



COMUNE DI CASTELLINA IN CHIANTI

Provincia di Siena

Sindaco e Assessore all'Urbanistica

MARCELLO BONECHI

Garante della Comunicazione

DOTT. ROBERTO GAMBERUCCI

**VARIANTE PUNTUALE AL PIANO STRUTTURALE ED AL REGOLAMENTO URBANISTICO
AI FINI DELLA REVISIONE ED INTEGRAZIONE DELLA SCHEDATURA DEL PATRIMONIO
EDILIZIO, AGGIORNAMENTO DELLE CATEGORIE DI INTERVENTO OLTRE CHE DEL DI-
MENSIONAMENTO PER I CAMBI DI DESTINAZIONE IN ZONA RURALE AI SENSI DELLA
L.R. 65/2014 ED ADEGUAMENTO ALLE DISPOSIZIONI DI CUI AL DPGR 63R/2016**

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Coordinatore di Piano

Responsabile del Procedimento

DOTT. ARCH. ALESSANDRA BELLINI

Responsabile della schedatura del Patrimonio Edilizio Esistente

DOTT. ARCH. STEFANIA RIZZOTTI – LDP STUDIO

Collaboratori

GEOM. FRANCESCO ANTONELLI

GEOM. GRAZIA CALOSI

Norme Tecniche del Regolamento Urbanistico approvato con D.C.C. n. 23 del 27.03.2009

Modifiche/integrazioni introdotte con la variante puntuale al RU approvata con D.C.C. n. 57 del 30.12.2013

Modifiche/integrazioni introdotte con la variante puntuale al RU approvata con D.C.C. del 31 del 25.05.2018

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I – NATURA E FONTI NORMATIVE

Art. 1 – Natura, funzioni e obiettivi del Regolamento urbanistico

1. Il Regolamento urbanistico (di seguito RU)¹ è atto di governo del territorio ai sensi della Legge regionale 03.01.2005, n. 1, art. 10, comma 1, ed ha i contenuti indicati dall'art. 55 della stessa legge. Esso è composto dai seguenti elaborati:

A- QUADRO CONOSCITIVO :

RU - QC - 01 CARTA RICOGNITIVA DEL REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE

RU - QC - 02 CARTA DEL PATRIMONIO EDILIZIO ED URBANISTICO ESISTENTE NEL TERRITORIO APERTO.

RU - QC - 03 CARTA DEL PATRIMONIO EDILIZIO ED URBANISTICO ESISTENTE DEI CENTRI DEL SISTEMA URBANO.

RU - QC - 04 SCHEDATURA DI ANALISI DELLE AREE DI TUTELA PAESAGGISTICA, DELLE AREE DI RISPETTO E DEGLI EDIFICI RICADENTI NEI TOPONIMI NOTEVOLI DI PARTICOLARE PREGIO (GIA' ARTT. L8 - L9 DEL PTC E ZONE E3 DEL PRG VIGENTE) (solo in formato digitale)

B -VALUTAZIONE :

RU - V - 01 RELAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

RU - V - 03.1 CARTA DEGLI ELEMENTI DI SENSIBILITA' TERRITORIALE -Elementi di pregio paesaggistico ambientale

RU - V - 03.2 CARTA DEGLI ELEMENTI DI SENSIBILITA' TERRITORIALE - Elementi di vulnerabilità

RU - V - 04 CARTA DELLE CRITICITÀ TERRITORIALI

RU - V - 04.1 CARTA DEGLI ELEMENTI DI CRITICITÀ TERRITORIALE

RU - V - 05 CARTA DELLA VALUTAZIONE DELLE TRASFORMAZIONI AGRARIE

RU - V - 06 CARTA DELLA VALUTAZIONE DELLE TRASFORMAZIONI EDILIZIE

C -PROGETTO :

RELAZIONE URBANISTICA

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

RU - P - 01 CARTA DELL'USO E DISEGNO DEL SUOLO - Territorio Rurale -

RU - P - 02 CARTA DELL'USO E DISEGNO DEL SUOLO - Sistema Urbano Provinciale -

RU - P - 03 CARTA DEGLI ELEMENTI DI PREGIO DEI CENTRI URBANI STORICI.

RU - P - 04 CARTA DI ACCESSIBILITA' DEI CENTRI DEL SISTEMA URBANO

REPORT SCHEDE SINTETICHE E DETTAGLIATE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE E RILEVATO.

D - GEOLOGIA :

Regolamento Urbanistico

RU - G - 01.a CARTA DELLA FATTIBILITÀ

RU - G - 01.b CARTA DELLA FATTIBILITÀ

RU - G - 02 RELAZIONE GEOLOGICA DI SUPPORTO AL REGOLAMENTO URBANISTICO

2. Qualora vi sia contrasto tra il contenuto delle norme e quello degli elaborati cartografici, prevale quanto previsto dalle presenti norme e dai relativi allegati

3. Il regolamento urbanistico disciplina l'attività urbanistica e edilizia per l'intero territorio comunale e contiene:

a) la disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti, di cui all'art. 2;

b) la disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio, di cui all'art. 3.

4. Il RU individua i vincoli preordinati all'espropriazione, dimensionati sul quadro previsionale strategico per i cinque anni successivi all'approvazione.

¹ In Allegato (A) si trova il glossario delle sigle e delle abbreviazioni usate nel testo.

5. Ogni attività di trasformazione urbanistica e/o edilizia del territorio comunale è soggetta al combinato disposto delle norme statali e regionali in materia edilizia e di governo del territorio ed alle norme e disposizioni del RU.

6. Coerentemente con il PS, il RU persegue lo sviluppo endogeno sostenibile e la tutela attiva delle risorse del territorio. Il RU promuove lo sviluppo e la valorizzazione dell'agricoltura e delle attività connesse, del turismo, della residenza stabile, del terziario pregiato, del commercio e delle attività manifatturiere non inquinanti tradizionalmente integrate con la filiera agro- alimentare di qualità e con la residenza stabile, che sono componenti essenziali dell'economia locale.

Art. 2 – Disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti

1. La disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti comprende:

- 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 e 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 d'urbanizzazione primaria e secondaria nel rispetto degli standard di cui alla Legge regionale 03.01.2005, n. 1, art. 53, comma 2, lettera c);
- f) la disciplina del territorio rurale ai sensi della Legge regionale 03.01.2005, n. 1, Titolo IV, Capo III;
- g) la disciplina delle trasformazioni non materiali del territorio, che detta criteri di coordinamento tra le scelte di localizzazione, la regolamentazione della mobilità e dell'accessibilità;
- h) la valutazione di fattibilità idrogeologica degli interventi anche ai fini del vincolo idrogeologico di cui alla LRT 39/2000 in base all'approfondimento degli studi di natura idrogeologica, geologica ed idraulica;
- i) le aree e gli ambiti sui quali perseguire prioritariamente la riqualificazione insediativa.

Art. 3 – Disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali e edilizi

1. La disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali e edilizi comprende:

- a) gli interventi di addizione agli insediamenti esistenti consentiti anche all'esterno del perimetro dei centri abitati;
- 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 attuativi, di cui al titolo V, capo IV, sezione I della LRT 1/2005;
- d) le aree destinate all'attuazione delle politiche di settore del Comune;
- e) le infrastrutture da realizzare e le relative aree;
- f) le norme per l'abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche nell'ambito urbano e la determinazione degli interventi necessari al loro superamento, per garantire un'adeguata fruibilità delle strutture d'uso pubblico e degli spazi comuni delle città;
- g) l'individuazione dei beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi ai sensi degli articoli 9 e 10 del DPR 08.06.2001, n. 327 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia d'espropriazione per pubblica utilità);
- h) la disciplina della perequazione di cui all'art. 60 della Legge regionale 03.01.2005, n. 1.

2. La disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali e edilizi comprende, inoltre, le regole per i mutamenti delle destinazioni d'uso degli immobili, ivi comprese le

aree di pertinenza degli edifici esistenti e i terreni inediti e la suddivisione del territorio secondo le unità territoriali organiche elementari o parti di esse.

3. Con riferimento a ciascun ambito, la disciplina individua e definisce:

- a) le funzioni non ammesse anche in relazione a singoli complessi immobiliari, a singoli immobili o a parti di essi;
- b) le quantità massime e minime per ciascuna funzione in relazione alle reciproche compatibilità;
- c) i mutamenti di destinazione comunque soggetti a titolo abilitativo;
- d) le condizioni per localizzare le funzioni in determinate parti degli ambiti;
- e) specifiche fattispecie o aree determinate nelle quali il mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili, anche in assenza d'opere edilizie, è sottoposto a denuncia d'inizio dell'attività.

Art. 4 – Procedure d'intervento

1. Fatte salve le fattispecie d'attività edilizia libera, indicate dalla normativa nazionale² e regionale³, il RU si attua con due procedure d'intervento:

- a) intervento urbanistico preventivo ovvero piano attuativo (PUA), di cui alla Legge regionale 03.01.2005, n. 1, art. 65;
- b) intervento edilizio diretto.

2. I nuovi insediamenti e gli interventi di sostituzione dei tessuti urbani sono consentiti solo se esistono o siano contestualmente realizzate le opere di urbanizzazione primaria⁴.

3. Le regole d'intervento sugli immobili sono determinate dal combinato disposto delle norme generali relative alle zone territoriali omogenee, individuate dal Titolo IV, Capo II, di questo RU ai sensi e per gli effetti di cui al D.I. 02.04.1968, n. 1444, integrate dalle norme e istruzioni dettate per ciascuna Unità Territoriale Organica Elementare (UTOE) dal Capo I dello stesso Titolo IV. Le regole per intervenire nel territorio rurale sono dettate dal Titolo III.

Art. 5 – Intervento urbanistico preventivo

1. I Piani attuativi sono strumenti urbanistici di dettaglio **in attuazione del regolamento urbanistico o dei piani complessi d'intervento**.

2. Il Regolamento Urbanistico individua le aree in cui la realizzazione degli interventi è subordinata all'approvazione di un Piano Attuativo

3. Le previsioni del RU per le trasformazioni del territorio che richiedano l'esecuzione programmata e contestuale di interventi pubblici e privati possono essere attuate con il Piano complesso d'intervento.

Art. 6 – Intervento diretto

1. In tutte le zone del territorio comunale ove non sia prevista la formazione di un atto di governo del territorio, l'attuazione delle previsioni del RU si realizzano con intervento edilizio diretto. Sono riconducibili a questa fattispecie le Trasformazioni Urbane attuate secondo le indicazioni contenute nelle Schede di cui all'allegato C, tutti gli interventi di completamento, gli interventi sul patrimonio edilizio esistente dove è richiesto il Progetto Unitario.

2. **Gli interventi edilizi diretti sono subordinati** al rilascio del permesso di costruire o alla presentazione di Segnalazione Certificata di Inizio Attività in conformità a quanto disciplinato per le singole tipologie d'intervento dalla normativa vigente ed in particolare dalla Legge regionale 03.01.2005, n. 1, Titolo VI.

² DPR 06.06.2001, n. 380 e s.m. Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia [G.U. 20.10.2001, n. 245].

³ Legge regionale 03.01.2005, n. 1, art. 80.

⁴ A norma dell'art. 31 della Legge 17.08.1942 n. 1150, come modificato dall'art. 10 della Legge 06.08.1967, n. 765.

Art. 6.1 Progetto Unitario

1. Il Progetto di Recupero Unitario (PRU) **è uno strumento che, in ragione della minore complessità o estensione degli interventi, non richiede la preventiva approvazione di uno strumento urbanistico attuativo. Il progetto unitario considera tutte le relazioni (formali, funzionali, fruttive, paesaggistiche ed ambientali) di un intervento prendendo in esame** l'intero complesso immobiliare, e prevedendo un'accurata analisi tipologico-architettonica, una verifica di fattibilità e un approfondito studio di inserimento architettonico e urbanistico.

2. **Il progetto unitario, senza indurre alcun vincolo per le altre proprietà, consente all'Amministrazione di valutare correttamente l'inserimento del progetto nel tessuto edificato o nel territorio rurale, valutandone la coerenza e le relazioni di varia natura**

3. I PRU sono sottoposti al parere della Commissione Comunale per il Paesaggio.

Art. 7 – Comparti

1. I comparti istituiti da questo RU sono indicati e normati nell'allegato C di queste norme.

2. Gli aventi diritto sugli immobili compresi in comparti devono regolare i loro reciproci rapporti in modo da rendere possibile l'attuazione del comparto⁵.

3. Gli aventi diritto sugli immobili compresi nel comparto partecipano a quanto da realizzare nel comparto stesso in proporzione all'area posseduta ed indipendentemente dalla destinazione che l'area di proprietà riceve in sede di progetto unitario.

4. Il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla stipula di una convenzione fra l'AC ed i proprietari, da trascriversi a cura e spese di questi ultimi, che contenga:

- a) i rapporti tra gli aventi diritto sugli immobili e l'AC;
- b) le aree da cedere all'A.C., nonché i tempi e le modalità di cessione gratuita;
- c) l'assunzione, a carico dei proprietari, degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione necessarie per l'allacciamento ai pubblici servizi;
- d) i termini entro i quali le opere devono essere ultimate;
- e) congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.

Art. 8 – Deroghe

I poteri di deroga sono regolati dalla **normativa vigente in materia ed il Comune esercita tali poteri nel pieno rispetto della stessa**.

Art. 9 – Vigore del RU 2009

1. Il RU **approvato con del. C.C. n. 23 del 27.03.2007 e pubblicato nel BURT n. 18 del 06.05.2009, resta efficace per la parte relativa alla gestione degli insediamenti esistenti**.

2. **Sono, altresì, efficaci le previsioni relative alle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio oggetto di piani attuativi per i quali sia stata stipulata la relativa convenzione urbanistica**.

3. **Ai sensi dell'art. 228 della L.R. 65/2014 "Disposizioni transitorie per i comuni dotati di Piano Strutturale e di Regolamento Urbanistico approvati le cui previsioni risultano già scadute alla data del 27 novembre 2014", non sono consentiti:**

- **gli interventi di nuova edificazione di cui all'art. 134 c. 1 lett.a ;**

⁵ Il Codice Civile, art. 870, stabilisce: "Quando è prevista la formazione di comparti, costituenti unità fabbricabili con speciali modalità di costruzione e di adattamento, gli aventi diritto sugli immobili compresi nel comparto devono regolare i loro reciproci rapporti in modo da rendere possibile l'attuazione del piano. Possono anche riunirsi in consorzio per l'esecuzione delle opere. In mancanza di accordo, può procedersi alla espropriazione a norma delle leggi in materia".

- *l'installazione di manufatti, anche prefabbricati e di strutture di qualsiasi genere di cui all'art. 134 c. 1 lett. b;*
- *la realizzazione di interventi di ristrutturazione urbanistica di cui all'art. 134 c. 1 lett. f;*
- *gli interventi di sostituzione edilizia di cui all'art. 134 c. 1 lett. l;*

4. A seguito dell'approvazione della presente variante sarà ammessa l'installazione dei manufatti per l'attività agricola amatoriale e per il ricovero di animali domestici, nonché dei manufatti per l'esercizio dell'attività venatoria di cui all'art. 78 della L.R. 65/2014 oltre che la sostituzione edilizia per gli edifici di classe V e VI.

5. Sono comunque ammessi:

• *gli interventi edilizi consentiti alle aziende agricole;*

• *gli interventi previsti da piani attuativi approvati e convenzionati, nonché gli interventi convenzionati comunque denominati la cui convenzione sia stata sottoscritta ed in particolare:*

- *Piano di Lottizzazione Borgo Lecchi in loc. Crocefiorentina approvato con D.C.C. n. 13 del 01.03.2017- convenzione sottoscritta in data 16.10.200,*
- *il Piano di lottizzazione a fini produttivi in loc. Campassala approvato con D.C.C. n. 24 del 06.05.2008 – convenzione sottoscritta nel 2008),*
- *il PdR Molini Niccolai approvato con D.C.C. n. 32 del 17.04.2009(convenzione sottoscritta in data 16.07.2008;*
- *Il PdR in loc. Monte e Monticino approvato con D.C.C. n. 56 del 18.12.2015 contestualmente alla variante al PS e RU - convenzione sottoscritta in data 13.10.2017.*

4. Ove non diversamente indicato, ogni citazione di articoli o di altre partizioni in queste norme è riferita a questo RU.

