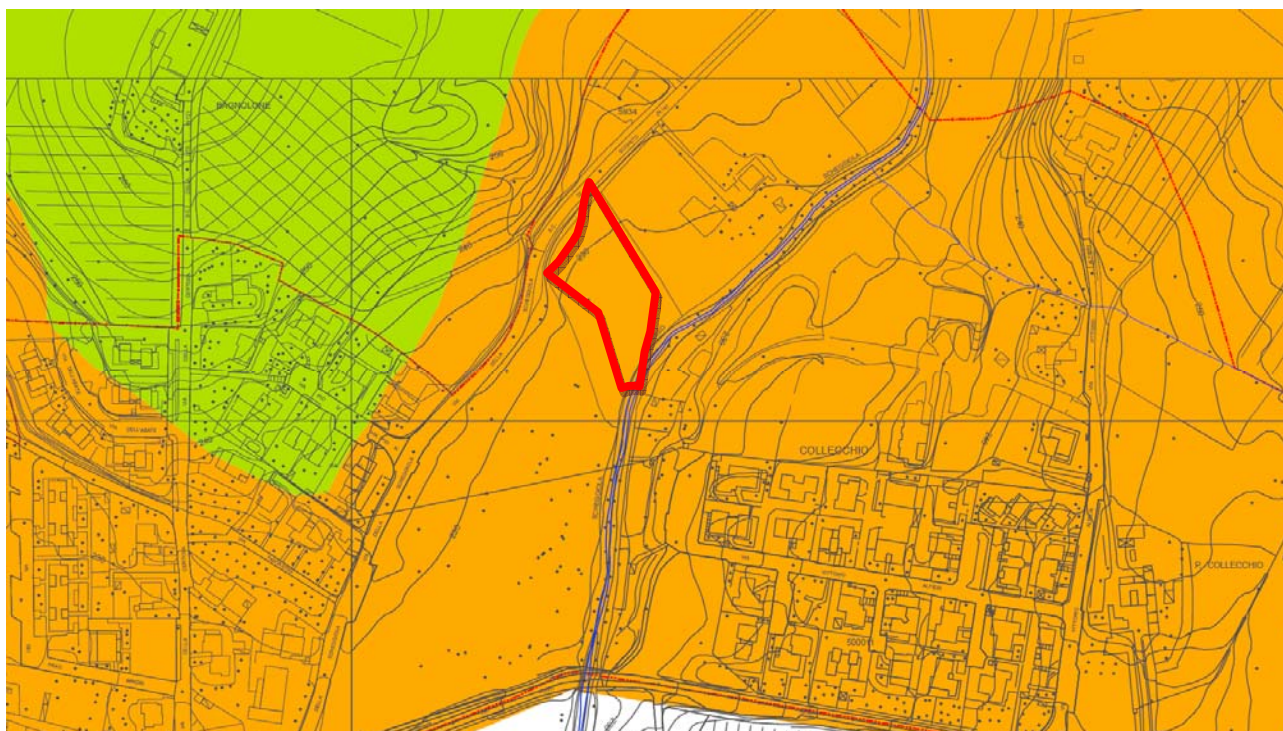
 PFE - Aree a pericolosità molto elevata da processi geomorfologici di versante e da frana

 PFME - Aree a pericolosità molto elevata da processi geomorfologici di versante e da frana

 Proposta aree PFE




Area di trasformazione





## CARTA DI PERICOLOSITA' SISMICA


### Legenda

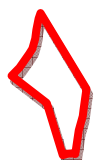
AREE A PERICOLOSITA' SISMICA LOCALE DPGR 25 ottobre 2011 n. 53/R

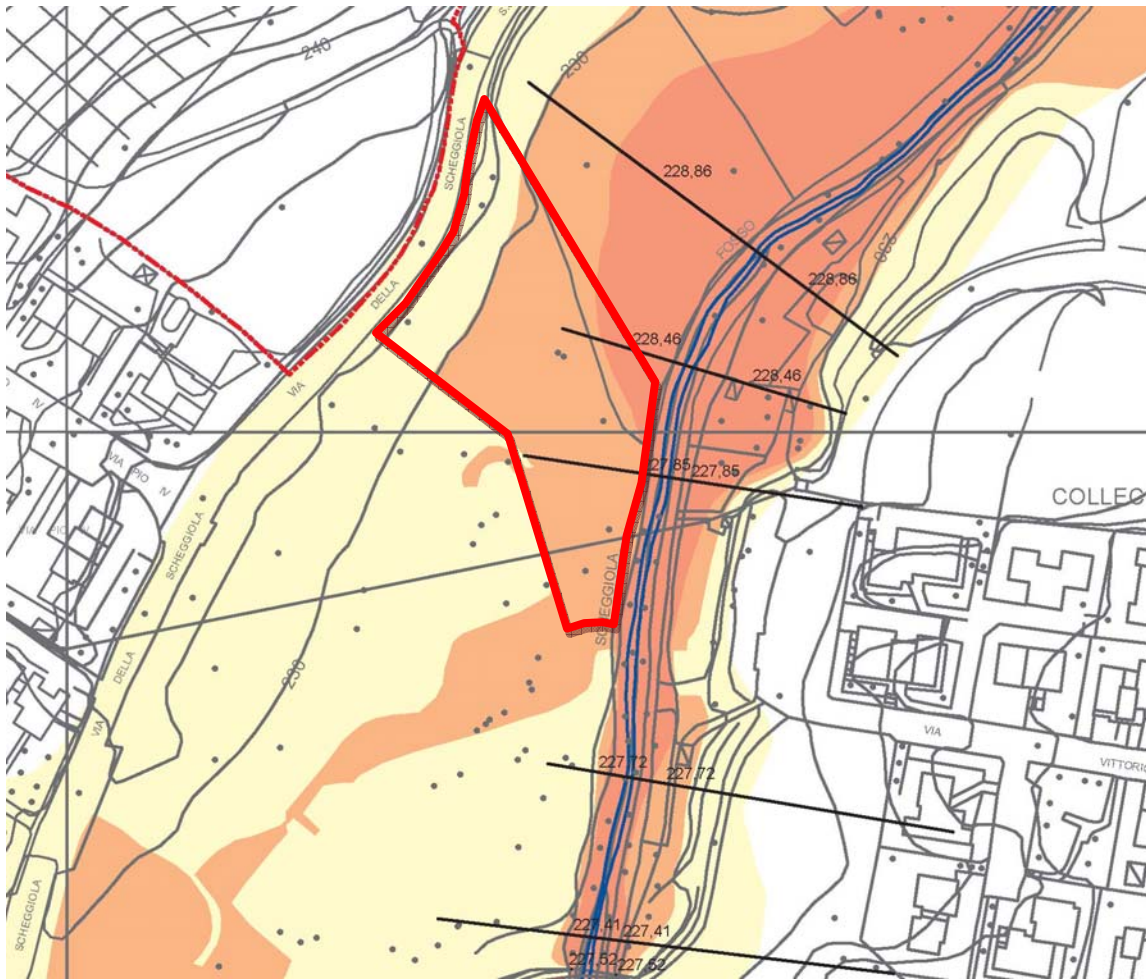
 S.4 Pericolosità sismica locale molto elevata

 S.3 Pericolosità sismica elevata

 S.2 Pericolosità sismica locale media





 S.1 Pericolosità sismica locale bassa

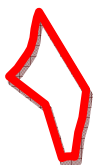
 Area di trasformazione



**CARTA DI PERICOLOSITA' IDRAULICA**

**CLASSI DI PERICOLOSITA' IDRAULICA**

-  I.1 PERICOLOSITÀ BASSA
-  I.2 PERICOLOSITÀ MEDIA
-  I.3 PERICOLOSITÀ ELEVATA
-  I.4 PERICOLOSITÀ MOLTO ELEVATA



Area di trasformazione

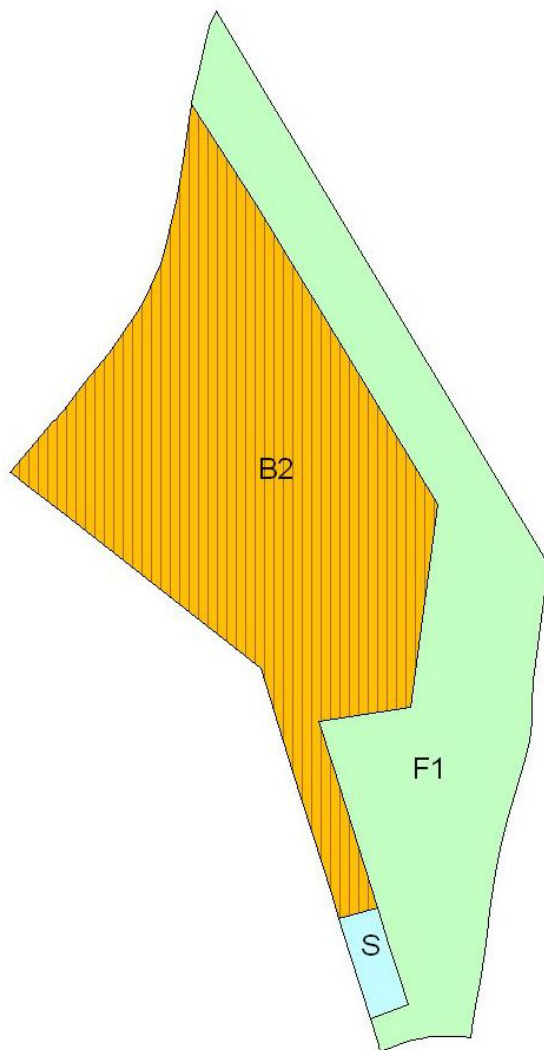




In quest'area è stata prevista la destinazione F1 "verde pubblico a parco" compatibile con le pericolosità idrauliche 3 e 4. Per una più esaustiva trattazione del progetto di messa in sicurezza idraulica si rimanda allo studio dell'Ing. Stefano Rossi "Studio idrologico-idraulico del torrente Bozzone e dei Fossi Rigo e Scheggiolla cap. 3" allegato al Regolamento Urbanistico.

**In base alle considerazioni di cui sopra si attribuiscono le seguenti fattibilità:**




ZONA	B2	F1	S
Fattibilità geologica	3	1	2
Fattibilità idraulica	4	1	1
Fattibilità sismica	3	1	2






**Legenda**

CLASSI DI FATTIBILITA' DPGR 25 ottobre 2011 n. 53/R.

**Fattibilità geologica**


-  Fattibilità senza particolari limitazioni (F1)
-  Fattibilità con normali vincoli (F2)
-  Fattibilità condizionata (F3)

**Fattibilità idraulica**


-  Fattibilità con normali vincoli (F2)
-  Fattibilità condizionata (F3)
-  Fattibilità limitata (F4)

**Fattibilità sismica**

-  Fattibilità condizionata (F3)

 Per la definizione della fattibilità si rimanda alle relative schede nelle N.T.A.

**Tutela delle risorse idriche**

-  Aree sensibili di Classe 2 art. A3 norme del PTC

**La realizzazione dell'intervento edilizio di cui sopra è vincolato alla preventiva realizzazione delle opere di messa in sicurezza idraulica descritte, da sottoporre al parere del Bacino del Fiume Ombrone che si esprime in merito alla coerenza degli stessi rispetto agli obiettivi del PAI (Art. 6 comma 5 – Norme di Piano PAI) e in particolare a quanto previsto nei punti a), b), d), e), f), g), h), l) e p) dell'art.22.7 comma 1 e nei punti c), d) dell'art. 22.7. comma 2.**

#### **UTOE 4**

Pianella

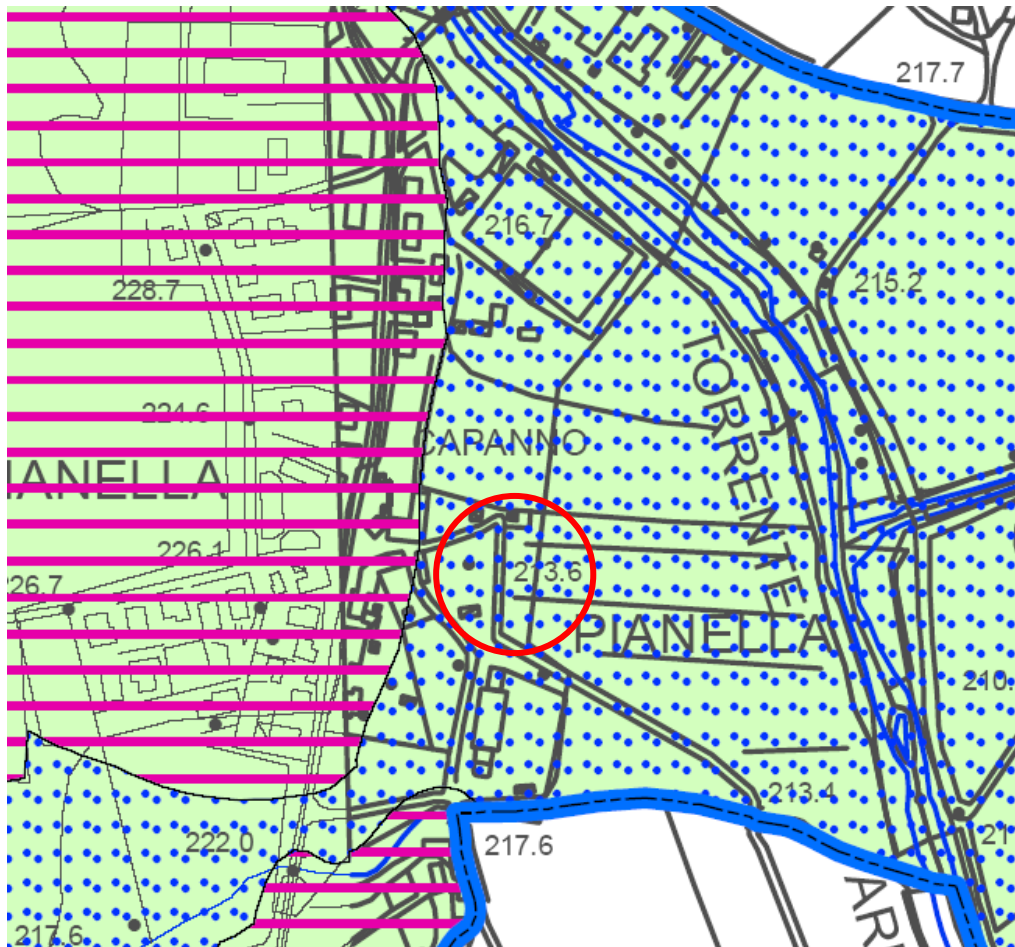
Zona C2

N°	S.T.	S.F.	Verde pubblico	P	Strade	Aree da cedere	S.U.L./S.T.	S.C./S.F.	H. max
2	7.227	3.033	1.691	766	1.737	0	15.0%	30,0%	2 piani
3	6.101	3.111	123	1.338	1.529	0	16.0%	30,0%	2 piani

La previsione in oggetto è riferita ad adeguamento infrastrutturale di estensione < di 200 ml di un tratto di strada che collega due comparti C2 (in tabella ed in carta il tratto di strada previsto riporta la sigla S) che di seguito verranno chiamati C2/2 e C/2/3. Oltre l'adeguamento del tratto di strada verranno realizzati parcheggi a raso in quota sia al comparto C2/2 che C2/3 (denominati nella tabella precedente e in cartografia con la sigla P).

Come prescritto dal DPGR 53/r 2011 nelle aree urbane oggetto di previsione deve essere realizzato uno studio idrologico-idraulico che definisca le aree esondabili con tempi di ritorno 30 e 200 anni; nello specifico è stato incaricato l'Ing. Stefano Rossi per la redazione dello studio i cui risultati sono stati utilizzati per la definizione delle classi di pericolosità idraulica molto elevata ed elevata.





**In base alla classificazione della pericolosità idraulica derivata dallo studio di cui sopra i tratti di strada ricadono in pericolosità 4I (PIME) e in parte in pericolosità idraulica 3I (PIE). Per quanto riguarda i parcheggi a raso quello del comparto settentrionale P2 risulta in pericolosità idraulica 2 mentre quello meridionale (P3) ricade in pericolosità idraulica 3I (PIE).**




## CARTA DI PERICOLOSITA' GEOLOGICA


### Legenda

AREE A PERICOLOSITA' GEOLOGICA DERIVATE DAL P.S. APPROVATO IL 16 APRILE 2009 CON DEL. C.C. N° 58 E ADEGUATE AL DPGR 25 ottobre 2011 n. 53/R


-  G.1 PERICOLOSITÀ GEOLOGICA BASSA
-  G.2 PERICOLOSITÀ GEOLOGICA MEDIA
-  G.3 PERICOLOSITÀ GEOLOGICA ELEVATA
-  G.4 PERICOLOSITÀ GEOLOGICA MOLTO ELEVATA


 Aree con modifica della classe di pericolosità da 2 a 3 rispetto al P.S.


CLASSI PERICOLOSITÀ DA PROCESSI GEOMORFOLOGICI DI VERSANTE E DA FRANA A CUI SI APPLICANO LE NORME DEL PAI APPROVATE DALL'AUTORITA' DI BACINO DEL FIUME ARNO


 PF3 - Aree a pericolosità elevata da processi geomorfologici di versante e da frana.

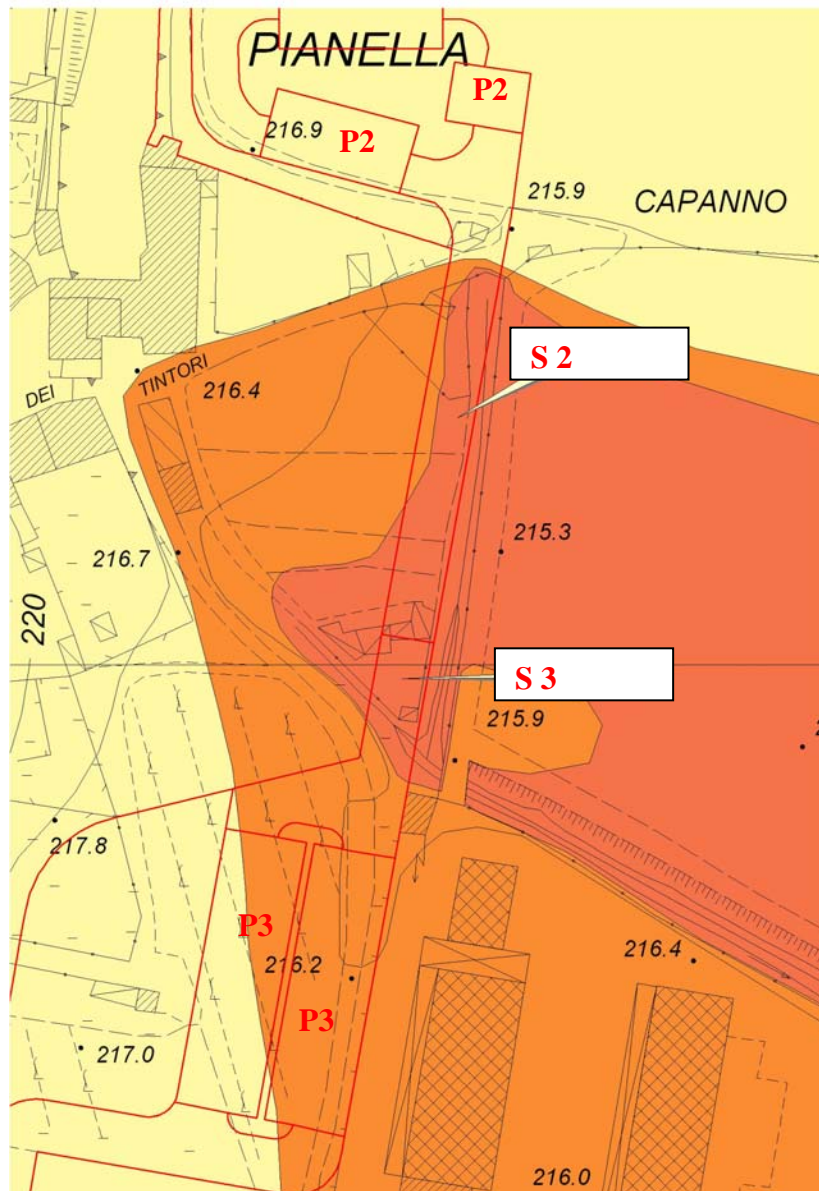
CLASSI PERICOLOSITÀ DA PROCESSI GEOMORFOLOGICI DI VERSANTE E DA FRANA A CUI SI APPLICANO LE NORME DEL PAI APPROVATE DALL'AUTORITA' DI BACINO DEL FIUME OMBRONE

 PFE - Aree a pericolosità molto elevata da processi geomorfologici di versante e da frana

 PFME - Aree a pericolosità molto elevata da processi geomorfologici di versante e da frana





 Proposta aree PFE

 Area di intervento



Carta della pericolosità idraulica


**CLASSI DI PERICOLOSITA' IDRAULICA**


-  I.1 PERICOLOSITÀ BASSA
-  I.2 PERICOLOSITÀ MEDIA
-  I.3 PERICOLOSITÀ ELEVATA
-  I.4 PERICOLOSITÀ MOLTO ELEVATA





## Legenda

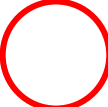
AREE A PERICOLOSITA' SISMICA LOCALE DPGR 25 ottobre 2011 n. 53/R

 S.4 Pericolosità sismica locale molto elevata

 S.3 Pericolosità sismica elevata

 S.2 Pericolosità sismica locale media

 S.1 Pericolosità sismica locale bassa

 Area di intervento

In base alle norme riportate del DPGR 53R/2011 e del Piano di Bacino del Fiume Ombrone agli interventi in oggetto viene assegnata una fattibilità idraulica 3° così come riportato anche nella tabella del cap 22.9 e per la realizzazione della previsione dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

**La previsione in oggetto non determina un pericolo per persone e beni, non crea un aumento di pericolosità in aree limitrofe, né sottrazione di volume all'area sondabile. Per l'attuazione dell'intervento dovranno essere prese idonee misure atte a ridurre la vulnerabilità e dovranno essere rispettate le prescrizioni previste nei punti 3.2.2.1 e 3.2.2.2 dell'Allegato A DPGR 25 ottobre 2011 53/R e dall'art. 5 comma 11 punto b delle Norme del Bacino Regionale Ombrone.**

**Il progetto definitivo/esecutivo dell'intervento è soggetto al parere preventivo dell'autorità di Bacino**

del Fiume Ombrone.

Per quanto riguarda il parcheggio a raso ricadente in classe di pericolosità 3I (PIE) (parcheggi P3), a cui è stata assegnata una Fattibilità idraulica 3°, potrà essere realizzato con una superficie totale minore di 500 mq così come riportato anche nella tabella di fattibilità riportata al cap. 22.9

Per quanto riguarda la porzione di verde pubblico non attrezzato compreso tra i due parcheggi P3 sempre in base alla tabella di cui sopra viene assegnata una Fattibilità idraulica 1, geologica 1 e sismica 1.

**In base alle considerazioni di cui sopra si attribuiscono le seguenti fattibilità:**

**ADEGUAMENTO STRADA**

<b>ZONA</b>	<b>Strada comp. 2</b>
Fattibilità geologica	3
Fattibilità idraulica	3°
Fattibilità sismica	3

<b>ZONA</b>	<b>Strada com.3</b>
Fattibilità geologica	3
Fattibilità idraulica	3°
Fattibilità sismica	3

**REALIZZAZIONE PARCHEGGI**

<b>ZONA</b>	<b>Parcheggio comp. 2</b>
Fattibilità geologica	3
Fattibilità idraulica	2
Fattibilità sismica	3




<b>ZONA</b>	<b>Parcheggio comp. 3</b>
Fattibilità geologica	3
Fattibilità idraulica	3°
Fattibilità sismica	3





**Legenda**

CLASSI DI FATTIBILITA' DPGR 25 ottobre 2011 n. 53/R


**Fattibilità geologica**


-  Fattibilità senza particolari limitazioni (F1)
-  Fattibilità con normali vincoli (F2)
-  Fattibilità condizionata (F3)

**Fattibilità idraulica**


-  Fattibilità con normali vincoli (F2)
-  Fattibilità condizionata (F3)

**Fattibilità sismica**

-  Fattibilità condizionata (F3)

 Per la definizione della fattibilità si rimanda alle relative schede nelle N.T.A.

**Tutela delle risorse idriche**

-  Aree sensibili di Classe 2 art. A3 norme del PTC



## TITOLO III - DISCIPLINA DEL TERRITORIO

### Capo 1 - Territorio aperto

#### Art. 23 - Le zone agricole.

1. Il territorio aperto è individuato all'esterno delle "Ambiti urbani e/o di interesse urbano" di cui all'art. 31 delle presenti norme.
2. Ai fini di una omogeneizzazione normativa del RU il territorio aperto viene regolamentato, come per gli ambiti urbani, facendo riferimento alla zonizzazione di cui al D.M. 1444/68. Le Zone Omogenee definite dal R.U. per il territorio aperto sono le seguenti:
  - a) Zona E1: Aree agricole extraurbane: ricomprendono pressoché tutto il territorio aperto;
  - b) Zona E2: Aree agricole extraurbane di tutela degli insediamenti: costituiscono le parti del territorio aperto poste in prossimità degli insediamenti a tutela degli stessi.
  - c) Zone Ed: Attività produttive e/o estrattive nel territorio aperto: rappresentano piccole parti di territorio destinate transitoriamente a cave di prestito o dove sono presenti attività produttive, compreso quelle di trasformazione di prodotti agricoli, che necessitano di interventi di trasformazione.
  - d) Zone Et: Attività turistico-ricettive nel territorio aperto: corrispondono agli immobili dove sono previsti interventi di incremento di attività legate al turismo rurale diverse dall'agriturismo.
  - e) Zone Er: Aree e/o immobili soggetti a recupero ambientale e/o urbanistico: corrispondono ad aree od immobili soggetti a recupero ambientale in quanto in stato di degrado o dismissione della precedente attività.
3. Il R.U., coerentemente con il P.S., individua nel territorio aperto i seguenti Sistemi e Sub-sistemi territoriali così come articolati nella Tav. 01, definendo per ciascuno di essi all'art.24.13 indirizzi e prescrizioni al fine del perseguimento degli obiettivi individuati dal P.S. tesi alla salvaguardia paesaggistica del territorio ed al mantenimento della diversificazione ecosistemica:
  - *Sistema della Infrastrutturazione Ambientale;*
  - *Sub-sistema Chianti delle Fattorie – parte del Sistema del Chianti;*
  - *Sub-sistema delle Alte Colline del Chianti – parte del Sistema del Chianti;*
  - *Sub-sistema delle Masse di Siena – parte del Sistema delle Masse di Siena e della Berardenga;*
  - *Sub-sistema delle Masse della Berardenga – parte del Sistema delle Masse di Siena e della Berardenga;*
  - *Sub-sistema delle Colline Boscosi – parte del Sistema delle masse di Siena e della Berardenga;*
  - *Sub-sistema della Bassa Collina dell'Arbia – parte del Sistema delle Crete dell'Arbia;*
  - *Sub-sistema delle Crete dell'Arbia – parte del Sistema delle Crete dell'Arbia;*
  - *Sistema del Pian del Sentino.*
4. Il territorio rurale è suddiviso in "Aree ad esclusiva funzione agricola" e in "Aree a prevalente funzione agricola".
5. Le Aree ad esclusiva funzione agricola sono quelle dove si riscontra la presenza di miglioramenti fondiari che caratterizzano in modo permanente l'assetto del territorio, il sistema produttivo agrario e

il contesto economico, storico e culturale legato alla tradizione agricola. In tali aree, che evidenziano chiaramente la loro vocazione per la produzione di vini ed altri prodotti tipici di alta qualità, sono prioritariamente da salvaguardare e favorire l'agricoltura e le attività ad essa connesse. Sono ad *esclusiva funzione agricola* le aree ricomprese nei:

- d) *Sub-sistema Chianti delle Fattorie – parte del Sistema del Chianti;*
- e) *Sub-sistema delle Alte Colline del Chianti – parte del Sistema del Chianti;*
- f) *Sub-sistema delle Masse della Berardenga – parte del Sistema delle Masse di Siena e della Berardenga;*

6. Le *Aree a prevalente funzione agricola* sono le parti di territorio aperto la cui connotazione paesistica, ambientale, insediativa ed economica risulta legata storicamente ed attualmente all'attività di coltivazione dei suoli ed in cui a tale attività ne sono state affiancate o integrate altre di natura extragricola che ne hanno in parte mutato la ragione economica ed insediativa. Sono a *prevalente funzione agricola* le aree ricomprese nei:

- g) *Sistema della Infrastrutturazione Ambientale;*
- h) *Sub-sistema delle Masse di Siena – parte del Sistema delle Masse di Siena e della Berardenga;*
- i) *Sub-sistema delle Colline Boscose – parte del Sistema delle masse di Siena e della Berardenga;*
- j) *Sub-sistema della Bassa Collina dell'Arbia – parte del Sistema delle Crete dell'Arbia;*
- k) *Sub-sistema delle Crete dell'Arbia – parte del Sistema delle Crete dell'Arbia;*
- l) *Sistema del Pian del Sentino.*

#### **Art. 24 - Disciplina generale delle zone agricole.**

1. Nelle Aree ad *esclusiva funzione agricola* nel rispetto degli indirizzi e prescrizioni relativi ai Sistemi e Sub-sistemi territoriali di cui al successivo art. 24.13 ed alle Invarianti Strutturali elencate all'art.5.2 sono ammesse le seguenti attività:

- coltivazione dei terreni;
- pascolo;
- zootecnia ed allevamenti minori;
- selvicoltura e raccolta prodotti del bosco;
- attività faunistico venatorie compatibili con la tutela dell'assetto faunistico;
- pesca e itticultura non intensiva esercitata in forme tradizionali;
- conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli ed attività direttamente connesse;
- nuova residenza agricola;
- residenza agricola in edifici esistenti;  
annessi agricoli;
- residenza in edifici esistenti;
- agriturismo in edifici esistenti;
- motorietà e tempo libero in connessione con le risorse ambientali, storiche, insediative, culturali ed alimentari esistenti;
- ospitalità extralberghiera in edifici esistenti;
- ospitalità alberghiera in edifici esistenti idonei a norma di legge e con apposite garanzie circa il mantenimento della destinazione d'uso;
- reti ed impianti tecnologici, nel rispetto di criteri di compatibilità paesistico-ambientale;
- attività in edifici esistenti che siano compatibili con l'assetto di area agricola;
- bonifiche;

- attività pubbliche o di interesse pubblico;
  - gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica come meglio definiti nei paragrafi successivi.
2. Nelle *Aree a prevalente funzione agricola* nel rispetto degli indirizzi e prescrizioni relativi ai Sistemi e Sub-sistemi territoriali di cui al successivo art. 24.13 ed alle Invarianti Strutturali elencate all'art.5.2, sono ammessi tutti gli interventi di cui al punto 1.
  3. Nel territorio rurale ~~non~~ è consentita la recinzione dei terreni agricoli o forestali e dei terreni utilizzati per finalità produttive nel rispetto delle disposizioni contenute all'art.30.5.
  4. Sono consentite le recinzioni ad uso di aziende faunistico-venatorie e in generale l'istituzione di "fondo chiuso" nei termini della vigente legislazione mediante l'installazione di elementi di recinzione che lascino almeno 20 cm di spazio libero tra la parte inferiore della rete ed il profilo naturale del suolo. La recinzione del "fondo chiuso" dovrà essere schermata da una cortina arbustiva mista realizzata con specie vegetali capace di fornire fruttificazioni per l'alimentazione dell'avifauna selvatica e deve essere composta da specie vegetali autoctone.
  5. All'interno delle aree identificate all'art.23.2, oltre alle prescrizioni di carattere specifico, devono essere rispettate le prescrizioni di cui agli artt. 5, 6, 20, 21 e 22.
  6. Le recinzioni nel territorio agricolo dovranno rispettare le seguenti prescrizioni e caratteristiche:
    - Utilizzo di fili elettrici da rimuovere stagionalmente, ovvero rete a maglia sciolta ampia zincata al fine di favorire il passaggio degli animali selvatici;
    - H. Max. pari a 1,80 ml. con il mantenimento di varchi per l'accessibilità pedonale posti a distanza non superiore a 150 ml. provvisti di cancelli pedonali o doppia scaletta;
    - Il fissaggio della recinzione a terra deve avvenire su pali di legno evitando l'utilizzo del cemento.