Art. 10 – Raccordo col PS e col REC

1. Questo RU è formato in attuazione del PS.

2. Qualsiasi ragionevole incertezza circa l'esatta prescrizione di una norma del RU si risolve nel senso di maggior coerenza con il PS.

3. Il Regolamento Edilizio Comunale (REC) definisce i contenuti dei titoli abilitativi e la documentazione necessaria, i criteri di calcolo dei parametri edilizi ed urbanistici e le norme regolamentari in materia di igiene, sicurezza, estetica, ornato pubblico e modalità costruttive. Le norme del REC non possono costituire, in nessun caso, variante al PS ed al RU.

Art. 11 – Aggiornamento del quadro conoscitivo

1. L'Ufficio Tecnico Comunale (UTC) aggiorna il quadro conoscitivo entro la scadenza del quinquennio a cui si riferiscono le previsioni del RU.

2. L'UTC presenta all'Amministrazione una relazione sullo stato d'attuazione del RU alla metà del periodo di validità delle trasformazioni ed entro tre mesi dalla scadenza del quinquennio a cui si riferiscono le previsioni del RU ed ogni qual volta che il dirigente dell'UTC lo ritenga necessario per adeguare le previsioni.

Art. 12 – Salvaguardie

1. *In conformità alla normativa di riferimento,* il Comune sospende ogni determinazione sulle domande di permesso di costruire.

2. Nei casi di cui al comma 1, è sospesa l'efficacia delle SCIA per le quali *i lavori non siano effettivamente iniziati.*

3. La sospensione di cui ai commi 1 e 2 opera fino all'efficacia dell'atto di governo del territorio e in ogni caso non oltre tre anni dal relativo provvedimento di adozione.

4. Le pratiche relative ad interventi che rispettano le norme più restrittive tra il RU adottato ed il RU vigente possono essere concluse.

5. Sono escluse dalle salvaguardie le previsioni vigenti non oggetto di modifica.

Art. 13 – Aree con previsioni del RU decadute

abrogato

Art. 14 – Rilascio dei titoli abilitativi

1. Il permesso di costruire è condizionato al rispetto dei seguenti criteri:

a) paesaggistico e ambientale: per la più rigorosa tutela di quei valori estetici, paesaggistici ed ecologici;

b) produttivo: affinché sia garantito, nelle zone agricole, il mantenimento della capacità produttiva esistente e potenziale e sia tendenzialmente promosso lo sviluppo agro-silvo-pastorale;

c) fondiario: per evitare il frazionamento e favorire il riaccorpamento delle proprietà, e comunque per produrre assetti unitari nel rapporto suolo-edifici nelle varie proprietà;

d) storico-culturale: per promuovere, ripristinare, recuperare e restaurare le tipologie insediative tradizionali e, nelle zone agricole, le sistemazioni idraulico-agrarie e forestali.

Art. 15 – Disposizioni transitorie e abrogazioni

1. A decorrere dall'approvazione **della variante** al Regolamento Urbanistico sono abrogate le Norme Tecniche d'Attuazione del previgente RU oggetto di modifica, e qualsiasi norma regolamentare comunale in contrasto con le stesse.

2. Sono fatte salve, a carattere transitorio, le disposizioni del precedente PRG, ove espressamente previsto nelle presenti norme.

CAPO II – DEFINIZIONI, PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Art. 16 – Definizioni urbanistiche ed edilizie

1. Il presente Capo esplicita le definizioni edilizie e i parametri urbanistici ed edilizi utilizzati dal Regolamento Urbanistico.

2. **Sono opere di urbanizzazione primaria (S1) ed urbanizzazione secondaria (S2)** quelle definite dai commi 5 e 6 dall'art. 37 della Legge regionale 03.01.2005, n. 1 Tessuto (T): si configura come porzione di insediamento urbano all'interno del quale i caratteri di omogeneità (funzionale, di regole d'impianto morfologico, di suddivisione del suolo) sono significativamente prevalenti rispetto alle differenze. Il tessuto, tranne che nei centri urbani storici, non comprende le sedi viarie ad esclusione di quelle private di distribuzione interna o di accesso agli edifici.

3. **Unità Edilizia (UE)**: rappresenta l'entità costruita, composta da una o più unità immobiliari, organizzata secondo un tipo edilizio e si configura (dal punto di vista spaziale, statico e funzionale) come costruzione autonoma, a meno degli spazi di pertinenza.

4. **Unità Immobiliare (UI)**: Si intende per unità immobiliare la minima entità edilizia censita nel catasto fabbricati, con o senza area di pertinenza, capace di assolvere autonomamente alle funzioni secondo cui è censita (esempio: appartamento, negozio, laboratorio artigiano, ecc.).

5. **Pertinenze (P)**: sono pertinenze le aree su cui sorgono gli edifici, i giardini, le aree libere e gli immobili secondari destinati in modo durevole a servizio o ad ornamento dell'edificio;

6. **Lotto di completamento: tasselli di suolo inedificato (o parzialmente edificato)** appartenenti a tessuti già urbanizzati dove il RU ammette interventi diretti di nuovo impianto con interventi puntuali o complessivi a completamento dei tessuti di appartenenza. Talvolta al lotto di completamento può essere assegnato, con apposita simbologia, un vincolo di localizzazione per il costruendo edificio.

7. **Carico urbanistico (Cu):** Con riferimento alla disciplina degli usi, esprime l'impegno, indotto sui parcheggi dalle diverse destinazioni d'uso, distinto e classificato in: basso Cu/B, medio Cu/M, alto Cu/A. L'incremento del carico urbanistico può essere determinato dall'aumento delle superfici utili degli edifici e del numero delle unità immobiliari, dal mutamento delle destinazioni d'uso.

8. **Capacità insediativa residenziale teorica:** esprime, tramite il rapporto SUL/33mq (pari a circa mc 100), il numero di abitanti insediabili convenzionalmente, al fine del dimensionamento degli standard urbanistici.

9. **Superficie territoriale (St):** Il REC dà la definizione urbanistica e determina i criteri e le modalità di calcolo.

10. **Superficie fondiaria (Sf):** Il REC dà la definizione urbanistica e determina i criteri e le modalità di calcolo.

11. **Superficie coperta (Sc):** è la superficie della proiezione orizzontale dell'intero corpo della costruzione emergente dal terreno, le modalità di calcolo sono definite dal REC.

Art. 17 – Parametri urbanistici – edilizi

1. L'attuazione degli interventi previsti dal RU avviene in riferimento dei parametri urbanistici ed edilizi di seguito esplicitati.

2. **Volume del fabbricato (V):** misurato in metri cubi [mc]. Il REC e le presenti norme disciplinano i criteri e le modalità di calcolo volumetrico.

3. **Superficie utile lorda (SUL):** misurata in mq. **Il REC e le presenti norme disciplinano i criteri e le modalità di calcolo volumetrico⁶**

4. **Volumi tecnici (Vt): Definizione contenuta nel REC all'art. 5 punto 1.23.**

5. **Numero dei piani (Np): Definizione contenuta nel REC all'art. 6 punto 1.16**

6. **Altezza degli edifici (H):** Le altezze massime ammesse per gli edifici oltre ad essere regolate dalle leggi e regolamenti vigenti in zone sismiche, (D.M. 3/03/1975) sono stabilite specificamente per le diverse zone territoriali omogenee. Le modalità e i criteri di calcolo sono definiti dal REC.

7. **Distanza dai confini (Dc):** Il REC dà la definizione urbanistica e determina i criteri e le modalità di calcolo.

8. **Distanza degli edifici dalle strade (Ds):** Il REC dà la definizione urbanistica e determina i criteri e le modalità di calcolo.

9. **Distanza fuori terra tra edifici (De): Definizione contenuta nel REC all'art. 6 punto 1.20.**

10. **Superficie utile abitabile/agibile di calpestio (Sua): Definizione contenuta nel REC all'art. 6 punto 1.9.**

11. **Rapporto di copertura (Rc):** Il REC dà la definizione urbanistica e determina i criteri e le modalità di calcolo.

12. **Indice di fabbricabilità territoriale (It):** Il REC dà la definizione urbanistica e determina i criteri e le modalità di calcolo.

13. **Indice di fabbricabilità fondiario (If):** Il REC dà la definizione urbanistica e determina i criteri e le modalità di calcolo.

14. **Indice di Utilizzazione territoriale (Ut):** indica la massima SUL edificabile per ogni metro quadro di St, pertanto esprime il rapporto tra la SUL e la St in mq/mq.

15. **Indice di Utilizzazione fondiario (Uf): Il REC dà la definizione urbanistica e determina i criteri e le modalità di calcolo.**

16. **Utilizzazione degli indici nelle aree di pertinenza:** quando su un'area sia avvenuta l'utilizzazione completa degli indici di fabbricabilità, non può essere ammessa una richiesta volta a

⁶ Eliminata e sostituita dalla definizione contenuta nel Regolamento Edilizio Intercomunale vigente redatto in linea con il Regolamento di Attuazione dell'art. 144 della Legge Regionale Toscana 3 gennaio 2005, n 1 approvato dalla la Giunta Regionale Toscana il 29 ottobre 2013.

utilizzare nuovamente, parzialmente o totalmente detti indici (escluso il caso di demolizione e ricostruzione), anche nel caso di successivo frazionamento dell'area.

Art. 18 – Zone Omogenee

1. Al fine dell'applicazione delle norme vigenti in materia urbanistico-edilizia, si applicano le seguenti corrispondenze tra le aree in cui è suddiviso il territorio comunale nel presente Regolamento urbanistico e le Zone territoriali omogenee di cui al DM 1444/1968:

- a) Aree di interesse storico – artistico – ambientale: Zone A;
- b) Area sottoposta a progetto unitario di riqualificazione urbanistica (R1- ex Molini Niccolai): Zona di recupero del patrimonio edilizio esistente ex art. 27 L.457/78;
- c) Tessuti urbani consolidati: Zone B;
- d) Aree per espansione residenziale: Zone C;
- e) Area sottoposta a progetto unitario di riqualificazione urbanistica (R3-Cava loc. Croce Fiorentina): Zona C;
- f) Area sottoposta a progetto unitario di riqualificazione urbanistica (R2-Ex Area produttiva Monte e Monticino): Zona D;
- g) Aree per insediamenti produttivi: Zone D;
- h) Aree per attrezzature ed impianti di interesse generale: Zone F;
- i) tutto il restante territorio comunale: Zone E.

Art. 19 - Standard Urbanistici

1. Il Regolamento urbanistico assume come standard residenziale 100 mc/ab per gli interventi posti nelle zone assimilate alle zone B e C.

2. In riferimento alle zone, sono dettati i seguenti standard:

a) insediamenti residenziali:

istruzione	mq/ab	4,50
attrezzature collettive	mq/ab	2,00
verde pubblico	mq/ab	9,00
parcheggi pubblici	mq/ab	4,00

b) insediamenti produttivi, artigianali e industriali: per i nuovi insediamenti compresi nelle aree produttive artigianali e industriali, la superficie da destinare a spazi pubblici, attività collettive, verde pubblico e parcheggi (escluse strade), non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti;

c) insediamenti di carattere commerciale e direzionale: per gli insediamenti di carattere commerciale e direzionale, ad ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazi pubblici, attività collettive, verde pubblico e parcheggi (escluse le sedi viarie), di cui almeno la metà destinati a parcheggi. Per le zone A, per le zone B da attuare con intervento diretto, tali quantità possono essere ridotte alla metà, purché siano previste adeguate attrezzature integrative.

3. Per le nuove costruzioni e per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportano aumento di carico urbanistico, derivante dall'aumento delle unità immobiliari e/o dal mutamento di destinazione d'uso, è prescritta la dotazione di appositi spazi per parcheggio privato e pubblico come definito nell'art. 22.

Art. 20 – Interventi urbanistici ed edilizi

1. Le tipologie degli interventi edilizi sono definite e disciplinate dalle vigenti norme di legge statale e regionale, salvo quanto diversamente specificato nelle presenti norme.

2. Ogni modifica della legislazione statale o regionale nella definizione delle categorie di intervento e dei titoli abilitativi determina l'automatica e conseguente variazione della disciplina di

seguito riferita. In caso di contrasto tra norme di legge e le presenti norme si applicheranno esclusivamente le prime.

Art. 21– Categorie di intervento

1. *Gli interventi di MO (manutenzione Ordinaria), MS (manutenzione Straordinaria), RRC (Restauro e risanamento conservativo), SE (Sostituzione Edilizia) ed AV (addizioni volumetriche) , sono definiti dalla normativa regionale vigente;*

2. *Il Regolamento Urbanistico , in accordo con la normativa vigente, articola gli interventi di ristrutturazione edilizia in :*

2.1 “interventi di ristrutturazione edilizia conservativa RC1”

Sono quegli interventi , finalizzati o meno alla modifica della destinazione d’uso, rivolti a trasformare l’organismo edilizio, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali , mediante un insieme sistematico di opere, capaci di garantire la salvaguardia degli elementi architettonici e decorativi caratterizzanti l’edificio. Tali interventi

CONSERVANO:

- *L’involucro dell’edificio ;*
- *Inalterato il volume lordo fatta eccezione degli incrementi dovuti all’ispessimento dell’involucro edilizio per il miglioramento energetico dell’edificio e/o dei livellamenti del terreno che comportano una variazione dell’altezza in misura minore uguale al 2%. ;*
- *Le caratteristiche tipologiche delle strutture verticali ed orizzontali (a puro titolo di esempio: muratura portante in pietra o mattone, solai in travi e travicelli in legno...);*
- *La quota di imposta dei solai, ad esclusione della prima struttura orizzontale nei limiti sotto specificati;*
- *i particolari architettonici e le finiture di pregio;*
- *inalterate le facciate salvo, modifiche puntuali;*

COMPRENDONO, salvo i caratteri architettonici degli immobili:

- *modifiche puntuali dei prospetti nel rispetto dei criteri compositivi delle facciate;*
- *l’abbassamento della quota di calpestio della prima struttura orizzontale appoggiata al terreno nell’ordine di 50 cm. Medi ;*
- *la chiusura di logge e porticati solo tramite apposizione di infissi;*
- *l’installazione di soppalchi.*
- *il recupero dei sottotetti a fini abitativi eseguiti nel rispetto delle disposizioni di cui alla L. R. 8 febbraio 2010 n. 5. Le volumetrie così recuperate a fini abitativi, non sono computate ai fini dell’applicazione degli indici di fabbricabilità fondiaria e territoriale*
- *l’apertura di lucernari su ambienti destinati ad abitazione permanente e non permanente. Almeno un lucernario deve essere di 0.50 mq ed avere il lato più corto pari a 70 cm ai sensi del DPGR 75R/2013 . Non sono ammessi lucernari su locali sottotetto privi di scale fisse di collegamento con piani sottostanti o di altri sistemi stabili di accesso, con la sola eccezione di quelli che costituiscono l’ unico accesso alla copertura .*

2.2“interventi di ristrutturazione edilizia conservativa RC2”:

Sono quegli interventi , finalizzati o meno alla modifica della destinazione d’uso, rivolti a trasformare l’organismo edilizio, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e formali, mediante un insieme sistematico di opere, capaci di garantire la salvaguardia degli elementi architettonici e decorativi caratterizzanti l’edificio. Tali interventi

CONSERVANO:

- *L’involucro dell’edificio;*

- Inalterato il volume lordo fatta eccezione degli incrementi dovuti all'ispessimento dell'involucro edilizio per il miglioramento energetico dell'edificio e/o dei livellamenti del terreno che comportano una variazione dell'altezza in misura minore uguale al 2%.;
- La tipologia delle strutture verticali ed orizzontali (a puro titolo di esempio: muratura portante in pietra o mattone, solai in travi e travicelli in legno...);
- i particolari architettonici e le finiture tipiche dell'architettura tradizionale;
- la composizione generali dei prospetti ;
- Inalterato il volume lordo fatta eccezione degli incrementi dovuti all'ispessimento dell'involucro edilizio per il miglioramento energetico dell'edificio e/o dei livellamenti del terreno che comportano una variazione

COMPREDONO, salvo i caratteri architettonici degli immobili:

- la modifica della quota di imposta dei solai purché l'intervento non comporti una modifica complessiva dei prospetti;
- l'abbassamento della quota di calpestio della prima struttura orizzontale appoggiata al terreno nell'ordine di 50 cm. medi .;
- aumento della SUL all'interno della sagoma dell'edificio;
- modifiche puntuali dei prospetti nel rispetto dei criteri compositivi delle facciate;
- la chiusura di logge e porticati solo tramite apposizione di infissi.
- il recupero dei sottotetti a fini abitativi eseguiti nel rispetto delle disposizioni di cui alla L. R. 8 febbraio 2010 n. 5. Le volumetrie così recuperate a fini abitativi, non sono computate ai fini dell'applicazione degli indici di fabbricabilità fondiaria e territoriale
- apertura di lucernari su ambienti destinati ad abitazione permanente e non permanente. Almeno un lucernario deve essere di 0.50 mq ed avere il lato più corto pari a 70 cm ai sensi del DPGR 75R/2013 . Non sono ammessi lucernari su locali sottotetto privi di scale fisse di collegamento con piani sottostanti o di altri sistemi stabili di accesso, con la sola eccezione di quelli che costituiscono l' unico accesso alla copertura .

2.3“interventi di ristrutturazione edilizia conservativa RC3”:

Gli interventi di ristrutturazione edilizia conservativa, ossia quelli rivolti a trasformare l'organismo edilizio mediante un insieme sistematico di opere non comportanti la demolizione del medesimo ma che possono comunque portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi:

CONSERVANO:

- L'involucro dell'edificio;
- Inalterato il volume lordo fatta eccezione degli incrementi dovuti all'ispessimento dell'involucro edilizio per il miglioramento energetico dell'edificio e/o dei livellamenti del terreno che comportano una variazione dell'altezza in misura minore uguale al 2%.;
- la composizione generale dei prospetti rimasti inalterati e/o che conservano i criteri compositivi originari tipici dell'architettura tradizionale.
- i particolari architettonici e le finiture tipiche dell'architettura tradizionale rilevabili;

COMPREDONO:

- lo svuotamento dell'edificio;
- la modifica generale dei prospetti nel rispetto delle regole compositive ;
- l'abbassamento della quota di calpestio della prima struttura orizzontale appoggiata al terreno nell'ordine di 50 cm.;
- aumenti di SUL all'interno della sagoma dell'edificio.

- apertura di lucernari su ambienti destinati ad abitazione permanente e non permanente. Almeno un lucernario deve essere di 0.50 mq ed avere il lato più corto pari a 70 cm ai sensi del DPGR 75R/2013 . Non sono ammessi lucernari su locali sottotetto privi di scale fisse di collegamento con piani sottostanti o di altri sistemi stabili di accesso, con la sola eccezione di quelli che costituiscono l' unico accesso alla copertura .

2.4 “interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva RR1”:
interventi di demolizione con fedele ricostruzione di edifici esistenti, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con gli stessi materiali o con materiali analoghi prescritti dagli strumenti comunali di pianificazione urbanistica oppure dal regolamento edilizio, nonché nella stessa collocazione e con lo stesso ingombro planivolumetrico, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;
è ammesso l'ampliamento di SUL all'interno della sagoma ad esclusione dei casi disciplinati all'art. 83 c. 2 della L.R. 65/2014⁷.

2.5 “interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva RR2”
Intervento di demolizione di parti limitate (corpi aggiunti) di un edificio e ricostruzione ,comunque configurata, delle originarie consistenze, diverso da quelli di cui al comma 2.8 IP2;

2.6 “interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva RR3”
Interventi di demolizione e contestuale ricostruzione, comunque configurata, di edifici esistenti, purché non comportanti incremento di volume, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;
E' ammesso l'ampliamento di SUL all'interno della sagoma degli edifici ad esclusione dei casi disciplinati all'art. 83 c. 2 della L.R. 65/2014⁸.

La demolizione e contestuale ricostruzione di manufatti precari o semplicemente installati è ammessa limitando le opere fondali al solo ancoraggio e con l'utilizzo di tecniche costruttive e materiali leggeri che garantiscono la reversibilità.

2.7 “interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva RR4”:
Ripristino di edifici, o parti di essi, crollati o demoliti, previo accertamento della originaria consistenza e configurazione, attraverso interventi di ricostruzione.
Nell'ambito della RR4:

- è ammesso l'aumento di SUL all'interno della sagoma dell'edificio ad esclusione dei casi disciplinati all'art. 83 c. 2 della L.R. 65/2014;
- non è ammesso realizzare, in aggiunta alle consistenze originarie, locali accessori o di servizio, anche se realizzati con $H < 2,40$ ml.

⁷ art. 83.c.2. L.R. 65/2014:“Gli interventi che comportano il mutamento della destinazione d'uso agricola, ove comportanti demolizione e ricostruzione di manufatti agricoli, non possono determinare aumento della superficie utile lorda legittimamente esistente, salvo ulteriori limitazioni e condizioni eventualmente previste dagli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica comunale”

⁸ art. 83.c.2. L.R. 65/2014:“Gli interventi che comportano il mutamento della destinazione d'uso agricola, ove comportanti demolizione e ricostruzione di manufatti agricoli, non possono determinare aumento della superficie utile lorda legittimamente esistente, salvo ulteriori limitazioni e condizioni eventualmente previste dagli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica comunale”

2.8 “interventi pertinenziali IP1, IP2 e IP3”:

- **IP1: Gli interventi pertinenziali che comportano la realizzazione, all’interno del resede di riferimento o in aderenza all’edificio principale, di un volume aggiuntivo non superiore al 20 per cento del volume dell’edificio medesimo**
- **IP2: la demolizione di volumi secondari facenti parte di un medesimo organismo edilizio e la loro ricostruzione, ancorché in diversa collocazione, all’interno del resede di riferimento**
- **IP3: Realizzazione di volumi tecnici sulla copertura dell’edificio principale**

Art. 22 – Interventi sottoposti a specifiche disposizioni

1. Il presente articolo contiene le definizioni di interventi sottoposti a specifiche disposizioni, che si elencano di seguito:

IT	Infrastrutture e impianti tecnologici
UP	Opere di urbanizzazione primaria e secondaria da parte di soggetti privati
Dp	Deposito di merci e materiali all'aperto

2. **Infrastrutture e impianti tecnologici (IT):** interventi ed opere per la realizzazione ed il potenziamento di infrastrutture energetiche e impianti tecnologici anche per pubblici servizi. Gli eventuali volumi previsti devono essere commisurati alle effettive esigenze e devono tenere conto delle leggi vigenti nelle rispettive materie. La realizzazione si attua mediante un progetto unitario riguardante l’intera area interessata.

3. **Opere di urbanizzazione primaria e secondaria da parte di soggetti privati (UP):** in particolari casi è ammessa la realizzazione di opere di urbanizzazione di interesse pubblico da parte di soggetti privati, con le seguenti prescrizioni:

- a) approvazione di un progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione (cui l'atto fa riferimento) da realizzarsi almeno contestualmente ai fabbricati;
- b) sottoscrizione di una convenzione, con la quale i soggetti proponenti si impegnano a sostenere tutte le spese per l'esecuzione delle opere previste con gli obblighi e le modalità previste dalle norme vigenti in materia.

4. **Deposito di merci e materiali all'aperto (Dp):** sono spazi pertinenziali alle attività artigianali, industriali e commerciali all'ingrosso destinati al deposito temporaneo di merci e attrezzature legate alle attività produttive. Sono consentiti solo nelle zone D, sempre che non incidano sulla sicurezza, sulla pubblica incolumità, sul decoro e a condizione che prevedano la riduzione dell'impatto visivo con schermature vegetali (alberature, siepi, ecc).

Art. 23 – Prescrizione particolari per piscine e campi da tennis

1. **La realizzazione di piscine e campi da tennis a servizio delle residenze o agriturismi, ove non espressamente vietato, è ammessa ovunque, previa verifica degli aspetti ambientali e paesaggistici e nel rispetto dei vincoli di inedificabilità (vincolo cimiteriale, stradale.....). Nelle zone A1, A2, D1, D2, D3, D5, D6, F5 è esclusa la realizzazione sia di piscine che di campi da tennis. Tali interventi** non devono determinare rilevanti trasformazioni planoaltimetriche alle giaciture del suolo preesistenti, e in particolare non devono comportare la demolizione o la modificazione delle relative opere quali muri a retta, ciglioni, terrazzamenti, viabilità campestre e corsi d'acqua o opere di scolo.

2. La realizzazione delle piscine ad uso privato **o a servizio delle strutture ad uso U1, U5, U9/2, U9/3,** è consentita alle condizioni e con le modalità dettate dal regolamento edilizio **oltre che** le seguenti ulteriori prescrizioni:

a) massimo n. 1 impianto, compreso l'esistente, per complesso edilizio⁹ e/o nucleo¹⁰ a prevalente destinazione residenziale/turistica ricettiva. Tale norma vale anche in presenza di più unità abitative;

b) per gli aggregati¹¹ ed i complessi edilizi, a prevalente destinazione residenziale/turistica ricettiva, è ammesso un massimo di 4 impianti, compresi gli esistenti, fermo restando la valutazione della compatibilità ambientale e paesaggistica dell'intervento secondo le modalità stabilite all'art. 44. In generale l'inserimento di più impianti è ammesso a condizione che:

- non sia alterato in modo significativo il contesto rurale di riferimento ;
- non siano crate cesure nette con l'immediato intorno;
- non sia realizzato più di un impianto di pertinenza per edificio o complesso edilizio anche se costituito da più unità abitative;
- sia coerente con il contesto di riferimento e con la trama insediativa dell'aggregato;
- gli impianti non siano ravvicinati;
- non siano inseriti caratteri urbani in zona agricola.

c) sono escluse dal conteggio complessivo le piscine realizzate internamente agli edifici esistenti.

d) limitare al minimo indispensabile i movimenti di terra evitando rilevanti modifiche morfologiche del suolo nei terreni in pendio;

e) il vano tecnico deve essere completamente interrato con dimensioni proporzionate alle funzioni da assolvere secondo le normative vigenti in materia con un'altezza massima di m 2,30 e non può essere utilizzato per nessun altro scopo;

f) le sistemazioni esterne a corredo della vasca (solarium, bordo piscina, muretti) devono essere realizzate con materiali, tipologie e tecniche costruttive della tradizione edilizia locale e con piantumazione di specie arbustive e arboree autoctone.

3. Per i campi da tennis si devono rispettare le seguenti ulteriori prescrizioni:

a) l'opera sia realizzata nell'ambito del resede e comunque alla minor distanza possibile dagli edifici;

b) la superficie di gioco (sottofondo e finiture) sia realizzata in materiali drenanti di colorazione corrispondenti alle cromie dominanti nell'intorno;

c) la recinzione sia contenuta nell'altezza massima di m 3,00;

d) non siano previsti locali accessori di servizio.

4. La realizzazione di piscine, campi da tennis e di attrezzature pertinenti in genere, prevede localizzazioni a basso impatto visivo, che non disturbano la percezione del complesso rurale principale e sistemazioni a verde con specie arbustive e arboree autoctone.

5. I manufatti non possono essere realizzati in posizione di crinale, né in direzione delle visuali che si aprono dalla viabilità principale verso i Beni-Storici-Architettonici e gli Aggregati e viceversa e non siano alterate le componenti significative degli spazi di pertinenza quali viali giardini boschetti, limonaie e simili; inoltre dovranno essere valorizzati varchi e punti di vista di pregio;

⁹ intendendo per complesso edilizio un insieme di edifici collegati o meno fisicamente tra di loro ma caratterizzati dalla presenza di parti a comune che ne determinano la sostanziale unitarietà.

¹⁰ insediamento che presenta una trama insediativa intermedia tra aggregati e case sparse costituito da edifici e complessi edilizi.;

¹¹ Sono aggregati : Sicelle, C.Giovannoni, Piazza di Sopra, Grignanello, P.te del Molin Novo, Naccolone, Somma Villa, S. Quirico, San Donatino, S. Niccolò a Sterzi, Cagnano di Sopra, Cogno, Vignale, S. Antimo, Montanino della Cappella, Granaio, Godenano II, Tregole, Le Cogne, Topina, Rencine, Piazza di Sotto, Ricavo, Pietrafitta, Lilliano, Cispiano, Fioraie, Cavallai, Caselle, Canale, Cignan Bianco, Fizzano, Macie , Caggio, Bagnaia.

6. In fase progettuale dovrà essere valutato il rischio che più strutture ed impianti, piscine e campi da tennis, competano, nel loro insieme, con il contesto architettonico e paesaggistico cui afferiscono;

7. L'illuminazione dovrà essere realizzata in modo da evitare la creazione di esaltazioni scenografiche artificiali a favore di una luce diffusa e soffusa che non alteri la percezione visiva del contesto;

Art. 24– Prescrizioni particolari per parcheggi privati

24.1 Aree a parcheggio nelle aree urbane

1. Le aree a parcheggio nelle aree urbane (A1,A2, B,C e D) sono pavimentate preferibilmente con materiali e tecniche che assicurano la permeabilità del terreno.

2. La scelta dei materiali, le tecniche e le cromie rispetta l'uso dell'area ed il contesto di riferimento.

3. Possono essere realizzate delle strutture a protezione degli stalli nel rispetto delle distanze da edifici e confini limitando le opere fondali al solo ancoraggio e con l'utilizzo di tecniche costruttive e materiali leggeri che garantiscono la reversibilità. Sono ammesse coperture impermeabili con teli, anche bitumati ardesiati, e lastre in policarbonato.

4. Le autorimesse interrato sono localizzate entro il perimetro dell'edificio ovvero, se le condizioni strutturali dell'immobile non lo consentono, possono essere realizzati nelle aree di pertinenza, salvi vincoli sovraordinati **ai sensi della Legge 122/89.**

5. La realizzazione delle autorimesse è esclusa:

a) nelle sottozone classificate A1 - A2 - A3 quando non siano totalmente interrate e le infrastrutture necessarie al loro uso alterino i caratteri paesaggistici e panoramici dei luoghi;

b) nelle aree pertinenziali e/o prospicienti gli edifici di rilevanza architettonica e monumentale (chiese – monasteri – edifici vincolati ai sensi del ex 1089 ed edifici pubblici parificati al vincolo) (AM);

c) nelle aree pertinenziali e/o prospicienti agli edifici e/o complessi di interesse tipologico testimoniale storico e urbanistico (TU) interni al sistema insediativo;

d) nelle aree classificate come: Preesistenze archeologiche (PA);

e) nei casi in cui la realizzazione dell'autorimessa comporti l'abbattimento o il danneggiamento di alberi di alto fusto di essenze autoctone.

6. I parcheggi realizzati ai sensi del presente articolo non possono essere ceduti separatamente all'unità immobiliare alla quale sono legati da vincolo pertinenziale.

24.2 Aree a parcheggio nelle aree periurbane e agricole

1. Nelle zone agricole sono vietate le autorimesse interrato a servizio del patrimonio edilizio esistente. Sono consentite, all'interno dell'area pertinenziale, solo per le nuove costruzioni, nel rispetto delle prescrizioni imposte da vincoli sovraordinati e delle limitazioni derivanti dall'esistenza di emergenze di valore culturale – ambientale di cui all'elaborato PS-QC-09.

2. Sono ammessi posti auto coperti, aperti su almeno tre lati, eccetto il caso in cui la copertura viene ancorata o appoggiata su muri/terrapieni esistenti. La superficie coperta max ammessa è pari a 30 mq per unità abitativa. Sono ammesse coperture impermeabili con teli, anche bitumati ardesiati, e lastre in policarbonato purchè il manufatto sia coerente al contesto di riferimento, contribuisca al decoro e non alteri i caratteri rurali dell'insediamento.