#### **24.1 - Programma Aziendale Pluriennale Miglioramento Agricolo Ambientale (P.A.P.M.A.A.).**

1. Gli interventi di nuova edificazione degli imprenditori agricoli (I.A.) sono soggetti ai P.A.P.M.A.A. nei termini delle vigenti normative regionali e provinciali, in particolare l'art.14.4 del P.T.C.P. di Siena, e dell'art.10, comma 4 delle presenti norme.
2. Le aziende potranno presentare P.A.P.M.A.A. se caratterizzate da superfici minime fondiari superiori a:
  - 0,8 ha per colture orto-floro-vivaistiche specializzate, riducibili a 0,6 ha quando almeno il 50% delle colture è protetto in serra;
  - 3 ha per vigneti e frutteti in coltura specializzata;
  - 4 ha per oliveto in coltura specializzata e seminativo irriguo;
  - 6 ha per colture seminative, seminativo arborato, prato, prato irriguo;
  - 30 ha per bosco ad alto fusto, bosco misto, pascolo, pascolo arborato e castagneto da frutta;
  - 50 ha per bosco ceduo e pascolo cespugliato.
3. Saranno considerati interventi di miglioramento fondiario per la tutela e la valorizzazione paesaggistico-ambientale quelli tesi a:
  - eliminare ogni forma di degrado architettonico, paesaggistico ed ambientale;
  - ripristinare o adeguare le infrastrutture esistenti;
  - introdurre opere di difesa idrogeologica (dissesti, falde, sorgenti etc.), dal fuoco e da altri fattori di rischi;
  - ottenere una corretta regimazione idraulica e un efficace smaltimento dei reflui e dei rifiuti;

- introdurre schermature arboree e arbustive a integrazione degli interventi edilizi costituite da specie autoctone e naturalizzate caratteristiche, non esotiche oltreché salvaguardare le strutture vegetazionali più rilevanti anche con specifici interventi di recupero (castagneti, leccete, biotopi etc.);
  - limitare l'espansione di specie indesiderate ed invadenti quali pino marittimo, pini americani, ailanto, acacia, eucaliptus;
  - salvaguardare e ripristinare strutture storiche e architettoniche significative del paesaggio agrario (antichi tracciati viari, fonti, seccatoi, muri a retta, alberature e vegetazione di interesse storico e paesaggistico e delle vecchie piantate residue nei seminativi);
  - ottimizzare l'inserimento dei manufatti in riferimento alla morfologia del suolo e alla viabilità rurale esistente;
  - realizzare sistemazioni agrarie congruenti con quelle caratteristiche dell'intorno; in particolare saranno evidenziati gli interventi di ripristino e manutenzione di sistemazioni agrarie tendenti a mantenere e/o migliorare la stabilità dei versanti e più in generale la regimazione idraulica, nonché alcune sistemazioni tipiche (lunettamenti, gradonamenti, terrazzamenti od altro);
  - migliorare le condizioni ambientali per la fauna selvatica, anche in relazione ad interventi entro le aziende faunistiche oppure concertati con gli Ambiti Territoriali di Caccia (di seguito denominati A.T.C.) o con gli organismi di gestione delle zone a divieto di caccia (parchi, riserve naturali, oasi, zone di ripopolamento e cattura) e la realizzazione di elementi della Infrastrutturazione ambientale utili all'incremento della biodiversità quali il mantenimento di aree incolte.
4. Per i fabbricati rurali che dovessero mutare la destinazione d'uso si dovrà garantire, il mantenimento di un'area di pertinenza che non determini una evidente discontinuità con il territorio circostante e con il contesto paesaggistico in cui il fabbricato è inserito. A tal fine l'area da deruralizzare sarà individuata evitando il frazionamento di porzioni di terreno lungo linee che comportino la modifica della maglia agraria (interruzione di linee di confine marcate con alberature, muri a secco, strade, oppure di siepi e filari alberati preesistenti, nonché della rete idrografica minore), evitando il movimento terra che crei una discontinuità rispetto all'andamento orografico del territorio circostante, realizzare eventuali sistemazioni a verde solo con specie arbustive ed arboree caratteristiche della Zona. Mediante sovrapposizione di carta dell'uso attuale del suolo con le carte catastali recenti e passate (Catasto Leopoldino) si dovrà verificare che sia rispettato – se del caso ricostruendolo – il disegno consolidato dell'area circostante l'episodio edificato.

#### **24.2 - Agriturismo.**

1. Negli edifici e complessi a servizio di aziende agricole, è possibile lo svolgimento di attività legate all'agriturismo, secondo quanto stabilito dalla L.R.30/2003 e relativo Regolamento di attuazione 46/R del 2004 e s.m.e i.; a tale scopo è possibile dotare gli edifici a ciò destinati di strutture pertinenziali per lo sport e il tempo libero, quali piscine, campi da tennis ecc., il tutto commisurato alle oggettive esigenze dell'azienda ed al numero dei posti letto assentito.
2. E' consentita la realizzazione di servizi igienici funzionali all'attività di agriturismo in ampliamento a fabbricati esistenti, in misura commisurata alle esigenze e alla quantità dei Posti Letto.
3. E' consentita la realizzazione di strutture per attività del tempo libero a condizione che gli interventi:
  - a) non comportino sensibili trasformazioni planoaltimetriche alla giacitura dei terreni (certificate dal rilievo quotato da allegare al progetto);
  - b) non presuppongano la demolizione di sistemazioni agrarie storiche o tradizionali (muri di

contenimento in pietra, terrazzamenti, viabilità campestre, rete drenante superficiale);

c) garantiscano un corretto inserimento paesaggistico mediante soluzioni morfologiche, localizzazioni e sistemazioni a verde delle aree circostanti coerenti con le caratteristiche dei luoghi, rispettando in particolare i segni della tessitura agraria (allineamenti con muri a retta, balzi, filari, siepi, filari di vite maritata agli alberi e filari di fruttiferi di confine); garantiscano il mantenimento delle alberature e delle siepi lungo le strade, compatibilmente con la sicurezza della circolazione, introducano, ove possibile, delle specie arboree ed arbustive autoctone finalizzate alla tutela della fauna (siepi per il rifugio dei piccoli animali, fruttiferi selvatici, etc.) e gli assetti vegetazionali esistenti;

d) possano usufruire di un approvvigionamento idrico autonomo senza gravare sull'acquedotto pubblico, ad eccezione degli impianti di trasformazione e preparazione di prodotti per l'alimentazione umana;

e) prevedano sistemi di raccolta congiunta delle acque di scarico e delle acque meteoriche, con loro riutilizzo ai fini irrigui.

f) la recinzione di campi da tennis o da calcetto ad uso privato, ove necessaria, deve essere realizzata in rete a maglia sciolta di altezza non superiore a 6.00 ml.

g) i progetti delle opere di cui al presente comma devono essere corredati da uno studio di inserimento paesaggistico (con raffronto tra lo stato di fatto e quello di progetto), dalla indicazione dettagliata dei movimenti di terra e da una relazione geologico-tecnica atta a dimostrare la fattibilità dell'intervento.

4. Ai sensi dell'art. 12 comma 1 della L.R. 30/2003 il limite massimo dei Posti Letto per azienda è di 40, mentre dal 31° al 40° posto letto sono realizzabili esclusivamente mediante l'utilizzo di unità abitative indipendenti. Al fine di valorizzare il patrimonio di valore storico architettonico, ai sensi dell'art. 50 delle norme del P.S è possibile elevare tale valore fino a 50 Posti Letto senza distinzione tipologica negli edifici identificati nel SIT comunale e nelle Tavv. 04-11 di R.U. con la classe di valore 1, 2, 3, 4, 5 e 6.
5. E' consentito per le aziende agricole ospitare non più di quattro posti camper, purchè ospitati nella resede di appartenenza dei fabbricati aziendali e a condizione che siano forniti i servizi necessari; al fine di mitigare l'impatto paesaggistico, l'area che accoglierà le piazzole dovrà essere dotata di idonei strumenti di occultamento, quali perimetrazioni verdi realizzate con specie vegetali autoctone, da definire alla luce della morfologia del luogo con l'obiettivo di rendere non visibile dall'esterno gli automezzi ospiti.

### ***24.3 - Interventi di sistemazione ambientale.***

1. Gli interventi di sistemazione ambientale definiscono l'insieme delle opere di riqualificazione da attuarsi su terreni ad uso agricolo costituenti aree di pertinenza - di dimensioni non inferiori a un ettaro - di edifici che hanno mutato o sono soggetti a procedimenti finalizzati al mutamento della destinazione d'uso agricola, come di seguito specificato. Tali interventi devono garantire un assetto dei luoghi paragonabile a quello ottenibile con l'attività agricola, ivi compresa la tutela e la valorizzazione delle invarianti strutturali e delle risorse naturali e/o essenziali esistenti nelle aree interessate, concorrendo in tal modo al presidio e alla conservazione degli assetti paesaggistici e ambientali, così come previsto all'art.20.
2. I progetti relativi agli interventi di sistemazione ambientale, devono prioritariamente prevedere opere di riqualificazione ambientale e paesaggistica, appositamente individuate nel progetto edilizio correlato. Tali interventi consistono:
  - nel mantenimento delle sistemazioni idraulico-agrarie e della vegetazione arborea e arbustiva;

- nella manutenzione straordinaria e/o il ripristino di tratti di strade vicinali e della viabilità minore in genere;
  - nella tutela dei manufatti di rilevanza paesaggistica, storico-culturale o testimoniale;
  - nella tutela delle alberature segnaletiche, di confine e di arredo esistenti;
  - nell'impianto di specie vegetali tipiche del paesaggio rurale toscano di cui all'art. 20.5.1. la messa a dimora degli alberi è prevista nell'ambito della superficie libera dell'area interessata dall'intervento (la superficie libera è intesa al netto della superficie coperta dei fabbricati, delle accessori pertinenziali, della viabilità interna e dell'incidenza degli alberi ed arbusti già presenti);
  - la regimazione del deflusso di acque superficiali, la regolamentazione di movimenti naturali franosi; gli interventi di adeguamento e messa in sicurezza di percorsi pedonali e carrabili, la messa a dimora di coltivazioni compatibili con i caratteri del territorio rurale comunale, gli interventi volti al ripristino di elementi territoriali storicizzati.
3. Non possono essere considerati interventi di sistemazione ambientale soggetti alle disposizioni di cui al presente articolo gli interventi obbligatori previsti dalle normative vigenti in materia di prevenzione degli incendi, di difesa idrogeologica, di tutela della fauna e della flora.
  4. Le bonifiche agrarie sono un complesso di lavorazioni effettuate con idonei mezzi meccanici, progettate al fine di migliorare in maniera sostanziale e permanente le proprietà fondiari, intervenendo per correggere fattori negativi quali eccessiva pendenza, presenza di scheletro affiorante, ristagno idrico, smottamenti ecc... Si differenziano dalle lavorazioni agrarie straordinarie, quali il livellamento e lo scasso, per essere caratterizzate da un complesso di operazioni meccaniche che hanno per conseguenza la modifica dell'orografia dei luoghi e/o dell'assetto idrogeologico e che comportano la valorizzazione economica del fondo.
  5. Le bonifiche agrarie sono definite attraverso un progetto da presentare all'A.C. e da redigere ai sensi della L.R. n.78 del 1998: il progetto dovrà evidenziare la situazione precedente la bonifica e quella successiva, corredata da idonei computi metrici e valutazioni estimative che dimostrino il reale miglioramento dal punto di vista economico, il tutto supportato da idonei elaborati tecnici; la relazione progettuale dovrà evidenziare la eventuale destinazione dei terreni da asportare e quelli da introdurre nel rispetto della normativa vigente in materia di rifiuti. Il progetto così compilato dovrà essere esaminato dalla commissione comunale per il paesaggio. Il rilascio del progetto di bonifica è subordinato alla presentazione di una fideiussione pari all'importo dei lavori da eseguire, di cui al computo metrico estimativo predetto, a garanzia del ripristino dei luoghi secondo il progetto approvato. Le bonifiche agrarie sono consentite solo all'interno delle aree ad esclusiva funzione agricola e non possono interessare le aree boscate.

#### **24.4 - Nuovi edifici rurali ad uso abitativo.**

1. Nuovi edifici rurali ad uso abitativo, in assenza o insufficienza di edifici esistenti quand'anche da recuperare, possono essere realizzati in funzione delle esigenze di conduzione di una azienda agricola e delle esigenze abitative degli addetti all'agricoltura, nonché dei rispettivi nuclei familiari, a condizione che siano rispettate le superfici fondiari minime per caratteristiche pedologiche dei terreni, tipo di coltura e che le esigenze di conduzione dei fondi e le esigenze abitative degli addetti siano dimostrate con riferimento all'esistente o prevista capacità produttiva dei fondi medesimi da un Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale (P.A.P.M.A.A.), da predisporre in conformità alle vigenti disposizioni di legge regionale e della pianificazione provinciale (P.T.C.P.), da un Imprenditore Agricolo Professionale (I.A.P.).

2. Le nuove costruzioni rurali ad uso abitativo non possono superare 150 mq. di S.U.L.. La superficie massima di cui sopra deve ricomprendere anche l'incentivo per l'impiego di tecnologie di bioarchitettura e per il risparmio energetico e il risparmio idrico ai sensi dell'art.21. Sono possibili tagli di alloggi inferiori, e comunque non minori a mq. 80 di S.U.L., quand'anche considerata come S.U.L. media.
3. I nuovi edifici devono essere realizzati con materiali adeguati all'ambiente rurale e con tipologie riconducibili a quelle della casa colonica toscana quand'anche rivisitate in chiave contemporanea; devono pertanto essere privilegiati materiali tradizionali in cotto, quali coppi e tegole toscane per le coperture, cotto e intonaci a calce per le finiture esterne, ferro e legno per gli infissi, tinteggiature con colori di terra, tipologie semplici con coperture a falde con altezze non superiori a due piani fuori terra.
4. Nel caso che i nuovi edifici ricadano in ambiti caratterizzati da pregio paesaggistico, così come definiti all'art. 20.5.4., ubicazione e orientamento dei nuovi fabbricati devono essere definiti in maniera da valorizzare tali ambiti. Allo stesso modo, all'interno dei P.A.P.M.A.A., devono essere salvaguardati e valorizzati i rapporti tra nuovi edifici e viabilità agraria rurale ripercorrendo l'andamento e la giacitura dei percorsi storicizzati, seppur adeguandoli alle norme di sicurezza attuali, e mantenendo ove possibile elementi vegetazionali tipici lungo le strade e le recinzioni nel rispetto delle relative Invarianti Strutturali di cui all'art. 17.2.4 delle presenti norme.

#### ***24.5 - Nuovi annessi rurali.***

1. L'edificazione di nuovi annessi agricoli è ammissibile nelle quantità commisurate alla dimostrata capacità produttiva di un fondo rustico o di più fondi e risultante necessaria, tenuto conto degli annessi agricoli esistenti nel fondo o nei fondi interessati, ed in base alle superfici fondiarie minime per tipo di coltura e per caratteristiche pedologiche dei terreni.
2. La realizzazione di nuovi annessi agricoli è subordinata alla presentazione di un Programma Aziendale Poliennale di Miglioramento Agricolo Ambientale (P.A.P.M.A.A.) da predisporre in conformità alle vigenti disposizioni di legge.
3. I nuovi annessi rurali devono essere realizzati secondo le tipologie tipiche degli annessi agricoli, preferibilmente con pianta rettangolare, altezza massima non superiore a ml 7,00, tetto a capanna, coperture in tegole e coppi toscani, pareti esterne a mattoni facciavista e/o intonacate a calce, infissi in ferro o legno, docciature in rame; in caso di uso di prefabbricati, questi devono essere il più possibile ricondotti alle tipologie sopraindicate. Per quel che concerne i rapporti con la viabilità esistente, l'ubicazione e l'orientamento dei nuovi fabbricati deve essere posta particolare attenzione agli ambiti di pregio paesaggistico, così come definiti all'art. 20.5.4., ai rapporti con i percorsi rurali esistenti ed alla presenza di elementi vegetazionali tipici lungo le strade e le recinzioni.
4. La costruzione di nuovi annessi agricoli non è soggetta al rispetto delle superfici fondiarie minime ai sensi della normativa vigente nel caso di aziende agricole che esercitano in via prevalente l'attività di allevamento intensivo di bestiame, trasformazione/lavorazione e vendita diretta dei prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo, del bosco o dall'allevamento; acquacoltura; allevamento di fauna selvatica; cinotecnica; allevamenti zootecnici minori; con le seguenti caratteristiche dimensionali: S.U.L. pari a 0,01 mq/mq sul fondo agricolo di proprietà, o in affitto con relativo contratto di durata uguale o superiore a 20 anni, per un massimo di 80 mq.
5. Il riuso di volumi al fine di realizzare annessi agricoli è sempre consentito, anche in caso di ritorno all'uso agricolo di volumi in precedenza deruralizzati o utilizzati per attività complementari o connesse, quali l'agriturismo o altre.

6. Le cantine nel territorio aperto saranno di norma interrato almeno su tre lati. Le parti destinate alla commercializzazione, pubblicizzazione, ricerca e amministrazione possono essere fuori terra nella misura massima di mq. 1.500 di S.U.L.

**24.6- Nuovi annessi destinati all'agricoltura esercitata da Imprenditori Agricoli e Operatori dell'Agricoltura Amatoriale e/o del tempo libero.**

1. Ai fini della coltivazione di orti familiari per autoconsumo, del sostegno all'agricoltura operata da aziende che non hanno le superfici fondiari minime per la costruzione di annessi agricoli e da tutti i soggetti diversi dagli Imprenditori Agricoli Professionali e della tutela ambientale dei territori agricoli nel loro complesso, nonché dai soggetti che praticano attività di caccia al cinghiale, è consentita la realizzazione di annessi agricoli, da non utilizzarsi per il ricovero di animali di qualsiasi taglia, con le seguenti caratteristiche:

- a) realizzati in muratura, pietra o legno, ad un solo piano fuori terra con H. max 2,50 ml. in gronda e copertura a falde inclinate (pendenza massima 30%).
- b) esclusiva presenza di "luci" con grata e porta carrabile;
- c) eventuale intonaco esterno civile nei colori delle terre;
- d) dimensioni compreso i volumi esistenti da mantenere così ripartiti:

Imprenditore agricolo (IA)		Operatori agricoltura amatoriale (OAA)	
Superficie agraria utilizzata	S.U.L. max	Superficie degli appezzamenti	S.U.L. max
Min. 15.000 mq di vigneto, frutteto, orto; Min. 25.000 di oliveto; Min. 50.000 di seminativo;	50 mq	500 mq < S.U.L. < 2.000 mq	15 mq
		2.000 mq < S.U.L. < 5.000 mq	20 mq
		5.000 mq < S.U.L. < 15.000 mq	25 mq
		15.000 mq < S.U.L. < 30.000 mq	35 mq

Nel caso di associazioni venatorie di caccia al cinghiale, gli annessi di cui sopra possono raggiungere la S.U.L. di 100 mq., oltre a tettoie pertinenziali nella misura massima del 30% della S.U.L. realizzata, ed una H. max pari a 3,00 ml. in gronda. E' fatto salvo il rispetto di tutti i requisiti igienico-sanitari.

2. I lotti costituenti superfici fondiari minime per la realizzazione degli annessi agricoli di cui sopra non devono essere originati da frazionamenti catastali approvati successivamente alla data di adozione del Regolamento Urbanistico. Sono comunque fatti salvi i frazionamenti derivati da:

- a) successioni ereditarie,
- b) aggiustamenti di confine,
- c) procedure espropriative.

Al di fuori dei termini sopra indicati qualsiasi tipo di suddivisione impedisce la realizzazione di manufatti sui nuovi appezzamenti.

Sono comunque vietati i volumi interrati.

3. Per gli imprenditori agricoli (IA) E' consentito:

- a) la realizzazione di stalle per un numero di 3 capi ogni UcP/Uc;
- b) la realizzazione di "Laboratori per la trasformazione dei prodotti" diversi dagli annessi, con le caratteristiche costruttive di cui al comma 1 e i seguenti parametri dimensionali: 12 mq per ogni UcP o Uc.



4. Gli annessi per gli I.A. e per gli O.A.A. dovranno essere supportati da un atto unilaterale d'obbligo in cui il soggetto si impegna alla conduzione del fondo e al mantenimento e tutela ambientale dello stesso, nonché a non modificare la destinazione d'uso dei manufatti e l'impegno a rimuovere l'annesso in caso di cessazione dell'attività o per il trasferimento anche parziale della proprietà dell'area. A tale scopo l'atto d'obbligo dovrà essere garantito da idonea fideiussione rispondente al valore della rimozione dell'annesso e del ripristino dello stato dei luoghi. Per quanto concerne i manufatti ad uso delle associazioni venatorie di caccia al cinghiale, la rimozione deve avvenire al venir meno dell'utilizzo dei manufatti stessi per la funzione originaria.

#### ***24.7 - Annessi per il ricovero di animali non connessi alle esigenze di aziende agricole.***

1. Gli annessi per il ricovero di animali non connessi alle esigenze di aziende agricole, sono assimilati a strutture realizzate per finalità amatoriali da parte di soggetti privati aventi titolo e sono ammesse su tutto il territorio comunale a destinazione agricola.
2. I manufatti possono essere realizzati in legno o in muratura purché sul fondo interessato non siano presenti strutture o fabbricati utilizzabili per tale scopo.

##### 24.7.1 Animali da cortile, ovini, caprini, suini e cani.

1. E' ammessa la custodia di animali a condizione che tale attività rimanga per caratteristiche e dimensioni nell'ambito del consumo familiare.
2. Tali manufatti possono essere realizzati:
  - a) nell'area pertinenziale dei fabbricati esistenti;
  - b) in fondi al di fuori dell'area pertinenziale dei fabbricati purché sia documentato mediante un titolo abilitativo la disponibilità dell'area.
3. Caratteristiche tipologiche e dimensionali:
  - a) copertura a due falde, pendenza 30%;
  - b) piano di calpestio in terra battuta;
  - c) H max = 2,20 ml in gronda;
  - d) Superficie coperta = 10 mq
4. Potrà essere realizzato un recinto in pali di legno semplicemente infissi nel terreno e rete metallica per una superficie strettamente necessaria in cui includere il manufatto.
5. Gli annessi per la custodia dei cani e dei gatti devono rispettare le seguenti caratteristiche nel rispetto delle disposizioni contenute nel DPGR 38/R/2011, ovvero per ciascun cane e fino a un massimo di 3 cani deve essere assicurato lo spazio minimo di 8,00 mq; per ciascun cane oltre 3 cani e fino a 5 cani deve essere assicurato lo spazio minimo di 4,00 mq. Inoltre i nuovi box devono essere pavimentati con materiale lavabile e dotato di idonee griglie di scarico per il loro lavaggio. Per quanto non specificato si rimanda al rispetto delle disposizioni di cui al sopra citato regolamento.
6. I suddetti parametri e prescrizioni devono essere rispettati anche nel caso di operatori che svolgono attività cinotecnica.

##### 24.7.2 Bovini ed equini.

1. E' ammessa la custodia fino a 3 capi di bovini e 5 di equini.
2. Tali manufatti possono essere realizzati a condizione che siano a disposizione almeno 5.000 mq di

superficie coltivata o boscata, indipendentemente dal numero dei capi.

3. Caratteristiche tipologiche e dimensionali:
  - a) copertura a due falde;
  - b) il manufatto dovrà essere costituito di una parte destinata propriamente al ricovero dell'animale e di una destinata alle attività di pulizia e sellatura (equini). La prima dovrà essere chiusa su quattro lati di cui quello frontale apribile, la seconda dovrà configurarsi come semplice tettoia appoggiata su due montanti e posta in continuità con la copertura del vano chiuso;
  - c) piano di calpestio in terra battuta (tettoia) e/o cemento (vano chiuso);
  - d) H max = 3,00 ml;
  - e) Superficie coperta = 30 mq.
4. L'area potrà essere interamente o parzialmente recintata esclusivamente mediante una staccionata in legno di altezza massima 1,80 m nel rispetto delle eventuali limitazioni derivanti dal codice della strada.
5. La superficie degli annessi di cui sopra è da considerarsi indicativa, essa dovrà essere verificata in funzione della quantità e delle reali esigenze di benessere degli animali da dimostrare con uno schema delle strutture da realizzare.

#### **24.8 - Manufatti precari.**

1. I manufatti precari, comprese le serre ad uso privato, sono strutture leggere necessarie per utilizzazioni di breve durata strettamente legate all'attività agricola o alla stagione venatoria, ne è tassativamente vietato l'uso abitativo, ricreativo e/o artigianale seppure temporaneo o saltuario.
2. Nella comunicazione al comune devono essere contenute:
  - a) le motivate esigenze produttive, le caratteristiche, le dimensioni dei manufatti;
  - b) l'indicazione su planimetria catastale del punto in cui è prevista l'installazione;
  - c) il periodo di utilizzazione e mantenimento del manufatto, con la specificazione della data di installazione e di quella di rimozione, comunque non superiore a due anni dalla data indicata per l'installazione;
  - d) l'impegno a realizzare il manufatto in legno, o con altri materiali leggeri, salvo diversa esigenza da motivare;
  - e) l'impegno alla rimozione del manufatto al termine del periodo di utilizzazione fissato;
  - f) la conformità dell'intervento alla L.R. 1/2005, al regolamento 7/R e successive modifiche.

#### **24.9 - Serre.**

1. Le serre consentite in aree non boscate, sono manufatti finalizzati alla produzione agricola o florovivaistica, costituiti da componenti in tutto o in parte trasparenti, atte a consentire il passaggio della luce ed a garantire la protezione delle colture dagli agenti atmosferici, attraverso una separazione, totale o parziale, dall'ambiente esterno.
2. L'installazione di *serre temporanee* e di *serre con copertura stagionale* per lo svolgimento dell'attività agricola aventi le stesse caratteristiche costruttive dei manufatti precari di cui all'art. 24.8, è consentita solo alle aziende agricole, previa comunicazione al Comune presentata dal titolare. Detta comunicazione deve contenere:
  - a) le motivate esigenze produttive con particolare riferimento al ciclo produttivo agricolo;
  - b) l'ubicazione, il materiale, le dimensioni e le caratteristiche di ciascuna serra conformemente a

quanto definito al successivo comma 3.

3. Dette serre devono avere le seguenti caratteristiche:
  - a) Il materiale utilizzato deve consentire il passaggio della luce;
  - b) L'altezza massima non può essere superiore a 4 ml in gronda e a 7 ml al culmine; nel caso di serre con tipologia a tunnel viene considerata solo l'altezza del culmine;
  - c) Le distanze minime non possono essere inferiori a:
    - ml 5 dalle abitazioni esistenti sul fondo;
    - ml 10 da tutte le altre abitazioni;
    - ml 3 dal confine se l'altezza massima al culmine è inferiore a 7 ml e superiore a 5 ml; ml 1,5 se questa altezza è inferiore o uguale a 5 ml;
    - distanze minime dalle strade pubbliche secondo quanto previsto dal Codice della Strada e dal R.U..
  - d) Nel limite delle esigenze determinate dalle caratteristiche strutturali e funzionali delle serre, queste devono essere ubicate nel rispetto dei valori paesaggistici e delle visuali di pregio, la scelta della ubicazione deve essere motivata all'interno della comunicazione di cui al precedente comma 2.
4. La superficie interessata dall'installazione di serre, non può essere superiore al 5% della S.A.U. aziendale e comunque fino ad un massimo di 2.400 mq.
5. Per le serre con copertura stagionale, l'impegno alla rimozione è riferito alla sola copertura.
6. Le serre temporanee e quelle con copertura stagionale possono essere reinstallate anche in parti diverse della superficie aziendale per più periodi consecutivi, previa comunicazione al Comune.
7. All'installazione di serre con requisiti diversi da quelli indicati al comma 3 si applicano le disposizioni previste per gli annessi agricoli.

#### **24.10 - Edifici esistenti.**

##### A) Edifici di pregio storico, architettonico e/o ambientale.

1. Per gli edifici di pregio storico, architettonico o ambientale, appartenenti alla classe di valore 1, 2, 3, 4, 5, 6, in base alla schedatura disponibile sul SIT comunale, devono essere osservate le prescrizioni di cui agli artt. 18 e 19.

##### B) Edifici privi di pregio storico, architettonico e/o ambientale.

1. Per gli edifici privi di pregio storico, architettonico e/o ambientale, in base alla schedatura disponibile sul SIT comunale, è possibile effettuare tutti gli interventi di cui all'art. 18, con le seguenti precisazioni:

##### 1.1 Edifici a servizio di aziende agricole

- a) In assenza di P.A.P.M.A.A. è consentito:
  - per le residenze ampliamenti "una tantum" per ogni abitazione fino ad un massimo di 30 mq di S.U.L. e comunque sino a raggiungere mq 150 di S.U.L.;
  - per gli annessi ampliamenti "una tantum" del 10% del volume esistente fino ad un massimo di 300 mc;
  - la realizzazione di pertinenze così come definite all'art. 15.12.
- b) Attraverso la presentazione di P.A.P.M.A.A. è consentito:

- interventi di Sostituzione Edilizia;
- interventi di Ristrutturazione Urbanistica;
- ampliamenti volumetrici oltre quelli sopra definiti;
- cambiamento della destinazione d'uso.