CAPO II bis CLASSIFICAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO E DISCIPLINA DEI CAMBIAMENTI

Art. 25 – Destinazioni d'uso – aspetti generali

1. **Per destinazioni d'uso si intende il complesso delle funzioni previste ed ammesse per un insieme di edifici, singoli complessi immobiliari o parti di esso.**
2. **La destinazione d'uso individua la funzione cui è attualmente asservito, in maniera prevalente o esclusiva, un insieme di edifici, singoli complessi immobiliari o parti di esso.**
3. **La destinazione d'uso di una unità immobiliare è quella stabilita da atti pubblici ovvero da atti in possesso della pubblica amministrazione.**
4. **Le destinazioni d'uso previste dalle presenti norme all'interno delle zone territoriali omogenee, sono articolate nelle categorie funzionali specificate all'art. 25, comma 1.**

Art. 25.1 Denominazione dei piani degli edifici

Per le definizioni dei livelli di piano in riferimento alla loro disposizione nel corpo di fabbrica ed alla loro posizione rispetto al piano stradale o di campagna si rimanda alle definizioni contenute nel Regolamento Edilizio Intercomunale

Art. 25.2 Criteri Generali d'uso del territorio

Ad ogni destinazione d'uso corrisponde un Cu, in relazione al fabbisogno di parcheggi pubblici e privati ed è articolato in tre livelli:

- B = basso carico urbanistico primario;
- M = medio carico urbanistico primario;
- A = alto carico urbanistico primario.

5. Qualora si presenti la necessità di insediare destinazioni d'uso non specificamente previste da queste norme, il Comune procede per analogia, tenendo conto degli effetti sul territorio, sulla domanda di servizi, sulle infrastrutture e sulla circolazione.

6. È consentita, in spazi opportunamente delimitati, la compresenza di usi diversi nello stesso edificio, purché tutti ammessi dalle norme di zona.

7. I locali al piano terra degli edifici condominiali esistenti a carattere prevalentemente residenziale, possono essere utilizzati per artigianato di servizio, pubblici esercizi e commercio e, in ogni caso, a servizio della residenza o delle funzioni svolte ai piani superiori.

Art. 26 – Usi del territorio e carico urbanistico primario

1. **Sono considerate destinazioni d'uso principali:**

- | | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| a) <u>Residenza</u>
b) <u>Industria e artigianato produttivo</u>
c) <u>Artigianato di servizio</u>
d) <u>Commerciale</u>
e) <u>Turistico Ricettivo</u>
f) <u>Direzionale</u> | g) <u>Servizi</u>
h) <u>Mobilità</u>
i) <u>Agricolo e funzioni connesse ai sensi di legge</u> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

2. Le destinazioni d'uso con il relativo carico urbanistico primario(Cu) sono le seguenti:

<u>Categoria d'uso</u>	<u>U</u>	<u>Funzioni</u>	<u>CU</u>
<u>Residenza</u>	<u>U1/1</u>	<u>Residenza</u>	<u>B</u>
	<u>U1/2</u>	<u>Residenze speciali, collegi</u>	<u>M</u>
	<u>U1/3</u>	<u>Attrezzature integrative e di servizio alla residenza da localizzare nelle aree pertinenziali degli edifici :campo da ten-</u>	<u>nullo</u>

		<u>nis, campo da bocce, pergolati, gazebo, piscine, impianti tecnologici e di servizio (bagni, spogliatoi)</u>	
<u>Industria ed artigianato produttivo</u>	<u>U2/1</u>	<u>Impianti produttivi, impianti produttivi agro alimentari, artigianato di servizio all'auto (officine meccaniche, carrozzerie, elettrauto), magazzini, depositi coperti, piazzali, spazi espositivi, uffici connessi alla produzione, alloggi di servizio.</u>	<u>M</u>
	<u>U2/2</u>	<u>Cantine artigianali</u>	<u>M</u>
		<u>Allevamento zootecnico</u>	<u>M</u>
	<u>U2/3</u>	<u>Deposito macchine ed attrezzi di attività produttive che necessitano stoccaggio di materiale</u>	<u>M</u>
	<u>U2/4</u>	<u>Aree a vocazione estrattiva</u>	<u>M</u>
<u>Artigianato di servizio</u>	<u>U3/1</u>	<u>Laboratori (a titolo di esempio computer, elettromeccanici...), botteghe artigianali, laboratori artistici, parrucchieri, estetiste, centri wellnes, lavanderie, prodotti da forno e alimentari,, gelateria artigianale, sartorie, riparatori, copisterie, piccole palestre private, attività di noleggio.</u>	<u>B</u>
<u>Pubblici Servizi e Commercio</u>	<u>U4/1</u>	<u>Edicole, parafarmacie, farmacie, bar, ristoranti, pizzerie, osterie, gelaterie, circoli privati che effettuano somministrazione di alimenti e bevande, comprensive degli spazi destinati al pubblico, delle attività accessorie e degli spazi di servizio e tecnici, locali per servizi bancomat, attività attinenti le telecomunicazioni e la telematica, lavanderie automatiche, locali per servizi di distribuzione automatica di alimenti ed altro, discoteche.</u>	<u>B</u>
	<u>U4/2</u>	<u>Esercizi di vicinato (fino a 250 mq di superficie di vendita)</u>	<u>B</u>
	<u>U4/3</u>	<u>Medie strutture di vendita (da 250 fino a 800 mq di superficie di vendita)</u>	<u>M</u>
	<u>U4/4</u>	<u>Commercio all'ingrosso</u>	<u>A</u>
<u>Turistico Ricettivo</u>	<u>U5/1</u>	<u>Alberghi e residenze turistiche alberghiere come definiti agli art.li 26, 27 e 28 Titolo II, Capo I, Sezione II del T.U. delle Leggi Regionali in materia di turismo (LR 42/2000)</u>	<u>M</u>
	<u>U5/2</u>	<u>Strutture ricettive all'aria aperta: Comprende le strutture ricettive di cui agli art.li 29, così come al Titolo II, Capo I, sezione II, del T.U. delle Leggi Regionali in materia di turismo (LR 42/2000): campeggi</u>	<u>M</u>
	<u>U5/3</u>	<u>Complessi turistico -alberghieri e Centri congressuali</u>	<u>A</u>
	<u>U5/4</u>	<u>Strutture ricettive extra-alberghiere con le caratteristiche della civile-abitazione, di cui agli art.li 55, 56,57,e 58, così come definite al Titolo della LR 42/2000 II, Capo I, Sezione III del T.U. delle Leggi Regionali in materia di turismo (LR 42/2000)</u>	<u>B</u>

	<u>U5/5</u>	<u>Attrezzature integrative e di servizio alle strutture ricettive da localizzare nelle aree pertinenziali degli edifici :campo da tennis, campo da bocce, pergolati, gazebo, piscine, impianti tecnologici e di servizio (bagni, spogliatoi)</u>	<u>nullo</u>
<u>Direzionale</u>	<u>U6/1</u>	<u>Uffici privati, studi professionali e sedi di associazioni, punti di informazione turistica</u>	<u>B</u>
	<u>U6/2</u>	<u>Banche, assicurazioni e simili (agenzie, sportelli e sedi), agenzie cambio valuta.</u>	<u>B</u>
<u>Servizi</u>	<u>U7/1</u>	<u>Servizi Amministrativi: uffici comunali e della pubblica amministrazione inclusi gli archivi pubblici</u>	<u>B</u>
	<u>U7/2</u>	<u>Servizi per l'istruzione: scuole pubbliche per l'istruzione quali asilo nido, scuole materne ed il ciclo della scuola dell'obbligo comprese di ogni attrezzatura complementare e le relative aree scoperte destinate a verde, al gioco ed allo sport</u>	<u>B</u>
	<u>U7/3</u>	<u>Servizi culturali : teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli, locali da ballo, discoteche, sale per convegni con i relativi spazi di servizio , di supporto e tecnici, musei, aree archeologiche.</u>	<u>M</u>
	<u>U7/4</u>	<u>Servizi sociali e ricreativi</u>	<u>B</u>
	<u>U7/5</u>	<u>Servizi Religiosi: chiese e attrezzature religiose in genere con relative attività integrative.</u>	<u>M</u>
	<u>U7/6</u>	<u>Servizi per l'assistenza sanitaria: ambulatori, day hospital, centri sanitari per riabilitazione e specializzati, con relativi spazi tecnici e di supporto</u>	<u>M</u>
	<u>U7/7</u>	<u>Servizi cimiteriali</u>	<u>B</u>
	<u>U7/8</u>	<u>Servizi tecnici e tecnologici</u>	<u>nullo</u>
	<u>U7/9</u>	<u>Servizi per la sicurezza e la protezione civile</u>	<u>nullo</u>
	<u>U7/10</u>	<u>Impianti sportivi pubblici o di uso pubblico</u>	<u>M</u>
<u>Mobilità</u>	<u>U8/1</u>	<u>Stazioni di servizio e distributori di carburanti</u>	<u>B</u>
	<u>U8/2</u>	<u>Parcheggio a raso pubblico</u>	
	<u>U8/3</u>	<u>Parcheggi a raso ad uso privato</u>	
	<u>U8/4</u>	<u>Parcheggi coperti ad uso privato</u>	
	<u>U8/5</u>	<u>Garage e rimesse private</u>	
	<u>U8/6</u>	<u>Garage e rimesse pubbliche o ad uso pubblico</u>	
	<u>U8/7</u>	<u>Mobilità pedonale/ciclabile</u>	<u>nullo</u>
<u>Agricolo e funzioni connesse ai sensi di legge</u>	<u>U9/1</u>	<u>Residenza rurale</u>	<u>B</u>
	<u>U9/2</u>	<u>Agriturismo</u>	<u>B</u>
	<u>U9/3</u>	<u>Agri campeggio</u>	<u>B</u>
	<u>U9/4</u>	<u>Annessi agricoli</u>	<u>B</u>
	<u>U9/5</u>	<u>Attrezzature integrative e di servizio alle strutture agrituristiche da localizzare nelle aree pertinenziali degli edifici :campo da tennis, campo da bocce, pergolati, gazebo, piscine, impianti tecnologici e di servizio (bagni, spogliatoi)</u>	<u>nullo</u>
	<u>U9/6</u>	<u>Altre funzioni connesse ai sensi di legge</u>	

3. Ai fini dell'applicazione delle disposizioni di questo articolo si intendono:

a) per commercio al dettaglio (esercizi di vicinato, medie strutture di vendita..), l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende, su aree private in sede fissa o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consuma-

tore finale;

b) per commercio all'ingrosso, l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende ad altri commercianti, all'ingrosso o al dettaglio, o ad utilizzatori professionali, o ad altri utilizzatori;

c) per superficie di vendita di un esercizio commerciale, l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici, servizi e spazi collocati oltre le casse;

d) per esercizi di vicinato, quelli aventi superficie di vendita non superiore a 150 metri quadrati;

e) per medie strutture di vendita, gli esercizi aventi superficie di vendita superiore a quella degli esercizi di vicinato, nei limiti stabiliti dalle norme legislative e regolamentari vigenti.

4. Le attività all'ingrosso (ai sensi del D. Lgs 114/98, art. 4, comma 1, lettera a) ancorché inferiori a 250 mq di vendita, sono assimilate agli usi produttivi.

5. Gli usi agricoli e agrituristici sono quelli previsti e definiti dalla normativa regionale vigente in materia.

Art. 27 – Mutamento delle destinazioni d'uso

Ai sensi della L.R.T. n. 1/05, art. 59, è considerato mutamento della destinazione d'uso (MU) la variazione della funzione originaria dell'immobile o di una singola unità immobiliare al fine di adibirlo, in via permanente, ad una funzione diversa, ossia il passaggio dall'una all'altra delle seguenti categorie, con o senza opere:

a) residenza;

b) industria e artigianato produttivo;

c) artigianato di servizio;

c) pubblici Servizi e commercio;

d) turistico-ricettivo;

e) direzionale;

f) servizi;

g) mobilità;

h) agricola e funzioni connesse ai sensi di legge.

Il cambio di destinazione d'uso dall'una all'altra categoria è subordinato alla presentazione o rilascio di titolo abilitativo e, salvo diversa disposizione, è sempre oneroso, anche se eseguito senza opere. Il cambio di funzione nell'ambito della stessa categoria è oneroso solo se eseguito con opere ed è subordinato alla presentazione di titolo abilitativo.

27.1 Mutamento delle destinazioni d'uso: aspetti generali

1. Il cambio di destinazione d'uso è ammesso qualora sussistano le seguenti condizioni:

a. La destinazione finale è ammessa dalle norme di zona del presente RU;

b. Il tipo di intervento edilizio da effettuare non ecceda quello previsto dalla presente disciplina;

c. Nel caso di interventi di restauro e risanamento conservativo, le trasformazioni edilizie siano compatibili con l'impianto tipologico e distributivo originario degli edifici interessati;

d. Il soddisfacimento degli standard minimi richiesti dalla destinazione finale.

2. La destinazione d'uso di un fabbricato o di una unità immobiliare è quello prevalente in termini di superficie utile.

27.2 Mutamento della destinazione d'uso: aspetti specifici

1. Il cambio di destinazione d'uso in residenza di locali seminterrati è ammessa a condizione che la parete contro terra sia isolata da uno scannafosso areato, non direttamente accessibile

dall'unità abitativa, realizzato a tutta altezza, di larghezza non inferiore a 80 cm e non superiore a 1,20 ml;

2. Il cambio di destinazione d'uso in artigianato di servizio è consentito ai livelli con accesso diretto dal piano stradale;

3. Il cambio di destinazione d'uso in commerciale è consentito al piano seminterrato, al primo piano seminterrato ed al piano terra.

4. Nel centro storico (zona A) di Castellina in Chianti e Fonterutoli, è ammesso il cambio di destinazione d'uso dei garage e rimesse in U3/1, U4/1, U4/2, U6/1, U6/2, U8/4, U8/5,

Art. 28 – Dotazione minima di parcheggi pubblici e privati

1. Ai Cu relativi agli usi di cui all'art. 25, corrispondono le dotazioni minime di parcheggi privati P1 e pubblici o di uso pubblico P2 riportati nelle tabelle successive

2. **Gli standard previsti dal DM n° 1444/1968 sono da calcolare al netto degli spazi di manovra o della viabilità di accesso (concorre alla verifica solo la superficie dei posti auto). Lo standard minimo è fissato in 4 mq/ab.virtuale. E' facoltà dell'Amministrazione Comunale consentire, in sede di convenzione o prima del rilascio del permesso di costruire, la monetizzazione della quota di standard da realizzare.**

3. **Per le costruzioni realizzate dopo l'entrata in vigore della legge 122/89, i parcheggi per la sosta stanziale sono reperiti all'interno degli edifici o nell'area di pertinenza degli stessi nella misura di 1 mq per ogni 10 mc, salvo diversa disposizione specificata nella seguente tabella:**

Categoria	funzione	Cu	parcheggi sosta stanziale	Parcheggi di relazione	Parcheggi DM n.° Standard ai sensi del 1444/1968
<u>Residenza</u>	<u>U1/1</u>	<u>B</u>	<u>1 mq/10 mc</u> <u>1 posto auto per alloggio</u>		<u>4 mq/ab. virtuale</u>
	<u>U1/2</u>	<u>B</u>	<u>1 mq/10 mc</u>	<u>0,5 mq/1 mq SUL</u>	
<u>Industria ed artigianato</u>	<u>U2/1</u>	<u>B</u>	<u>2 mq/10 superficie calpestabile</u>	<u>0,2 mq/1 mq SUL</u>	<u>La superficie a parcheggio non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie fondiaria</u>
	<u>U2/2</u>	<u>B</u>		<u>0,2 mq/1 mq SUL</u>	<u>La superficie a parcheggio non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie fondiaria</u>
<u>Artigianato di Servizio</u>	<u>U3/1</u>	<u>B</u>	<u>1 posto auto per attività</u> <u>Individuazione area per movimentazione mezzi</u>	<u>1 mq/1 mq SUL</u> <u>esclusi magazzini e locali tecnici</u>	
<u>Pubblici Servizi e Commercio</u>	<u>U4/1</u>	<u>B</u>	<u>1mq/10 mc con minimo 1 posto auto per attività</u> <u>maggiorata dell'area per movimentazione mezzi</u>	<u>1 mq/ 1 mq di superficie di vendita</u>	<u>1 mq/1 mq SUL</u>
	<u>U4/2</u>	<u>M</u>	<u>1mq/10 mc maggiorata dell'area per movimentazione</u>	<u>1 mq/ 1 mq di superficie di vendita</u>	

			<i>mezzi</i>		
	<u>U4/3</u>	<u>A</u>	<u>1mq/10 mc con minimo 1 posto auto per attività maggiorata dell'area per movimentazione merci</u>	<u>1,5 mq/ 1 mq di superficie di vendita oltre ad 1mq/1 mq di superficie coperta aperta al pubblico diversa dalla SV</u>	
<u>Turistico Ricettivo</u>	<u>U5</u>	<u>M/A</u>	<u>1 mq/10 mc maggiorata dell'area per movimentazione mezzi</u>	<u>1 posto auto/2 posti letto + 0,35/1mq SUL Auditorium-centro congressi</u>	<u>80mq/100 mq</u>
<u>Direzionale</u>	<u>U6</u>		<u>1 mq/10 mc con minimo 1posto auto ad ufficio se pur della stessa attività</u>	<u>0,4 mq/1mq di SUL</u>	<u>80 mq/100mq</u>
<u>Servizi</u>	<u>U7/1</u>		<u>1 mq/10 mc</u>	<u>1,5 posti auto per servizio</u>	
	<u>U7/2</u>		<u>1 mq/10 mc</u>	<u>1,5 posto per aula</u>	
	<u>U7/3</u>			<u>0.1/1mq SUL con minimo 0,25 posto auto per posto spettatore</u>	
	<u>U7/4</u>			<u>0,15mq/1mq diSUL</u>	
	<u>U7/5</u>			<u>1 mq/1mq di SUL</u>	
	<u>U7/6</u>			<u>0.2 mq/1mq diSUL</u>	
	<u>U7/10</u>				<u>Cicli e motocicli: 3 mq/1utente</u> <u>Auto: 20mq /3 utenti</u> <u>Pullmann:50 mq/60utenti</u>

Dalla data di entrata in vigore delle presenti norme, per gli edifici realizzati dopo il 6 aprile 1989 (data di entrata in vigore della legge 122/89) non è ammesso il cambio di destinazione d'uso/funzione dei garage o posti auto ricavati all'interno dell'edificio.

4. In caso di PUA o interventi convenzionati, i parcheggi privati (P1) e quelli pubblici (P2) devono essere ricavati all'interno dei perimetri del PUA **o in aree destinate a parcheggio pubblico di progetto individuate dal presente Regolamento Urbanistico. In tale caso le aree relative agli standard non cedute dovranno essere monetizzate.**

5. **Nelle zone A , B , C , D ed E, nei casi di cambio di destinazione d'uso e funzione o frazionamento ovvero , in ogni caso in cui le dotazioni minime richieste per la destinazione "finale" siano superiori a quelle relative alla funzione in atto , è richiesta tale verifica. Fatta eccezione per i PUA e gli interventi di recupero e riqualificazione funzionale ed ambientale, la dotazione minima a parcheggio richiesta può essere monetizzata se viene dimostrata l'impossibilità di reperire tali aree nell'area di pertinenza o nelle immediate vicinanze del fabbricato(max 500 m di distanza).**

6. **Nei casi di cambio di destinazione d'uso a U2,U3,U4, U5, U6, i parcheggi per la sosta di relazione possono essere reperiti , ad esclusione delle carreggiate stradali , su aree pubbliche previa acquisizione del parere dei Servizi Lavori Pubblici e Polizia Municipale e subordinatamente a Deliberazione di indirizzo della Giunta Comunale.**

7. Gli immobili destinati a parcheggio pubblico (P2), verranno ceduti all'Amministrazione o, su richiesta della stessa, potranno essere oggetto di vincolo a parcheggio di uso pubblico a mezzo di atto unilaterale d'obbligo notarile registrato e trascritto. Le quantità definite nella tabella dei carichi urbanistici sono da considerarsi dotazioni minime ai sensi del presente RU, nel rispetto di ulteriori disposizioni specifiche di settore previste da norme regionali e/o nazionali vigenti.. La quantità di parcheggi pubblici P2 deve essere verificata per gli interventi soggetti a Piani Attuativi e a permessi di costruire convenzionati.

CAPO III – PIANI ATTUATIVI E DI SETTORE

Art. 29 – Piani attuativi - (PUA)

1. Per i PUA vigenti, il RU stima la previsione edificatoria nel quinquennio fermo restando la possibilità di realizzare l'intera previsione entro il periodo di vigenza del PUA stesso.

2. I PUA sono approvati contestualmente alla bozza di convenzione da stipulare fra il Comune ed i proprietari .

3. I PUA contengono, oltre a quanto stabilito dall'art. 109 della L.R: 65/2014 e s.m.i.:

a) il programma d'attuazione che stabilisce di realizzare nello stesso termine la quantità fissata dal RU stesso;

b) congrue garanzie fidejussorie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.

4. Il Consiglio Comunale può motivatamente aumentare del 10% la quantità da realizzare nel quinquennio prevista dal programma di attuazione dei PUA da approvare o approvati successivamente alla adozione del RU, senza che ciò costituisca variante agli atti di governo del territorio.

5. *Se il RU non viene variato o rinnovato alla scadenza del quinquennio dall'approvazione, i PUA, approvati e vigenti, possono essere completati entro il termine di validità stabilito nella delibera del Consiglio Comunale.*

Art. 30 – Piani di settore

1. Il presente RU, contiene norme per l'accessibilità e l'abbattimento delle barriere architettoniche in adempimento a quanto previsto dalla more di riferimento.

2. In coerenza col PS, per l'accessibilità agli edifici si evita di realizzare un secondo accesso dedicato ai disabili, ma si rendono tutti gli accessi, ed in particolare il principale, praticabili da tutti, indipendentemente dal grado di abilità e di prestanza fisica. È ammessa la realizzazione di un accesso dedicato ai disabili, solo se sia impossibile adattare gli accessi esistenti, per insuperabili e documentate ragioni tecniche o storico-architettoniche.

3. Il presente RU rimanda la disciplina del Piano comunale di classificazione acustica.

4. Il presente RU da atto dei siti attualmente utilizzati per l'installazione delle antenne TV, radio e telefonia rimandando ad un piano di rete l'eventuale sviluppo e disciplina.

5. Gli altri piani di settore si attengono ai criteri dettati dal PS vigente.

TITOLO II – SOSTENIBILITÀ

Art. 31 – Informazione ai cittadini per ridurre l'impronta ecologica

1. Il Comune promuove, anche attraverso l'informazione ai cittadini, le tecniche per:
 - a) risparmiare l'acqua;
 - b) risparmiare l'energia termica;
 - c) risparmiare l'energia elettrica;
 - d) eliminare l'inquinamento acustico, atmosferico e luminoso;
 - e) ridurre la produzione di rifiuti.
2. Il Comune in coerenza con l'obiettivo di ridurre l'impronta ecologica può emanare regolamenti e norme specifiche per l'uso sostenibile delle risorse essenziali ed il risparmio energetico.
3. Per gli scopi enunciati al comma 1, il Comune organizza conferenze, seminari e lezioni o specifiche iniziative nelle scuole, distribuisce materiale informativo e apparecchi idonei, istituisce eventuali "premi d'efficienza" e adotta qualsiasi altro mezzo adatto, anche nel quadro di Agenda 21.

Art. 32 – Uso dell'acqua degli acquedotti civici

1. L'acqua erogata dagli acquedotti civici è riservata esclusivamente all'uso potabile diretto, all'uso di cucina e all'uso igienico-sanitario.
2. È vietato usare l'acqua erogata dagli acquedotti civici per scopi diversi da quelli indicati dal comma 1, ed in particolare per:
 - a) irrigare colture agricole, orti, giardini, prati, impianti sportivi pubblici e privati;
 - b) lavare automezzi, natanti o simili, piazzali, marciapiedi;
 - c) raffreddare o lavare macchinari;
 - d) riempire piscine, vasche antincendio e simili;
 - e) alimentare fontane ornamentali.
3. I trasgressori sono puniti con l'esecuzione a propria cura e spese delle opere necessarie ad eliminare la trasgressione e con una sanzione amministrativa fissata dal Consiglio Comunale con criteri di proporzionalità rispetto all'entità della trasgressione.
4. I proventi delle sanzioni di cui al comma 3 sono usati per opere e azioni di risparmio idrico, ivi compresa l'informazione dei cittadini.

Art. 33 – Misure per risparmiare l'acqua

1. In tutte le nuove costruzioni ed in occasione del rinnovo anche parziale di cucine e bagni s'installano riduttori, aeratori, miscelatori che riducano il flusso d'acqua, wc a doppio scarico con cacciata massima di 5 litri.
2. Tutte le tubazioni per l'acqua calda, sia sanitaria sia per riscaldamento, sono accuratamente coibentate.
3. Nell'ambito della progettazione di interventi complessi quali piani attuativi, nuove costruzioni e ristrutturazioni di interi edifici o complessi immobiliari si realizzano le opere ed impianti necessari per installare cassette dei WC alimentate con acqua di raccolta piovana opportunamente trattata per eliminare le impurità della prima pioggia. Le acque piovane da convogliare in cisterna sono raccolte dai tetti e da superfici pertinenziali sia permeabili che impermeabili. È eccezionalmente permesso alimentare i wc con acqua erogata dagli acquedotti civici solo se è impossibile realizzare cisterne di raccolta dell'acqua piovana, o se le cisterne sono vuote per mancanza di precipitazioni.
4. L'impossibilità di realizzare cisterne è asseverata da un tecnico abilitato alla progettazione.
5. Le cisterne di cui al comma 3 hanno dimensioni adeguate agli impieghi previsti ed alla capacità di raccolta.

6. In occasione della ripavimentazione di piazze pubbliche, di realizzazione o ampliamento di parcheggi, di sistemazione di giardini si realizzano nel sottosuolo, ove possibile, cisterne di raccolta dell'acqua piovana da usare per lavare le strade e annaffiare i giardini.

7. Le cisterne esistenti sono ripristinate e rimesse in funzione da parte dei proprietari.

8. Sono fatte salve le misure contenute nel Regolamento d'attuazione dell'art. 8/bis della LRT 81/95 finalizzato al risparmio d'acqua¹².

Art. 34 – Misure per risparmiare l'energia termica

1. I locali dove sono installate le caldaie sono coibentati adeguatamente. Qualora la caldaia sia installata all'esterno, dovrà essere adeguatamente protetta e coibentata.

2. Le caldaie, sia *ex novo* sia in sostituzione, non possono avere una potenza superiore di oltre un terzo rispetto al fabbisogno termico complessivo al netto degli apporti solari e di quelli di apparecchi elettrici.

3. Negli insediamenti non serviti dalla rete civica del metano sono ammessi solo impianti alimentati a biomassa ad eccezione di impianti a GPL.

4. Negli insediamenti serviti dalla rete civica del metano sono ammesse solo caldaie premiscelate a condensazione, in alternativa sono ammesse caldaie a biomassa.

5. Ovunque è ammesso installare pompe di calore, sia aria/aria, sia aria/acqua, sia acqua/acqua, sia geotermiche.

6. Gli interventi che adottano pannelli radianti a pavimento, parete, soffitto e corpi scaldanti (radiatori) dimensionati per lavorare con un delta massimo di 40°C, possono ottenere una riduzione del contributo commisurato al costo di costruzione.

7. Nella nuova costruzione o nella ristrutturazione d'edifici con più unità immobiliari, gli impianti termici condominiali centralizzati con moduli satellitari a contabilizzazione del calore, estesa anche alla produzione d'acqua calda sanitaria, possono ottenere una riduzione del contributo commisurato al costo di costruzione.

8. Negli edifici di nuova costruzione e nelle ristrutturazioni totali è vietato realizzare abitazioni o locali a destinazione produttiva con fabbisogno energetico complessivo annuo pari o superiore a 50 kWh/mq.

9. Ogni intervento sugli involucri edilizi tende a migliorarne l'efficienza termica.

Art. 35 – Misure per risparmiare l'energia elettrica

1. È vietato usare l'effetto Joule come fonte primaria di riscaldamento; è consentito computare il calore prodotto da apparecchi elettrici in riduzione del fabbisogno termico.

2. È vietato usare corpi illuminanti con efficienza inferiore a 45 lumen/W.

3. Il Comune persegue l'obiettivo di risparmiare l'energia elettrica attraverso interventi programmati che possono prevedere, tra l'altro, la sostituzione delle lampade per illuminazione pubblica con LED, pannelli fotovoltaici, dispositivi per ridurre l'illuminazione pubblica dopo le ore 22, l'eliminazione dell'inquinamento luminoso da tutti gli impianti d'illuminazione pubblica.

Art. 36 – Misure per ridurre l'inquinamento atmosferico

1. È vietato installare nuovi impianti di riscaldamento alimentati con combustibili fossili e con derivati del petrolio, ad eccezione degli impianti alimentati a GPL ed a metano.

2. Il Comune può attivare forme di cooperazione con gli agricoltori, singoli o associati, per concordare criteri atti a ridurre significativamente la diffusione d'ammendanti suscettibili di restare in sospensione nell'aria e per convertire le produzioni agricole alla conduzione biologica e biodinamica.

¹² Parere favorevole della Commissione Consiliare del 04.02.2008.

Art. 37 – Misure per migliorare l'efficienza e ridurre l'inquinamento luminoso

1. Tutti gli impianti d'illuminazione esterna, pubblici o privati, per quanto riguarda il flusso luminoso, la riduzione del consumo energetico, le emissioni e le modalità di nuova costruzione, sostituzione e manutenzione sono sottoposti alle prescrizioni e indicazioni contenute nel regolamento comunale per il contenimento dell'inquinamento luminoso approvato con delibera di Consiglio Comunale n.6 del 03/03/2008.

2. Il Comune di Castellina in Chianti è parzialmente compreso nella zona di protezione dell'osservatorio astronomico del Chianti, in località Montecerboli, in Comune di Barberino Val d'Elsa. La zona di protezione è individuata con DGR 27.12.2007, n. 1000, ai sensi della LRT 24.02.2005, n. 39, artt. 34 e 35, ed indicata nell'allegato E alle presenti norme.

3. Ai sensi della LRT 24.02.2005, n. 39, art. 35, nelle zone di protezione di cui al comma 2, è vietato, per le nuove installazioni, ai soggetti pubblici e privati l'impiego di fasci di luce di qualsiasi tipo e modalità, fissi e rotanti, diretti verso il cielo o verso superfici che possono rifletterli verso il cielo. Per gli impianti già in esercizio al 16.04.2008¹³, il divieto si applica con modalità e tempi definiti dal PIER¹⁴.

4. Sono esentati dalle prescrizioni di cui al comma 3 gli impianti privati d'illuminazione esterna con non più di dieci sorgenti luminose, con flusso luminoso per ciascuna sorgente, non superiore a 1.500 lumen.

Art. 38 – Misure per ridurre la produzione di rifiuti e razionalizzarne la gestione

1. Il Comune può attivare forme di cooperazione con i commercianti per concordare i criteri atti a:

- a) ridurre gli imballaggi ed organizzarne la raccolta nei punti vendita;
- b) promuovere la vendita di prodotti sfusi in contenitori riusabili;
- c) ridurre la commercializzazione d'acqua imbottigliata.

2. Il Comune, d'intesa con l'ente gestore, organizza la raccolta differenziata di organico, carta, vetro, plastica e metalli.

3. Il Comune, d'intesa con le organizzazioni agricole, promuove la trasformazione locale della frazione organica in compost e la riutilizzazione nei processi agricoli o nella gestione di giardini e parchi pubblici e privati.

4. Il Comune prende le opportune iniziative e stipula opportuni accordi per accorciare significativamente la filiera dei prodotti destinati al consumo locale.

Art. 39 – Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili

1. Il Comune promuove la realizzazione di impianti per produrre energia (elettrica e termica) da fonti rinnovabili secondo le procedure previste dalle normative comunitaria, statale e regionale in materia e le ulteriori indicazioni contenute nel presente articolo.

2. Le abitazioni, gli insediamenti produttivi e ricettivi di nuova edificazione o ristrutturati ricavano almeno un terzo del calore necessario a climatizzare ed a produrre acqua sanitaria direttamente dal sole tramite l'installazione di impianti solari termici. Sono esentati da questo obbligo solo gli edifici di particolare pregio che risulterebbero deturpati dalla tecnologia necessaria.