### 1.2. Edifici non rurali

a) Con intervento edilizio diretto sono consentiti tutti gli interventi di cui all'art.18 ad esclusione della ristrutturazione urbanistica, con le seguenti precisazioni:

- per le unità immobiliari a destinazione d'uso residenziale esistenti, alla data di adozione del Regolamento Urbanistico, sono ammessi ampliamenti “una tantum” fino ad un massimo di mq.150 totali di S.U.L., così ripartiti:

<b>S.U.L. attuale per U.I.</b>	<b>Ampliamento max. ammissibile</b>
fino a 80 mq	40% di S.U.L.
oltre 80 mq. fino a 100 mq	30% di S.U.L.
oltre 100 mq. fino a 125 mq	20% di S.U.L.
oltre 125 mq.	10% di S.U.L.

I suddetti ampliamenti sono incrementabili ai sensi dell'art.21. Le U.I. così ampliate non possono essere frazionate per un periodo di 10 anni dalla data di ultimazione dei lavori relativi all'ampliamento.

- gli interventi di sostituzione edilizia non usufruiscono di ampliamenti “una tantum”, e devono essere subordinati ad una verifica della loro compatibilità con il contesto esistente e con le opere di urbanizzazione presenti, a parità di S.U.L. e con altezza massima pari a 2 piani o a quella esistente.
- è ammessa la realizzazione di pertinenze così come definite all'art. 15.12. del R.U..
- per le unità a destinazione d'uso non residenziale esistenti alla data di adozione del Regolamento Urbanistico, sono ammessi adeguamenti igienico funzionali fino ad un massimo del 10% della S.U.L. esistente; a seguito dell'ampliamento non si potrà procedere nei termini del comma b).

b) E' consentito il cambio di destinazione d'uso di edifici esistenti da uso non abitativo per la creazione di una unità immobiliare purchè siano soddisfatte le seguenti condizioni:

- l'edificio o manufatto abbia una superficie utile lorda non inferiore a 45 mq in un unico corpo di fabbrica;
- per la creazione di unità abitative attraverso il frazionamento di immobili non residenziali, la superficie minima, quand'anche media, per unità abitativa non potrà essere inferiore a 80 mq e comunque non inferiori a mq.60 di S.U.L.;
- siano necessari soltanto adeguamenti alle opere di urbanizzazione esistenti.
- sono comunque ammesse le pertinenze così come definite all'art. 15.12. del R.U. e gli incentivi energetici di S.U.L. ai sensi dell'art.21 delle presenti norme.
- ~~non~~ è ammesso il successivo frazionamento dell'Unità Immobiliare recuperata, purchè sia garantita la dimensione minima per unità abitativa pari a 80 mq, quand'anche considerata come S.U.L. media e comunque non inferiori a mq.60 di S.U.L..

c) Attraverso la presentazione di Piano di Recupero come definito all'art.12.3 sono consentiti:

- interventi di Ristrutturazione Urbanistica con la definizione planivolumetrica di tutto il contesto all'interno del quale verrà eseguito l'intervento, delle opere di urbanizzazione necessarie e delle modalità attuative da regolamentare attraverso la stipula di una convenzione con la Pubblica Amministrazione garantita da apposite polizze fidejussorie.

- d) Per quanto concerne il recupero dei manufatti nel territorio rurale con cambio di destinazione d'uso dalla funzione non agricola a quella residenziale, la S.U.L. è interamente recuperabile per i primi 250 mq. di S.U.L. esistente, e per la parte eccedente è recuperabile nella misura massima del 30% della S.U.L., fino ad una trasformazione massima di mq. 1.250 di S.U.L.
2. Le destinazioni d'uso ammesse ai sensi dell'art.16 sono le seguenti: agricola ed altre attività ad essa connesse, residenziale, artigianato di servizio, commerciale di vicinato, pubblici esercizi, turistico-ricettiva, di servizio pubbliche e private. I cambi di destinazione d'uso sono subordinati alla verifica del dimensionamento complessivo del P.S. e del R.U..
  3. Tutti gli interventi devono comunque essere realizzati con materiali e caratteristiche tradizionali in cotto quali coppi e tegole toscane per le coperture, cotto e intonaci a calce per le finiture esterne, ferro e legno per gli infissi, tinteggiature con colori di terra; elementi accessori e pertinenziali eseguiti con analoghe caratteristiche; si dovrà avere particolare cura per il rispetto del paesaggio agrario, della trama viaria podereale, delle emergenze naturali, paesaggistiche e storiche presenti, dell'assetto idraulico e culturale, dell'accrescimento delle piantumazioni di alto fusto e di quelle arbustive tipiche della Zona.
  4. Le recinzioni devono essere realizzate esclusivamente con siepi e reti metalliche su pali infissi a terra senza cordonature continue ed emergenti dal suolo, ad eccezione dei fronti prospicienti su vie pubbliche o di uso pubblico, con muretti con altezza non superiore a ml. 0,50 e soprastante rete o ringhiera con altezza non superiore a ml. 1,30.
  5. Per quanto riguarda eventuali ruderi esistenti, essi possono essere recuperati a condizione che esista ancora una quota del fabbricato pari o superiore al 50% dell'involucro e che sia documentabile lo stato di consistenza originario del fabbricato: in tal caso per le caratteristiche storiche e i tipi di intervento valgono le prescrizioni di cui agli artt.18 e 19.

### 1.3 Edifici rurali soggetti al mutamento della destinazione d'uso agricola

1. Per gli edifici rurali soggetti a cambio di destinazione d'uso agricola verso la funzione residenziale sono consentiti tutti gli interventi di cui all'art.18 ad esclusione della Ristrutturazione Urbanistica da eseguire solo con Piano di Recupero e alle condizioni di cui al punto 1.2 lettera d) del presente articolo. Su edifici con S.U.L. non inferiori a 45 mq. è possibile il mutamento di destinazione d'uso con S.U.L. minima pari a 45 mq. Valgono anche per questi edifici le dimensioni minime degli alloggi di cui al punto 1.2 lettera b) del presente articolo.
2. Per gli edifici rurali soggetti a mutamento di destinazione d'uso agricola verso funzioni diverse da quella residenziale sono consentiti tutti gli interventi di cui all'art.18 ad esclusione della Ristrutturazione Urbanistica da eseguire solo con Piano di Recupero ai sensi dell'art.12.3.

### **24.11 - Attività integrative**

1. Si intendono per attività integrative ai sensi dell'art. 39 comma 1 e 2 della L.R. 1/2005 le attività commerciali, artigianali, ricettive e di servizio esercitate all'interno di fabbricati rurali preesistenti, salvo il caso di strutture precarie per attività integrative di servizio che per le modalità di esercizio non alterano la connotazione rurale del territorio.

Si considerano tali:

- le attività integrative commerciali: vendita di prodotti legati alle tradizioni locali della cosiddetta filiera

corta, e più in generale all'attività agricola; per tali attività si potrà adibire una S.U.L. max. di 110 mq;

- le attività integrative artigianali: quelle di modeste dimensioni che svolgano funzione di supporto e servizio alle attività agricole o mestieri tradizionali il cui esercizio non comporti impatti negativi in termini di rumore e di visibilità rispetto all'ambiente circostante; per tali attività si potrà adibire una S.U.L. max. di 80 mq;

- le attività integrative di ospitalità rurale: ricettività sino a 50 posti letto, realizzate in particolare mediante recupero di fabbricati rurali caratteristici ed in stato di degrado. Tali strutture potranno espletare anche attività di ristorazione sino a 50 posti a sedere;

- attività integrative di servizio: sono quelle svolte da un soggetto (persona fisica, associazione o società) che svolge attività di allevamento a scopo commerciale, addestramento e pensione per animali o servizi per attività didattico culturali e ricreative.

2. Le attività di cui al comma precedente, con esclusione di quelle di servizio, potranno essere realizzate nelle proprietà che costituiscono aziende agrarie, ad opera di Imprenditori Agricoli (di seguito denominati (I.A.).
3. Si considerano idonei a supportare la richiesta di autorizzazione per attività integrative tutti quegli interventi di miglioramento fondiario che abbiano per scopo la regimazione idraulico agraria, la manutenzione di segni di valenza storica o architettonica come vecchie sedi stradali, muretti, fontanili ecc..., il mantenimento di vecchi oliveti la cui coltivazione non è più conveniente, la realizzazione ed il mantenimento di fonti trofiche per la fauna selvatica quali colture a perdere ed impianto di frutti eduli e la realizzazione ed il mantenimento di punti d'acqua, la realizzazione di siepi e filari alberati, il recupero di frane, aree degradate e la manutenzione straordinaria di viabilità vicinale di interesse pubblico.

#### ***24.12 - Strutture per le pratiche sportive e per il tempo libero***

1. Le strutture per le pratiche sportive ed il tempo libero (piscine, campi da tennis, campetti per pallavolo, calcetto, golf, ecc.) sono quelle realizzate da privati per consentire esercizio di pratiche sportive e ludiche sia private che per attività agrituristiche ed integrative, compresi gli eventuali volumi tecnici indispensabili per garantire il funzionamento delle strutture medesime.
2. Per garantire un corretto inserimento nel contesto territoriale e paesaggistico dovranno essere osservati i seguenti criteri:
  - potranno essere effettuati movimenti di terra molto limitati, da evidenziare dettagliatamente nel progetto;
  - le recinzioni delle strutture saranno schermate con siepi composte da specie caratteristiche che dovranno essere precisate nella relazione progettuale;
  - i materiali costruttivi dovranno essere puntualmente descritti ed identificati sia nella relazione che negli elaborati grafici di progetto;
  - a supporto delle strutture è consentita la costruzione dei soli volumi tecnici nella misura necessaria allo scopo, che, quando possibile, dovranno essere interrati;
  - i materiali con i quali verranno realizzate le pavimentazioni esterne dovranno integrarsi con il contesto circostante e le pavimentazioni stesse dovranno essere limitate allo stretto necessario;
  - dovranno essere ubicate nelle vicinanze di fabbricati;
  - l'acqua da utilizzare per le piscine non dovrà essere captata né dall'acquedotto né da falde idropotabili e dovrà essere documentato l'autonomo approvvigionamento idrico;
  - l'ubicazione, nonché la forma delle vasche dovranno essere scelti con l'obiettivo di arrecare il minore impatto visivo possibile.

3. Gli interventi di cui al comma 1 del presente articolo non sono consentiti nei seguenti casi: Aree di interesse archeologico (art. 19.9), SIR Crete di Camposodo e Crete di Leonina (art.20.8), SIR Monti del Chianti (art. 20.8), aree con sistemazioni agrarie storiche (art.20.5.2), Boschi di invariante (art. 29.18), parchi storici (art.19.10), formazioni calanchive e biancane (art.20.5.3), pertinenze paesaggistiche del PTC (art.20.5.4), siti e percorsi di eccezionale apertura visuale (art.20.5.5), siti di interesse mineralogico (art. 20.4.5), aree tartufigene (art.20.8.5).
4. Oltre alle prescrizioni di cui sopra devono essere rispettati gli indirizzi di cui all'art. 13.28 della Disciplina del P.T.C.P. di Siena.

#### **24.13 - Sistemi e sub-sistemi territoriali**

Per i singoli Sistemi e sub-sistemi il R.U. individua i seguenti indirizzi e prescrizioni:

##### *Sistema della Infrastrutturazione Ambientale:*

- salvaguardia e sviluppo dell'attività agricola in forme compatibili con l'assetto di parco territoriale/fluviale relativo ai principali corsi d'acqua Ombrone, Ambra, Arbia, Malena, Bozzone e bossi affluenti;
- controllo delle trasformazioni sul patrimonio edilizio esistente al fine di garantirne la tutela dei caratteri morfotipologici;
- realizzazione di percorsi e itinerari ambientali, culturali, storico-artistici, e didattici;
- incentivazione di idonee pratiche di difesa del suolo con particolare riferimento alla funzionalità del reticolo idrografico artificiale;
- manutenzione e presidio della continuità della rete viaria minore;
- tutela e conservazione dei sistemi fluviali e delle zone umide ed in particolare tutte le fasce di vegetazione natanti, riparie, erbacee, arbustive e arboree;
- mantenimento della presenza dei punti d'acqua.

Non sono consentiti:

- gli annessi per gli I.A. e per gli O.A.A.;
- le bonifiche agrarie di cui all'art. 24.3;
- la edificazione degli annessi agricoli di cui all'art 24.5;
- le serre di cui all'art 24.9;
- la realizzazione di nuove residenze agricole di cui all'art 24.4.

##### *Sub-sistema Chianti delle Fattorie (Sistema del Chianti):*

- salvaguardia e sviluppo dell'attività agricola;
- edificazione di nuove residenze rurali di cui all'art 24.4.;
- mantenimento del mosaico paesaggistico;
- controllo delle trasformazioni sul patrimonio edilizio esistente al fine di garantirne la tutela dei caratteri morfotipologici;
- realizzazione di percorsi e itinerari ambientali, culturali, storico-artistici, enogastronomici, sostenuti da un'offerta ricettiva qualificata e diversificata;
- integrazione delle attività agricole con idonee pratiche di difesa del suolo, al fine di ridurre i fenomeni erosivi e migliorare le condizioni di stabilità dei versanti, con particolare riferimento ai nuovi impianti viticoli;

- manutenzione e presidio della continuità della rete viaria minore;
- riconoscimento e potenziamento del ruolo di presidio territoriale dei centri aziendali;
- tutela e recupero degli insediamenti storici;
- nell’ambito dei P.A.P.M.A.A. è prioritario il recupero degli oliveti abbandonati, degli impianti arborei tradizionali, della vegetazione al limite di strade, resedi e campi, nonché dei muri a secco; non possono essere realizzati vigneti su aree che abbiano pendenza superiore al 20%;
- per la realizzazione dei nuovi vigneti si dovrà tenere conto della “Carta della agricoltura sostenibile del Chianti”.

*Sub-sistema delle Alte Colline del Chianti (Sistema del Chianti):*

- salvaguardia e sviluppo dell’attività agricola;
- edificazione di nuove residenze rurali di cui all’art 24.4.;
- controllo delle trasformazioni sul patrimonio edilizio esistente al fine di garantirne la tutela dei caratteri morfotipologici;
- realizzazione di percorsi e itinerari ambientali, culturali, storico-artistici, enogastronomici, sostenuti da un’offerta ricettiva qualificata e diversificata;
- integrazione delle attività agricole con idonee pratiche di difesa del suolo, al fine di ridurre i fenomeni erosivi e migliorare le condizioni di stabilità dei versanti, con particolare riferimento ai nuovi impianti viticoli;
- manutenzione e presidio della continuità della rete viaria minore;
- riconoscimento e potenziamento del ruolo di presidio territoriale dei centri aziendali.
- recupero degli insediamenti storici e loro rifunzionalizzazione;
- miglioramento dei castagneti e reinsediamento delle latifoglie spontanee nei boschi di conifere.

*Sub-sistema delle Masse di Siena (Sistema delle Masse di Siena e della Berardenga):*

- salvaguardia e sviluppo dell’attività agricola;
- mantenimento del mosaico paesaggistico;
- controllo delle trasformazioni sul patrimonio edilizio esistente al fine di garantirne la tutela dei caratteri morfotipologici;
- realizzazione di percorsi e itinerari ambientali, culturali, storico-artistici, enogastronomici, sostenuti da un’offerta ricettiva qualificata e diversificata;
- manutenzione e presidio della continuità della rete viaria minore;

Non sono consentiti:

- le bonifiche agrarie di cui all’art. 24.3;
- la realizzazione di nuove residenze agricole di cui all’art 24.4..

*Sub-sistema delle Masse della Berardenga (Sistema delle Masse di Siena e della Berardenga):*

- salvaguardia e sviluppo dell’attività agricola;
- edificazione di nuove residenze rurali di cui all’art 24.4.;
- mantenimento del mosaico paesaggistico;



- controllo delle trasformazioni sul patrimonio edilizio esistente al fine di garantirne la tutela dei caratteri morfotipologici;
- realizzazione di percorsi e itinerari ambientali, culturali, storico-artistici, enogastronomici, sostenuti da un'offerta ricettiva qualificata e diversificata;
- integrazione delle attività agricole con idonee pratiche di difesa del suolo, al fine di ridurre i fenomeni erosivi e migliorare le condizioni di stabilità dei versanti, con particolare riferimento ai nuovi impianti viticoli;
- manutenzione e presidio della continuità della rete viaria minore;
- riconoscimento e potenziamento del ruolo di presidio territoriale dei centri aziendali;

*Sub-sistema delle Colline Boscosi (Sistema delle masse di Siena e della Berardenga):*

- salvaguardia e sviluppo dell'attività agricola;
- controllo delle trasformazioni sul patrimonio edilizio esistente al fine di garantirne la tutela dei caratteri morfotipologici;
- realizzazione di percorsi e itinerari ambientali, culturali, storico-artistici, enogastronomici, sostenuti da un'offerta ricettiva qualificata e diversificata;
- integrazione delle attività agricole con idonee pratiche di difesa del suolo, al fine di ridurre i fenomeni erosivi e migliorare le condizioni di stabilità dei versanti, con particolare riferimento ai nuovi impianti viticoli;
- manutenzione e presidio della continuità della rete viaria minore;
- riconoscimento e potenziamento del ruolo di presidio territoriale dei centri aziendali.
- recupero dei centri storici e loro rifunzionalizzazione;

Non sono consentiti:

- le bonifiche agrarie di cui all'art. 24.3;
- la realizzazione di nuove residenze agricole di cui all'art 24.4..

*Sub-sistema della Bassa Collina dell'Arbia (Sistema delle Crete dell'Arbia):*

- salvaguardia e sviluppo dell'attività agricola;
- controllo delle trasformazioni sul patrimonio edilizio esistente al fine di garantirne la tutela dei caratteri morfotipologici;
- realizzazione di percorsi e itinerari ambientali, culturali, storico-artistici, enogastronomici, sostenuti da un'offerta ricettiva qualificata e diversificata;
- manutenzione e presidio della continuità della rete viaria minore;

Non sono consentiti:

- le bonifiche agrarie di cui all'art. 24.3;
- la realizzazione di nuove residenze agricole di cui all'art 24.4..

*Sub-sistema delle Crete dell'Arbia (Sistema delle Crete dell'Arbia):*

- salvaguardia e dell'attività agricola;
- controllo delle trasformazioni sul patrimonio edilizio esistente al fine di garantirne la

tutela dei caratteri morfotipologici;

- realizzazione di percorsi e itinerari ambientali, culturali, storico-artistici, enogastronomici, sostenuti da un'offerta ricettiva qualificata e diversificata;
- tutela dei caratteri paesaggistici delle crete con idonea normativa sulle pratiche agricole;
- manutenzione e presidio della continuità della rete viaria minore;
- previsione di nuova viabilità nella valle a nord di Stazione per collegamento veicolare pesante Fornace Arbia Scalo - svincolo S.S. Siena - Bettolle.

Non sono consentiti:

- le bonifiche agrarie di cui all'art. 24.3;
- la realizzazione di nuove residenze agricole di cui all'art 24.4.;
- movimento di terra su calanchi e biancane.

*Sistema del Pian del Sentino:*

- salvaguardia e sviluppo dell'attività agricola;
- controllo delle trasformazioni sul patrimonio edilizio esistente al fine di garantirne la tutela dei caratteri morfotipologici;
- realizzazione di percorsi e itinerari ambientali, culturali, storico-artistici, enogastronomici, sostenuti da un'offerta ricettiva qualificata e diversificata;
- manutenzione e presidio della continuità della rete viaria minore.
- miglioramento dei castagneti e reinsediamento delle latifoglie spontanee nei boschi di conifere.

Non sono consentiti:

- le bonifiche agrarie di cui all'art. 24.3;
- la realizzazione di nuove residenze agricole di cui all'art 24.4..

### **Art. 25 - Zone E1: Aree agricole extraurbane.**

1. Le Zone E1 rappresentano la maggior parte del territorio agricolo in quanto coincidono con le aree agricole esterne agli ambiti urbani e/o di influenza urbana. Valgono per tali zone le norme di carattere generale di cui all'art. 24.
2. Per le Zone E1, oltre alle norme di carattere generale di cui all'art. 24, devono essere rispettati gli indirizzi e prescrizioni relativi ai singoli Sistemi e Subsystemi territoriali individuati nella Tav.01 e all'art 24.13 delle presenti norme, nonché gli indirizzi e le prescrizioni relativi ai Vincoli sovraordinati di cui alla Tav.02, alle Invarianti Strutturali di cui alla Tav. 03 e agli artt. 5, 6 e alle disposizioni di cui all'art.20 delle presenti norme.
3. Per i manufatti a carattere produttivo esistenti all'interno delle Zone E1 con destinazione impropria rispetto al territorio aperto è possibile, permanendo la stessa destinazione, realizzare gli interventi di cui all'art. 18 fino alla Ristrutturazione Edilizia. In caso di esigenze di ampliamenti o trasformazioni oltre la Ristrutturazione Edilizia è fatto obbligo il trasferimento di tali attività all'interno degli insediamenti con destinazione produttiva. In questo caso i manufatti eventualmente da dismettere potranno essere riconvertiti ad usi agricoli oppure con destinazioni compatibili con il territorio aperto attraverso la definizione di una Scheda Er come definita all'art. 29 delle presenti norme con contestuale

Variante al RU che ne definisca gli Obiettivi di trasformazione, le Funzioni e Destinazioni d'uso, gli Strumenti attuativi, i Parametri urbanistici, le Prescrizioni e Indirizzi progettuali.

4. Per i manufatti a carattere produttivo esistenti all'interno delle Zone E1 destinati alla trasformazione di prodotti agricoli o ad attività artigianali tipiche dei luoghi sono possibili tutti gli interventi di cui all'art. 18, compreso l'addizione volumetrica sino ad una S.U.L. max. pari 10% della S.U.L. esistente, calcolata secondo quanto previsto all'art. 15.25, incrementabile fino al 20% in funzione dell'uso di tecnologie tipiche della bioarchitettura ovvero dell'uso di energie rinnovabili, così come previsto all'art.21, fermi restando l'altezza massima e le distanze dai fabbricati, dalle strade e dai confini previste. Per gli interventi di sostituzione edilizia, ristrutturazione urbanistica e ampliamenti oltre il 20% di SUL o comunque per particolari richieste di trasformazione, è necessario redigere una scheda Ed come definita all'art. 27, e contestuale variante al RU al fine di definire puntualmente gli Obiettivi di trasformazione, le Funzioni e destinazioni d'uso, gli Strumenti attuativi, i Parametri urbanistici, le Prescrizioni e gli Indirizzi progettuali.
5. Le nuove cantine saranno di norma interrato almeno su tre lati. Le parti destinate alla commercializzazione, pubblicizzazione, ricerca e amministrazione possono essere fuori terra nella misura massima di mq. 1.500 di SUL.
6. Per gli edifici di pregio storico, architettonico o ambientale presenti al 1954 e individuati all'interno della schedatura del patrimonio edilizio presente nel SIT comunale con la classe di valore 1, 2, 3, 4, 5, 6, devono essere osservate le prescrizioni di cui agli artt. 18 e 19.
7. Per gli edifici minori individuati all'interno della schedatura del patrimonio edilizio nel SIT comunale e nelle Tavv. 04-11 di RU, ai quali non viene attribuita la classe di valore, devono essere osservate le prescrizioni di cui all'art.19.7..

#### **Art. 26 - Zone E2: Aree agricole extraurbane di tutela degli insediamenti.**

1. Le Zone E2 corrispondono alle aree definite all'art.85 delle Norme del P.S. come "aree prevalentemente non edificate di tutela degli insediamenti" di norma caratterizzate da formazioni paesistiche o ambientali di pregio destinate alla tutela dei rapporti tra insediamenti e paesaggio, coerenti con le aree di cui agli artt. 13.12, 13.13 e 13.14 della Disciplina del PTC di Siena, di cui vengono recepite le direttive e le prescrizioni ambientali e paesaggistiche.
2. All'interno di tali zone sono consentite tutte le attività previste all'art. 24 ad eccezione delle attività zootecniche di tipo intensivo e aziendale, delle attività faunistiche, centri di trasformazione dei prodotti agricoli.
3. Nell'ipotesi di utilizzo di parti di tali aree per attività diverse da quelle agricole compatibili con le norme di P.S. (tempo libero all'aperto e relativi servizi, verde privato di tipo urbano) si dovrà procedere con apposita Variante al RU.
4. Per le Zone E2 devono essere rispettati gli indirizzi e prescrizioni relativi ai singoli Sistemi e Subsystemi territoriali individuati nella Tav.01 e all'art 24.13 delle NTA, nonché gli indirizzi e le prescrizioni relativi ai Vincoli sovraordinati di cui alla Tav.02 e alle Invarianti Strutturali di cui alla Tav. 03 e agli artt. 5, 6 e alle disposizioni di cui all'art.20 delle presenti norme. delle presenti norme.
5. Per gli edifici di pregio storico, architettonico o ambientale presenti al 1954 e individuati all'interno della schedatura del patrimonio edilizio presente nel SIT comunale con la classe di valore 1, 2, 3, 4, 5, 6,

devono essere osservate le prescrizioni di cui agli artt. 18 e 19.

6. Per gli edifici minori individuati all'interno della schedatura del patrimonio edilizio nel SIT comunale e nelle Tavv. 04-11 di RU, ai quali non viene attribuita la classe di valore, devono essere osservate le prescrizioni di cui all'art.19.7..

#### **Art. 27 - Zone Ed: Attività produttive e/o estrattive nel territorio aperto**

1. Le Zone Ed rappresentano piccole parti di territorio destinate transitoriamente a cave di prestito previste dal PAERP o dove sono presenti attività produttive, compreso quelle di trasformazione di prodotti agricoli, che necessitano di interventi di trasformazione.
2. Le aree produttive individuate nella Tav. 04 e nell'elaborato 15 a allegato alle presenti NTA sono:
  - Scheda Ed1 - Complesso immobiliare in località Arginano;
  - Scheda Ed2 - Area addestramento cavalli "Molino di canonica";
  - Scheda Ed3 - Orto sociale di San Felice;
  - Scheda Ed4 - Cava Pancole;
  - Scheda Ed5 - Cava Castelnuovo Scalo;
  - Scheda Ed6 - Area antenne in località Cignano.
3. Le destinazioni d'uso ammesse ai sensi dell'art. 16 sono le seguenti: attività estrattive, artigianato di servizio, commerciale di vicinato, pubblici esercizi, di servizio pubbliche e private, agricola ed altre attività connesse.
4. La progettazione delle cave, pur dipendendo strettamente dalle caratteristiche fisico-meccaniche della formazione oggetto di coltivazione, dovrà essere congruente con i caratteri morfologici esterni al perimetro di cava e non dovrà mai prescindere dall'obbiettivo finale del recupero ambientale secondo le caratteristiche della formazione ecologica (ecosistemi naturali o agroecosistemi) prevalente nell'intorno di 1Km misurato dal perimetro di cava. Per questo il progetto di recupero dovrà essere studiato contemporaneamente a quello di coltivazione ed i due dovranno essere reciprocamente congruenti. Dovrà essere sempre garantita la stabilità delle scarpate, sia provvisorie che finali. In ogni fase della coltivazione dovrà essere garantita la corretta regimazione delle acque superficiali, mediante fossi di guardia sul ciglio superiore di coltivazione ed una rete di drenaggio, estesa all'intera area estrattiva, capace di raccogliere le acque dall'intero fronte di cava e dal piazzale e di convogliarle nei ricettori naturali esistenti.
5. Una volta dismessa l'attività estrattiva, le aree verranno recuperate nell'ambito delle attività rurali, con eventuale trasferimento del settore produttivo ad esso collegate in aree più idonee ad esso destinate dal R.U.. Le sistemazioni ambientali delle aree di pertinenza dovranno essere realizzate in modo da superare il degrado geomorfologico, il rischio idraulico e idrogeologico, attraverso la conservazione e il ripristino dei sistemi vegetazionali, la valorizzazione di ambiti paesaggistici di pregio, il recupero degli assetti viari poderali e interpoderali e il corretto mantenimento degli alvei dei corsi d'acqua.
6. Le strade di servizio alla cava dovranno essere costantemente mantenute in buono stato di conservazione e di stabilità dal titolare dell'autorizzazione ed essere provviste di accessi controllati; gli eventuali accessi alle strade pubbliche devono essere dotati di opportuna segnaletica.

7. Qualora i mezzi di trasporto del materiale scavato percorrano strade pubbliche, sarà cura del titolare dell'autorizzazione evitare spargimento di materiale su queste ultime, fonte di pericolo per l'utenza ordinaria della viabilità.
8. L'attività estrattiva dovrà avvenire nel rispetto della L.R. 3.11.1998 n.78 e successive modifiche ed integrazioni, e la redazione e l'esecuzione dei progetti di cava e del successivo ripristino.
9. Per la redazione dei progetti di coltivazione e ripristino, ai fini del controllo in sede di inizio lavori, stati di avanzamento della coltivazione, chiusura e collaudo dei ripristini, cubatura dei materiali scavati e riportati, le aree estrattive o a ripristino devono essere dotate di una rete di termini topografici permanenti dotati di monografia e edotipo.
10. Fatte salve le norme di polizia mineraria (D.P.R. 128/59, D. Lgs. 624/96 e 152/06), intorno al perimetro dell'area di cava, va apposta idonea segnalazione dell'attività svolta costituita da cartelli di pericolo, posti ad intervalli regolari.
11. Nell'attività di escavazione dovranno essere rispettate le distanze minime stabilite dalle norme e regolamenti vigenti.
12. In attuazione a quanto previsto nel PAERP di Siena in tali aree "preventivamente alla fase di coltivazione dovranno essere installati appositi piezometri di monitoraggio del livello di falda al fine di evitare interferenze tra scavi e acque sotterranee e monitorare gli effetti quali-quantitativi dell'attività di coltivazione sulla eventuale risorsa idrica sotterranea"; per la durata del monitoraggio saranno comunicate all'ufficio tecnico comunale le date della effettuazione delle misure. Le norme del PAERP recitano "al fine di garantire l'assenza di trasformazioni irreversibili dell'assetto idrogeologico e delle falde idriche ed il mantenimento dei livelli quantitativi delle acque di falda preesistenti agli interventi di escavazione, non dovrà essere modificata la geometria degli spessori di depositi inerti naturali che ospitano una falda acquifera permanente o comunque rilevante per l'ambiente e gli habitat, per tutto lo spessore dell'escursione freatica. A tutela della potenzialità di accumulo idrico e della qualità chimico-fisica della risorsa sotterranea, il franco tra la superficie di massima escavazione ed il livello freatico medio calcolato sulla base di misurazioni mensili eseguite per almeno un anno solare della falda, ove presente, dovrà essere di almeno mezzo metro".
13. La realizzazione di impianti di prima e seconda lavorazione è soggetta a concessione ed è vietata nelle aree soggette a rischio idraulico. Non è ammesso in nessun caso il recupero definitivo di volumi tecnici esistenti e/o realizzati in queste fasi.
14. L'area di cava è suddivisa in lotti per ogni lotto il piano di coltivazione deve essere suddiviso in fasi biennali. In ogni caso la progettazione dei lotti terrà conto della coltivazione dei lotti limitrofi per evitare situazioni morfologiche fra loro non compatibili, nelle zone di passaggio fra un lotto ed il successivo.
15. Per passare alla coltivazione del lotto successivo il comune verificherà l'avvenuto ripristino di quello precedente, che dovrà risultare eseguito almeno all'80% prima della presentazione della domanda. Dal suddetto ripristino può essere esclusa l'area ad impianti, ivi comprese le vasche di decantazione, necessaria all'attività estrattiva nel caso sia utilizzata per la lavorazione dei materiali del lotto successivo.
16. Il terreno vegetale ed il cappellaccio del lotto in coltivazione devono essere accantonati in aree definite all'interno della cava ed opportunamente indicate nel progetto di ripristino per essere successivamente utilizzate per il ripristino ambientale.
17. L'autorizzazione alla coltivazione delle cave è rilasciata ai sensi dell'art. 14 della L.R. n°78/98 e

successive modifiche ed integrazioni, sulla base della documentazione prevista dall'art. 12 della suddetta legge regionale, dopo l'espletamento della pratica di VIA, ai sensi della L.R. 79/98 e del preventivo parere di coerenza del Comitato Tecnico del PAI competente, al fine di consentire la verifica relativamente alle dinamiche delle pianure sondabili e possibili effetti ambientali per le risorse acqua e suolo.

18. Ai sensi dell'art. 15 della L.R. 78/98 gli impianti di lavorazione, nonché i servizi e le strade di cantiere dovranno essere smantellate entro la validità dell'autorizzazione. L'area degli impianti può essere mantenuta nel caso sia utilizzata per la coltivazione dei lotti successivi. Nella fattispecie il ripristino del lotto in fase di ultimazione deve essere completato al 100% per le parti destinate alla coltivazione.
19. Prima del rilascio dell'autorizzazione all'esercizio dell'attività estrattiva dovrà essere prestata una garanzia fidejussoria commisurata all'ammontare complessivo della perizia di stima definita al punto f) del comma 2 dell'art. 12 della L.R. 78/98.
20. Le modalità di redazione del progetto di coltivazione della cava, la documentazione e le cartografie da presentare al Comune sono indicate dall'art. 12 e seguenti della L.R. 78/98 e successive modifiche e integrazioni, ed eventualmente integrate dall'Amministrazione Comunale, ai fini della salvaguardia ambientale.
21. Per quanto non previsto ed in quanto compatibili, si applicano le disposizioni della L.R. 3 novembre 1998 n. 78 e successive modifiche e integrazioni, della Deliberazione del Consiglio Regionale 7 marzo 1995 n. 2000, della Deliberazione della Giunta regionale 24 luglio 1995 n° 3886 e delle norme dello Stato, della Regione Toscana e della Provincia di Siena per la disciplina delle Attività Estrattive.
22. Per l'estrazione di materiali per usi industriali e per opere civili, di cui al comma 1 lettera a dell'art.2 della L.R. n.78/98, il titolare dell'autorizzazione è tenuto a versare all'Amministrazione Comunale il contributo previsto dall'art. 15 comma 3 della legge regionale citata e dalle disposizioni di cui alla D.G.R. n. 627 del 31 maggio 1999 e successive modifiche e integrazioni, ove sono definiti gli importi unitari per l'applicazione del contributo sulle attività estrattive.
23. Nel corso della gestione del RU è sempre possibile definire una nuova scheda Ed, con contestuale variante al RU, per nuove attività produttive di trasformazione di prodotti agricoli compatibili con il territorio aperto; tale procedura consente di programmare tali attività in modo puntuale, definirne gli Obiettivi di trasformazione, le Funzioni e destinazioni d'uso, gli Strumenti attuativi, i Parametri urbanistici, le Prescrizioni e gli Indirizzi progettuali, e le eventuali convenzioni con la Amministrazione Pubblica ai fini di una gestione corretta dell'attività e degli eventuali ripristini in caso di cessazione. Per la compilazione delle Schede Ed si fa riferimento a quelle già definite con le presenti norme.
24. Per le Zone Ed devono essere rispettati gli indirizzi e prescrizioni relativi ai singoli Sistemi e Subsistemi territoriali individuati nella Tav.01 e all'art 24.13 delle NTA, nonché gli indirizzi e le prescrizioni relativi ai Vincoli sovraordinati di cui alla Tav.02 e alle Invarianti Strutturali di cui alla Tav. 03 e agli artt. 5, 6 e successivi delle presenti norme.
25. Oltre alle prescrizioni di cui sopra devono essere rispettati gli indirizzi e le prescrizioni di cui all'art.10.6.4 della Disciplina del P.T.C.P. di Siena.
26. Si recepiscono le seguenti indicazioni a carattere generale come da prescrizione della Regione Toscana, Ufficio Tecnico del Genio Civile di Siena:

- sia evitato ogni possibile accumulo di materiale, anche provvisorio, nelle aree interessate dalle perimetrazioni PIME e PIE e non dovranno essere realizzati argini protettivi a difesa delle opere di scavo. Ciò al fine di evitare ogni possibile aumento di rischio idraulico nei territori limitrofi;
- nelle zone a pericolosità geomorfologica dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti per evitare di pregiudicare le condizioni di stabilità dell'area;
- l'ubicazione degli impianti di lavorazione non potrà essere fatta in aree a pericolosità geomorfologica e/o idraulica se sono previsti consistenti volumi di materiale in lavorazione e stoccaggio, a meno di specifiche considerazioni ed interventi di mitigazione del rischio secondo le indicazioni del PAI. Dovranno inoltre essere adottate tutte le possibili precauzioni al fine di garantire la sicurezza dei lavoratori e degli utenti;
- siano adottati particolari accorgimenti atti ad impedire la dispersione di materiali inquinanti nel caso si verifichi un episodio alluvionale;
- il metodo di escavazione adottato dovrà salvaguardare la risorsa idrica evitando interferenze con la superficie piezometrica. A riguardo dovrà essere attuato un monitoraggio della falda idrica nelle varie fasi di escavazione.

27. La SUL esistente dei fabbricati da recuperare indicata nelle Schede Norma di cui alla Tav. 15a è da ritenersi indicativa e suscettibile di variazione in occasione della redazione del progetto architettonico definitivo a seguito di un rilievo degli immobili di maggiore dettaglio e precisione.

**Art. 28 - Zone Et: Attività turistico-ricettive nel territorio aperto.**

1. Le Zone Et rappresentano gli immobili e le aree presenti nel territorio aperto dove insistono attività di turismo rurale e dove si prevedono interventi di ampliamento o trasformazione o dove si prevedono nuove attività di turismo rurale diverso dall'agriturismo, anche se in taluni casi essa può essere ad essa complementare. Le Zone Et sono identificate nella Tav. 04 di RU con la sigla Et ed il numero di riferimento progressivo della Scheda di cui all'Allegato 15c alle presenti norme.
2. Il R.U. ha identificato nel territorio aperto all'interno del territorio comunale le seguenti realtà di turismo rurale, per le quali si prevedono interventi di ampliamento e/o di trasformazione o nuove attività:

Scheda Et1- Complesso Immobiliare "Villa Curina";

Scheda Et2- Ex cava San Carlo;

Scheda Et3 - Complesso immobiliare "Scuderia Andy Capp" in località San Piero in Barca;

Scheda Et4 - Complesso immobiliare in località "Maciallina";

Scheda Et5 - Complesso immobiliare "Molino di Canonica";

Scheda Et6 - Complesso immobiliare "Podere Monteropoli";

Scheda Et7 - Complesso immobiliare in località San Piero in Barca;

Scheda Et8 - Complesso immobiliare "Podere Le Fontanelle";

Scheda Et9 - Ex-fornace in località Scheggiolla;

Scheda Et10 - Complesso immobiliare "Podere Valdipicciola";

Scheda Et11 - Complesso turistico-ricettivo in località Colonna del Grillo;

Scheda Et12 - Area campeggio in località Lodoline;

Scheda Et13 - Parco d'Arte in località Pievasciata;

Scheda Et14 – Complesso turistico-ricreativo in località Mulino di Quercegrossa;

Scheda Et15 - Complesso alberghiero in località Monastero D'Ombrone

3. Le destinazioni d'uso ammesse ai sensi dell'art. 16, salvo le precisazioni definite nelle singole schede, sono le seguenti: turistico-ricettiva, artigianato di servizio, commerciale di vicinato, pubblici esercizi, di servizio pubbliche e private, agricola ed altre attività ad essa connesse. La destinazione residenziale è consentita, se già in essere, ovvero per lo svolgimento delle funzioni principali salvo quella a carattere agricolo.
4. Nel corso della gestione del RU è sempre possibile definire una nuova scheda Et con contestuale variante al RU, al fine di ampliare e/o trasformare attività di turismo rurale o inserire nuove attività turistiche nel territorio aperto utilizzando il patrimonio edilizio esistente; tale procedura consente di programmare tali attività in modo puntuale, definirne gli Obiettivi di trasformazione, le Funzioni e destinazioni d'uso, gli Strumenti attuativi, i Parametri urbanistici, le Prescrizioni e gli Indirizzi progettuali. Per la compilazione delle Schede Et si fa riferimento a quelle già definite con le presenti norme e contenute nell'allegato 15c. In ogni caso le nuove Schede devono rispettare il dimensionamento previsto dal P.S. vigente; la variante parziale al RU deve essere supportata da Valutazione ambientale, se necessaria, secondo le procedure di verifica di assoggettabilità a VAS previste dalle disposizioni regionali vigenti, relativamente alle risorse interessate ai sensi del regolamento regionale 4/R così come definito nel Rapporto Ambientale VAS Tav. 16 del RU.
5. Le attività di turismo nel territorio rurale sono identificate nelle tabelle del dimensionamento in numero di posti letto (PL). Esse devono essenzialmente riutilizzare e recuperare il patrimonio edilizio esistente non più utilizzato a finalità agricole; tuttavia è possibile consentire le pertinenze così come definite all'art. 15.12 della NTA e una S.U.L. aggiuntiva come incentivo energetico ai sensi dell'art.21.
6. Per gli edifici di pregio storico, architettonico o ambientale, individuati all'interno della schedatura del patrimonio edilizio presente nel SIT comunale, con la classe di valore 1, 2, 3, 4, 5, 6, devono essere osservate le prescrizioni di cui agli artt. 18 e 19.
7. Per gli edifici minori individuati all'interno della schedatura del patrimonio edilizio nel SIT comunale e nelle Tavv. 04-11 di RU, ai quali non viene attribuita la classe di valore, devono essere osservate le prescrizioni di cui all'art.19.7..
8. Sul patrimonio edilizio esistente, privo di valore storico, architettonico e/o ambientale, presente nel contesto dell'area di cui alle schede norma non interessato dagli interventi di cui alla presente tipologia sono consentiti tutti gli interventi di cui all'art. 18 ad esclusione della Ristrutturazione Urbanistica, per la quale è necessario approntare un Piano di Recupero ai sensi dell'art. 12.3 e secondo la procedura di cui all'art. 31.20. Gli interventi di trasformazione finalizzati allo sviluppo di attività di turismo rurale dovranno essere realizzati secondo criteri di recupero ambientale e architettonico del patrimonio edilizio, anche se non facente parte del patrimonio storicizzato riconducibile alle classi di valore da 1 a 6 di cui all'art.19, trattandosi comunque di fabbricati inseriti nell'ambito del territorio agricolo dove sono prevalenti i caratteri architettonici tipici toscani; ciò vale per le parti edificate e per le parti esterne.
9. Per le Zone Et devono essere rispettati gli indirizzi e prescrizioni relativi ai singoli Sistemi e Subsistemi territoriali individuati nella Tav.01 e all'art 24.13 delle NTA, nonché gli indirizzi e le prescrizioni relativi ai Vincoli sovraordinati di cui alla Tav.02 e alle Invarianti Strutturali di cui alla Tav. 03 e agli artt. 5, 6 e successivi delle presenti norme.



10. La SUL esistente dei fabbricati da recuperare indicata nelle Schede Norma di cui alla Tav. 15c è da ritenersi indicativa e suscettibile di variazione in occasione della redazione del progetto architettonico definitivo a seguito di un rilievo degli immobili di maggiore dettaglio e precisione.

**Art. 29 - Zone Er: Aree e/o immobili soggetti a recupero ambientale e/o urbanistico nel territorio aperto.**

1. Le Zone Er rappresentano gli immobili e le aree presenti nel territorio aperto dove si prevedono interventi di recupero ambientale e/o urbanistico in quanto in stato di degrado o dismissione della precedente attività. Le Zone Er sono identificate nella Tav. 04 di RU con la sigla Er ed il numero di riferimento della Scheda norma di cui all'Allegato 15b alle NTA.
2. R.U. ha identificato nel territorio aperto all'interno del territorio comunale le seguenti realtà di degrado da recuperare:

Scheda Er1 - Complesso immobiliare "Molino di Capraia";

Scheda Er2 - Complesso immobiliare "Podere Ambra I";

Scheda Er3 - Complesso immobiliare "Podere Il Burrone";

Scheda Er4 - Complesso immobiliare "Podere Ambra II";

Scheda Er5 - Complesso immobiliare "Villa Arceno";

Scheda Er6 - Complesso immobiliare "Sant'Ansano a Dofana";

Scheda Er7 - Complesso Immobiliare "Podere Bagnaccio";

Scheda Er8 - Ex Cava Pianella;

Scheda Er9 - Complesso immobiliare "Podere Carnano"- "Podere Santa Cecilia";

Scheda Er10 - Complesso immobiliare "Podere Scandelaia";

Scheda Er11 - Complesso immobiliare "Podere Arceno di Sopra".

3. Le destinazioni d'uso ammesse ai sensi dell'art. 16, salvo le precisazioni definite nelle singole schede, sono le seguenti: residenziale, artigianato di servizio, commerciale di vicinato, pubblici esercizi, di servizio pubbliche e private, agricola ed altre attività ad essa connesse.
4. Nel corso della gestione del RU è sempre possibile definire una nuova scheda Er, con contestuale variante al RU, al fine di recuperare situazioni di degrado che si verificassero nel corso del tempo anche in seguito a cessazione di attività attualmente presenti. Tale procedura consente di programmare tali recuperi in modo puntuale, definirne gli Obiettivi di trasformazione, le Funzioni e destinazioni d'uso, gli Strumenti attuativi, i Parametri urbanistici, le Prescrizioni e gli Indirizzi progettuali e le eventuali convenzioni con la Amministrazione Pubblica ai fini di una gestione corretta del recupero da effettuare. Per la compilazione delle Schede Er si fa riferimento a quelle già definite con le presenti norme e contenute nell'allegato 15b. In ogni caso le nuove Schede devono rispettare il dimensionamento previsto dal P.S. vigente relativamente alle funzioni che abbiano un riscontro dimensionale; la variante parziale al RU deve essere supportata da Valutazione ambientale, se necessaria, secondo le procedure di verifica di assoggettabilità a VAS previste dalle disposizioni regionali vigenti.
5. Per gli edifici di pregio storico, architettonico o ambientale presenti al 1954, individuati all'interno della

schedatura del patrimonio edilizio presente nel SIT comunale, con la classe di valore da 1 a 6, devono essere osservate le prescrizioni di cui agli artt. 18 e 19.

6. Per gli edifici minori individuati all'interno della schedatura del patrimonio edilizio nel SIT comunale e nelle Tavv. 04-11 di RU, ai quali non viene attribuita la classe di valore, devono essere osservate le prescrizioni di cui all'art.19.7..
7. Gli interventi di trasformazione dovranno essere realizzati secondo criteri di recupero ambientale e architettonico del patrimonio edilizio, anche se non facente parte del patrimonio storicizzato riconducibile alle classi di valore da 1 a 6 di cui all'art.19, trattandosi comunque di fabbricati inseriti nell'ambito del territorio agricolo dove sono prevalenti i caratteri architettonici tipici toscani; ciò vale per le parti edificate e per le parti esterne.
8. Per le Zone Er devono essere rispettati gli indirizzi e prescrizioni relativi ai singoli Sistemi e Subsistemi territoriali individuati nella Tav.01 e all'art 24.13 delle NTA, nonché gli indirizzi e le prescrizioni relativi ai Vincoli sovraordinati di cui alla Tav.02 e alle Invarianti Strutturali di cui alla Tav. 03 e agli artt. 5, 6 e successivi delle presenti norme.
9. La SUL esistente dei fabbricati da recuperare indicata nelle Schede Norma di cui alla Tav. 15b è da ritenersi indicativa e suscettibile di variazione in occasione della redazione del progetto architettonico definitivo a seguito di un rilievo degli immobili di maggiore dettaglio e precisione.

#### **Art. 30 - Aree boscate.**

1. Le Tavv. 02 e 03 del R.U. individuano con apposite campiture, da considerarsi prevalenti sulle zone sottostanti, le aree boscate presenti sul territorio comunale, quali aree di interesse paesaggistico e naturalistico, caratterizzate dalla presenza di varie tipologie di piante tipiche come definite all'art.20.5, boschi misti latifoglie e superfici alberate lungo i corsi d'acqua. Dette aree sono classificate dal P.S. come Invarianti strutturali, ed hanno valenza di corridoi ecologici ai fini della tutela della diversità biologica e della naturalità del paesaggio.
2. Per le aree boscate che fanno parte del Sito di interesse Regionale n. 90 "Crete di Camposodo e Crete di Leonina" e del Sito di interesse Regionale n.88 "Monti del Chianti", RU fa propria la disciplina contenuta nel Regolamento del Sistema delle Riserve Naturali della Provincia di Siena e delle altre normative di settore e ad essa si fa riferimento per gli interventi.
3. Nelle aree boscate, sono consentite le attività forestali e gli interventi di cui alla legge forestale della Regione Toscana n. 39/2000 e successive modifiche e integrazioni, nonché del relativo regolamento di attuazione.
4. Dovranno essere mantenute le vegetazioni ripariali presenti nelle aree adiacenti ai corsi d'acqua ancorché ad andamento discontinuo ed eventualmente ripristinate e incrementate. Per il taglio della vegetazione di ripa o golene si rimanda alle disposizioni contenute nella legge forestale della Regione Toscana n. 39/2000 e successive modifiche e integrazioni, nonché nel relativo regolamento di attuazione e l'osservanza di un calendario di esecuzione degli interventi che salvaguardi i periodi di nidificazione degli uccelli.
5. E' ammessa la recinzione dei terreni boscati che non comporti una modificazione permanente dello stato dei luoghi, chiudende in legno, pali in legno infisso nel terreno e paramento in rete metallica, compreso

la previsione di varchi per il passaggio di persone da un fondo all'altro.

6. Per gli edifici di pregio storico, architettonico o ambientale presenti al 1954, appartenenti alla classe di valore 1, 2, 3, 4, 5, 6, in base alla schedatura disponibile sul SIT comunale, presenti nell'ambito delle Aree boscate devono essere osservate le prescrizioni di cui agli artt. 18 e 19.
7. Per gli edifici minori individuati all'interno della schedatura del patrimonio edilizio nel SIT comunale e nelle Tavv. 04-11 di RU, ai quali non viene attribuita la classe di valore, devono essere osservate le prescrizioni di cui all'art.19.7..
8. Sul patrimonio edilizio esistente, privo di valore storico, architettonico e/o ambientale, sono consentiti tutti gli interventi di cui all'art. 18 ad fino alla Ristrutturazione Edilizia; la Sostituzione Edilizia è ammessa se finalizzata ad allontanare l'edificio esistente dai boschi quand'anche all'interno delle aree boscate; l'Addizione Volumetrica è possibile solo se abbinata alla Sostituzione Edilizia anche come incentivo per le ragioni sopra esposte: in questo caso l'Addizione Volumetrica "una tantum" potrà essere pari al 20% della S.U.L. esistente, calcolata secondo quanto previsto all'art. 15.25, incrementabile fino al 30% in funzione dell'uso di tecnologie tipiche della bioarchitettura ovvero dell'uso di energie rinnovabili, così come previsto all'art.21.
9. E' ammessa, per motivi di ordine ambientale, idrogeologico ed economico produttivo, la trasformazione e compensazione del bosco, finalizzata all'ampliamento di edifici esistenti in prossimità o adiacenza dell'area boscata.
10. E' vietata la piantumazione di specie alloctone e invasive anche negli interventi di trasformazione e compensazione del bosco; in relazione alle specie da impiantare è necessario fare riferimento all'Allegato A della LR 39/2000.
11. Devono essere tutelati gli alberi di valore monumentale, storico e paesaggistico già individuati dal P.S. e recepiti dal R.U. come Invarianti Strutturali e quelli che dovessero essere in seguito segnalati; la loro tutela è disciplinata ai sensi dell'art.55 della LR 39/2000 e degli artt.55, 56 del Regolamento Forestale.
12. Devono essere mantenute nella loro efficienza tutte le viabilità minori sia storicizzate e non per la tutela dei boschi, per la fruizione delle aree naturali da parte dei cittadini e dei turisti.
13. Le aree boscate che si trovano in prossimità degli insediamenti devono essere tutelate da fonti improprie di illuminazione artificiale: eventuali fonti di luce per illuminare percorsi devono essere rivolte verso il basso e non verso la vegetazione.
14. Nelle aree boscate il R.U., coerentemente con il P.S., ammette gli interventi connessi con le seguenti attività:
  - a) residenza agricola in edifici esistenti;
  - b) residenza non agricola in edifici esistenti;
  - c) governo del bosco e del sottobosco a fini produttivi;
  - d) raccolta dei prodotti del sottobosco nei limiti delle vigenti norme;
  - e) agricoltura e pascolo nelle radure;
  - f) prevenzione dagli incendi;
  - g) prevenzione e riassetto idrogeologico e idraulico;
  - h) rimboschimenti e pratiche fitosanitarie;
  - i) motorietà ed esercizio del tempo libero;
  - j) attività faunistico-venatorie compatibili con la tutela dell'assetto faunistico;
  - k) manutenzione della viabilità minore e dei sentieri.

15. All'interno di tali aree sono vietati i seguenti interventi:
- a) apertura di strade eccetto quelle di servizio alla silvicoltura ed alla tutela ambientale;
  - b) realizzazione di parcheggi, salvo limitate aree perimetrali per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico e/o per attività legate al tempo libero;
  - c) installazione di nuova segnaletica, ad esclusione di cartelli per la sentieristica di tipo turistico-culturale, di nuove linee di distribuzione di energia e di telecomunicazione che comportino modifiche significative della dotazione boschiva mediante il taglio di individui arborei adulti.
16. Per le specie arboree forestali presenti nei campi (piante camporili) e in particolare per le specie quercine, qualora si volesse intervenire al fine di ridurre la presenza per operazioni di sistemazione dei terreni, oltre a quanto previsto dalla normativa provinciale ai fini del vincolo idrogeologico e forestale, dovrà essere presentata al Comune la documentazione richiesta ai sensi della LR 39/2000 e del Regolamento Forestale.
17. Sono favorite tutte le operazioni colturali e di sistemazione idraulico agraria che comportano il recupero dei castagneti da frutto.
18. Nei piani di taglio e nelle pratiche autorizzative relative ai boschi di conifere è da privilegiare l'affermazione delle latifoglie spontanee favorendo la loro rinnovazione, nelle formazioni ove si riscontrano le caratteristiche idonee a tale operazione di miglioramento e rinaturalizzazione.
19. Ai sensi dell'art. 23-6b delle N.T.A. del P.S. e dell'art. 5.2 delle presenti norme i boschi di rilevanza vegetazionale e/o ambientale costituiscono Invariante Strutturale e fanno parte dello Statuto del Territorio del Comune di Castelnuovo Berardenga. Per tali aree è possibile intervenire purché nel rispetto:
- a) della destinazione forestale del suolo;
  - b) della composizione floristica del soprassuolo;
  - c) dell'assetto delle sistemazioni idraulico-forestali;
  - d) della rete dei sentieri e della viabilità forestale interna alle suddette aree.
20. Per le aree boscate devono essere rispettati gli indirizzi e prescrizioni relativi ai singoli Sistemi e Subsistemi territoriali individuati nella Tav.01 e all'art 24.13 delle NTA, nonché gli indirizzi e le prescrizioni relativi ai Vincoli sovraordinati di cui alla Tav.02 e alle Invarianti Strutturali di cui alla Tav. 03 e agli artt. 5, 6 e successivi delle presenti norme.
21. Per quanto riguarda le aree percorse dal fuoco è fatto obbligo il rispetto della Legge quadro in materia di incendi boschivi n.353 del 21.11.2000 e della normativa regionale vigente; il Comune provvederà a censire le suddette aree tramite una mappatura catastale dei soprassuoli percorsi dal fuoco.

## ***Capo 2 - Insediamenti***

### **Art. 31 - Le UTOE: disciplina generale.**

1. Il Piano Strutturale ha individuato le seguenti U.T.O.E.:

U.T.O.E. 1 - Castelnuovo Berardenga

U.T.O.E. 2 - San Gusmè - Villa a Sesta

U.T.O.E. 3 - Casetta - Stazione Colonna - Colonna del Grillo

U.T.O.E. 4 - Pianella - San Giovanni a Cerreto - Ponte a Bozzone

U.T.O.E. 5 - Quercegrossa - La Ripa

U.T.O.E. 6 - Pievasciata - Vagliagli

U.T.O.E. 7 - Monteaperti

All'interno delle stesse U.T.O.E., coerentemente con il P.S., il R.U. definisce gli "ambiti urbani e/o di influenza urbana", ovvero le parti di territorio in cui la continuità e la densità dell'edificazione, insieme alla presenza di spazi pubblici ed attrezzature collettive ed al riconoscimento collettivo, configurano una modalità insediativa accentrata di tipo morfologico e qualitativo urbano. Tali aree sono perimetrare in cartografia nelle Tavv 05-11.

All'interno delle suddette aree il R.U. prevede:

- la dotazione di infrastrutture per la mobilità, parcheggi, verde urbano e di connettività urbana, percorsi pedonali e ciclabili, infrastrutture per il trasporto pubblico, arredo urbano ed altre opere di urbanizzazione primaria;
- la qualità e la quantità degli interventi realizzati per il contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo, il risparmio idrico, la salvaguardia e la ricostruzione delle riserve idriche anche potenziali;
- la dotazione di reti differenziate per lo smaltimento e per l'adduzione idrica, nonché il riutilizzo delle acque reflue;
- la salubrità degli immobili e del territorio, il contenimento energetico, il rispetto dei requisiti di fruibilità, accessibilità e sicurezza degli insediamenti per ogni tipologia di utenza.

2. All'interno degli ambiti urbani e/o di influenza urbana, gli insediamenti appartenenti alle U.T.O.E. sopra elencate, sono articolati attraverso la zonizzazione di cui al D.M. 1444/68:

A - Insediamenti storici di particolare interesse architettonico e urbanistico;

B1- Insediamenti esistenti a prevalente carattere residenziale muniti delle opere di urbanizzazione primaria;

B2 - Aree destinate a nuovi insediamenti a prevalente carattere residenziale soggette ad intervento diretto convenzionato;

C1 - Aree destinate a insediamenti a prevalente carattere residenziale soggette a piani attuativi convenzionati in corso di esecuzione;

C2 - Aree destinate a nuovi insediamenti a prevalente carattere residenziale soggette a piani attuativi

convenzionati;

D1c - Insediamenti a carattere commerciale muniti delle opere di urbanizzazione primaria;

D1m- Insediamenti a carattere commerciale e/o produttivo muniti delle opere di urbanizzazione primaria;

D1p - Insediamenti a carattere produttivo muniti delle opere di urbanizzazione primaria;

D2c - Aree destinate a nuovi insediamenti a carattere commerciale soggette a piani attuativi convenzionati;

D2m - Aree destinate a nuovi insediamenti a carattere commerciale e/o produttivo soggette a piani attuativi convenzionati.

D2p - Aree destinate a nuovi insediamenti a carattere produttivo soggette a piani attuativi convenzionati;

E3 - Aree agricole integrative degli insediamenti;

E4 - Aree agricole periurbane;

F1 - Aree destinate a verde pubblico;

F2 - Aree destinate ad attrezzature pubbliche;

F3 - Aree destinate a verde privato;

F4 - Aree destinate a servizi privati di interesse generale;

T - Aree destinate a servizi turistico-ricettivi interne agli ambiti urbani;

P - Aree destinate a parcheggi pubblici o di uso pubblico;

R - Aree e/o immobili soggetti a recupero urbanistico interni agli ambiti urbani.

3. All'interno delle aree identificate come sopra, oltre alle prescrizioni di carattere specifico, devono essere rispettate le prescrizioni di cui agli artt. 5, 6, 20, 21 e 22.

### ***31.1 - Zone A: Insediamenti storici di particolare interesse architettonico e urbanistico.***

1. Le zone A comprendono le parti più antiche degli ambiti urbani e/o di influenza urbana. Secondo quanto definito all'art.16 le destinazioni d'uso ammesse sono: residenziale, artigianale di servizio, commerciale di vicinato, esercizi pubblici, turistico-ricettiva, direzionale, di servizio pubbliche e private.
2. Per gli edifici di pregio storico, architettonico o ambientale presenti al 1954 e appartenenti alla classe di valore 1, 2, 3, 4, 5, 6 in base alla schedatura disponibile sul SIT comunale, devono essere osservate le prescrizioni di cui agli artt. 18 e 19.
3. Per gli edifici privi di pregio storico, architettonico e/o ambientale, in base alla schedatura disponibile sul SIT comunale, è possibile effettuare gli interventi di cui all'art. 18 ad esclusione della Ristrutturazione Urbanistica e della Addizione Volumetrica. Nel caso di Sostituzione edilizia, a parità di S.U.L., deve essere mantenuta l'altezza massima esistente o l'allineamento con i fabbricati adiacenti. Detti interventi devono essere realizzati in armonia con il contesto architettonico e ambientale circostante e deve essere mantenuto e valorizzato l'impianto urbanistico e/o storico-testimoniale con le seguenti specificazioni:
  - per gli edifici di classe di valore 7, 8, 9, 10 e 11 gli interventi di cui all'art.18 dovranno essere eseguiti in modo coerente con il contesto storico ed in modo unitario sul complesso immobiliare;
  - per gli edifici pubblici ricadenti nella classe di valore IP di età superiore ai settanta anni sono possibili gli interventi di cui all'art.18 previo parere della Commissione comunale per il paesaggio e della Soprintendenza ai Beni storici e architettonici competente.