3. L'installazione di impianti solari termici di superficie fino a 10 mq, in aderenza al tetto e che non comportano modifica alla sagoma ed alla superficie degli edifici sono assimilati ad interventi di ordinaria manutenzione e pertanto non necessitano di nessun titolo abilitativo ma di semplice comunicazione, fermo restando l'obbligo di acquisire l'autorizzazione paesaggistica se interessano immobili vincolati ai sensi del D. Lgs n. 42/2004 ed il parere della CEC e CCP se ricadono nelle aree di tutela paesaggistica di rispetto di cui agli artt. da 44 a 49.

¹³ Data indicata dall'articolo 36, comma 3, della LRT 39/2005.

¹⁴ Approvato dal Consiglio Regionale il 08.07.2008

4. In aree non di pregio, né visibili da aree pubbliche o aperte al pubblico, ma soleggiate, si possono installare impianti fotovoltaici privati, singoli o consortili, purché non ne derivi danno paesaggistico.

5. L'installazione di impianti fotovoltaici di potenza inferiore a 20 Kw, in aderenza al tetto e che non comportano modifica alla sagoma ed alla superficie degli edifici sono assimilati ad interventi di ordinaria manutenzione e pertanto non necessitano di nessun titolo abilitativo ma di semplice comunicazione, fermo restando l'obbligo di acquisire l'autorizzazione paesaggistica se interessano se interessano immobili vincolati ai sensi del D. Lgs n. 42/2004 ed il parere della CEC e CCP se ricadono nelle aree di tutela paesaggistica di rispetto di cui agli artt. da 44 a 49.

6. L'inserimento architettonico e ambientale delle superfici fotovoltaiche, deve armonizzarsi con l'edificio che servono e con l'intorno, tenendo conto della disposizione, estensione, forma e colore. A tale scopo, nelle aree vincolate, il progetto è attentamente valutato dalla CEC e dalla CCP anche se la posa in opera è esentata dal conseguire il titolo abilitativo. Il parere della CEC e della CCP è sempre obbligatorio se l'intervento è subordinato alla presentazione di DIA o all'acquisizione di permesso di costruire.

7. Gli impianti fotovoltaici di potenza pari o superiore a 20 kW e gli impianti solari termici di superficie superiore a 40 mq sono sempre vietati nelle zone A, nelle aree di tutela paesaggistica e di rispetto di cui agli artt. da 44 a 49, lungo le strade di cui all'art. 53, nelle fasce di rispetto stradale e cimiteriale.

8. Gli impianti eolici di grande taglia e grandi dimensioni sono vietati perché incompatibili col paesaggio chiantigiano, che il Comune intende tutelare e valorizzare. Gli impianti di microgenerazione locale sono ammessi se compatibili con la tutela paesaggistica e pertanto sono sempre valutati dalla CEC e dalla CCP.

9. È sempre ammessa, nel rispetto delle vigenti normative, la realizzazione di impianti, che utilizzano biomasse e geotermia per la produzione di energia termica ed elettrica.

Art. 40 – Impianti per produrre cippato o pellet

1. Nelle zone D5, E1 ed E2 si possono realizzare impianti per trasformare la legna e la biomassa derivante dalle coltivazioni in cippato o pellet per alimentare impianti di riscaldamento locali.

2. Gli edifici non superano i 250 mq di SUL e 6,0 m di altezza ciascuno, possono essere prefabbricati purché si armonizzino con l'intorno. Nel rispetto del corretto inserimento paesaggistico ambientale i manufatti sono realizzati con tipologie e volumi di forma semplice, senza comportare alcuna modifica della morfologia dei luoghi, con l'utilizzo di tecniche costruttive e materiali leggeri che garantiscano la reversibilità dell'intervento e che si rifanno alle soluzioni di bioedilizia. Il progetto è sempre sottoposto al parere della CEC e dalla CCP.

3. Chiunque intenda realizzare i manufatti del presente articolo deve presentare la richiesta di permesso di costruire a titolo oneroso, il progetto ed un Programma Aziendale che descriva:

- a) l'organizzazione dell'azienda e le esigenze produttive;
- b) l'esplicitazione del calcolo per il dimensionamento dell'edificio;
- c) la descrizione dell'utilizzo dell'annesso in progetto con l'indicazione delle caratteristiche tecniche e costruttive, le dotazioni infrastrutturali ed impiantistiche necessarie;
- d) le modalità di rimozione del manufatto al cessare dell'attività con le relative forme di garanzia per l'Amministrazione Comunale;
- e) congrue garanzie finanziarie per il ripristino dei luoghi.

4. Il programma d'impresa di cui al comma 3 contiene congrue garanzie finanziarie per l'AC per la rimozione del manufatto e per il ripristino dei luoghi.

5. Se il proponente è un'azienda agricola, gli obblighi di cui ai commi 3 e 4 possono essere assolti dal PMAA.

6. La realizzazione dei manufatti è altresì subordinata alla sottoscrizione di un atto unilaterale con cui il titolare del permesso di costruire si obbliga a demolire tutti i manufatti indecorosi o

precari eventualmente presenti sul fondo a non mutare la destinazione d'uso dell'edificio e a demolirlo nel caso di cessazione dell'attività economica.

7. L'inadempienza comporta la demolizione e la sanzione amministrativa pari al doppio del costo di costruzione del manufatto al momento in cui è constatata l'inadempienza stessa.

TITOLO III – IL TERRITORIO RURALE

Art. 41 – Ambito di applicazione , contenuti e finalità

1. Si intende per territorio rurale il territorio comunale al di fuori del perimetro dei centri abitati tracciato nella tav. RU - P 02; il territorio rurale comprende diverse ZTO.

2. Le norme e gli indirizzi dettati da questo Titolo III determinano la disciplina di intervento e definiscono le buone regole per orientare i comportamenti di tutti i soggetti che operano nel territorio rurale al fine di salvaguardare e valorizzare l'ambiente ed il paesaggio rurale attraverso la gestione, tutela e sviluppo del territorio e del patrimonio urbanistico ed edilizio.

3. Il Titolo III delle presenti norme si articola nei seguenti capi che incidono sul governo del territorio rurale :

- a) Capo I : Paesaggio;
- b) Capo II: Disciplina per la conduzione dei suoli in agricoltura;
- c) Capo III: Disciplina urbanistica e dell'attività edilizia nel territorio rurale.

CAPO I – PAESAGGIO

Art. 42 – Unità di paesaggio Val d'Elsa e Chianti

1. L'Unità di paesaggio Val d'Elsa individuata nell'elaborato PS - QC -09 è caratterizzata dalla trasformazione delle coltivazioni tradizionali in vigneti di vasta estensione, dalla presenza di seminativi e dalla presenza sporadica di boschi. In questa unità vanno attenuati gli effetti visivi della monocoltura, arricchendo il paesaggio:

- a) con alberature d'essenze autoctone, particolarmente alla confluenza di viabilità di rango comunale e inferiore;
- b) con la ricostituzione di siepi ai margini del coltivo, anche con funzione di rete ecologica;
- c) con il mantenimento di un assortimento colturale variegato, compatibilmente con gli indirizzi produttivi aziendali;
- d) con il mantenimento, anche visivo, dei segni paesaggistici costituiti dai corsi d'acqua, dalla viabilità, dalla morfologia, dalla presenza di alberi anche isolati e di formazioni boschive.

2. L'Unità di Paesaggio Chianti individuata nell'elaborato PS - QC -09 è caratterizzata dalla dominanza del bosco e dalla sopravvivenza di colture e di sistemazioni idraulico-agrarie tradizionali. In questa unità vanno conservati i caratteri del paesaggio agrario tradizionale chiantigiano, in quanto risorsa collettiva anche economicamente rilevante e non fungibile, compatibilmente con il rinnovo e la razionalizzazione delle colture necessari per migliorare la produzione e mantenere o aumentare la competitività.

3. In tutto il territorio comunale è da preferire la paleria di castagno per sostenere le viti.

Art. 43 – Forme del paesaggio agrario

1. La tessitura del paesaggio agrario assume tre forme significative riportate indicativamente nell'elaborato PS-QC-08 a-b:

- a) a maglia fitta, 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;
- b) a maglia media, 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;
- c) a maglia larga, 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. La gestione delle tessiture è disciplinata all'art. 13.24 del PTC ed il passaggio dall'una all'altra delle forme descritte dal comma 1 è sempre oggetto di particolare attenzione e controllo:

a) nelle aree sottoposte a vincolo paesaggistico tale passaggio è ammesso solo se indispensabile al rinnovo e alla razionalizzazione delle colture, da vagliare attentamente nella fase istruttoria della pratica (PMAA o autorizzazione) e purché compensato da interventi di sensibile miglioramento paesaggistico-ambientale;

b) tale passaggio è vietato nelle aree di tutela paesaggistica degli aggregati, delle ville e degli edifici specialistici.

3. Nelle aree di tutela paesaggistica degli aggregati, delle ville e degli edifici specialistici e nelle zone E3 sono mantenute, ricostituite e ricostruite le sistemazioni idraulico agrarie tradizionali, ed in particolare i terrazzamenti su muri a secco.

4. I terrazzamenti superstiti riportati indicativamente nell'elaborato PS - QC - 08 sono mantenuti e ripristinati.

Art. 44 – Definizioni e criteri generali di intervento nelle aree di tutela paesaggistica e di rispetto

1. Il RU, fermo restando i perimetri ed i contenuti d'indirizzo definiti dal PS, sostituisce il termine "pertinenze" usato dal PTCP con il termine "aree di tutela paesaggistica"¹⁵.

2. Il RU conferma le aree **di cui agli articoli 13.13 "Aree di pertinenza degli aggregati (centri minori, aggregati e nuclei del sistema insediativi provinciale) e 13.14 "aree di pertinenza dei beni storico architettonici) del PTC**, già riperimstrate dal PS, come aree di tutela paesaggistica.

3. Il RU inoltre, individua e perimetra **un ambito denominato** aree di rispetto, **in riferimento al quale è analizzato , ai fini della schedatura , il sistema paesaggio-complesso edilizio-edificio . L'area di rispetto è individuata solo per gli edifici rilevati, appartenenti alla classe I, II e III per i quali è stata redatta una scheda dettagliata.**

4. In queste aree, individuate e perimetrate nell'elaborato RU-P-01, sono ammessi gli interventi **previsti dalla disciplina** delle zone omogenee di riferimento con le **prescrizioni previste dal presente articolo oltre che** nei successivi articoli 45 - 46 - 47- 48 -49.

5. Nelle aree di cui al comma 2 e 3, il valore paesaggistico e ambientale è tutelato verificando la compatibilità, attraverso un procedimento di valutazione, di tutte le trasformazioni del suolo di tipo edilizio, agronomico ed ambientale nonché degli interventi sul patrimonio edilizio esistente. **In particolare, nei casi eccedenti la ristrutturazione edilizia e/o frazionamento e/o cambio di destinazione d'uso, lo studio esamina i rapporti fra morfologia e visuali, la capacità di permanenza del paesaggio agrario consolidato in relazione alla capacità di permanenza dell'attività produttiva, i rapporti in micro-scala tra gli edifici esistenti ed eventuali nuove volumetrie l'inserimento tramite studi e simulazioni.**

6. La valutazione è condizione d'ammissibilità, ed è redatta in sede di PAPMAA, se richiesto dalla legge, o in sede di richiesta del permesso di costruire o di Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A) o di altra autorizzazione.

7. La valutazione è un procedimento nel quale:

a) il proponente illustra ed argomenta l'intervento in una apposita relazione di fattibilità;

b) il Comune, verifica l'ammissibilità , **avvalendosi, per le valutazioni di competenza della commisione per il paesaggio,** ed emana gli atti conseguenti.

8. La relazione di fattibilità descrive dettagliatamente l'intervento e dimostra:

a) che è necessario e che non è possibile od opportuno localizzarlo altrove;

b) che è sostenibile dal punto di vista energetico e ambientale (approvvigionamento idrico ed energetico, sistema di smaltimento dei rifiuti e delle acque reflue);

¹⁵ Il RU ha valore conformativo della proprietà privata, pertanto al fine di evitare possibili incertezze sul valore normativo del termine "pertinenze", che l'art. 817 del Codice Civile definisce inequivocabilmente "cose destinate in modo durevole a servizio o ad ornamento di un'altra cosa", soprattutto ove il perimetro comprenda proprietà diverse, le norme sostituiscono la terminologia pur lasciando invariato i perimetri ed i contenuti normativi definiti sia dal PS che dal PTCP.

- c) che produce positivi effetti socio economici sull'azienda in termini di occupazione, di reddito prodotto, di razionalizzazione produttiva e di valorizzazione fondiaria;
- d) che si attiene, per gli interventi sul suolo, alle norme per l'uso sostenibile dei suoli in agricoltura di cui al Capo II di questo Titolo;
- e) che la percezione del beni di particolare pregio e delle emergenze di valore storico culturale presenti non è impedita in modo pregiudizievole ed irreversibile;
- f) che l'intervento rispetta o ripristina la regola insediativa originaria mediante la conservazione delle viabilità storica e del rapporto tra percorso generatore e insediamento generato e la valorizzazione degli spazi di relazione che caratterizzano il bene;
- g) il corretto inserimento paesaggistico dell'intervento mediante elaborati e documenti propri della relazione paesaggistica introdotta dal DPCM 12/12/2005 per gli interventi sui beni vincolati ai sensi del D. Lgs n. 42/04 e s.m.i.

9. Le sistemazioni idrauliche devono garantire il contenimento dell'erosione entro i parametri di sostenibilità fissati dal Titolo III, Capo II di questo RU.

10. Le sistemazioni agro-ambientali devono essere compatibili con il contesto paesaggistico esistente, adeguate alla morfologia del sito in relazione alla tipologia di impianto e usare essenze arboree e arbustive autoctone. **E' da evitare l'inserimento di piante esotiche ed il proliferare di nuove alberature di cipressi comuni che tendono a banalizzare il paesaggio.**

11. Sono ammesse, ove non espressamente vietato, **attrezzature integrative e di servizio alla residenza/ strutture ricettive di cui all'art. 23.** La tipologia, la forma ed il materiale per l'esecuzione, nonché la localizzazione non devono essere in contrasto con le caratteristiche identitarie del luogo e degli edifici circostanti, e sono comunque sottoposte a parere vincolante della commissione edilizia comunale per il paesaggio.

12. Gli interventi edilizi adottano tipologie, materiali, proporzioni, tecniche costruttive e colori della tradizione edilizia rurale locale.

13. **Eventuali manufatti (anche agricoli), piscine e campi da tennis non possono essere realizzati in posizione di crinale, né in direzione delle visuali che si aprono dalla viabilità principale verso Beni Storici-Architettonici e gli aggregati e viceversa.**

14. **Sono tutelate le componenti significative degli spazi di pertinenza quali viali, giardini, boschetti, limonaie e simili e valorizzati i varchi e i punti di vista di pregio;**

15. **E' da valutare il rischio che più strutture ed impianti, piscine e campi da tennis competano, nel loro insieme, con il contesto architettonico e paesaggistico cui afferiscono;**

16. **L'illuminazione è realizzata in modo da evitare la creazione di esaltazioni scenografiche artificiali, a favore di una luce diffusa e soffusa, che non alteri la percezione del contesto;**

17. In caso di frazionamento in più unità immobiliari, è vietato moltiplicare gli accessi all'area annessa e realizzare muri e/o recinzioni tra le aree di pertinenza di ciascuna unità immobiliare.

18. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono disciplinati **dal combinato disposto della disciplina delle zone omogenee di riferimento e dalla classe di appartenenza risultante dalla schedatura del patrimonio edilizio ovvero, per gli edifici non classificati/rilevati previsti dall'art. 82 delle presenti norme.**

Art. 45 – Aree di tutela paesaggistica dei centri minori, aggregati e nuclei del territorio aperto¹⁶

1. **Nelle aree di tutela paesaggistica dei centri minori, aggregati e nuclei di cui all'art. 11.3 del PTC vigente e del PS è ammessa la nuova edificazione, solo ed esclusivamente, a destinazione agricola, e previa approvazione di PAPMAA.**

2. **Sono fatti salvi:**

¹⁶ Elencati all'art. 11.3., comma 9, elenco 1 del PTC e nel PS approvato: Micelle, C.Giovanconi, Piazza di Sopra, Grignanella, P.te del Molin Novo, Naccolone, Somma Villa, S. Quirico, San Donatino, S. Niccolò a Sterzi, Cagnano di Sopra, Cogno, Vignale, S. Antimo, Montanino della Cappella, Granaio, GodenanoII, Tregole, Le Cogne, Topina, Rendine, Piazza di Sotto, Ricavo, Pietrafitta, Lilliano

- a. limitati e circostanziati ampliamenti di edifici esistenti funzionali a mantenere il presidio residenziale, in coerenza con la classe di appartenenza degli edifici e degli interventi ammessi ai sensi della presente disciplina
- b. gli edifici di cui all'art. 75, 77 e 79 delle presenti norme.
- c. La realizzazione di manufatti aziendali che necessitano di interventi permanenti sul suolo, non soggetti a PAPMAA, di cui all'art. 3 del DPGR 63/R/2016.

3. In ogni caso, la nuova edificazione è ammessa previa dimostrazione che:

- a. non esiste altro edificio o manufatto privo di valore storico mal utilizzato/ sottoutilizzato da recuperare anche ampliandolo;
- b. non esiste altro sito nell'area aziendale confacente alla funzionalità e rispettoso dell'ambiente e del paesaggio;

Art. 46– Aree di tutela paesaggistica degli aggregati di media rilevanza¹⁷

1. Negli aggregati con caratteri architettonici e urbanistici di non assoluta rilevanza, per la presenza di alterazioni del tessuto edilizio che ne hanno compromesso l'integrità e il valore percettivo, sono consentiti:

- la nuova edificazione
- gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, derivante dal combinato disposto della disciplina delle zone omogenee di riferimento e dalla classe di appartenenza risultante dalla schedatura del patrimonio edilizio ovvero, per gli edifici non classificati/rilevati previsti dall'art. 82 delle presenti norme.
- Installazione dei manufatti di cui all'art. 75, 77 e 79 delle presenti norme;
- La realizzazione di manufatti aziendali che necessitano di interventi permanenti sul suolo non soggetti a PAPMAA di cui all'art. 3 del DPGR 63/R/2016.

2. L'eventuale edificazione avviene in contiguità con i tessuti edilizi esistenti e secondo linee coerenti con l'impianto urbanistico e, in ogni caso, in spazi non evidenti rispetto ai principali punti di vista esterni.

Art. 47 – Aree di tutela paesaggistica degli aggregati agricoli¹⁸

1. Negli aggregati agricoli e nelle aree di loro tutela, è consentita :

- la costruzione di residenze ed annessi agricoli (U9/1, U9/4) in contiguità con i tessuti esistenti e senza pregiudicare gli elementi di maggior pregio della tessitura agraria locale in coerenza con le norme ed indicazioni del PS

- Installazione dei manufatti di cui all'art. 75, 77 e 79 delle presenti norme;
- La realizzazione di manufatti aziendali che necessitano di interventi permanenti sul suolo non soggetti a PAPMAA di cui all'art. 3 del DPGR 63/R/2016

2. Gli interventi sul patrimonio edilizio di pregio sono quelli ammessi dal combinato disposto della disciplina delle zone omogenee di riferimento e dalla classe di appartenenza risultante dalla schedatura del patrimonio edilizio ovvero, per gli edifici non classificati/rilevati previsti dall'art. 82 delle presenti norme.

Art. 48 – Aree di tutela paesaggistica di ville e edifici specialistici¹⁹

1. Per le ville e gli edifici specialistici e per le loro aree di tutela paesaggistica, è vietata ogni forma di nuova edificazione. Tuttavia il Comune, di concerto con la Provincia, in sede di PAPMAA con valore di piano attuativo può valutare, sulla base di studi specifici che analizzano e propongono soluzioni progettuali per l'inserimento di nuove volumetrie dal punto di vista paesaggistico, ambientale ed architettonico, l'ammissibilità di interventi di nuova edificazione da

¹⁷ Elencati all'art. 11.3, comma 9, elenco 2 del PTC e nel PS approvato: Cispiano, Fioraie, Cavallai, Caselle, Canale, Cignan Bianco Fizzano

¹⁸ Elencati all'art. 11.3, comma 9, elenco 3 del PTC e nel PS approvato: Macie, Caggio, Bagnaia

¹⁹ Elencati all'art. L9 del PTC 2000 e nel PS approvato. Nel territorio di castellina vi sono 67 toponimi.

progettare nel rispetto dei criteri di cui all'art. 13.14 comma 6 del PTCP vigente. Le valutazioni delle trasformazioni spaziali comprendono un insieme di attività di natura analitico e progettuale che permettono al Comune e Provincia, di verificare il permanere dei valori storici, ambientali e paesaggistici tutelati.

2. Nelle aree di tutela paesaggistica degli edifici di particolare valore storico ed architettonico è ammessa la realizzazione di opere che non comportano rilevanti movimenti di terra, anche nel caso in cui si tratti di superfici interrato, e purchè le soluzioni di ingresso/uscita alle medesime non rechino danno al rapporto consolidato storicamente fra pertinenze e bene né al valore del bene, Nello specifico in tali aree sono consentiti:

- a. le opere pertinenziali limitate a piccole aree di parcheggio scoperte,
 - b. piscine realizzate non in rilevato e relativi locali interrati per impianti tecnologici e
 - c. **impianti solari e fotovoltaici.**
 - d. **I manufatti agricoli in assenza di programma aziendale di cui all'art. 70 co. 1 e 3 lett. a della L.R. 65/2014 ed art 1 e 2 del DPGR 63/R/2016;**
 - e. **I manufatti agricoli di cui all'art. 70 c. 3 lettera b limitatamente ai silos, tettoie, vassche, serbatoi e bacini di accumulo di acque destinate ad uso agricolo;**
- 3. Gli interventi di cui al comma precedente non possono:**
- a. **Alterare le visuali percepite da assi viari esistenti o da punti panoramici;**
 - b. **Comportare modifiche della morfologia dei luoghi con elementi o tecniche estranei al contesto di riferimento (eliminazione di terrazzamenti, realizzazione di terrapieni rivestiti in pietra che per altezza, tipologia, collocazione e materiali appaiono come elementi estranei al contesto di riferimento)**
 - c. **Interessare aree agricole a maglia fitta;**

Gli impianti solari e fotovoltaici non possono essere collocati nelle coperture degli edifici ricadenti all'interno dell'area di tutela. E' fatta eccezione per quei casi in cui le falde del tetto non sono visibili né da punti panoramici, né dalla viabilità esistente, né dagli edifici compresi nel perimetro dell'area di tutela paesaggistica.

4. I progetti relativi alle opere di cui al comma 2:

- a. **esaminano il contesto di riferimento, le emergenze di valore storico ed architettonico che conferiscono al bene valore aggiunto (pavimentazioni, merlature, cornici marcapiano.....), l'impianto architettonico, il rapporto tra vuoti e pieni (edifici, aie, strade, giardini...) la gerarchia tra gli edifici (potere principale, annessi..), le visuali dalla viabilità esistente e dall'alto (foto aerea);**
- b. **inseriscono le opere/impianti tenendo conto sia degli elementi rilevati che delle visuali dalla viabilità esistente e dall'alto al fine di evitare discordanze con le linee di forza del paesaggio (topografia, limiti forestali, mappe catastali, sentieri, rete idrografica, visibilità....) o con la scala architettonica d'insieme;**
- c. **dimostrano l'effetto positivo e non dannoso dell'intervento tramite tre soluzioni, delle quali, una priva di edificazione e composta di interventi di sistemazione ambientali;**
- d. **rispettano i criteri di visibilità e la possibilità di integrare l'opera nel contesto topografico e vegetazionale esistente;**
- e. **adottano materiali, tipologie e forme adeguate e che si adattano al contesto di riferimento;**
- f. **propongono sistemazioni ambientali che contribuiscono al corretto inserimento delle opere/impianti.**
- g. **Valutano le cromie da adottare per eventuali elementi di arredo;**
- h. **Prediligono aree che appaiono decontestualizzate per la presenza di immobili, pertinenze o sistemazioni e propongono soluzioni di ricucitura con il contesto rurale e costruito di riferimento.**
- i. **Limitano il consumo di suolo e la dispersione edilizia collocando le opere dove è**

incentrata l'attività aziendale e/o l'edificazione fatta salva l'opportunità di valutare, con apposita documentazione, una collocazione meno importante.

Art. 49 – Aree di rispetto ²⁰

1. **La valutazione di cui all'art. 44, è condizione d'ammissibilità per gli interventi ammessi agli art. 66, 67, 68,69,71.1 71.2, 72,75, 76,77, 77.1,78 e 79.1 e 79.2, 80, 81, 82 delle presenti norme**

Ai fini del comma 1, ogni progetto di **trasformazione edilizia, ivi inclusa l'installazione di manufatti agricoli ex art. 70 della L.R. 65/2014**, deve comprendere nei suoi elaborati l'intera struttura immobiliare, nonché il complesso delle opere di urbanizzazione (approvvigionamento idrico, smaltimento delle acque e dei liquami, trattamento rifiuti, viabilità, accessi, approvvigionamento energetico, illuminazione esterna, allacciamenti, sistemazioni esterne) che vi si intendono realizzare con la specificazione dei tempi di realizzazione e degli ambiti di utilizzazione pubblica e privata. Ogni complesso immobiliare costituisce pertanto una unità minima di intervento, intesa come ambito elementare obbligatorio per la definizione di qualunque intervento edilizio.

2. Qualora le nuove costruzioni richiedano la ridefinizione dell'area libera di corredo, sono da considerare:

- a) la morfologia del terreno;
- b) il reticolo idrografico e gli impluvi;
- c) l'ordinamento colturale preesistente e la copertura vegetale;
- d) l'assetto particellare del Catasto Leopoldino, se rilevato.

3. L'area di corredo di cui al comma 3 va progettata per armonizzare l'intervento con il territorio circostante, eliminando o attenuando le cesure con il paesaggio agrario.

4. Le recinzioni, ove riconosciute indispensabili, vanno schermate con essenze vegetali compatibili.

5. Le modalità e le categorie di intervento sul patrimonio edilizio esistente **sono definiti dal combinato disposto della disciplina delle zone omogenee di riferimento e dalla classe di appartenenza risultante dalla schedatura del patrimonio edilizio ovvero, per gli edifici non classificati/rilevati previsti dall'art. 82 delle presenti norme.**

6. Nelle aree di rispetto ricomprese nelle aree di tutela paesaggistica, oltre quanto previsto nel presente articolo, si applicano le prescrizioni specifiche di cui agli artt. , 45, 46, 47 e 48 delle presenti norme.

7. Nei casi in cui la schedatura dell'aggregato riscontri valore architettonico intrinseco e/o valore paesaggistico "eccezionale", gli usi pertinenziali sono limitati alle sole piscine realizzate non in rilevato, e relativi locali per impianti tecnologici esclusivamente interrati e comunque con modalità, tipologia, forma e materiali che non siano in contrasto con le caratteristiche identitarie del luogo e degli edifici circostanti.

Art. 50 – Manufatti minori ed altre testimonianze di valore paesaggistico

1. In tutto il territorio comunale i manufatti minori, come tabernacoli, cippi, steli, pietre miliari, segnaletiche storiche, tracce di antiche lastricature, ponti, passerelle, ed in particolare i manufatti censiti nell'elaborato **PS -OC -09**, sono tutelati e non possono essere distrutti o manomessi. Qualsiasi intervento su di essi deve essere autorizzato dal Comune, in base ad un'accurata descrizione, anche fotografica, del manufatto e dell'intervento, da prodursi a cura del proponente. Al trasgressore è comminata una sanzione amministrativa pari al doppio del costo di ripristino integrale, accertato dall'Ufficio Tecnico Comunale ed in ogni caso non inferiore al massimo di legge (mille/00).

²⁰ Aree dei toponimi di pregio indicati nel vecchio PRG come Zone E3.

Art. 51 – Aree degradate dal punto di vista paesaggistico ambientale

ABROGATO

Art. 52 – Aree d’interesse naturalistico (Sorgenti dell’Arbia – Riserva Sant’Agnese)

1. A protezione del Torrente Arbia, dalla sorgente al confine comunale, è istituita una fascia a ridosso degli argini per favorire iniziative, anche intercomunali, di recupero naturalistico e di valorizzazione turistica non invasiva.

2. Nella fascia indicata negli elaborati RU-P-03 ed RU-P-04 è vietata ogni forma di nuova edificazione ad esclusione di opere pubbliche che si rendessero necessarie per la sicurezza idraulica o per la fruizione turistica.

3. Sul patrimonio edilizio esistente, salve le prescrizioni specifiche contenute nelle schedature degli edifici di cui all'elaborato RU-P-07, sono sempre ammessi interventi fino al restauro e risanamento conservativo. Sono altresì ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia a condizione che il proponente dimostri, con la schedatura e la procedura indicate nell'articolo 81, che l'edificio è di valore scarso o nullo.

4. Gli interventi di cui al comma 3 adottano tipologie, materiali, proporzioni, tecniche costruttive, elementi e colori della tradizione edilizia rurale locale, in modo da garantire un adeguato inserimento ambientale e architettonico.

5. E' ammessa, limitando al minimo i movimenti di terra e utilizzando sistemazioni a verde con essenze arboree e arbustive autoctone, la realizzazione di opere pertinenziali a servizio del patrimonio edilizio esistente quali :

- a) parcheggi a raso con materiali permeabili e paesaggisticamente compatibili;
- b) pergolati con copertura a cannicci o a verde;
- c) piscine con le prescrizioni di cui all'art. 27;

6. E' altresì consentito realizzare di sistemazioni ambientali (percorsi, aree a verde, giardini) compresi percorsi pedonali pubblici o servitù di passaggio convenzionate, in grado di valorizzare il corso d'acqua.

7. Per la gestione della Riserva Naturale provinciale di Sant’Agnese si osserva il Piano provinciale approvato.

Art. 53 – Tracciati di interesse paesaggistico, itinerari turistico-culturali- strade bianche

1. **Il Regolamento Urbanistico riconosce l’elevato valore paesaggistico e culturale del sistema costituito da i tracciati di interesse paesaggistico europeo, le strade bianche e gli itinerari turistico-culturali (Francigena e vie Romee) e per tale motivo sono tutelati e valorizzati.**

Art. 53.1 - Tracciati d’interesse paesaggistico europeo

1. Sono “tracciati di interesse paesaggistico europeo” i tratti viari con livelli elevati di armonia ed equilibrio con il contesto circostante, illustrati nell’elaborato PS-QC- 10.

2. **I tracciati di interesse paesistico sono luoghi privilegiati:**

- a) per realizzare aree di sosta onde fruire dei paesaggi circostanti;
- b) per realizzare sentieri pedonali e ciclabili che, diramandosi dai tracciati stessi, consentano la fruizione di beni archeologici, architettonici, storici, ambientali.

3. **Al fine di mantenere inalterato il ruolo paesaggistico di tali tracciati di interesse paesaggistico:**

a) **sono ammesse esclusivamente le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria che non alterino la sezione ed il tracciato originari.**

b) **sono ammesse eventuali modifiche per motivazioni legate a sicurezza delle persone; in tali casi il tracciato originario è mantenuto obbligatoriamente quale tracciato di interesse paesistico storico;**

- c) sono ammesse aree di sosta lungo i tracciati di cui al presente punto sono realizzate utilizzando sedimi già esistenti, senza sbancamenti, movimenti di terra o contenimenti che alterino i rapporti esistenti tra sede viaria ed immediato contesto;
- d) sono ammesse piste ciclabili utilizzando il sedime esistente oppure sentieri complanari anch'essi esistenti, oppure come nuovi percorsi se il tracciato di interesse paesistico è urbano o viario e ove non ve ne sia sufficiente spazio per garantire la sicurezza della mobilità;
- e) è posta particolare attenzione nel trattamento (manutenzione, gestione o nuovo inserimento) dell'equipaggiamento vegetale, che deve essere coerente ai caratteri del contesto paesaggistico;
- f) sono tutelate e valorizzate le relazioni visive;
- g) sono mantenuti gli accessi alla viabilità minore;
- h) è posta particolare attenzione alle soluzioni progettuali relative a cancelli e delimitazioni di proprietà, che devono essere coerenti ai caratteri del paesaggio, possibilmente non posti lungo tracciati principali ma in prossimità dell'edificato, comunque non invasivi, privi di caratteri formali urbani. Essi devono garantire la percorrenza e la fruizione collettiva interna del paesaggio;
- i) sono vietati interventi ed opere che modificano in modo significativo le aree limitrofe ai tracciati, qualora alterino l'elevato livello di armonia ed equilibrio del contesto circostante.