4. Per gli edifici minori individuati all'interno della schedatura del patrimonio edilizio nel SIT comunale e nelle Tavv. 04-11 di RU, ai quali non viene attribuita la classe di valore, devono essere osservate le prescrizioni di cui all'art.19.7..
5. Per tutti gli spazi pubblici e gli elementi di arredo urbano presenti o da realizzare all'interno delle zone A devono essere rispettati gli indirizzi e le prescrizioni di cui all'art.19.8.
6. Per i locali destinati ad attività artigianali esistenti, non definibili come *artigianato di servizio*, permanendo la stessa destinazione d'uso, sono consentiti gli interventi di cui all'art.18 ad esclusione della Addizione Volumetrica, Sostituzione Edilizia e Ristrutturazione Urbanistica.
7. La realizzazione di impianti radiotelevisivi satellitari non deve interessare i prospetti degli edifici, antenne e parabole di ricezione devono essere poste sulla copertura degli edifici e colorate di marrone. Nei casi di interventi di ristrutturazione edilizia di un edificio si devono adottare e predisporre impianti di ricezione centralizzati.
8. E' consentita l'installazione di impianti fotovoltaici e pannelli solari per autoconsumo purché generalmente occultati alla vista dai normali percorsi di uso pubblico. Nel caso di installazione su falde di tetti le suddette pannellature devono essere complanari alle falde stesse; la superficie occupata da pannelli non deve superare comunque il 50% della falda senza occupare le parti esterne della stessa; i pannelli solari devono avere i serbatoi di accumulo all'interno dell'edificio oggetto di intervento.
9. L'apposizione di insegne, cartelloni pubblicitari, vetrine e bacheche non deve alterare o coprire in alcun modo gli elementi architettonici degli edifici; i manufatti si devono inserire in modo corretto con l'ambiente circostante sia per materiali, per caratteristiche dimensionali, grafiche e coloristiche.
10. In tutti gli interventi che comportano l'aumento delle unità immobiliari, la dimensione minima di quest'ultime, non può essere inferiore a 60 mq di S.U.L..
11. Gli interventi di realizzazione di terrazzi a tasca sono configurabili quale ristrutturazione edilizia e consentiti sugli edifici non di pregio storico e architettonico di cui alla schedatura del patrimonio edilizio presente nel SIT comunale, purché non alterino le caratteristiche della falda interessata, non interessino oltre il 30% della falda e non modificano il profilo della linea di gronda.

***31.2 - Zone B1: Insediamenti esistenti a prevalente carattere residenziale muniti delle opere di urbanizzazione primaria.***

1. Corrispondono alle parti più recenti degli insediamenti a carattere residenziale frutto degli strumenti urbanistici precedenti, pressoché complete e munite delle opere di urbanizzazione primaria: essi sono in massima parte da considerare saturi, salvo alcuni casi per i quali le tabelle parametriche di cui all'art. 32 definiscono i parametri urbanistici, che sono dedotti dal precedente PRG.
2. Secondo quanto definito all'art.16 le destinazioni d'uso ammesse sono: residenziale, artigianale di servizio, commerciale di vicinato, medie strutture di vendita fino a 500 mq di S.U.L., pubblici esercizi, turistico-ricettiva, direzionale, di servizio pubbliche e private.
3. Per gli edifici di pregio storico, architettonico o ambientale presenti al 1954 e appartenenti alla classe di valore 1, 2, 3, 4, 5, 6 in base alla schedatura disponibile sul SIT comunale, devono essere osservate le prescrizioni di cui agli artt. 18 e 19.
4. Per gli edifici privi di pregio storico, architettonico e/o ambientale, in base alla schedatura disponibile sul SIT comunale, è possibile effettuare tutti gli interventi di cui all'art.18, ad esclusione della

Ristrutturazione Urbanistica che può essere attuata solo tramite Piano di Recupero, previa individuazione di una Zona R ai sensi dell'art. 31.20 e contestuale variante al RU da effettuare con una nuova scheda R da aggiungere all'allegato 15 b redatta secondo lo schema delle Schede norma R.

Detti interventi devono essere realizzati in armonia con il contesto architettonico e ambientale circostante e deve essere mantenuto e valorizzato l'impianto urbanistico e/o storico-testimoniale con le seguenti specificazioni:

- per gli edifici di classe di valore 9 e 10 gli interventi di cui sopra dovranno essere eseguiti in modo unitario sul complesso immobiliare;
  - per gli edifici pubblici ricadenti nella classe di valore IP di età superiore ai settanta anni sono possibili gli interventi di cui sopra previo parere della Soprintendenza ai Beni storici e architettonici competente.
5. Per gli edifici minori individuati all'interno della schedatura del patrimonio edilizio nel SIT comunale e nelle Tavv. 04-11 di RU, ai quali non viene attribuita la classe di valore, devono essere osservate le prescrizioni di cui all'art.19.7..
  6. Per le attività produttive esistenti, non definibili come artigianato di servizio, e permanendo la stessa destinazione d'uso, sono consentiti tutti gli interventi di cui all'art.18 ad esclusione della Addizione Volumetrica, Sostituzione Edilizia e Ristrutturazione Urbanistica, interventi possibili solo con l'adeguamento alle destinazioni di Zona come definite al comma 2; in caso di Ristrutturazione Urbanistica vale quanto già delineato al comma 4.
  7. Per comparti B1 che contengono ancora una edificabilità inutilizzata identificata attraverso i parametri di cui alle tabelle parametriche di cui all'art.32, è possibile ampliare quegli edifici i cui lotti di pertinenza non siano ancora saturi; in ogni caso la superficie minima di un lotto per una nuova costruzione non può essere inferiore a mq. 500; sia in caso di ampliamenti che di nuova costruzione gli indici si applicano su aree non ancora utilizzate come superficie fondiaria per edifici realizzati con precedenti strumenti urbanistici.
  8. Dove non sia consentito alcun tipo di ampliamento in quanto comparti saturi, è permessa l'Addizione Volumetrica "una tantum" per ciascuna unità immobiliare come definita all'art.18.5, nel rispetto delle distanze e salvo allineamenti preesistenti e compreso l'adeguamento in altezza non superiore a quella del fabbricato adiacente più alto, pari al 20 % della S.U.L. esistente, calcolata secondo quanto previsto all'art. 15.25, incrementabile in funzione dell'uso di tecnologie tipiche della bioarchitettura ovvero dell'uso di energie rinnovabili, così come previsto all'art.21.

### ***31.3 - Zone B2: Aree destinate a nuovi insediamenti a prevalente residenziale soggette ad intervento diretto convenzionato.***

1. Corrispondono ad aree libere poste in prossimità o all'interno degli insediamenti a carattere residenziale (B1) precedentemente descritte e rappresentano il completamento degli insediamenti stessi: tali aree sono identificate con un perimetro di comparto che ricomprende al proprio interno parti fondiaria e superfici da destinare ad opere di urbanizzazione primaria. Gli interventi su tali aree sono soggetti a Permesso di Costruire convenzionato come definito all'art. 13, al fine di realizzare le opere di urbanizzazione previste con la cessione gratuita al Comune. Le stesse aree rappresentano, così come le zone C2, le aree di sviluppo urbano del R.U.; la scelta dell'Intervento Diretto Convenzionato anziché del Piano Attuativo Convenzionato è determinata dalla esigenza di snellire le procedure di



trasformazione data la limitatezza dei comparti.

2. Secondo quanto definito all'art.16 le destinazioni d'uso ammesse sono: residenziale, artigianale di servizio, commerciale di vicinato, medie strutture di vendita fino a 500 mq di S.U.L., pubblici esercizi, di servizio pubbliche e private.
3. I comparti sono identificati graficamente con numero a cui nelle tabelle parametriche di cui all'art.32 corrispondono i dati e i parametri urbanistici necessari per la realizzazione dell'intervento di nuova edificazione. Gli indici di edificabilità sono valutati in ragione della S.T. secondo quanto definito all'art.13. La superficie minima di un lotto per una nuova costruzione non può essere inferiore a mq. 500. Le nuove unità immobiliari ad uso abitativo non possono essere inferiori a mq. 80 di S.U.L.. Sono consentiti tagli di alloggio inferiori a mq. 80 di S.U.L. a condizione che tale quota venga considerata come S.U.L. media e comunque non inferiori a mq.60 di S.U.L.
4. Sono consentite le pertinenze così come definite all'art. 15.12 e l'incentivo energetico previsto all'art.21.
5. Qualora nella stesura dei progetti si preveda, anche nella realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria oltre che nella costruzione degli edifici, l'uso di materiali propri della bioarchitettura, contenimento dei consumi energetici e uso di fonti rinnovabili, oltre i limiti previsti dalla legislazione vigente, può essere assentito un incremento sino ad un massimo del 10 % della S.U.L. consentita, così come previsto all'art.21.

***31.4 - Zone C1: Aree destinate a insediamenti a prevalente carattere residenziale soggette a piani attuativi in corso di esecuzione.***

1. Corrispondono alle parti degli insediamenti sulle quali è in corso di attuazione una trasformazione urbanistica definita da piani attuativi convenzionati ancora in corso. Per tali aree valgono i parametri urbanistici già definiti dagli strumenti attuativi precedenti.
2. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle già assentite nei piani attuativi approvati, tuttavia sono possibili cambi di destinazione d'uso come per le Zone C2.
3. Le Zone C1, una volta completate e collaudate le opere di urbanizzazione, sono equiparate alle Zone B1.

***31.5 - Zone C2: Aree destinate a nuovi insediamenti a prevalente carattere residenziale soggette a piani attuativi convenzionati.***

1. Corrispondono ad aree libere poste in prossimità o all'interno degli insediamenti a carattere residenziale (B1) e rappresentano il completamento degli insediamenti stessi: tali aree sono identificate con un perimetro di comparto che ricomprende al proprio interno parti fondiarie e superfici da destinare ad opere di urbanizzazione primaria. Sono aree che necessitano della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria così come definite dalle carte di R.U. per quanto riguarda la parte urbanistica superficiale, e delle opere tecnologiche del sottosuolo così come stabilito dalle direttive ambientali di cui all'art. 20 e prescritto dagli enti gestori dei servizi che in fase di approvazione dovranno dare il proprio assenso per la realizzazione degli interventi.
2. Gli interventi su tali aree sono subordinate alla presentazione di un Piano Attuativo di iniziativa privata convenzionato, come definito all'art. 12.2.. Rappresentano assieme alle zone B2 le aree di sviluppo urbano del R.U.. Su tali aree è sempre possibile intervenire con Piani Attuativi di iniziativa pubblica secondo le procedure di cui all'art.12.1.

3. Secondo quanto definito all'art.16 le destinazioni d'uso ammesse sono: residenziale, artigianale di servizio, commerciale di vicinato, medie strutture di vendita fino a 500 mq di S.U.L., pubblici esercizi, di servizio pubbliche e private.
4. I comparti sono identificati con numero nelle Tavv. 05-11 a cui corrispondono nelle tabelle parametriche di cui all'art.32 i dati e i parametri urbanistici necessari per la realizzazione degli interventi di nuova edificazione. All'interno dei comparti sono comprese superfici fondiari, strade, parcheggi, standard pubblici da realizzare e da cedere al Comune.
5. La superficie minima di un lotto per le nuove costruzioni non può essere inferiore a mq. 500. Le nuove unità immobiliari ad uso abitativo non possono essere inferiori a mq. 80 di S.U.L.. Sono consentiti tagli di alloggio inferiori a mq. 80 di S.U.L. a condizione che tale quota venga considerata come S.U.L. media e comunque non inferiore a mq.60 di S.U.L.
6. Sono consentite le pertinenze così come definite all'art. 15.12 e l'incentivo energetico previsto all'art.21.
7. Qualora nella stesura dei piani e dei progetti si preveda, anche nella realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria oltre che nella costruzione degli edifici, l'uso di materiali propri della bioarchitettura, contenimento dei consumi energetici e uso di fonti rinnovabili, oltre i limiti previsti dalla legislazione vigente, può essere assentito un incremento sino ad un massimo del 10 % della S.U.L. consentita , così come previsto all'art.21.
8. Le Zone C2, una volta completate e collaudate le opere di urbanizzazione, sono equiparate alle Zone B1.
9. In attuazione di quanto previsto dal Piano Strutturale art. 82.10 delle N.T.A. negli interventi di trasformazione urbanistica previsti nelle zone C2 per lotti con S.U.L. consentita uguale o maggiore a 500 mq si dovranno riservare quote di edilizia sociale pari al 20% da destinare alla cessione convenzionata. Soluzioni diverse da tale ipotesi, quali la locazione convenzionata, l'edilizia sovvenzionata, la cessione di aree per edilizia pubblica, dovranno essere definite da un apposito regolamento comunale prendendo come base di riferimento la cessione convenzionata.

### ***31.6 - Zone D1c: Insediamenti a carattere commerciale muniti delle opere di urbanizzazione primaria.***

1. Corrispondono alle parti degli insediamenti a carattere commerciale, frutto degli strumenti urbanistici precedenti, pressoché complete e munite delle opere di urbanizzazione primaria.
2. Secondo quanto definito all'art.16 le destinazioni d'uso ammesse sono: attività di spedizione e trasporto, artigianato di servizio, commerciale di vicinato, pubblici esercizi e medie strutture di vendita, commerciale all'ingrosso e depositi, direzionale, di servizio pubbliche e private. E' possibile per ogni unità commerciale esistente nell'ambito della S.U.L. massima consentita, realizzare un alloggio per il custode di S.U.L. non superiore a 80 mq
3. I comparti identificati con numero all'interno delle Tavv. 05-11 di RU e nelle tabelle parametriche di cui all'art.32 contengono una potenzialità edificatoria la cui dimensione è definita attraverso gli indici contenuti nelle tabelle stesse; utilizzando tali indici e parametri è possibile ampliare quegli edifici i cui lotti di pertinenza non siano ancora saturi. Sia in caso di ampliamenti che di nuova costruzione gli indici si applicano su aree non ancora utilizzate come superficie fondiaria per edifici realizzati con precedenti strumenti urbanistici.
4. In caso di lotti saturi è permessa, per esigenze funzionali e di adeguamento a normative di sicurezza e tecnologiche, l'Addizione Volumetrica "una tantum", per ciascun manufatto, nel rispetto delle distanze

e degli altri parametri urbanistici pari al 10% della S.U.L. esistente, calcolata secondo quanto previsto all'art. 15.25, incrementabile fino al 20% in funzione dell'uso di tecnologie tipiche della bioarchitettura ovvero dell'uso di energie rinnovabili, così come previsto all'art.21, anche in deroga al RC, ma fermi restando l'altezza massima e le distanze dai fabbricati, dalle strade e dai confini previste.

5. In caso di ampliamenti è necessario l'adeguamento ai parametri di parcheggio ad uso privato e privato di uso pubblico ai sensi dell'art.17.4.
6. Per gli edifici esistenti è possibile effettuare tutti gli interventi di cui all'art. 18: la Ristrutturazione Urbanistica, presupponendo interventi organici anche sulle opere di urbanizzazione, deve essere eseguita con un Piano di Recupero come definito all'art. 12.3. e previa redazione di una scheda R così come definita all'art.31.20.
7. Oltre alle prescrizioni di cui sopra, al fine di attenuare l'impatto degli insediamenti commerciali sul paesaggio, devono essere rispettati gli indirizzi di cui all'art.13.29 della Disciplina del P.T.C.P. di Siena.

### ***31.7 - Zone DIm: Insediamenti a carattere commerciale e/o produttivo muniti delle opere di urbanizzazione primaria.***

1. Corrispondono alle parti degli insediamenti a carattere misto, commerciale e/o produttivo frutto degli strumenti urbanistici precedenti, pressoché complete e munite delle opere di urbanizzazione primaria.
2. Secondo quanto definito all'art.16 le destinazioni d'uso ammesse sono: industriale e artigianale, commerciale di vicinato, pubblici esercizi e medie strutture di vendita, commerciale all'ingrosso e depositi, direzionale, di servizio pubbliche e private. La destinazione commerciale, relativamente alle medie strutture di vendita non deve superare il 50% della SUL massima consentita: tali quote dovranno comunque essere verificate e ricomprese nel dimensionamento commerciale complessivo del P.S.. E' possibile per ogni unità commerciale e/o produttiva esistente, nell'ambito della S.U.L. massima consentita, realizzare un alloggio per il custode di S.U.L. non superiore a 80 mq.
3. I comparti identificati con numero all'interno delle Tavv. 05-11.di RU e nelle tabelle parametriche di cui all'art.32 contengono una potenzialità edificatoria la cui dimensione è definita attraverso gli indici contenuti nelle tabelle stesse; utilizzando tali indici e parametri è possibile ampliare quegli edifici i cui lotti di pertinenza non siano ancora saturi. Sia in caso di ampliamenti che di nuova costruzione gli indici si applicano su aree non ancora utilizzate come superficie fondiaria per edifici realizzati con precedenti strumenti urbanistici.
4. In caso di lotti saturi è permessa per esigenze funzionali e di adeguamento a normative di sicurezza e tecnologiche l'Addizione Volumetrica "una tantum", per ciascun manufatto, nel rispetto delle distanze e degli altri parametri urbanistici pari al 10 % della S.U.L. esistente, calcolata secondo quanto previsto all'art. 15.25, incrementabile fino al 20 % in funzione dell'uso di tecnologie tipiche della bioarchitettura ovvero dell'uso di energie rinnovabili, così come previsto all'art.21, anche in deroga al RC, ma fermi restando l'altezza massima e le distanze dai fabbricati, dalle strade e dai confini previste.
5. In caso di ampliamenti è necessario l'adeguamento ai parametri di parcheggio ad uso privato e privato di uso pubblico ai sensi dell'art.17.4.
6. Per gli edifici esistenti è possibile effettuare tutti gli interventi di cui all'art. 18: la Ristrutturazione Urbanistica, presupponendo interventi organici anche sulle opere di urbanizzazione, deve essere eseguita con un Piano di Recupero come definito all'art. 12.3 e previa redazione di una scheda R così come definita all'art.31.20.

7. Oltre alle prescrizioni di cui sopra, al fine di attenuare l'impatto degli insediamenti produttivi e commerciali sul paesaggio, devono essere rispettati gli indirizzi di cui all'art.13.29 della Disciplina del P.T.C.P. di Siena.

### ***31.8 - Zone D1p: Insediamenti a carattere produttivo muniti delle opere di urbanizzazione primaria.***

1. Corrispondono alle parti degli insediamenti a carattere produttivo, frutto degli strumenti urbanistici precedenti, pressoché complete e munite delle opere di urbanizzazione primaria.
8. Secondo quanto definito all'art.16 le destinazioni d'uso ammesse sono: industriale e artigianale, commerciale di vicinato, commerciale all'ingrosso e depositi, direzionale, di servizio pubbliche e private. E' possibile per ogni unità produttiva esistente, nell'ambito della S.U.L. massima consentita, realizzare un alloggio per il custode di S.U.L. non superiore a 80 mq..
2. I comparti identificati con numero all'interno delle Tavv. 05-11 di R.U. e nelle tabelle parametriche di cui all'art. 32 contengono una potenzialità edificatoria la cui dimensione è definita attraverso gli indici contenuti nelle tabelle stesse; utilizzando tali indici e parametri è possibile ampliare quegli edifici i cui lotti di pertinenza non siano ancora saturi. Sia in caso di ampliamenti che di nuova costruzione gli indici si applicano su aree non ancora utilizzate come superficie fondiaria per edifici realizzati con precedenti strumenti urbanistici.
3. In caso di lotti saturi è permessa per esigenze funzionali e per adeguamento a normative di sicurezza e tecnologiche l'Addizione Volumetrica "una tantum", per ciascun manufatto, nel rispetto delle distanze e degli altri parametri urbanistici, al 10% della S.U.L. esistente, calcolata secondo quanto previsto all'art. 15.25, incrementabile fino al 20% in funzione dell'uso di tecnologie tipiche della bioarchitettura ovvero dell'uso di energie rinnovabili, così come previsto all'art.21, anche in deroga al RC, ma fermi restando l'altezza massima e le distanze dai fabbricati, dalle strade e dai confini previste.
4. In caso di ampliamenti è necessario l'adeguamento ai parametri di parcheggio ad uso privato ai sensi dell'art.17.4.
5. Per gli edifici esistenti è possibile effettuare tutti gli interventi di cui all'art. 18: la Ristrutturazione Urbanistica, presupponendo interventi organici anche sulle opere di urbanizzazione, deve essere eseguita con un Piano di Recupero come definito all'art. 12.3 e previa redazione di una scheda R così come definita all'art.31.20.
6. Oltre alle prescrizioni di cui sopra, al fine di attenuare l'impatto degli insediamenti produttivi sul paesaggio, devono essere rispettati gli indirizzi di cui all'art.13.29 della Disciplina del P.T.C.P. di Siena.

### ***31.9 - Zone D2c: Aree destinate a nuovi insediamenti a carattere commerciale soggette a piani attuativi convenzionati.***

1. Corrispondono ad aree libere destinate a nuovi insediamenti a carattere commerciale, poste all'interno degli ambiti urbani e/o di influenza urbana: tali aree sono identificate con un perimetro di comparto che ricomprende al proprio interno parti fondiarie e superfici da destinare ad opere di urbanizzazione primaria. Sono aree che necessitano della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria così come definite nelle carte di R.U. per quanto riguarda la parte urbanistica superficiale, e delle opere tecnologiche del sottosuolo così come prescritto all'art. 20 da verificare con gli enti gestori dei servizi che in fase di approvazione dei piani dovranno dare il proprio assenso per la realizzazione degli interventi.

2. Gli interventi su tali aree sono subordinate alla presentazione di un Piano Attuativo di iniziativa privata convenzionato, come definito all'art. 12.2. Esse rappresentano le aree di sviluppo produttivo del R.U.. Su tali aree è sempre possibile intervenire con Piani Attuativi di iniziativa pubblica secondo le procedure di cui all'art.12.1.
9. Secondo quanto definito all'art.16 le destinazioni d'uso ammesse sono: artigianale di servizio, commerciale di vicinato, commerciale di medie strutture di vendita, commerciale all'ingrosso e depositi, direzionale, di servizio pubbliche e private. E' possibile per ogni unità commerciale, nell'ambito della S.U.L. massima consentita, realizzare un alloggio per il custode di S.U.L. non superiore a 80 mq.
3. I comparti sono identificati con numero nelle Tavv. 05-11 di R.U.; le tabelle parametriche di cui all'art.32 contengono i dati e i parametri urbanistici necessari per la realizzazione degli interventi di nuova edificazione. All'interno dei comparti sono comprese superfici fondiarie e superfici non fondiarie, strade, parcheggi, standard pubblici da realizzare e da cedere al Comune.
4. Sono consentite le pertinenze così come definite all'art. 15.12 e l'incentivo energetico previsto all'art.21.
5. Qualora nella stesura dei piani e dei progetti si preveda, anche nella realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria oltre che nella costruzione degli edifici, l'uso di materiali propri della bioarchitettura, contenimento dei consumi energetici e uso di fonti rinnovabili, oltre i limiti previsti dalla legislazione vigente, può essere assentito un incremento sino ad un massimo del 10 % della S.U.L. consentita, così come previsto all'art.21.
6. Le Zone D2c, una volta completate e collaudate le opere di urbanizzazione, sono equiparate alle Zone D1c.
7. Oltre alle prescrizioni di cui sopra, al fine di attenuare l'impatto degli insediamenti commerciali sul paesaggio, devono essere rispettati gli indirizzi di cui all'art.13.29 della Disciplina del P.T.C.P. di Siena.

***31.10 - Zone D2m: Aree destinate a nuovi insediamenti a carattere commerciale e/o produttivo soggette a piani attuativi convenzionati.***

1. Corrispondono ad aree libere destinate a nuovi insediamenti a carattere misto, commerciale e/o produttivo poste all'interno degli ambiti urbani e/o di influenza urbana: tali aree sono identificate con un perimetro di comparto che ricomprende al proprio interno parti fondiarie e superfici da destinare ad opere di urbanizzazione primaria. Sono aree che necessitano della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria così come definite dalle carte di R.U. per quanto riguarda la parte urbanistica superficiale, e delle opere tecnologiche del sottosuolo così come prescritto all'art. 20 da verificare con gli enti gestori dei servizi che in fase di approvazione dei piani dovranno dare il proprio assenso per la realizzazione degli interventi.
2. Gli interventi su tali aree sono subordinate alla presentazione di un Piano Attuativo di iniziativa privata convenzionato, come definito all'art. 12.2. Esse rappresentano le aree di sviluppo produttivo del R.U.. Su tali aree è sempre possibile intervenire con Piani Attuativi di iniziativa pubblica secondo le procedure di cui all'art.12.1.
3. Secondo quanto definito all'art.16 le destinazioni d'uso ammesse sono: industriale e artigianale, commerciale di vicinato e medie strutture di vendita, commerciale all'ingrosso e depositi, direzionale, di servizio pubbliche e private. La destinazione commerciale, relativamente alle medie strutture di vendita non deve superare il 50% della SUL massima consentita. E' possibile per ogni unità commerciale e/o produttiva, nell'ambito della S.U.L. massima consentita, realizzare un alloggio per il custode di S.U.L.

non superiore a 80 mq..

4. I comparti sono identificati con numero nelle Tavv. 05-11 di R.U.; le tabelle parametriche di cui all'art.32 contengono i dati e i parametri urbanistici necessari per la realizzazione degli interventi di nuova edificazione. All'interno dei comparti sono comprese superfici fondiarie, strade, parcheggi, standard pubblici da realizzare e da cedere al Comune.
5. Sono consentite le pertinenze così come definite all'art. 15.12 e l'incentivo energetico previsto all'art. 21.
6. Qualora nella stesura dei piani e dei progetti si preveda, anche nella realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria oltre che nella costruzione degli edifici, l'uso di materiali propri della bioarchitettura, contenimento dei consumi energetici e uso di fonti rinnovabili, oltre i limiti previsti dalla legislazione vigente, può essere assentito un incremento sino ad un massimo del 10% della S.U.L. consentita, così come previsto all'art.21.
7. Le Zone D2m, una volta completate e collaudate le opere di urbanizzazione, sono equiparate alle Zone D1m.
8. Oltre alle prescrizioni di cui sopra, al fine di attenuare l'impatto degli insediamenti produttivi e commerciali sul paesaggio, devono essere rispettati gli indirizzi di cui all'art.13.29 della Disciplina del P.T.C.P. di Siena.

***31.11 - Zone D2p: Aree destinate a nuovi insediamenti a carattere produttivo soggette a piani attuativi convenzionati.***

1. Corrispondono ad aree libere destinate a nuovi insediamenti a carattere produttivo poste all'interno degli ambiti urbani e/o di influenza urbana: tali aree sono identificate con un perimetro di comparto che ricomprende al proprio interno parti fondiarie e superfici da destinare ad opere di urbanizzazione primaria. Sono aree che necessitano della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria così come definite dalle carte di R.U. per quanto riguarda la parte urbanistica superficiale, e delle opere tecnologiche del sottosuolo così come prescritto all'art. 20 da verificare con gli i enti gestori dei servizi che in fase di approvazione dei piani dovranno dare il proprio assenso per la realizzazione degli interventi.
2. Gli interventi su tali aree sono subordinate alla presentazione di un Piano Attuativo di iniziativa privata convenzionato, come definito all'art. 12.2. Esse rappresentano le aree di sviluppo produttivo del R.U.. Su tali aree è sempre possibile intervenire con Piani Attuativi di iniziativa pubblica secondo le procedure di cui all'art.12.1.
3. Secondo quanto definito all'art.16 le destinazioni d'uso ammesse sono: industriale e artigianale, commerciale di vicinato, pubblici esercizi, commerciale all'ingrosso e depositi, direzionale, di servizio pubbliche e private. E' possibile per ogni unità produttiva, nell'ambito della S.U.L. massima consentita, realizzare un alloggio per il custode di S.U.L. non superiore a 80 mq..
4. I comparti sono identificati con numero nelle Tavv. 05-11 di R.U; le tabelle parametriche di cui all'art.32 contengono i dati e i parametri urbanistici necessari per la realizzazione degli interventi di nuova edificazione. All'interno dei comparti sono comprese superfici fondiarie, strade, parcheggi, standard pubblici da realizzare e da cedere al Comune.
5. Sono consentite le pertinenze così come definite all'art. 15.12 e l'incentivo energetico previsto

all'art.21.

6. Qualora nella stesura dei piani e dei progetti si preveda, anche nella realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria oltre che nella costruzione degli edifici, l'uso di materiali propri della bioarchitettura, contenimento dei consumi energetici e uso di fonti rinnovabili, oltre i limiti previsti dalla legislazione vigente, può essere assentito un incremento sino ad un massimo del 10% della S.U.L. prevista, così come previsto all'art.21.
7. Le Zone D2 p, una volta completate e collaudate le opere di urbanizzazione, sono equiparate alle Zone D1p.
8. Oltre alle prescrizioni di cui sopra, al fine di attenuare l'impatto degli insediamenti produttivi sul paesaggio, devono essere rispettati gli indirizzi di cui all'art.13.29. della Disciplina del P.T.C.P. di Siena.

### ***31.12 - Zone E3: Aree agricole integrative degli insediamenti.***

1. Le Zone E3 sono le parti di territorio corrispondenti alle aree definite dalle Norme del P.S. all'art.84, come "Aree prevalentemente non edificate integrative degli insediamenti", non pianificate urbanisticamente nel presente RU, a differenza di altre che sono state ricomprese nell'ambito della pianificazione urbanistica del R.U. assumendo la definizione e le destinazioni di Zone omogenee compatibili con le destinazioni previste dal P.S.
2. Le Zone E3 assumono pertanto nell'ambito del presente R.U. dalle destinazioni previste dal P.S. solo quella agricola ed attività ad essa connesse. Le altre destinazioni diverse da quella agricola (tempo libero all'aperto e relativi servizi; pubbliche e/o di interesse pubblico; parcheggi; verde privato), potranno trovare una successiva pianificazione nel secondo R.U. ovvero nel presente con una Variante al R.U..
3. Esse, come le parti già pianificate urbanisticamente, risultano coerenti con le aree di cui agli artt. 13.12, 13.13 e 13.14 delle Norme del P.T.C.P..
4. All'interno di tali zone sono consentite tutte le attività previste all'art. 24 ad eccezione della zootecnia aziendale, attività faunistica, nuove costruzioni siano esse residenze agricole che annessi, quand'anche amatoriali.
5. Per gli edifici di pregio storico, architettonico o ambientale presenti al 1954 e appartenenti alla classe di valore 1, 2, 3, 4, 5, 6 in base alla schedatura disponibile sul SIT comunale, devono essere osservate le prescrizioni di cui agli artt. 18 e 19.
6. Per gli edifici privi di pregio storico, architettonico e/o ambientale, in base alla schedatura disponibile sul SIT comunale è possibile effettuare tutti gli interventi di cui all'art. 18, ad esclusione della Sostituzione Edilizia e della Ristrutturazione Urbanistica. L'Addizione Volumetrica "una tantum" potrà essere pari al 20% della S.U.L. esistente, calcolata secondo quanto previsto all'art. 15.25, incrementabile fino al 30% in funzione dell'uso di tecnologie tipiche della bioarchitettura ovvero dell'uso di energie rinnovabili, così come previsto all'art.21, nel rispetto delle distanze e delle altezze esistenti.  
Gli interventi di cui sopra devono essere realizzati in armonia con il contesto architettonico e ambientale circostante e deve essere mantenuto e valorizzato l'impianto urbanistico e/o storico-testimoniale con le seguenti specificazioni:
  - per gli edifici di classe di valore 7, 8, 9, 10 gli interventi di cui all'art.18 dovranno essere eseguiti in modo coerente con il contesto ambientale ed in modo unitario sul complesso immobiliare;
  - per gli edifici pubblici ricadenti nella classe di valore IP di età superiore ai settanta anni sono

possibili gli interventi di cui sopra previo parere della Soprintendenza ai Beni storici e architettonici competente.

7. Per gli edifici minori individuati all'interno della schedatura del patrimonio edilizio nel SIT comunale e nelle Tavv. 04-11 di RU, ai quali non viene attribuita la classe di valore, devono essere osservate le prescrizioni di cui all'art.19.7..
8. Le aree boscate presenti all'interno delle E3 devono essere tutelate da fonti improprie di illuminazione artificiale eventuali fonti di luce per illuminare percorsi devono essere rivolte verso il basso e non verso la vegetazione.
9. Per le Zone E3 devono essere rispettati gli indirizzi e prescrizioni relativi ai singoli Sistemi e Subsistemi territoriali individuati nella Tav.01 e all'art. 24.13 delle NTA, nonché gli indirizzi e le prescrizioni relativi ai Vincoli sovraordinati di cui alla Tav.02 e alle Invarianti Strutturali di cui alla Tav. 03 e agli artt. 5, 6 e successivi delle presenti norme.

### **31.13 - Zone E4: Aree agricole periurbane.**

1. Le Zone E4 corrispondono alle aree agricole interne "alle aree urbane e/o di influenza urbana" di cui all'art.82 delle norme del P.S. vigente, ma esterne ai centri abitati definiti nella Tav.12 in quanto non interessate dalla pianificazione urbanistica del presente R.U..
2. Esse costituiscono una sorta di filtro fra gli ambiti urbani veri e propri e i Sistemi territoriali agricoli e di paesaggio e rivestono una importante funzione paesaggistica rispetto agli insediamenti, connotandosi come aree agricole di contorno agli stessi.
3. Per queste zone valgono le norme generali di cui all'art.24, con le seguenti limitazioni: sono escluse le attività zootecniche di carattere aziendale, in termini di strutture, che devono essere eventualmente ubicate nel territorio aperto; per quanto riguarda l'eventuale costruzione di annessi, sono da escludere per queste zone quelli aziendali di una certa consistenza, da ubicare nel territorio aperto, mentre sono consentiti quelli minori gestiti da IA e da OAA , di cui all'art.24.6, purché siano realizzati con materiali e tipologie tipiche così come definito all'art.24 e posizionati in modo da mantenere intatte le visuali paesaggistiche verso i centri e i nuclei storici. Sono consentiti i piccoli annessi per il ricovero di animali non connessi alle esigenze di aziende agricole così come definiti all'art. 24.7. Sono consentiti i manufatti precari come definiti all'art. 24.8 e le serre stagionali come definite all'art. 24.9.
4. Per gli edifici di pregio storico, architettonico o ambientale presenti al 1954 e appartenenti alla classe di valore 1, 2, 3, 4, 5, 6 in base alla schedatura disponibile sul SIT comunale, devono essere osservate le prescrizioni di cui agli artt. 18 e 19.
5. Per gli edifici privi di pregio storico, architettonico e/o ambientale, in base alla schedatura disponibile sul SIT comunale è possibile effettuare tutti gli interventi di cui all'art. 18; l'Addizione Volumetrica "una tantum" potrà essere pari al 20% della S.U.L. esistente, calcolata secondo quanto previsto all'art. 15.25, incrementabile fino al 30% in funzione dell'uso di tecnologie tipiche della bioarchitettura ovvero dell'uso di energie rinnovabili, così come previsto all'art.21, nel rispetto delle distanze e delle altezze esistenti; la Ristrutturazione Urbanistica può essere attuata solo tramite Piano di Recupero, previa individuazione di una Zona R ai sensi dell'art. 31.20 e contestuale variante al RU da effettuare con una nuova scheda R da aggiungere all'allegato 15 b redatta secondo lo schema delle Schede R. Tale procedura consente di programmare l'intervento di ristrutturazione in modo puntuale, definirne gli Obiettivi di trasformazione, le Funzioni e destinazioni d'uso, gli Strumenti attuativi, i Parametri



urbanistici, le Prescrizioni e gli Indirizzi progettuali e le eventuali convenzioni con la Amministrazione Pubblica ai fini di una gestione corretta del recupero da effettuare, che ben si inserisca nel contesto agricolo periurbano evitando di compromettere eventuali future pianificazioni di tipo urbano.. In ogni caso le nuove Schede devono rispettare il dimensionamento previsto dal P.S. vigente relativamente alle funzioni che abbiano un riscontro dimensionale; la variante parziale al RU deve essere supportata da Valutazione ambientale, se necessaria, secondo le procedure di verifica di assoggettabilità a VAS previste dalle disposizioni regionali vigenti.

Gli interventi di cui sopra devono essere realizzati in armonia con il contesto architettonico e ambientale circostante e deve essere mantenuto e valorizzato l'impianto urbanistico e/o storico-testimoniale con le seguenti specificazioni:

- per gli edifici di classe di valore 7, 8, 9, 10 gli interventi di cui all'art.18 dovranno essere eseguiti in modo coerente con il contesto ambientale ed in modo unitario sul complesso immobiliare;
  - per gli edifici pubblici ricadenti nella classe di valore IP di età superiore ai settanta anni sono possibili gli interventi di cui sopra previo parere della Soprintendenza ai Beni storici e architettonici competente.
6. Per gli edifici minori individuati all'interno della schedatura del patrimonio edilizio nel SIT comunale e nelle Tavv. 04-11 di RU, ai quali non viene attribuita la classe di valore, devono essere osservate le prescrizioni di cui all'art.19.7..
  7. Per i manufatti a carattere produttivo, anche se connessi con le attività agricole, esistenti all'interno delle Zone E4 è possibile, permanendo la stessa destinazione, realizzare gli interventi di cui all'art. 18 fino alla addizione volumetrica stabilita in una S.U.L. max pari al 10% della S.U.L. esistente, incrementabile fino al 20% in funzione dell'uso di tecnologie tipiche della bioarchitettura ovvero dell'uso di energie rinnovabili, così come previsto all'art.21, nel rispetto delle distanze e delle altezze esistenti. Ampliamenti superiori per tali manufatti in senso produttivo possono avvenire nelle UTOE a ciò deputate o nel territorio aperto se legati alla trasformazione di prodotti agricoli; sui fabbricati eventualmente dismessi possono essere effettuati anche gli altri interventi di cui all'art. 18, sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica per le destinazioni d'uso compatibili con la Zona; per interventi di ristrutturazione urbanistica con si dovrà seguire l'iter sopra citato del Piano di Recupero previa redazione di scheda Er secondo quanto definito all'art. 29.
  8. Le aree boscate presenti all'interno delle E4 devono essere tutelate da fonti improprie di illuminazione artificiale eventuali fonti di luce per illuminare percorsi devono essere rivolte verso il basso e non verso la vegetazione.
  9. Per le Zone E4 devono essere rispettati gli indirizzi e prescrizioni relativi ai singoli Sistemi e Subsistemi territoriali individuati nella Tav.01 e all'art 24.13 delle NTA, nonché gli indirizzi e le prescrizioni relativi ai Vincoli sovraordinati di cui alla Tav.02 e alle Invarianti Strutturali di cui alla Tav. 03 e agli artt. 5, 6 e successivi delle presenti norme.

#### ***31.14 - Zone F1: Aree destinate a verde pubblico.***

1. Rappresentano le aree destinate a verde pubblico, compresi gli standard ai sensi del D.M. 1444/1968 art.3, gli spazi a verde pubblico attrezzato, le nuove piazze urbane, i giardini pubblici, i parchi urbani, sia esistenti che di progetto, individuati nelle Tavv. 05-11 di R.U..
2. I nuovi spazi a verde pubblico in progetto sono in buona parte inseriti nell'ambito di comparti soggetti a

piani attuativi convenzionati o interventi diretti convenzionati; in questi casi tali opere devono essere realizzate dai privati in quanto soggette ad indici perequativi e cedute con le relative aree gratuitamente al Comune. Qualora un Piano Attuativo proponga modifiche all'assetto del R.U., gli spazi destinati a verde pubblico dovranno rimanere nella stessa quantità e ubicati in modo funzionale nel contesto urbano. Nel caso in cui il Comune debba realizzare un'area a verde pubblico anche prima della acquisizione di un'area F1 prevista all'interno di un comparto soggetto a piano attuativo convenzionato può attivare la procedura prevista all'art.14.

3. Gli interventi in area F1, una volta le aree siano di proprietà pubblica, possono anche essere realizzati e gestiti da soggetti privati diversi dalla Pubblica Amministrazione, attraverso la stipula di una convenzione con il Comune che ne determini le modalità di attuazione e di gestione e ne garantisca l'uso pubblico.
4. Possono essere realizzate coperture stagionali all'interno degli spazi di cui sopra a condizione che siano realizzate con materiali leggeri, che non modifichino in modo permanente lo stato dei luoghi, compreso piccole strutture di ristoro e servizio in legno.
5. La progettazione di tali spazi deve tenere in considerazione degli assetti vegetazionali da realizzare con piantumazioni tipiche della Zona e secondo gli indirizzi contenuti nell'art. 20.5 e dei materiali di pavimentazione e di arredo in conformità con i materiali tipici della Zona quando anche composti secondo forme progettuali contemporanee.
6. Interventi parziali devono essere eseguiti previo studio preliminare di tutto il comparto F1 o di un'area abbastanza ampia di esso in modo da evidenziarne le connessioni con il tessuto urbano esistente al fine di non compromettere e/o contraddire la futura utilizzazione delle aree non oggetto dell'intervento.
7. Per gli edifici minori individuati all'interno della schedatura del patrimonio edilizio nel SIT comunale e nelle Tavv. 04-11 di RU, ai quali non viene attribuita la classe di valore, devono essere osservate le prescrizioni di cui all'art.19.7..
8. Nell'ambito delle zone F1 in attesa del loro utilizzo per finalità pubbliche, ovvero anche in concomitanza con destinazioni pubbliche in aree residuali di minore pregio, è consentita la realizzazione di orti urbani da destinare a finalità sociali.

### **31.15 - Zone F2: Aree destinate ad attrezzature pubbliche.**

1. Rappresentano le aree da destinare ad attrezzature e servizi pubblici comprese quelle destinate a standard ai sensi del D.M. 1444/1968 art. 3 individuate nelle Tavv. 05-11 di RU con simbologia specifica riferita ai vari servizi pubblici, nonché quelli destinati al culto.
2. Secondo quanto definito all'art.16 le destinazioni d'uso ammesse sono: direzionale, di servizio pubbliche. I simboli riportati in cartografia connotano la tipologia delle attrezzature pubbliche esistenti e di progetto: questi ultimi in particolare sono di indirizzo urbanistico. Nel corso della gestione del RU è sempre possibile modificare il tipo di attrezzatura prevista, purché di tipo pubblico, senza preventiva variante al RU purché l'area sia idonea sotto il profilo urbanistico e ambientale. Per le nuove strutture e attrezzature i parametri dimensionali e urbanistici saranno definiti in sede di progettazione dell'opera pubblica in base ai criteri e alle norme di legge vigenti, nonché alle caratteristiche paesaggistiche e ambientali dell'area.
3. All'interno o all'esterno delle attrezzature pubbliche possono trovare ubicazione attività commerciali di vicinato e pubblici esercizi, quando anche a gestione privata convenzionata, come funzioni

complementari a quelle svolte dalle attrezzature principali.

4. Le aree F2 in progetto collocate all'interno di comparti soggetti a Piani Attuativi di iniziativa privata o Interventi Diretti Convenzionati devono essere cedute gratuitamente al Comune, che le utilizzerà per la realizzazione delle attrezzature pubbliche. Nel caso in cui il Comune debba realizzare un'opera pubblica anche prima della acquisizione di un'area F2 prevista all'interno di un comparto soggetto a piano attuativo convenzionato può attivare la procedura prevista all'art.14.
5. Gli interventi in area F2 possono essere realizzati e gestiti da soggetti privati diversi dalla Pubblica Amministrazione, attraverso la stipula di una convenzione con il Comune che ne determini il dimensionamento, le modalità di attuazione e di gestione e ne garantisca l'uso pubblico.
6. Per gli edifici di pregio storico, architettonico o ambientale presenti al 1954 e appartenenti alla classe di valore 1, 2, 3, 4, 5, 6 in base alla schedatura disponibile sul SIT comunale, devono essere osservate le prescrizioni di cui agli artt. 18 e 19.
7. Per gli edifici privi di pregio storico, architettonico e/o ambientale, in base alla schedatura disponibile sul SIT comunale è possibile effettuare gli interventi di cui all'art. 18. Detti interventi devono essere realizzati in armonia con il contesto architettonico e ambientale circostante e deve essere mantenuto e valorizzato l'impianto urbanistico e/o storico-testimoniale con le seguenti specificazioni:
  - per gli edifici di classe di valore 7, 8, 9, 10 gli interventi di cui sopra dovranno essere eseguiti in modo coerente con il contesto urbano ed in modo unitario sul complesso immobiliare;
  - per gli edifici pubblici ricadenti nella classe di valore IP di età superiore ai settanta anni sono possibili gli interventi di cui all'art.18 previo parere della Soprintendenza ai Beni storici e architettonici competente.
8. Per gli edifici minori individuati all'interno della schedatura del patrimonio edilizio nel SIT comunale e nelle Tavv. 04-11 di RU, ai quali non viene attribuita la classe di valore, devono essere osservate le prescrizioni di cui all'art.19.7..
9. Nell'ambito delle zone F2 è possibile prevedere spazi destinati a parcheggi pubblici o a parcheggi privati di uso pubblico; questi ultimi sono da regolamentare attraverso apposita convenzione che ne garantisca l'uso in modo permanente e la cessione al pubblico demanio alla conclusione del servizio per cui sono sorti.

### ***31.16 - Zone F3: Aree destinate a verde privato.***

1. Sono aree poste all'interno degli ambiti urbani e/o di influenza urbana che non contengono potenzialità edificatoria e, tuttavia, possono costituire un complemento di spazi verdi a servizio degli insediamenti.
2. Possono essere destinate a giardini privati, orti domestici e spazi di sosta privati scoperti nonché a tutte quelle attività agricole che non contrastino con la loro collocazione nel contesto urbano. Se in adiacenza con Zone A, B, C, D, R, T possono ospitare le pertinenze di cui all'art.15.12: queste dovranno comunque rispettare le distanze dai confini, dai fabbricati, dalle strade, ed essere realizzate con materiali e tipologie tipiche della zona.
3. Per gli edifici di pregio storico, architettonico o ambientale presenti al 1954 e appartenenti alla classe di valore 1, 2, 3, 4, 5, 6 in base alla schedatura disponibile sul SIT comunale, presenti nelle Zone F3 devono essere osservate le prescrizioni di cui agli artt. 18 e 19.
4. Per gli edifici privi di pregio storico, architettonico e/o ambientale, in base alla schedatura disponibile

sul SIT comunale è possibile effettuare tutti gli interventi di cui all'art. 18, ad esclusione della Ristrutturazione Urbanistica che può essere attuata solo tramite Piano di Recupero, previa individuazione di una Zona R ai sensi dell'art. 31.20 e contestuale variante al RU da effettuare con una nuova scheda R da aggiungere all'allegato 15 b redatta secondo lo schema delle Schede R.

Detti interventi devono essere realizzati in armonia con il contesto architettonico e ambientale circostante e deve essere mantenuto e valorizzato l'impianto urbanistico e/o storico-testimoniale con le seguenti specificazioni:

- per gli edifici di classe di valore 7, 8, 9 e 10 gli interventi di cui sopra dovranno essere eseguiti in modo coerente con il contesto ambientale e in modo unitario sul complesso immobiliare;
  - per gli edifici pubblici ricadenti nella classe di valore IP di età superiore ai settanta anni sono possibili gli interventi di cui sopra previo parere della Commissione comunale per il paesaggio e della Soprintendenza ai Beni storici e architettonici competente.
5. Per gli edifici minori individuati all'interno della schedatura del patrimonio edilizio nel SIT comunale e nelle Tavv. 04-11 di RU, ai quali non viene attribuita la classe di valore, devono essere osservate le prescrizioni di cui all'art.19.7..
  6. Le zone F3, se in adiacenza alle zone produttive, commerciali e miste, possono ospitare anche manufatti a carattere tecnologico e locali tecnici pertinenziali dei fabbricati produttivi e commerciali esistenti; questi locali dovranno comunque rispettare le distanze dai confini, dai fabbricati, dalle strade, ed essere realizzati con materiali e tipologie tipiche della zona.
  7. Nell'ambito delle zone F3 è possibile prevedere spazi destinati a parcheggi pubblici o a parcheggi privati di uso pubblico; gli stessi sono da regolamentare attraverso apposita convenzione che ne garantisca l'uso in modo permanente e la cessione al pubblico demanio alla conclusione del servizio per cui sono sorti.

#### ***31.17 - Zone F4: Aree destinate a servizi privati di interesse generale***

1. Sono aree private destinate a servizi a prevalente carattere generale.
2. Secondo quanto definito all'art.16 le destinazioni d'uso ammesse sono: residenza specialistica, residenza collettiva, commerciale di vicinato, pubblici esercizi, turistico-ricettiva alberghiera, attività finalizzate allo svago, attività ricettive a carattere prevalente non edilizio, direzionale, di servizio a carattere privato.
3. La destinazione turistico-ricettiva non può essere esclusiva ma correlata alle altre attività; è consentita anche la destinazione residenziale nel limite strettamente necessario per lo svolgimento delle funzioni principali; in ogni caso le funzioni residenziali dovranno essere integrate anche tipologicamente nella struttura a destinazione principale.
4. In tali zone si opererà con Intervento diretto, soggetto ad eventuale convenzione nel caso di presenza di opere di urbanizzazione primaria da realizzare, ovvero di altri impegni legati alla tipologia del servizio da svolgere anche per finalità pubbliche, ovvero con piani attuativi convenzionati. I dimensionamenti massimi e i parametri urbanistici sono definiti nelle tabelle relative di cui all'art.32.
5. Si dovrà prevedere la sistemazione complessiva delle aree scoperte salvaguardando l'assetto vegetazionale esistente, la realizzazione dei manufatti necessari a svolgere le funzioni con tipologie e materiali adeguati al contesto ambientale nonché la predisposizione degli spazi di sosta e le infrastrutture necessarie in base al tipo di attività da insediare.
6. Per quanto riguarda la dotazione di parcheggi privati e privati di uso pubblico si fa riferimento a quanto

previsto all'art. 17.4.

7. Per gli edifici di pregio storico, architettonico o ambientale, presenti al 1954 e appartenenti alla classe di valore 1, 2, 3, 4, 5, 6 in base alla schedatura disponibile sul SIT comunale, devono essere osservate le prescrizioni di cui agli artt. 18 e 19.

8. Per gli edifici privi di pregio storico, architettonico e/o ambientale, in base alla schedatura disponibile sul SIT comunale, è possibile effettuare tutti gli interventi di cui all'art. 18, ad esclusione della Sostituzione Edilizia e della Ristrutturazione Urbanistica, interventi possibili nell'ambito di una rifunzionalizzazione dell'area secondo le nuove destinazioni di Zona e attraverso i relativi piani attuativi.

Detti interventi devono essere realizzati in armonia con il contesto architettonico e ambientale circostante e deve essere mantenuto e valorizzato l'impianto urbanistico e/o storico-testimoniale con le seguenti specificazioni:

- per gli edifici di classe di valore 7, 8, 9 e 10 gli interventi di cui sopra dovranno essere eseguiti in modo coerente con il contesto ambientale e in modo unitario sul complesso immobiliare;
- per gli edifici pubblici ricadenti nella classe di valore IP di età superiore ai settanta anni sono possibili gli interventi di cui sopra previo parere della Commissione comunale per il paesaggio e della Soprintendenza ai Beni storici e architettonici competente.

E' permessa l'Addizione Volumetrica "una tantum" per ciascuna unità immobiliare, nel rispetto delle distanze e salvo allineamenti preesistenti e compreso l'adeguamento in altezza non superiore a quella del fabbricato adiacente più alto, pari al 20 % della S.U.L. esistente, calcolata secondo quanto previsto all'art. 15.25, incrementabile fino al 30% in funzione dell'uso di tecnologie tipiche della bioarchitettura ovvero dell'uso di energie rinnovabili, così come previsto all'art.21.

9. Per gli edifici minori individuati all'interno della schedatura del patrimonio edilizio nel SIT comunale e nelle Tavv. 04-11 di RU, ai quali non viene attribuita la classe di valore, devono essere osservate le prescrizioni di cui all'art.19.7..

10. Potranno essere realizzate coperture stagionali a condizione che siano realizzate con materiali leggeri, che non modifichino lo stato dei luoghi, non producano aggravio dell'assetto idraulico al contorno e che nel titolo abilitativo necessario alla realizzazione sia individuato il periodo nel quale la struttura verrà installata e successivamente rimossa.

### ***31.18 - Zone T: Aree destinate a servizi turistico-ricettivi interne agli ambiti urbani.***

1. Sono aree destinate in maniera pressoché esclusiva ad attività turistico ricettiva.
2. Secondo quanto definito all'art.16 le destinazioni d'uso ammesse sono: turistico-ricettiva, artigianale di servizio, commerciale di vicinato, pubblici esercizi, di servizio a carattere privato; è consentita anche la destinazione residenziale ordinaria per lo svolgimento delle funzioni principali nei limiti strettamente necessari allo svolgimento delle funzioni principali; in ogni caso le funzioni residenziali dovranno essere integrate anche tipologicamente nella struttura a destinazione principale.
3. In tali zone si opererà con Piani Attuativi di iniziativa privata convenzionata, la cui estensione massima è delimitata dai limiti del comparto individuati cartograficamente nelle Tavole di R.U.. I dimensionamenti massimi e i parametri urbanistici sono definiti nelle tabelle parametriche di cui all'art. 32 e nelle Schede T inserite nell'Allegato 15c.
4. Si dovrà prevedere la sistemazione complessiva delle aree scoperte salvaguardando l'assetto

vegetazionale esistente, la realizzazione dei manufatti necessari a svolgere le funzioni con tipologie e materiali adeguati al contesto ambientale nonché la predisposizione degli spazi di sosta e le infrastrutture necessarie già previste in sede di R.U. e ulteriormente precisate in base al tipo di attività da insediare.

5. Per quanto riguarda la dotazione di parcheggi privati e privati di uso pubblico si fa riferimento a quanto previsto all'art. 17.4. mentre per quanto riguarda la dotazione di standard pubblici si fa riferimento a quanto già individuato nelle carte di R.U..
6. Per gli edifici di pregio storico, architettonico o ambientale, presenti al 1954 e appartenenti alla classe di valore 1, 2, 3, 4, 5, 6 in base alla schedatura disponibile sul SIT comunale, devono essere osservate le prescrizioni di cui agli artt. 18 e 19.
7. Per gli edifici privi di pregio storico, architettonico e/o ambientale, in base alla schedatura disponibile sul SIT comunale, è possibile effettuare tutti gli interventi di cui all'art. 18, ad esclusione della Sostituzione Edilizia e della Ristrutturazione Urbanistica, interventi possibili nell'ambito di una rifunzionalizzazione dell'area secondo le nuove destinazioni di Zona e attraverso i relativi piani attuativi.

Detti interventi devono essere realizzati in armonia con il contesto architettonico e ambientale circostante e deve essere mantenuto e valorizzato l'impianto urbanistico e/o storico-testimoniale con le seguenti specificazioni:

- per gli edifici di classe di valore 7, 8, 9 e 10 gli interventi di cui sopra dovranno essere eseguiti in modo coerente con il contesto ambientale e in modo unitario sul complesso immobiliare;
- per gli edifici pubblici ricadenti nella classe di valore IP di età superiore ai settanta anni sono possibili gli interventi di cui sopra previo parere della Soprintendenza ai Beni storici e architettonici competente.

E' permessa l'Addizione Volumetrica "una tantum" per ciascuna unità immobiliare, nel rispetto delle distanze e salvo allineamenti preesistenti e compreso l'adeguamento in altezza non superiore a quella del fabbricato adiacente più alto, pari al 20% della S.U.L. esistente, calcolata secondo quanto previsto all'art. 15.25, incrementabile fino al 30% in funzione dell'uso di tecnologie tipiche della bioarchitettura ovvero dell'uso di energie rinnovabili, così come previsto all'art.21.

8. Per gli edifici minori individuati all'interno della schedatura del patrimonio edilizio nel SIT comunale e nelle Tavv. 04-11 di RU, ai quali non viene attribuita la classe di valore, devono essere osservate le prescrizioni di cui all'art.19.7..
9. Potranno essere realizzate coperture stagionali a condizione che siano realizzate con materiali leggeri, che non modifichino lo stato dei luoghi, non producano aggravio dell'assetto idraulico al contorno e che nel titolo abilitativo necessario alla realizzazione sia individuato il periodo nel quale la struttura verrà installata e successivamente rimossa.
10. La S.U.L. esistente dei fabbricati da recuperare indicata nelle Schede Norma di cui alla Tav. 15c è da ritenersi indicativa e suscettibile di variazione in occasione della redazione del progetto architettonico definitivo a seguito di un rilievo degli immobili di maggiore dettaglio e precisione.

### ***31.19 - Zone P: Aree destinate a parcheggi pubblici o di uso pubblico.***

1. Costituiscono tutte le aree destinate o da destinare a parcheggi pubblici, così come definite all'art.17.3.
2. Nelle Tavv. 05-11 del R.U. sono riportate le aree già destinate a parcheggi pubblici e quelle di progetto.

3. La maggior parte di queste ultime è compresa nei comparti soggetti a Piani Attuativi convenzionati o Interventi Diretti Convenzionati e dovrà essere realizzata da parte dei privati in tale contesto. Qualora un Piano Attuativo proponga modifiche all'assetto del R.U., gli spazi destinati a parcheggi pubblici dovranno rimanere nella quantità e nel numero di posti auto prefissati e ubicati in modo funzionale nel contesto urbano. Nel caso in cui il Comune debba realizzare un parcheggio pubblico anche prima della acquisizione di un'area P prevista all'interno di un comparto soggetto a piano attuativo convenzionato può attivare la procedura prevista all'art.14.
4. Le aree da destinare a parcheggi pubblici devono essere corredate di idonee alberature di alto fusto di specie tipiche locali in modo tale comunque da non ridurre il numero di posti auto, fatte salve particolari disposizioni di tutela storica ambientale e di pavimentazioni permeabili.
5. In taluni casi la realizzazione e la gestione parcheggi pubblici può avvenire anche ad opera di privati attraverso la stipula di apposita convenzione con il Comune che ne garantisca l'uso pubblico.

**31.20 - Zone R: Aree e/o immobili soggette a recupero urbanistico interne agli ambiti urbani.**

1. Corrispondono a comparti urbani all'interno degli ambiti urbani e/o di influenza urbana, caratterizzati da situazioni di degrado urbanistico, nei quali si deve intervenire con la predisposizione di un Piano di Recupero così come delineato all'art. 12.3.
2. Il R.U. individua nelle Tavole 05-11 Zone di Recupero (R) per ciascuna delle quali è definita una scheda nell'elaborato 15b allegato alle presenti Norme, nella quale si evidenziano le problematiche urbanistiche ivi presenti, gli Obiettivi di trasformazione, le Funzioni e Destinazioni d'uso, gli Strumenti attuativi, i Parametri urbanistici, le Prescrizioni e Indirizzi progettuali. Il Piano di Recupero dovrà essere conforme alla Scheda relativa.
3. Qualora nella stesura del Piano di Recupero si preveda, nella realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria oltre che nella costruzione degli edifici, l'uso di materiali propri della bioarchitettura, contenimento dei consumi energetici e uso di energia da fonti rinnovabili, oltre i limiti previsti dalla legislazione vigente, può essere assentito un incremento del 10 % della S.U.L. consentita, così come previsto all'art.21 delle presenti norme.
4. Per gli edifici di pregio storico, architettonico o ambientale, appartenenti alla classe di valore 1, 2, 3, 4, 5, in base alla schedatura disponibile sul SIT comunale, presenti nell'ambito delle Zone R devono essere osservate le prescrizioni di cui agli artt. 18 e 19; pertanto il Piano di Recupero dovrà salvaguardare tali manufatti nell'ambito del progetto di recupero.
5. In assenza di Piano di Recupero sono possibili gli interventi diretti di cui all'art. 18 fino al Restauro e Risanamento Conservativo.
6. Per gli edifici privi di pregio storico, architettonico e/o ambientale, in base alla schedatura disponibile sul SIT comunale, è possibile effettuare tutti gli interventi di cui all'art. 18, ad esclusione della Sostituzione Edilizia e della Ristrutturazione Urbanistica, interventi possibili nell'ambito di una rifunzionalizzazione dell'area secondo le nuove destinazioni di Zona e attraverso i relativi piani attuativi.

Detti interventi devono essere realizzati in armonia con il contesto architettonico e ambientale circostante e deve essere mantenuto e valorizzato l'impianto urbanistico e/o storico-testimoniale con le seguenti specificazioni:

- per gli edifici di classe di valore 7, 8, 9 e 10 gli interventi di cui sopra dovranno essere eseguiti in

modo coerente con il contesto ambientale e in modo unitario sul complesso immobiliare;

- per gli edifici pubblici ricadenti nella classe di valore IP di età superiore ai settanta anni sono possibili gli interventi di cui sopra previo parere della Soprintendenza ai Beni storici e architettonici competente.

E' permessa l'Addizione Volumetrica "una tantum" per ciascuna unità immobiliare, nel rispetto delle distanze e salvo allineamenti preesistenti e compreso l'adeguamento in altezza non superiore a quella del fabbricato adiacente più alto, pari al 20% della S.U.L. esistente, calcolata secondo quanto previsto all'art. 15.25, incrementabile fino al 30% in funzione dell'uso di tecnologie tipiche della bioarchitettura ovvero dell'uso di energie rinnovabili, così come previsto all'art.21.

7. Per gli edifici minori individuati all'interno della schedatura del patrimonio edilizio nel SIT comunale e nelle Tavv. 04-11 di RU, ai quali non viene attribuita la classe di valore, devono essere osservate le prescrizioni di cui all'art.19.7..
8. Zone di Recupero possono essere individuate anche successivamente all'approvazione del R.U. su proposta del Comune o di privati cittadini. In tal caso la variante al R.U. comporterà l'individuazione di una apposita scheda da aggiungere all'elaborato 15b contenente tutto quanto è necessario anche per la predisposizione del Piano di Recupero. La nuova Scheda andrà ad implementare con numero progressivo l'Allegato 15b alle NTA e dovrà essere redatta in linea di massima come quelle esistenti secondo la seguente articolazione: Descrizione dell'area e/o degli immobili, Obiettivi da perseguire, Funzioni e Destinazioni d'uso, Strumenti attuativi, Parametri urbanistici, Prescrizioni e Indirizzi progettuali. Il criterio base per i parametri di nuova edificabilità nelle Zone di recupero corrisponde al recupero della S.U.L. esistente, eventualmente incrementabile con incentivi di S.U.L. finalizzati al recupero e alla riqualificazione oltre che alla realizzazione di opere di urbanizzazione; sono sempre consentite le pertinenze di cui all'art.15.12, gli incentivi energetici di all'art.21 e le altre prescrizioni di carattere generale contenute nelle presenti norme.
9. Nuove previsioni frutto di interventi di recupero oggi non previsti che si dovessero effettuare nel corso di gestione del R.U. secondo quanto previsto al comma 8 dovranno comunque essere compatibili con il dimensionamento previsto dal P.S. non utilizzato nel R.U. e dovrà essere svolta la Valutazione ambientale, se necessaria, secondo le procedure di verifica di assoggettabilità a VAS previste dalle disposizioni regionali vigenti.
10. In attuazione di quanto previsto dal Piano Strutturale art. 82.10 delle N.T.A. negli interventi di trasformazione urbanistica previsti nelle zone R per lotti con S.U.L. consentita uguale o maggiore a 500 mq si dovranno riservare quote di edilizia sociale pari al 20% da destinare alla cessione convenzionata. Soluzioni diverse da tale ipotesi, quali la locazione convenzionata, l'edilizia sovvenzionata, la cessione di aree per edilizia pubblica, dovranno essere definite da un apposito regolamento comunale prendendo come base di riferimento la cessione convenzionata.
11. La S.U.L. esistente dei fabbricati da recuperare indicata nelle Schede Norma di cui alla Tav. 15b è da ritenersi indicativa e suscettibile di variazione in occasione della redazione del progetto architettonico definitivo a seguito di un rilievo degli immobili di maggiore dettaglio e precisione.



### **Art. 32- Parametri urbanistici e indirizzi.**

1. Per quanto concerne gli indirizzi e le prescrizioni per le singole UTOE, essi sono sintetizzati all'interno delle norme relative alle singole Zone Omogenee in cui si articolano il Territorio aperto e gli Insediamenti nonché nelle norme di carattere generale contenute nelle presenti NTA.

#### **32.1 - UTOE 1 - Castelnuovo Berardenga**

1. Gli ambiti urbani e/o di influenza urbana dell'UTOE 1 individuati dal Piano Strutturale sono:
  - Castelnuovo Berardenga, capoluogo del Comune, facente parte del sistema urbano provinciale di cui all'art.11.3. comma 8 del P.T.C.P.;
  - Guistrigona, aggregato di Villa-Fattoria, inserito nell'elenco 2 della Disciplina del P.T.C.P. 2010 (ex art.L8, comma 6 del P.T.C.P. 2000);
  - S. Piero, aggregato a forma aperta, inserito nell'elenco 2 della Disciplina del P.T.C.P. 2010 (ex art. L.8, comma 6 P.T.C.P. 2000).
2. Per quanto riguarda Castelnuovo Berardenga, gli interventi di trasformazione previsti, soggetti a piani attuativi convenzionati o interventi diretti convenzionati dovranno, nella fase della progettazione di dettaglio, oltre alle prescrizioni e indirizzi di carattere generale contenuti nelle presenti norme, attenersi a quanto previsto agli artt. 13.10, 13.11.e 13.12 del P.T.C.P. 2010. Per tutti gli altri interventi sul patrimonio edilizio esistente sono da rispettare tutte le prescrizioni e indirizzi di carattere generale contenuti nelle presenti norme. In particolare l'intervento previsto nel comparto zona C2 n.1 del Capoluogo, data la particolare vicinanza al centro storico e anche alla villa fattoria di Felsina, dovrà essere realizzato nel rispetto dei caratteri tipologici e morfologici del contesto paesaggistico in cui è inserito secondo i criteri individuati all'art.20.5. comma 2.
3. Per quanto riguarda Guistrigona e San Piero, gli interventi di trasformazione previsti, soggetti a piani attuativi convenzionati o interventi diretti convenzionati dovranno, nella fase della progettazione di dettaglio, oltre alle prescrizioni e indirizzi di carattere generale contenuti nelle presenti norme, attenersi a quanto previsto all' art. 13.13 del P.T.C.P. 2010. Per tutti gli altri interventi sul patrimonio edilizio esistente sono da rispettare tutte le prescrizioni e indirizzi di carattere generale contenuti nelle presenti norme.
4. Per gli ambiti urbani e/o di influenza urbana delle UTOE sono di seguito riportate le tabelle con l'indicazione dei parametri urbanistici, come definiti all'art.15 delle presenti norme.
5. Per quanto riguarda la zona D1m n.1 del Capoluogo, la S.U.L. consentita è quella già prevista dall'ex-PIP anche in deroga ai parametri di cui alla tabella successiva.

<b>UTOE 1</b>									
<b>Castelnuovo Berardenga</b>									
<b>Zone B1</b>									
N°	S.F.	S.U.L. / S.F.	S.C. / S.F.	Hmax Piani					
1	4.380	-	-	-					
2	812	-	-	-					
3	3.521	-	-	-					
4	1.310	-	-	-					
5	2.944	-	-	-					
6	2.561	-	-	-					
7	520	-	-	-					
8	4.177	-	-	-					
9	2.866	-	-	-					
10	3.821	-	-	-					
11	4.184	-	-	-					
12	1.117	-	-	-					
13	27.583	-	-	-					
14	7.546	-	-	-					
15	3.753	-	-	-					
16	878	-	-	-					
17	945	-	-	-					
18	3.555	-	-	-					
19	2.366	-	-	-					
20	7.594	-	-	-					
21	670	-	-	-					
22	9.525	-	-	-					
23	1.646	-	-	-					
24	2.218	26,0%	30,0%	2					
25	5.955	-	-	-					
26	2.739	-	-	-					
27	4.623	-	-	-					
28	2.910	-	-	-					
29	1.756	-	-	-					
30	2.429	-	-	-					
31	2.155	-	-	-					
32	1.960	-	-	-					
33	4.348	-	-	-					
34	2.781	-	-	-					
35	3.203	26,0%	30,0%	2					
36	3.930	-	-	-					
37	4.691	-	-	-					
38	3.854	-	-	-					
39	12.000	-	-	-					
40	8.066	-	-	-					
41	1.260	26,0%	30,0%	2					
42	2.877	26,0%	30,0%	2					
43	15.085	-	-	-					
<b>Zone B2</b>									
N°	S.T.	S.F.	Verde pubblico	P	Strade	Aree da cedere	S.U.L. / S.T.	S.C. / S.F.	Hmax Piani
1a	3.695	2.824	170	691	0	0	16,0%	30,0%	3
2	2.402	1.142	0	0	374	886	14,0%	30,0%	3
<b>Zone C1</b> (Per i parametri urbanistici si fa riferimento a quelli dei piani attuativi già approvati)									
N°	S.F.								
1	2.789								
<b>Zone C2</b>									
N°	S.T.	S.F.	Verde pubblico	P	Strade	Aree da cedere	S.U.L. / S.T.	S.C. / S.F.	Hmax Piani
1	14.743	5.845	0	745	3.025	5.128	15,0%	30,0%	2
2a	10.482	4.051	541	1.125	1.205	3.560	16,0%	30,0%	2
3	15.535	8.773	3.452	669	2.651	0	18,0%	30,0%	2
4	10.550	2.644	132	225	1.890	2.531	16,0%	30,0%	2
		3.128							
Nota (): Si tratta di un comparto misto contenente sia la funzione residenziale (S.F. 2.644 mq) che quella turistico-ricettiva (S.F. 3.128 mq) La S.U.L. prevista per quanto riguarda la funzione turistico-ricettiva corrisponde a 16 PL, oltre ai servizi necessari - Vedi scheda norma T1.									
<b>Zone D1m</b>									
N°	S.F.	S.U.L. / S.F.	S.C. / S.F.	Hmax					
1	3.565	45,0%	35,0%	8,00 ml					
2	21.152	45,0%	35,0%	8,00 ml					
<b>Zone D2m</b>									
N°	S.T.	S.F.	Verde pubblico	P	Strade	Aree da cedere	S.U.L. / S.T.	S.C. / S.F.	Hmax
1b	5.457	3.414	0	0	0	2.043	40,0%	40,0%	4,00 ml
<b>Zone R</b>									
N°	S.T.								
R1	3.245	Vedi scheda norma R1							
R2	10.571	Vedi scheda norma R2							
R7	1.420	Vedi scheda norma R7							

<b>Guistrigona</b>									
<b>Zone B1</b>									
<b>N°</b>	<b>S.F.</b>	<b>S.U.L. / S.F.</b>	<b>S.C. / S.F.</b>	<b>Hmax Piani</b>					
1	4.426	-	-	-					
2	8.156	-	-	-					
<b>Zone C2</b>									
<b>N°</b>	<b>S.T.</b>	<b>S.F.</b>	<b>Verde pubblico</b>	<b>P</b>	<b>Strade</b>	<b>Aree da cedere</b>	<b>S.U.L. / S.T.</b>	<b>S.C. / S.F.</b>	<b>Hmax Piani</b>
1	8.212	3.496	0	1.164	1.764	1.788	16,0%	30,0%	2

<b>San Piero</b>									
<b>Zone B1</b>									
<b>N°</b>	<b>S.F.</b>	<b>S.U.L. / S.F.</b>	<b>S.C. / S.F.</b>	<b>Hmax Piani</b>					
1	6.646	-	-	-					
2	2.833	-	-	-					
3	5.496	-	-	-					
4	2.185	-	-	-					
5	5.644	-	-	-					
6	3.248	-	-	-					
<b>Zone B2</b>									
<b>N°</b>	<b>S.T.</b>	<b>S.F.</b>	<b>Verde pubblico</b>	<b>P</b>	<b>Strade</b>	<b>Aree da cedere</b>	<b>S.U.L. / S.T.</b>	<b>S.C. / S.F.</b>	<b>Hmax Piani</b>
1	1.394	1.232	0	0	162	0	16,0%	30,0%	3
<b>Zone C2</b>									
<b>N°</b>	<b>S.T.</b>	<b>S.F.</b>	<b>Verde pubblico</b>	<b>P</b>	<b>Strade</b>	<b>Aree da cedere</b>	<b>S.U.L. / S.T.</b>	<b>S.C. / S.F.</b>	<b>Hmax Piani</b>
1	5.209	3.345	841	1.023	0	0	15,0%	30,0%	2
2	2.310	1.252	595	463	0	0	15,0%	30,0%	2

### 32.2 - UTOE 2 - San Gusmè - Villa a Sesta

1. Gli ambiti urbani e/o di influenza urbana dell'UTOE 2 individuati dal Piano Strutturale sono:
  - San Gusmè, facente parte del sistema urbano provinciale di cui all'art.11.3. comma 8 del P.T.C.P.;
  - Villa a Sesta, aggregato a forma chiusa, inserito nell'elenco 1 del P.T.C.P. 2010 (ex art.L8, comma 5 del P.T.C.P. 2000).
  - S. Felice, aggregato di Villa-Fattoria, inserito nell'elenco 1 del P.T.C.P. 2010 (ex art. L.8, comma 5 P.T.C.P. 2000).
  - Bossi, aggregato di Villa-Fattoria, inserito nell'elenco 1 del P.T.C.P. 2010 (ex art. L.8, comma 5 P.T.C.P. 2000).
2. Per quanto riguarda S.Gusmè, gli interventi di trasformazione previsti, soggetti a piani attuativi convenzionati o interventi diretti convenzionati dovranno, nella fase della progettazione di dettaglio, oltre alle prescrizioni e indirizzi di carattere generale contenuti nelle presenti norme, attenersi a quanto previsto agli artt. 13.10, 13.11.e 13.12 del P.T.C.P. 2010. Per tutti gli altri interventi sul patrimonio edilizio esistente, sono da rispettare tutte le prescrizioni e indirizzi di carattere generale contenuti nelle presenti norme. In particolare nell'intervento previsto nel comparto di zona C2 n.1 all'interno delle si dovranno utilizzare tipologie quand'anche di carattere contemporaneo, e materiali tipici (quali pietra locale, cotto, legno e intonaco a calce con coloriture di terra) paesaggisticamente coerenti con il centro storico di San Gusmè, evitando materiali e coloriture estranei al contesto.
3. Per quanto riguarda S.Felice, gli interventi di trasformazione previsti, soggetti a interventi diretti convenzionati dovranno, nella fase della progettazione di dettaglio, oltre alle prescrizioni e indirizzi di carattere generale contenuti nelle presenti norme, attenersi a quanto previsto all'art. 13.13 del P.T.C.P. 2010. Per tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, sono da rispettare tutte le prescrizioni e indirizzi di carattere generale contenuti nelle presenti norme. Nell'ottica della valorizzazione turistica del borgo è possibile inserire una struttura pertinenziale a carattere temporaneo e stagionale nelle aree scoperte adiacenti ai fabbricati costituita da una piscina coperta (di superficie non superiore a 40 mq.) con una struttura in metallo e vetro (di superficie non superiore a 120 mq).
4. Per quanto riguarda Villa a Sesta e Bossi non sono previsti interventi di trasformazione, ma solo interventi sul patrimonio edilizio esistente, pertanto per essi sono da rispettare tutte le prescrizioni e indirizzi di carattere generale contenuti nelle presenti norme.
5. Per gli ambiti urbani e/o di influenza urbana delle UTOE sono di seguito riportate le tabelle con l'indicazione dei parametri urbanistici, come definiti all'art.15 delle presenti norme.

<b>UTOE 2</b>									
<b>San Gussùmè</b>									
<b>Zone B1</b>									
N°	S.F.	S.U.L. / S.F.	S.C. / S.F.	Hmax Piani					
1	1.052	26,0%	30,0%	2					
2	800	-	-	-					
3	3.253	-	-	-					
4	7.856	-	-	-					
5	773	-	-	-					
6	1.658	-	-	-					
<b>Zone B2</b>									
N°	S.T.	S.F.	Verde pubblico	P	Strade	Aree da cedere	S.U.L. / S.T.	S.C. / S.F.	Hmax Piani
1	1.655	1.253	0	412	0	0	19,0%	30,0%	2
<b>Zone C2</b>									
N°	S.T.	S.F.	Verde pubblico	P	Strade	Aree da cedere	S.U.L. / S.T.	S.C. / S.F.	Hmax Piani
1	6.236	3.654	360	943	978	301	20,0%	30,0%	2
<b>Zone R</b>									
N°	S.T.								
R4	3.422	Vedi scheda norma R4							

<b>Villa a Sesta</b>									
<b>Zone B1</b>									
N°	S.F.	S.U.L. / S.F.	S.C. / S.F.	Hmax Piani					
1	7.102	10,0%	-	-					
2	5.640	-	-	-					
3	4.141	-	-	-					

<b>San Felice</b>									
<b>Zone B1</b>									
N°	S.F.	S.U.L. / S.F.	S.C. / S.F.	Hmax Piani					
1	12.640	-	-	-					
2	8.291	-	-	-					
3	3.860	-	-	-					
<b>Zone B2</b>									
N°	S.T.	S.F.	Verde pubblico	P	Strade	Aree da cedere	S.U.L. / S.T.	S.C. / S.F.	Hmax Piani
1	4.780	3.906	0	874	0	0	10,0%	10,0%	2

### 32.3 - UTOE 3 - Casetta - Stazione - Colonna del Grillo

1. Gli ambiti urbani e/o di influenza urbana dell'UTOE 3 individuati dal Piano Strutturale sono:
  - Casetta, aggregato a forma aperta, inserito nell'elenco 2 della disciplina del P.T.C.P. (ex art. L.8, comma 6 del P.T.C.P. 2000), pur essendo inquadrato come aggregato, di fatto esso si configura già come parte del sistema urbano provinciale di cui all'art.11.3. comma 8 del P.T.C.P. e come tale esso è già inquadrato dal P.S. e dal presente RU. Il nucleo urbano di Casetta ricade in massima parte nel Comune di Castelnuovo Berardenga, tuttavia buona parte della zona produttiva definita dal P.T.C.P. di interesse comunale ricade nel Comune di Asciano con il quale il presente RU ha concordato scelte di pianificazione sia per quanto riguarda la zona produttiva che per questioni legate alla viabilità.
  - Colonna del Grillo, insediamento produttivo di recente formazione inquadrato dal P.T.C.P. nell'ambito del polo produttivo di interesse sovracomunale di Colonna del Grillo/Ficaiole-Sentino ( art. 22 P.T.C.P. 2010).
  - Castelnuovo Berardenga Scalo/Stazione, parte del borgo di tipo urbano situato prevalentemente nel Comune di Asciano strettamente legato alla presenza della vecchia stazione ferroviaria per Siena ed ad una importante fornace con annessa cava di cui alla scheda norma Ed5 dell'allegato Tav.15a.
2. Per quanto riguarda Casetta, gli interventi di trasformazione previsti, soggetti a piani attuativi convenzionati o interventi diretti convenzionati dovranno, nella fase della progettazione di dettaglio, oltre alle prescrizioni e indirizzi di carattere generale contenuti nelle presenti norme, attenersi a quanto previsto agli artt. 13.10, 13.11., 13.12 e 13.13 del P.T.C.P. 2010. Per tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, sono da rispettare tutte le prescrizioni e indirizzi di carattere generale contenuti nelle presenti norme. Per tutti gli interventi di trasformazione che interessano anche il Comune di Asciano, la progettazione urbanistica attuativa dovrà essere concordata con il Comun confinante. Sono altresì da effettuare le valutazioni di incidenza ai sensi del D.P.R. 357/1997e L.R.56/2000.
3. All'interno del comparto zona F4 n. 2 posto a Casetta nelle aree fondiarie soggette a rischi idraulico PI3 è consentita esclusivamente la realizzazione di piazzali, parcheggi privati a raso e verde privato, escludendo qualunque manufatto edilizio.
4. Per quanto riguarda Colonna del Grillo, gli interventi di trasformazione previsti, soggetti a piani attuativi convenzionati o interventi diretti convenzionati dovranno, nella fase della progettazione di dettaglio, oltre alle prescrizioni e indirizzi di carattere generale contenuti nelle presenti norme, attenersi a quanto previsto agli art.21 e 22 del P.T.C.P. 2010. Per tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, sono da rispettare tutte le prescrizioni e indirizzi di carattere generale contenuti nelle presenti norme.

Per quanto riguarda gli interventi di trasformazione in zone D2p di Colonna del Grillo previsti dal R.U. sono da favorire soluzioni urbanistiche -progettuali e tutte quelle attività produttive riconducibili alle aree Apea, indipendentemente dalla loro costituzione. Le aree Apea sono caratterizzate dai seguenti requisiti come definiti nelle Linee Guida regionali:

  - a) aree ecologicamente attrezzate dotate delle infrastrutture e dei sistemi necessari a garantire la tutela della salute, della sicurezza e dell'ambiente;
  - b) aree ecologicamente attrezzate caratterizzate da forme di gestione unitaria delle infrastrutture e dei servizi;
  - c) impianti produttivi localizzati nelle aree ecologicamente attrezzate esonerati dall'acquisizione delle autorizzazioni concernenti la utilizzazione dei servizi ivi presenti.

5. Per quanto riguarda Stazione gli interventi di trasformazione previsti soggetti a piani attuativi convenzionati o interventi diretti convenzionati dovranno, nella fase della progettazione di dettaglio, oltre alle prescrizioni e indirizzi di carattere generale contenuti nelle presenti norme, attenersi a quanto previsto agli artt. 13.10, 13.11., 13.12 del P.T.C.P. 2010. Per tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, sono da rispettare tutte le prescrizioni e indirizzi di carattere generale contenuti nelle presenti norme. Per tutti gli interventi di trasformazione che interessano anche il Comune di Asciano, la progettazione urbanistica attuativa dovrà essere concordata con il Comune confinante. Sono altresì da effettuare le valutazioni di incidenza ai sensi del D.P.R. 357/1997 e L.R.56/2000.
6. Per gli ambiti urbani e/o di influenza urbana delle UTOE sono di seguito riportate le tabelle con l'indicazione dei parametri urbanistici, come definiti all'art.15 delle presenti norme.

<b>UTOE 3</b>									
<b>Casetta</b>									
<b>Zone B1</b>									
N°	S.F.	S.U.L. / S.F.	SC / S.F.	Hmax Piani					
1	1.218	35,0%	30,0%	2					
2	4.330	-	-	-					
3	2.517	-	-	-					
4	3.745	-	-	-					
5	7.479	-	-	-					
6	1.992	-	-	-					
7	6.188	-	-	-					
8	3.775	26,0%	30,0%	3					
9	1.261	-	-	-					
10	1.688	-	-	-					
11	1.878	-	-	-					
<b>Zone B2</b>									
N°	S.T.	S.F.	Verde pubblico	P	Strade	Aree da cedere	S.U.L. / S.T.	SC / S.F.	Hmax Piani
1	1.857	1.162	0	705	0	0	16,0%	30,0%	3
<b>Zone C2</b>									
N°	S.T.	S.F.	Verde pubblico	P	Strade	Aree da cedere	S.U.L. / S.T.	SC / S.F.	Hmax Piani
1	81.190	37.470	18.629	4.736	15.955	4.400	12,0%	30,0%	2
<b>Zone D1m</b>									
N°	S.F.	S.U.L. / S.F.	SC / S.F.	Hmax					
1	6.375	50,0%	45,0%	ml 8,00					
<b>Zone D1p</b>									
N°	S.F.	S.U.L. / S.F.	SC / S.F.	Hmax					
1	14.454	45,0%	45,0%	ml 8,00					
<b>Zona F4</b>									
N°	S.F.	S.U.L. / S.F.	SC / S.F.	Hmax					
1	20.653	23,0%	30,0%	ml 12,00					
N°	S.T.	S.F.	Verde pubblico	P	Strade	S.U.L. / S.T.	SC / S.F.	Hmax Piani	
2	4.025	3.220	0	805	0	30,0%	35,0%	2	
<b>Zone T</b>									
N°	S.T.								
T2	84.986	Vedi scheda norma T2							

<b>Stazione</b>									
<b>Zone B1</b>									
N°	S.F.	S.U.L. / S.F.	S.C. / S.F.	Hmax Piani					
1	3.146	26,0%	30,0%	2					
2	957	26,0%	30,0%	2					
3	2.356	26,0%	30,0%	2					
4	1.003	-	-	-					
<b>Zone C2</b>									
N°	S.T.	S.F.	Verde pubblico	P	Strade	Aree da cedere	S.U.L. / S.T.	S.C. / S.F.	Hmax Piani
1	1.454	903	347	204	0	0	16,0%	30,0%	2
2	6.650	3.177	578	1.241	1.654	0	16,0%	30,0%	2
<b>Zone F4</b>									
N°	S.F.	S.U.L. / S.F.	S.C. / S.F.	Hmax Piani					
1	42.709	8,0%	8,0%	2					

<b>Colonna del Grillo</b>									
<b>Zone B1</b>									
N°	S.F.	S.U.L. / S.F.	S.C. / S.F.	Hmax Piani					
1	3.557	-	-	-					
<b>Zone D1m</b>									
N°	S.F.	S.U.L. / S.F.	S.C. / S.F.	Hmax Piani					
1'	18.786	-	-	-					
Nota (*): Questo comparto, pur considerato di completamento, fa parte di un piano attuativo in corso di esecuzione a cui si deve fare riferimento per quanto concerne i parametri urbanistici, gli standard pubblici, le altezze e le distanze.									
<b>Zone D1p</b>									
N°	S.F.	S.U.L. / S.F.	S.C. / S.F.	Hmax					
1	8.228	45,0%	45,0%	8,00 ml					
2	9.158	45,0%	45,0%	8,00 ml					
3	15.273	45,0%	45,0%	8,00 ml					
<b>Zone D2p</b>									
N°	S.T.	S.F.	Verde pubblico	P	Strade	S.U.L. / S.T.	S.C. / S.F.	Hmax	
1	34.955	21.249	5.248	3.480	4.978	30,0%	45,0%	8,00 ml	
<b>Zone F4</b>									
N°	S.T.	S.F.	Verde pubblico	P	Strade	S.U.L. / S.T.	S.C. / S.F.	Hmax Piani	
1	5.524	3.522	439	1.563	0	25,0%	25,0%	2	



### **32.4 - UTOE 4 - Pianella - San Giovanni a Cerreto - Ponte a Bozzone**

1. Gli ambiti urbani e/o di influenza urbana dell'UTOE 4 individuati dal Piano Strutturale sono:
  - Pianella, facente parte del sistema urbano provinciale di cui all'art.11.3. comma 8 del P.T.C.P.;
  - San Giovanni a Cerreto, aggregato a forma aperta, inserito nell'elenco 2 della Disciplina del P.T.C.P. 2010 (ex art.L8, comma 6 del P.T.C.P. 2000).
  - Ponte a Bozzone, facente parte del sistema urbano provinciale di cui all'art.11.3. comma 8 del P.T.C.P..
2. Per quanto riguarda Pianella e Ponte a Bozzone, gli interventi di trasformazione previsti, soggetti a piani attuativi convenzionati o interventi diretti convenzionati dovranno, nella fase della progettazione di dettaglio, oltre alle prescrizioni e indirizzi di carattere generale contenuti nelle presenti norme, attenersi a quanto previsto agli artt. 13.10, 13.11.e 13.12 del P.T.C.P. 2010. Per tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, sono da rispettare tutte le prescrizioni e indirizzi di carattere generale contenuti nelle presenti norme.
3. Per quanto riguarda San Giovanni a Cerreto, gli interventi di trasformazione previsti, soggetti a piani attuativi convenzionati o interventi diretti convenzionati dovranno, nella fase della progettazione di dettaglio, oltre alle prescrizioni e indirizzi di carattere generale contenuti nelle presenti norme, attenersi a quanto previsto all' art. 13.13 del P.T.C.P. 2010.
4. Per gli ambiti urbani e/o di influenza urbana delle UTOE sono di seguito riportate le tabelle con l'indicazione dei parametri urbanistici, come definiti all'art.15 delle presenti norme.
5. Per quanto riguarda la previsione di zona B2 n.1 posta a San Giovanni a Cerreto nella fase della progettazione di dettaglio, oltre alle prescrizioni e indirizzi di carattere generale contenuti nelle presenti norme, l'edificazione deve salvaguardare l'area boscata ricompresa nel comparto.
6. Per quanto riguarda la previsione di zona F4 n.2 posta a Ponte a Bozzone, nella fase della progettazione di dettaglio, oltre alle prescrizioni e indirizzi di carattere generale contenuti nelle presenti norme, la nuova edificazione delle strutture sportive e ricreative deve essere posta nella parte inferiore del comparto più prossima al Circolo ricreativo esistente e alla viabilità pubblica.

<b>UTOE 4</b>									
<b>Pianella</b>									
<b>Zone B1</b>									
N°	S.F.	SUL / S.F.	SC / S.F.	Hmax Piani					
1	9.572	-	-	-					
2	3.834	-	-	-					
3	1.994	-	-	-					
4	876	-	-	-					
5	3.269	-	-	-					
6	1.107	-	-	-					
7	2.337	-	-	-					
8	5.677	-	-	-					
9	6.110	-	-	-					
10	14.217	-	-	-					
11	1.064	-	-	-					
12	1.617	-	-	-					
13	1.554	-	-	-					
<b>Zone C2</b>									
N°	S.T.	S.F.	Verde pubblico	P	Strade	Aree da cedere	SUL / S.T.	SC / S.F.	Hmax Piani
1	13.382	5.355	0	1.303	2.295	4.429	14,0%	30,0%	2
2	7.227	3.033	1.691	766	1.737	0	15,0%	30,0%	2
3	6.101	3.111	123	1.338	1.529	0	16,0%	30,0%	2
<b>Zone D1m</b>									
N°	S.F.	SUL / S.F.	SC / S.F.	Hmax					
1	21.420	45,0%	45,0%	8,00 ml					
2	9.585	45,0%	45,0%	8,00 ml					
<b>Zone R</b>									
N°	S.T.								
F5	2.850	Vedi scheda norma R5							

<b>San Giovanni a Cerreto</b>									
<b>Zone B1</b>									
N°	S.F.	SUL / S.F.	SC / S.F.	Hmax Piani					
1	13.078	-	-	-					
2	18.597	-	-	-					
3	1.738	-	-	-					
4	2.623	-	-	-					
5	930	-	-	-					
6	5.367	-	-	-					
7	2.741	-	-	-					
8	1.650	-	-	-					
9	3.428	-	-	-					
10	2.083	-	-	-					
11	3.985	-	-	-					
<b>Zone B2</b>									
N°	S.T.	S.F.	Verde pubblico	P	Strade	Aree da cedere	SUL / S.T.	SC / S.F.	Hmax Piani
1	1.741	1.203	151	259	128	0	16,0%	30,0%	2
2	1.375	1.113	0	0	262	0	16,0%	30,0%	2
<b>Zone C2</b>									
N°	S.T.	S.F.	Verde pubblico	P	Strade	Aree da cedere	SUL / S.T.	SC / S.F.	Hmax Piani
1a	4.582	2.170	1.057	1.070	285	0	18,0%	30,0%	2

<b>Ponte a Bozzone</b>									
<b>Zone B1</b>									
N°	S.F.	S.U.L. / S.F.	S.C. / S.F.	Hmax Piani					
1	2.072	-	-	-					
2	3.248	-	-	-					
3	4.875	-	-	-					
4	2.595	-	-	-					
5	1.085	-	-	-					
6	2.302	-	-	-					
7	8.173	-	-	-					
8	9.577	-	-	-					
9	3.709	-	-	-					
10	2.251	-	-	-					
11	2.507	-	-	-					
12	895	-	-	-					
13	565	-	-	-					
14	1.068	-	-	-					
15	1.707	-	-	-					
16	5.731	-	-	-					
17	1.955	-	-	-					
18	5.376	-	-	-					
19	2.347	-	-	-					
20	11.714	-	-	-					
21	1.150	-	-	-					
22	1.741	-	-	-					
23	11.408	-	-	-					
<b>Zone B2</b>									
N°	S.T.	S.F.	Verde pubblico	P	Strade	Aree da cedere	S.U.L. / S.T.	S.C. / S.F.	Hmax Piani
1a	11.335	3.070	4.658	640	93	2.874	20,0%	40,0%	3
<b>Zone C2</b>									
N°	S.T.	S.F.	Verde pubblico	P	Strade	Aree da cedere	S.U.L. / S.T.	S.C. / S.F.	Hmax Piani
1a	7.293	1.960	64	393	268	4.608	12,0%	30,0%	3
2	11.101	3.554	1.141	807	1.353	4.246	12,0%	30,0%	2
<b>Zone D1m</b>									
N°	S.F.	S.U.L. / S.F.	S.C. / S.F.	Hmax					
1	1.779	45,0%	45,0%	8,00 ml					
<b>Zone D2m</b>									
N°	S.T.	S.F.	Verde pubblico	P	Strade	Aree da cedere	S.U.L. / S.T.	S.C. / S.F.	Hmax
1'	9.724	3.882	1.219	1.018	520	0	16,0%	30,0%	8,00 ml
		3.085							2 piani
Nota (!): Si tratta di un comparto misto contenente sia la funzione produttiva (S.F. 3.882 mq) che quella residenziale (S.F. 3.085 mq). La S.U.L. massima per la funzione residenziale non potrà superare il 40% della S.U.L. massima.									
<b>Zone F4</b>									
N°	S.F.	S.U.L. / S.F.	S.C. / S.F.	Hmax Piani					
1	1.037	40,0%	30,0%	2					
2	41.330	0,7%	30,0%	2					

### **32.5 - UTOE 5 - Quercegrossa - La Ripa**

1. Gli ambiti urbani e/o di influenza urbana dell'UTOE 5 individuati dal Piano Strutturale sono:
  - Quercegrossa, facente parte del sistema urbano provinciale di cui all'art.11.3. comma 8 del P.T.C.P.;
  - La Ripa, aggregato a forma aperta, inserito nell'elenco 2 della Disciplina del P.T.C.P. 2010 (ex art.L8, comma 6 del P.T.C.P. 2000).
  - Colombaio, piccolo nucleo urbano sorto intorno ad un Bene Storico-Architettonico di cui all'art.11.3 (art. ex L.9 P.T.C.P. 2000).
2. Per quanto riguarda Quercegrossa, gli interventi di trasformazione previsti, soggetti a piani attuativi convenzionati o interventi diretti convenzionati dovranno, nella fase della progettazione di dettaglio, oltre alle prescrizioni e indirizzi di carattere generale contenuti nelle presenti norme, attenersi a quanto previsto agli artt. 13.10, 13.11.e 13.12 del P.T.C.P. 2010. Per tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, sono da rispettare tutte le prescrizioni e indirizzi di carattere generale contenuti nelle presenti norme.
3. Per quanto riguarda La Ripa e Colombaio non sono previsti interventi di trasformazione sostanziale, ma solo interventi sul patrimonio edilizio esistente, pertanto per essi sono da rispettare tutte le prescrizioni e indirizzi di carattere generale contenuti nelle presenti norme.
4. Per gli ambiti urbani e/o di influenza urbana delle UTOE sono di seguito riportate le tabelle con l'indicazione dei parametri urbanistici, come definiti all'art.15 delle presenti norme.

<b>UTOE 5</b>										
<b>Quercogrossa</b>										
<b>Zone B1</b>										
<b>N°</b>	<b>S.F.</b>	<b>S.U.L. / S.F.</b>	<b>S.C. / S.F.</b>	<b>Hmax Piani</b>						
1	3.359	-	-	-						
2	4.630	-	-	-						
3	1.839	-	-	-						
4	5.320	-	-	-						
5	6.023	-	-	-						
6	12.485	-	-	-						
7	3.538	-	-	-						
8	966	-	-	-						
9	1.027	-	-	-						
10	10.808	-	-	-						
11	4.629	-	-	-						
12	4.795	-	-	-						
13	4.557	-	-	-						
14	3.269	-	-	-						
15	2.203	-	-	-						
16	8.086	-	-	-						
17	1.839	-	-	-						
18	1.751	-	-	-						
19	3.252	-	-	-						
20	6.513	-	-	-						
21	3.700	-	-	-						
22	800	-	-	-						
23	2.055	-	-	-						
<b>Zone B2</b>										
<b>N°</b>	<b>S.T.</b>	<b>S.F.</b>	<b>Verde pubblico</b>	<b>P</b>	<b>Strade</b>	<b>Aree da cedere</b>	<b>S.U.L. / S.T.</b>	<b>S.C. / S.F.</b>	<b>Hmax Piani</b>	
1a	2.796	1.834	57	905	0	0	17,0%	30,0%	2	
2	1.544	1.348	0	0	0	196	16,0%	30,0%	2	
<b>Zone C2</b>										
<b>N°</b>	<b>S.T.</b>	<b>S.F.</b>	<b>Verde pubblico</b>	<b>P</b>	<b>Strade</b>	<b>Aree da cedere</b>	<b>S.U.L. / S.T.</b>	<b>S.C. / S.F.</b>	<b>Hmax Piani</b>	
1	3.893	1.795	430	0	0	1.668	16,0%	30,0%	2	
<b>Zone D1c</b>										
<b>N°</b>	<b>S.F.</b>	<b>S.U.L. / S.F.</b>	<b>S.C. / S.F.</b>	<b>Hmax</b>						
1	1.269	50,0%	45,0%	8,00ml						

<b>La Ripa</b>										
<b>Zone B1</b>										
<b>N°</b>	<b>S.F.</b>	<b>S.U.L. / S.F.</b>	<b>S.C. / S.F.</b>	<b>Hmax Piani</b>						
1	9.108	-	-	-						
2	2.471	-	-	-						
3	6.023	-	-	-						
4	7.431	-	-	-						
5	14.296	-	-	-						
6	7.126	-	-	-						
7	2.570	-	-	-						
8	1.935	-	-	-						
9	5.413	-	-	-						
10	1.354	-	-	-						

<b>Colombaio</b>										
<b>Zone B1</b>										
<b>N°</b>	<b>S.F.</b>	<b>S.U.L. / S.F.</b>	<b>S.C. / S.F.</b>	<b>Hmax Piani</b>						
1	9.844	-	-	-						

### **32.6 - UTOE 6 - Pievasciata - Vagliagli**

1. Gli ambiti urbani e/o di influenza urbana dell'UTOE 6 individuati dal Piano Strutturale sono:
  - Vagliagli, facente parte del sistema urbano provinciale di cui all'art.11.3. comma 8 del P.T.C.P.;
  - Pievasciata, aggregato/pieve fortificata, inserito nell'elenco 1 della Disciplina del P.T.C.P. 2010 (ex art.L8, comma 5 del P.T.C.P. 2000).
  - Corsignano, aggregato lineare lungo strada, inserito nell'elenco 2 del P.T.C.P. 2010 (ex art.L8, comma 6 del P.T.C.P. 2000).
  - Scopeto, Ambito urbano individuato dal P.S. intorno ad un Bene Storico-Architettonico di cui all'art.11.3 (ex art. L.9 P.T.C.P. 2000).
2. Per quanto riguarda Vagliagli, gli interventi di trasformazione previsti, soggetti a piani attuativi convenzionati o interventi diretti convenzionati dovranno, nella fase della progettazione di dettaglio, oltre alle prescrizioni e indirizzi di carattere generale contenuti nelle presenti norme, attenersi a quanto previsto agli artt. 13.10, 13.11.e 13.12 del P.T.C.P. 2010. Per tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, sono da rispettare tutte le prescrizioni e indirizzi di carattere generale contenuti nelle presenti norme.
3. Per quanto riguarda Corsignano e Scopeto non sono previsti interventi di trasformazione, ma solo interventi sul patrimonio edilizio esistente, pertanto per essi sono da rispettare tutte le prescrizioni e indirizzi di carattere generale contenuti nelle presenti norme ed in particolare quanto previsto all'art. 19.
4. Per gli ambiti urbani e/o di influenza urbana delle UTOE sono di seguito riportate le tabelle con l'indicazione dei parametri urbanistici, come definiti all'art.15 delle presenti norme.
5. Per quanto riguarda la zona B2 n. 2 prevista a Vagliagli è fatto obbligo garantire un percorso di collegamento pedonale con una larghezza minima di 2,00 mt. tra il parcheggio esistente e la piazza del borgo soprastante progettato in modo da renderlo accessibile anche ai soggetti disabili e a condizione che l'accesso al garage seminterrato non riduca il numero di posti auto presenti nel parcheggio pubblico adiacente.

<b>UTOE 6</b>										
<b>Vagliagli</b>										
<b>Zone B1</b>										
N°	S.F.	SUL / S.F.	SC / S.F.	Hmax Piani						
1	652	-	-	-						
2	1.101	-	-	-						
3	1.126	-	-	-						
4	785	-	-	-						
5	1.132	-	-	-						
6	5.353	26,0%	30,0%	2						
7	704	-	-	-						
8	4.718	26,0%	30,0%	2						
9	3.268	-	-	-						
10	3.550	-	-	-						
11	2.166	-	-	-						
12	2.070	-	-	-						
13	4.521	-	-	-						
14	1.967	-	-	-						
15	527	-	-	-						
16	472	-	-	-						
17	3.223	-	-	-						
18	8.236	-	-	-						
19	1.067	-	-	-						
20	2.855	-	-	-						
21	1.351	-	-	-						
22	2.018	-	-	-						
<b>Zone B2</b>										
N°	S.T.	S.F.	Verde pubblico	P	Strade	Aree da cedere	SUL / S.T.	S.C / S.F.	Hmax Piani	
1	1.685	1.103	0	108	474	0	11,0%	30,0%	2	
2	397	397	0	0	0	0	26,0%	30,0%	2	
3	1.469	1.201	0	268	0	0	12,0%	30,0%	2	
<b>Zone C2</b>										
N°	S.T.	S.F.	Verde pubblico	P	Strade	Aree da cedere	SUL / S.T.	S.C / S.F.	Hmax Piani	
1	9.595	4.433	3.730	995	437	0	13,0%	30,0%	2	

<b>Pievasciata</b>										
<b>Zone B1</b>										
N°	S.F.	SUL / S.F.	SC / S.F.	Hmax Piani						
1	3.346	-	-	-						
2	1.223	-	-	-						
3	784	-	-	-						
4	1.174	-	-	-						
5	2.712	-	-	-						
6	5.041	-	-	-						
7	2.106	-	-	-						
8	2.957	-	-	-						
9	2.483	-	-	-						
<b>Zone B2</b>										
N°	S.T.	S.F.	Verde pubblico	P	Strade	Aree da cedere	SUL / S.T.	S.C / S.F.	Hmax Piani	
1	2.777	1.963	0	324	490	0	10,0%	30,0%	2	
<b>Zone R</b>										
N°	S.T.									
R6	1.100	Vedi scheda norma R6								

<b>Corsignano</b>										
<b>Zone B1</b>										
N°	S.F.	SUL / S.F.	SC / S.F.	Hmax Piani						
1	3.105	-	-	-						

### 32.7 - UTOE 7 - Monteaperti

1. Gli ambiti urbani e/o di influenza urbana dell'UTOE 7 individuati dal Piano Strutturale sono:
  - Monteaperti, facente parte del sistema urbano provinciale di cui all'art.11.3. comma 8 del P.T.C.P.;
2. Per quanto riguarda Monteaperti, gli interventi di trasformazione previsti, soggetti a piani attuativi convenzionati o interventi diretti convenzionati dovranno, nella fase della progettazione di dettaglio, oltre alle prescrizioni e indirizzi di carattere generale contenuti nelle presenti norme, attenersi a quanto previsto agli artt. 13.10, 13.11.e 13.12 del P.T.C.P. 2010. Per tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, sono da rispettare tutte le prescrizioni e indirizzi di carattere generale contenuti nelle presenti norme.
3. Per gli ambiti urbani e/o di influenza urbana delle UTOE sono di seguito riportate le tabelle con l'indicazione dei parametri urbanistici, come definiti all'art.15 delle presenti norme.

<b>UTOE 7</b>									
<b>Monteaperti</b>									
<b>Zone B1</b>									
N°	S.F.	S.U.L. / S.F.	S.C. / S.F.	Hmax Piani					
1	3.032	-	-	-					
2	3.325	-	-	-					
3	3.936	-	-	-					
4	1.911	-	-	-					
5	6.350	-	-	-					
6	2.759	26,0%	30,0%	2					
7	7.275	-	-	-					
8	5.701	-	-	-					
9	6.039	-	-	-					
<b>Zone C1</b> (Per i parametri urbanistici si fa riferimento a quelli dei piani attuativi già approvati)									
N°	S.T.	S.F.	S.C. / S.F.	Hmax Piani					
1	5.154	3.482	-	-					
<b>Zone C2</b>									
N°	S.T.	S.F.	Verde pubblico	P	Strade	Aree da cedere	S.U.L. / S.T.	S.C. / S.F.	Hmax Piani
1	4.926	2.756	0	873	1.297	0	15,0%	30,0%	2
<b>Zone R</b>									
N°	S.T.								
R3	3.707	Vedi scheda norma R3							
<b>Zone T</b>									
N°	S.T.								
T3	22.465	Vedi scheda norma T3							



### **Art. 33- Dimensionamento del R.U..**

1. Le seguenti tabelle sintetizzano il dimensionamento per le funzioni residenziale, industriale-artigianale, commerciale, turistico-ricettiva e direzionale secondo il criterio individuato nel Regolamento di attuazione 3/R della L.R. 1/2005. Il dimensionamento del Regolamento Urbanistico rispetta quanto previsto nel Piano Strutturale, utilizzando quote diversificate del dimensionamento complessivo del P.S. in relazione alle funzioni. Le tabelle successive confermano tale assunto.
2. Il dimensionamento per la funzione residenziale è stato previsto dal P.S. in mq. di S.U.L. (Superficie Utile Lorda) e in alloggi, attribuendo una SUL minima di mq 80 in ambito urbano e di mq 90 nel territorio aperto relativamente al recupero, mentre per la verifica degli abitanti insediabili si è attribuita una SUL di mq 40 per Ab, ricomprendendo all'interno anche funzioni quali negozi di vicinato e artigianato di servizio.
3. Per la funzione turistico-ricettiva si è utilizzato il parametro dei posti letto attribuendo una quota di mq. 40 di S.U.L. a Posto Letto compreso i servizi, sia per quanto riguarda il nuovo che il recupero. Si precisa che il calcolo del dimensionamento relativamente al recupero per fini residenziali è stato effettuato in numero di alloggi e non di SUL, in quanto l'indicazione della SUL riportata nelle schede norma può essere suscettibile di variazione in sede redazione del piano di recupero o del progetto definitivo in base a rilievi approfonditi e alle modalità di calcolo, per cui la S.U.L. suddetta può subire variazioni per le ragioni di cui sopra, a condizione che non si modifichi il numero degli alloggi riportato nelle tabelle successive. Rispetto al R.U. adottato vi sono delle leggere variazioni dovute all'accoglimento delle osservazioni di cittadini ed enti.
4. Per quanto concerne la funzione turistico-ricettiva vi è una riduzione di posti letto di nuova istituzione pari a 114 PL, inferiore a quanto consentito dal P.S. per il primo R.U. (20% di 749 Posti Letto), ed è dovuto al venir meno della previsione del Golf e del Chiantino nell'UTOE 3. Con la variante di cui alla scheda norma Et8 (Complesso immobiliare Podere Le Fontanelle) vengono incrementati 12 PL per un totale di 583 PL (12 PL+571 PL).
5. Per quanto concerne la funzione residenziale si ha un leggero incremento di abitanti e di alloggi di nuova realizzazione pari a 21 abitanti e 11 alloggi, ed un incremento più consistente in ambito di recupero pari a 67 abitanti e 27 alloggi, incremento comunque ricompreso nelle previsioni di P.S. anche considerando il recupero nel dimensionamento di nuova previsione.
6. Per quanto concerne la funzione industriale, artigianale e direzionale espressa in S.U.L., si ha un incremento della S.U.L. comunque anche in questo caso ricompreso all'interno delle previsioni di P.S..
7. Per quanto concerne la funzione commerciale (medie strutture di vendita) vi è solo una precisazione sulla destinazione della S.U.L. nelle tre UTOE già previste dal P.S., come richiesto con osservazione degli uffici regionali.
8. Gli standard di verde pubblico, parcheggi pubblici, ed aree per attrezzature pubbliche sono contenuti in buona parte all'interno delle zone soggette a perequazione urbanistica, piani attuativi convenzionati o interventi diretti convenzionati, e verranno attuati contestualmente alle edificazioni private evitando alla pubblica amministrazione gli espropri per pubblica utilità e garantendo la loro effettiva realizzazione attraverso la corresponsabilizzazione dei privati nella loro attuazione. La quantità prevista nelle tavole di R.U. è tale da garantire gli obiettivi di incremento di standard/abitante previsto dal P.S., le tabelle successive testimoniano di tale assunto.

Da un confronto tra le tabelle del R.U. adottato e del R.U. approvato a fronte di un incremento di abitanti complessivi pari a 88, vi è una sostanziale conferma del rapporto Standard/abitanti. La riduzione del rapporto Standard/abitanti nel R.U. approvato (54,68 mq/ab.) rispetto a quello del R.U. adottato (60,62 mq/ab) è infatti compensato da un aggiornamento del quadro conoscitivo sugli standard esistenti: il rapporto registrato al momento della redazione del R.U. (48,34 mq/ab) è in realtà minore (43,07 mq/ab) in quanto nello strumento adottato erano state inserite aree ritenute pubbliche ma in realtà private di uso pubblico e come tali oggi registrate (ad es. nell'UTOE 4), ovvero aree pubbliche considerate attuate ma in realtà previste e non ancora attuate, e le scuole di Pievasciata e di San Gusmè considerate inizialmente standard e oggi in fase di dismissione. Il R.U. approvato pertanto opera anche un aggiornamento del quadro conoscitivo che, come conferma quanto già affermato, il rapporto Standard/abitante rimane pressoché inalterato anche a fronte di un incremento degli abitanti previsti da R.U. e comunque superiore alle previsioni di P.S..

9. Il dimensionamento relativo alla funzione agricola e attività complementari è stato in parte contabilizzato nel dimensionamento della funzione residenziale e di quella turistico-ricettiva con riferimento alle reali esigenze di recupero. Ulteriori prelievi dal dimensionamento del PS saranno possibili, con gli stessi criteri già utilizzati, nel corso della gestione del RU in presenza di manifeste esigenze di recupero con cambi di destinazione.
10. Il dimensionamento previsto dal R.U. nell'ambito delle previsioni del P.S., deve essere analizzato in maniera organica come sommatoria di interventi edilizi e interventi di riqualificazione urbana: infatti tutti gli interventi di trasformazione urbana sono finalizzati a ricomporre i tessuti urbani e/o a dotare i centri esistenti di quelle infrastrutture, strade, parcheggi, verde pubblico, aree per attrezzature pubbliche, oltre che opere tecnologiche, di cui oggi gli stessi risultano carenti; in tale ottica pertanto il dimensionamento previsto attraverso le prescrizioni condizionanti risulta sostenibile per sé stesso e al tempo stesso contribuisce anche alla sostenibilità complessiva degli insediamenti. Esso va letto perciò non solo in termini quantitativi, visto che contributi e richieste tesi esclusivamente alla espansione, avulsi da una riqualificazione dei centri stessi sia in termini urbanistici che dimensionali, non sono stati presi in considerazione nel processo di partecipazione.
11. La suddetta considerazione vale per gli insediamenti urbani ed anche per gli insediamenti produttivi, commerciali e direzionali. Il dimensionamento produttivo, commerciale e direzionale infatti si affianca non solo alle previsioni edilizie ma contestualmente, a carico degli operatori privati, anche alla esecuzione delle opere di urbanizzazione e delle infrastrutture al fine di riqualificare tutto il sistema produttivo comunale. In tale ottica l'area produttiva di Colonna del Grillo assume una funzione centrale a livello comunale e sovracomunale accogliendo anche trasferimenti da aree improprie degli insediamenti esistenti e dal territorio aperto. Mentre la funzione produttiva manifatturiera è concentrata a Colonna del Grillo e quella produttiva di trasformazione di prodotti agricoli è localizzata a Ponte a Bozzone, presso il capoluogo e nel territorio aperto (cantine), la funzione commerciale di media dimensione è utilizzata come possibile riqualificazione delle aree produttive esistenti (Pianella, capoluogo, Casetta ecc.).

### 33.1 – Tabella riepilogativa del dimensionamento del R.U. per abitanti e posti letto.

UTOE	Dimensionamento Abitanti				Dimensionamento PL			
	abitanti esistenti	abitanti nuovi previsti dal RU	abitanti nuovi da recupero previsti dal RU	totale abitanti	PL esistenti	PL nuovi previsti dal RU	PL di recupero previsti dal RU	totale PL previsti dal RU
1	2.561	395	107	3.063	1.318	16	70	453
2	747	51	68	866		20	0	
3	728	283	0	1.011		0	48	
4	1.838	259	20	2.117		0	0	
5	1.514	34	0	1.548		0	90	
6	1.140	50	34	1.224		0	59	
7	667	18	66	751		0	150	
<b>Totale</b>	<b>9.195</b>	<b>1.090</b>	<b>295</b>	<b>10.580</b>	<b>1.318</b>	<b>36</b>	<b>417</b>	<b>453</b>

### 33.2 – Tabelle riepilogative del dimensionamento del R.U. per funzioni.

(A) RESIDENZIALE	PS		RU		PS	RU
	Nuova realizzazione		Nuova realizzazione		Recupero	
	SUL	Alloggi	SUL	Alloggi	Alloggi	Alloggi
UTOE 1	16.000	200	15.799	197	40	47
UTOE 2	2.400	30	2.042	26	10	28
UTOE 3	16.000	200	11.338	142	0	0
UTOE 4	12.000	150	10.362	130	10	9
UTOE 5	3.200	40	1.345	17	30	0
UTOE 6	3.150	40	1.990	25	10	16
UTOE 7	1.125	15	739	9	10	29
<b>TOTALE</b>	<b>53.875</b>	<b>675</b>	<b>43.615</b>	<b>546</b>	<b>110</b>	<b>129</b>

R7 (8 all.)  
 Er1 (7 all.)  
 Er2 (9 all.)  
 Er3 (10 all.)  
 Er4 (8 all.)  
 parte di Et1 (5 all.)

R4 (6 all.)  
 Er5 (10 all.)  
 Er10 (4 all.)  
 Er11 (8 all.)

R5 (9 all.)

R6 (5 all.)  
 parte di Et9 (6 all.)  
 parte di Et10 (5 all.)

Er6 (16 all.)  
 Er7 (13 all.)

(B) INDUSTRIALE ARTIGIANALE	PS	RU	RU
	SUL	SUL nuova realizzazione	SUL nel territorio aperto
(1) UTOE 1	0	2.183	0
UTOE 2	0	0	50
UTOE 3	11.360	10.487	300
UTOE 4	3.610	925	0
UTOE 5	0	0	1.700
UTOE 6	0	0	100
UTOE 7	500	0	300
<b>TOTALE</b>	<b>15.470</b>	<b>11.412</b>	<b>2.450</b>

Ed3 (50 mq)

Ed5 (300 mq)

Ed1 (1.000 mq)  
 Ed2 (700 mq)

Ed6 (100 mq)

Ed4 (300 mq)

Nota (1): La SUL prevista dal RU per l'UTOE 1 deriva dal trasferimento di SUL produttiva agricola residua demolita nel Podere Carnano (scheda norma Er9) pertanto la stessa non viene contabilizzata nel presente dimensionamento.

(C) COMMERCIALE	PS	RU
	SUL	SUL <sup>(2)</sup>
UTOE 1	800	800
UTOE 2	0	0
UTOE 3	800	800
UTOE 4	800	800
UTOE 5	0	0
UTOE 6	0	0
UTOE 7	0	0
<b>TOTALE</b>	<b>2.400</b>	<b>2.400</b>

Nota (2): Il dimensionamento commerciale è assegnato dal RU alle singole UTOE come previsto dal PS ed è lasciato come potenzialità funzionale attribuita alle Zone D1m e D2m; esso verrà contabilizzato in occasione del suo utilizzo durante la gestione del RU.

(E) TURISTICO RICETTIVA	PS		RU			
	Nuova realizzazione		Nuova realizzazione		RECUPERO	
	SUL	Posti Letto	SUL	Posti Letto	SUL	Posti Letto
UTOE 1	7.400	185	640	16	10.200	224
UTOE 2	2.880	72	800	20	0	0
<sup>(3)</sup> UTOE 3	8.600	200	0	0	2.400	48
UTOE 4	2.080	52	0	0	0	0
UTOE 5	1.440	36	0	0	3.630	90
UTOE 6	2.080	52	0	0	2.816	71
UTOE 7	6.080	152	0	0	6.000	150
<sup>(4)</sup> <b>TOTALE</b>	<b>30.560</b>	<b>749</b>	<b>1.440</b>	<b>36</b>	<b>25.046</b>	<b>583</b>

Et1 (70 PL)  
Et15 (154 PL)

T2 (500 mq solo servizi)  
Et3 (1.500 mq; 38 PL)  
Et11 (400 mq; 10 PL)

Et4 (2.800 mq; 70 PL)  
Et5 (800 mq; 20 PL)  
Et14 (30 mq solo servizi)

Et6 (1.320 mq; 33 PL)  
Et8 (720 mq; 18 PL)  
Et9 (786 mq; 20 PL)  
Et12 (170 mq solo servizi)  
Et13 (300 mq solo servizi)

T3 (2.800 mq; 70 PL)  
Et7 (3.200 mq; 80 PL)

Nota (3): Previsioni PS: (SUL 1.600 mq; 50 PL) + Residuo PRG (SUL 7.000 mq; PL 150) = 8.600 mq; 200 PL).

Nota (4): Previsioni di PS: PL di nuova realizzazione massimi = 150 PL pari al 20% dei PL totali.

(F) DIREZIONALE	PS	RU
	SUL	SUL
UTOE 1	1.600	0
UTOE 2	0	0
UTOE 3	1.600	4.016
UTOE 4	1.200	704
UTOE 5	320	0
UTOE 6	0	0
UTOE 7	0	0
<sup>(5)</sup> <b>TOTALE</b>	<b>4.720</b>	<b>4.720</b>

Nota (5): Nelle previsioni di RU sono ricomprese, oltre alla funzione direzionale, anche le funzioni a servizio pubbliche e private,

### 33.3 – Tabella riepilogativa degli standards pubblici.

Tabella riassuntiva Standards pubblici					
Regolamento Urbanistico					
UTOE	Standards esistenti (Mc)	rapporto esistente Standards/abitanti (Mc/Ab)	Standards previsti (Mc)	Standards totali (Mc)	rapporto futuro Standards/abitanti (Mc/Ab)
1	129.981	50,75	31.604	161.585	52,75
2	40.003	53,55	16.989	56.992	65,81
3	23.461	32,23	59.738	83.199	82,29
4	102.778	55,92	52.494	155.272	73,35
5	56.998	37,65	7.395	64.393	41,60
6	20.591	18,06	12.934	33.525	27,39
7	22.216	33,31	1.351	23.567	31,38
<b>Totale</b>	<b>396.028</b>	<b>43,07</b>	<b>182.505</b>	<b>578.533</b>	<b>54,68</b>

#### Art. 34 - Norme transitorie e di salvaguardia.

1. Dopo l'adozione del R.U. gli interventi edilizi richiesti o effettuati sulla base del vigente P.R.G. dovranno essere conformi anche al nuovo Regolamento Urbanistico adottato.
2. Ai sensi dell'art. 61 della L.R. 1/2005, dopo l'adozione del R.U. e sino all'approvazione dello stesso atto di governo del territorio e per un periodo non superiore a tre anni dalla adozione, è sospesa qualunque determinazione da parte del Comune sulle richieste di permesso di costruire che siano in contrasto con il R.U. adottato.
3. Sono fatti salvi i titoli abilitativi già rilasciati, limitatamente al periodo della loro validità. Possono essere ammesse le varianti che non costituiscono variazioni essenziali così come individuate all'art. 133 della L.R. n.1/2005, il tutto limitatamente al periodo della loro validità.
4. Mantengono la loro validità, per il periodo della loro vigenza i Piani attuativi approvati e per i quali siano state sottoscritte le relative convenzioni; sono ammesse varianti a condizione che siano conformi con il R.U..

### **Acronimi, sigle ed abbreviazioni.**

Di seguito vengono definiti gli acronimi, le sigle e le abbreviazioni impiegati all'interno degli elaborati del R.U.:

A.C.	– Amministrazione Comunale.
A.R.P.A.T.	– Agenzia Regionale di Protezione Ambientale Toscana.
art.; artt.	– articolo; articoli.
B.U.R.T.	– Bollettino Ufficiale della Regione Toscana.
C.C.	– Consiglio Comunale.
D.C.R.	– Delibera di Consiglio Regionale.
Del.	– Delibera.
D.G.R.	– Delibera di Giunta Regionale.
Dir. CE.	– Direttiva della Comunità Europea.
D. Lgs.	– Decreto Legislativo.
D.M.	– Decreto Ministeriale.
D.P.R.	– Decreto del Presidente della Repubblica.
ecc.	– eccetera
L.	– Legge Nazionale.
L.R.	– Legge Regionale.
e s.m.e i.	– e successive modifiche ed integrazioni (relative a leggi, norme, regolamenti ecc.)
N.T.A.	– Norme Tecniche di Attuazione.
P.A.	– Piano/i attuativo/i
P.A.E.R.P.	– Piano delle Attività Estrattive di Recupero Provinciale
P.A.I.	– Piano di Assetto Idrogeologico
P.C.C.A.	– Piano di Comunale di Classificazione Acustica.
P.E.E.	– Patrimonio Edilizio Esistente
P.I.T.	– Piano di Indirizzo Territoriale (Regionale).
P.R.A.E.	– Piano Regionale delle Attività Estrattive (anni 1995 - 2000 - L.R. 36/1980, L.R. 5/1995)
P.R.A.E.R.	– Piano Regionale delle Attività Estrattive di Recupero delle escavabili e di riutilizzo dei residui recuperabili (anno 2003 - L.R. 78/1998)
P.S.	– Piano Strutturale (Comunale).
P.T.C.P.	– Piano Territoriale di Coordinamento (Provinciale).
Pub.Amm.	– Pubblica Amministrazione.
Q.C.	– Quadro Conoscitivo.
R.D.	– Regio Decreto.
R.E.	– Regolamento Edilizio.

Reg. CE	– Regolamento della Comunità Europea.
Reg. Reg.	– Regolamento Regionale.
R.E.I.	– Regolamento Edilizio Intercomunale.
R.U.	– Regolamento Urbanistico (Comunale).
S.A.U.	– Superfici Agrarie Utilizzate, in ambito di aziende agricole.
S.C.	– Strada Comunale.
S.E.L.	– Sistema Economico Locale.
S.I.C.	– Sito di Interesse Comunitario (direttiva Habitat Dir. 1992/43/CEE)
S.I.R.	– Sito di Interesse Regionale (LR 56/2000)
S.I.R.A.	– Sistema Informativo Regionale Ambientale.
S.I.T.	– Sistema Informativo Territoriale.
S.P.	– Strada Provinciale.
S.R.	– Strada Regionale.
S.U.L.	– Superficie Utile Lorda
Tav.; Tavv.	– tavola; tavole.
U.T.C.	– Ufficio/i Tecnico/i Comunale/i.
U.T.O.E.	– Unità Territoriali Organiche Elementari.
vd.	– vedere a ...
V.A.S.	– Valutazione Ambientale Strategica
V.E.A.	– Valutazione degli Effetti Ambientali (art. 32 della L.R. 5/1995).
Z.P.S.	– Zona Protezione Speciale in materia di protezione ornitologica (direttiva Uccelli Dir. 2009/147/CEE)