4. Le autorizzazioni rilasciate per le insegne pubblicitarie lungo i tracciati di interesse paesaggistico europeo non sono rinnovate alla loro scadenza e non ne sono rilasciate di nuove. Sono consentiti, oltre ai cartelli di divieto, prescrizione, pericolo ed indicazione stradale, esclusivamente i cartelli utili alla guida, ai sensi del nuovo Codice della Strada realizzati secondo modalità e tipologie attentamente valutate dalla CEC e dalla CPC.

Art. 54 – Viabilità minore

1. La viabilità minore è formata dalle strade comunali, le strade vicinali di uso pubblico, le strade vicinali (interpoderali), le strade private e i sentieri pubblici e di uso pubblico presenti nel territorio rurale, censiti e non censiti.

2. La classificazione della viabilità pubblica e di uso pubblico è fatta con apposita delibera di Consiglio Comunale (attraverso un elaborato cartografico, un elenco con numero e nomenclatura delle stesse) ed è discriminante per individuare i soggetti pubblici e privati tenuti alla manutenzione ordinaria e straordinaria ai sensi della vigente normativa.

3. La viabilità storica e di interesse paesaggistico è la porzione della viabilità minore individuata nell'elaborato **PS-OC-09** e costituisce risorsa essenziale limitata del territorio nonché invariante strutturale del PS, pertanto deve essere valorizzata nonché rigorosamente mantenuta.

4. Fanno parte della viabilità storica, quali elementi di caratterizzazione paesaggistico-ambientale, le opere d'arte (muri, ponti, opere di regimazione delle acque, fognature etc) e gli elementi vegetazionali a corredo (siepi, alberature). Le trasformazioni degli stessi sono vietati, a meno di motivi di eccezionale interesse pubblico deliberati dal Consiglio Comunale o di sicurezza.

5. Le modifiche o nuovi interventi eventualmente necessari sulla viabilità devono rispettare le caratteristiche tipiche delle strade esistenti, armonizzarsi e adeguarsi alla morfologia del terreno e non creare comunque alterazioni visibili e sostanziali alla morfologia dell'ambiente e agli aspetti naturali del luogo.

- 6. In nessun caso le strade in oggetto possono essere chiuse con cancelli.

Art. 54.1 – Itinerari Turistico-culturali

Gli itinerari turistico-culturali così come individuati dal PS sono la via Francigena, le Vie Romee, le strade del vino e sono fortemente ancorati al territorio grazie alla presenza di testimonianze storico culturali quali: chiese, pievi, borghi, spedali, musei, aziende agricole, altre strutture ricettive culturali, per i percorsi enogastronomici.

Lungo questi tracciati è ammessa l'apposizione di segnaletica riguardante il percorso e i luoghi ad esso connessi, di forma rettangolare, dimensione massima 1,20 m x 8,40 m, su supporto rigido e colori naturali (nero, seppia, marrone.....). La loro installazione dovrà rispettare le norme del CdS ed il rispetto di disposizioni sovraordinate.

Art. 54.2- Strade Bianche e viabilità Minore

Le strade bianche e la viabilità minore dei paesaggi agrari e forestali sono parte integrante del paesaggio e ne costituisce la matrice del paesaggio antropico.

Le strade bianche e la viabilità minore permettono la fruizione del paesaggio, libera, a misura d'uomo, e contribuiscono al governo delle trasformazioni del paesaggio.

Considerato l'alto valore ambientale e paesaggistico delle strade bianche e della viabilità minore, al fine di tutelare e valorizzare tale patrimonio :

- **è vietata la chiusura con cancelli;**
- **è vietata l'asfaltatura con asfalto e bitume tradizionale;**
- **è ammesso l'uso di terre stabilizzate o pavimentazioni in conglomerato bituminoso colorato e drenante purché la consistenza e colore siano coerenti al contesto paesaggistico al fine di rendere più sicuri dei tratti particolarmente impervi in funzione di insediamenti, nuclei o complessi e per le destinazioni e attività ivi svolte;**
- **sono ammessi materiali diversi, tranne l'asfalto con bitume tradizionale, purché garanti del medesimo risultato dal punto di vista della protezione ambientale del contesto(esempio: scorrimento, scorrimento delle acque) che dal punto di vista paesaggistico.**

Art. 55 – Aree d'interesse archeologico

1. Sono aree di interesse archeologico i siti vincolati ai sensi del D. Lgs 42/2004, nonché le ulteriori aree di interesse archeologico individuate dalla Regione Toscana e nella Carta Archeologica della Provincia di Siena.

2. Le aree di interesse archeologico sono risorse essenziali del territorio e pertanto vanno tutelate e valorizzate attraverso interventi che ne migliorino la fruibilità e l'accessibilità.

3. I progetti relativi ad interventi edilizi od alla posa di servizi, che comportino opere di scavo di qualsiasi entità anche nelle aree individuate dal RU, devono essere sottoposti a preventivo parere della Soprintendenza per i Beni Archeologici della Toscana.

4. Le procedure di trattamento dei manufatti, in termini di manutenzione, conservazione, accessibilità e visitabilità, e gli interventi necessari e funzionali allo svolgimento di attività di scavo e musealizzazione dei reperti archeologici, sono messe a punto di concerto con la Soprintendenza Regionale ai Beni Archeologici, ai sensi del D. Lgs 42/2004.

5. I beni e complessi archeologici possono essere inclusi in parchi regionali o provinciali o comunali, volti alla tutela e alla valorizzazione dei singoli beni archeologici ed essere messi in relazione con altre aree per favorirne la pubblica fruizione.

6. Gli interventi di tutela e valorizzazione dei beni e complessi archeologici, nonché gli interventi funzionali allo studio, all'osservazione, alla pubblica fruizione dei beni possono essere definiti da progetti pubblici o privati, formati d'intesa con la competente Soprintendenza.

7. I progetti che favoriscono il presidio e la manutenzione dei siti, possono prevedere, oltre alle attività di studio, ricerca, scavo, restauro, inerenti i beni archeologici, anche la realizzazione di attrezzature culturali e di servizio alle attività di ricerca (punti informativi), di punti di ristoro, di percorsi e spazi di sosta, nonché la realizzazione di opere di difesa del suolo, ed impianti tecnici di modesta entità, utilizzando prioritariamente il patrimonio edilizio esistente.

CAPO II – DISCIPLINA PER LA CONDUZIONE DEI SUOLI IN AGRICOLTURA

Art. 56 – Scopi e fonti normative

1. **Gli indirizzi contenuti in questo** Capo II **hanno l'obiettivo di promuovere ed indirizzare i comportamenti umani** all'utilizzo sostenibile del suolo in agricoltura al fine di tutelare le risorse produttive dell'agricoltura ed in particolare il suolo fertile come risorsa essenziale del territorio, limitata e non riproducibile, in attuazione della Legge regionale 03.01.2005, n. 1, art. 39, comma 3. **Gli articoli del presente capo non hanno carattere prescrittivo. L'Amministrazione sostiene comportamenti virtuosi che tutelano il proprio territorio dall'inquinamento, l'erosione, il dissesto e l'abbandono tramite alcune agevolazioni nel rispetto della normativa di riferimento.**

Art. 57 – Aree non utilizzabili per l'agricoltura

1. Le fasce di rispetto alla viabilità e di rispetto cimiteriale non sono utilizzabili per colture direttamente o indirettamente destinate all'alimentazione. In tali fasce è inoltre vietato il pascolo.

Art. 58 – Norme generali per l'uso sostenibile dei suoli in agricoltura

1. Tutte le lavorazioni agrarie rispettano il Regolamento forestale della Toscana,²¹ ed in particolare l'art. 88, recante "Modalità di lavorazione dei terreni agrari"²², mantengono l'erosione entro i valori compatibili con la rinnovabilità del suolo assicurata dai normali processi pedogenetici ed osservano le regole specifiche dettate dagli articoli seguenti da 59 a 62.

2. Nelle aree che subiscono un'erosione stimata uguale o superiore a 20 t/ha/anno, secondo la "Carta per l'uso sostenibile del suolo del Chianti"²³, recepita nell'elaborato RU - V – 04.1, e ovunque si manifesti ruscellamento superficiale, gli interventi agronomici e di sistemazione idraulica sono indirizzati alla riduzione dei fenomeni erosivi portando l'erosione prevista²⁴ a non più di 4,0 (quattro) tonnellate/ettaro/anno; se nel sito specifico i valori di rinnovamento del suolo tollerano un'erosione maggiore l'erosione prevista può essere superiore a 4,0 t/ha/anno, ma è in ogni caso contenuta entro i valori compatibili con la rinnovabilità del suolo.

3. , Gli interventi capaci di incidere sulla consistenza, sulla stabilità, sull'equilibrio idrogeologico e sulla capacità produttiva dei suoli, sono:

- a. sradicamento o abbattimento d'alberi;
- b. disfacimento di muri a retta di qualsiasi tipo, di terrazzamenti;
- c. movimenti di terra, livellamenti, scassi, arature e ripature a profondità maggiore di 80 cm o della metà dello spessore del suolo, se inferiore;
- d. modifica d'opere d'irrigazione o di drenaggio;
- e. formazione di bacini artificiali;
- f. apertura o modifica di strade;
- g. gli interventi che esulano dalle lavorazioni agricole superficiali ordinarie.

²¹ Emanato con DPGR 08.08.2003, n. 48, in BURT 18.08.2003, n. 37.

²² Riportiamo il testo dell'art. 88:

"1. Nei terreni soggetti a periodica lavorazione sono consentite le ordinarie lavorazioni del terreno, quali aratura, erpicatura, vangatura e zappatura, a condizione che le stesse lascino salda una fascia di almeno 2 metri dal bordo superiore di sponde o scarpate stradali, dalla base di argini di fiumi o torrenti, o dal bordo di calanchi. Sono fatte salve comunque le norme di polizia idraulica.

2. Nell'esecuzione delle lavorazioni di cui al primo comma deve essere sempre assicurata:

a) la difesa dei terreni oggetto di lavorazione dalle acque provenienti da monte;

b) l'immediato smaltimento e la corretta regimazione delle acque piovane e superficiali, sui terreni oggetto di lavorazione, evitando ristagni o erosioni del terreno per ruscellamento.

3. La comunità montana nei territori di propria competenza e la provincia nei restanti territori, sulla base delle caratteristiche geomorfologiche dei terreni e di specifici rischi idrogeologici, possono determinare i territori in cui le lavorazioni con profondità maggiore di 80 centimetri sono soggette ad autorizzazione.

4. La comunità montana nei territori di propria competenza e la provincia nei restanti territori possono prescrivere specifiche norme per la lavorazione dei terreni nei casi in cui si verificano o abbiano a temersi fenomeni di erosione nei terreni acclivi, specie se instabili o di facile erodibilità.

²³ Redatta per gli otto comuni del Chianti fiorentino e senese, con il contributo della Regione Toscana, dall'Università di Firenze a cura del prof. arch. Baldeschi e del prof. Zanchi)

²⁴ .Dedotta dalla USLE, equazione universale per le perdite di suolo di Wischmeier e Smith.

4. Nelle aree a pericolosità geomorfologica 3 e 4 e nelle aree sottoposte a vincolo idrogeologico, gli interventi di cui al comma 3 sono programmati in modo da evitare fenomeni di dissesto macroscopico e da ridurre i fenomeni erosivi a valori inferiori a 4,0 (quattro) tonnellate/ettaro/anno; se nel sito specifico i valori di rinnovamento del suolo tollerano un'erosione maggiore, l'erosione prevista può essere superiore a 4,0 t/ha/anno, ma è in ogni caso contenuta entro i valori compatibili con la rinnovabilità del suolo.

5. Le sistemazioni idraulico-agrarie (terrazzamenti, ciglionamenti, muri di contenimento lungo le strade, ecc.) e le opere esistenti atte a regolare lo smaltimento delle acque superficiali costituiscono elemento di caratterizzazione paesaggistica e di sostenibilità ambientale e pertanto devono essere mantenute dai proprietari dei terreni ove esse ricadono. Nel caso di frane o di deterioramento, o di rinnovo totale delle colture, è fatta salva la possibilità di realizzare soluzioni diverse, purché compatibili con l'ambiente sul piano delle tecniche costruttive e dei materiali impiegati, e di pari o maggiore efficacia sul piano della difesa del suolo e della regimazione delle acque.

6. È vietato aggravare l'erosione o compromettere l'equilibrio idrogeologico del territorio e l'ambiente. Gli interventi sul suolo tutelano le testimonianze del paesaggio agrario con riferimento alla tessitura agraria, alle sistemazioni idraulico-agrarie e si attengono alle norme dettate dalle presenti norme.

7. L'AC favorisce le azioni per ridurre l'erosione del suolo, abbattendo di un terzo l'importo delle garanzie fideiussorie di cui alla Legge regionale 03.01.2005, n. 1, art. 42, comma 8, lett. f) qualora gli interventi di cui ai commi 2 e 3 siano eseguiti sotto la responsabilità di un tecnico abilitato che al termine ne asseveri la corretta esecuzione.

Art. 59 – Livellamenti

1. Il livellamento è consentito se risulta impossibile formare terrazzamenti o ciglionamenti collegati.

2. Il livellamento è vietato in aree franose, instabili o potenzialmente instabili ed è evitato:

a) dove il suolo arabile ha spessore inferiore a m 1,50;

b) se lungo il profilo del suolo sono presenti orizzonti "argillosi" o "argillo-limosi" a profondità inferiori a metri 1,50 dalla superficie sia prima sia dopo il livellamento;

c) quando sono in atto o prevedibili piogge.

3. Il suolo fertile superficiale, asportato dalle zone di sterro, è accumulato a parte e ridistribuito uniformemente sull'intera superficie al termine del livellamento. Tali operazioni sono supportate da studi sulla stabilità del versante. Per evitare fenomeni erosivi e ruscellamento superficiale, il livellamento è immediatamente seguito da inerbimento della superficie con graminacee a rapido accrescimento o con leguminose da sovescio.

Art. 60 – Nuove colture

1. Per la messa a coltura di aree incolte e per il rinnovo di colture, gli allineamenti dei filari formano con la linea di massima pendenza angoli pari o superiori a 30°, si prevedono opere di rottura del pendio (fosse livellari, etc.), eventuali opere per il deposito dei sedimenti a monte dei corpi idrici e si adotta ogni accorgimento atto a mantenere l'erosione entro i valori compatibili con la rinnovabilità del suolo, come ad esempio l'inerbimento dell'interfilare.

2. È vietato trasformare i boschi, le aree boscate o d'interesse forestale in altra qualità di coltura,²⁵ salvo quanto disposto dalla normativa vigente in materia e dal comma 3.

3. Le aziende agricole che, non disponendo di incolti o di aree a seminativo, potrebbero impiantare nuovi vigneti solo spiantando oliveti, possono, in alternativa, essere autorizzate a rimettere a coltura aree boscate o d'interesse forestale, ai sensi dell'art. 42 della Legge forestale, purché tali aree:

²⁵ La definizione di bosco è dettata dall'art. 3 della Legge regionale 21.03.2000, n. 39 "Legge forestale della Toscana" e successive modificazioni (il testo coordinato è pubblicato in BURT n. 9 del 21.02.2003).

- a) risultino coltivate dalle foto aeree più recenti ed in ogni caso non anteriori al 1954/55 (volo G.A.I.), o da altra documentazione probatoria,
- b) non superino il 25% della SAU precedente all'intervento e in ogni caso i 3,0 ha.

4. Le disposizioni del comma 3 hanno carattere di eccezionalità, per salvaguardare gli oliveti esistenti (sia attivi sia abbandonati) come componente identitaria irrinunciabile del paesaggio chianciano, sono dettate ai sensi dell'art. 80 del Regolamento forestale della Toscana, di cui al DPGR 08.08.2003, n. 48/R, e le condizioni di ammissibilità in esse previste sono tassative, fermo restando le competenze in materia dell'Amministrazione Provinciale.

5. Nelle aree immediatamente adiacenti il nuovo impianto va favorita la rapida ricostituzione della vegetazione spontanea, per reintegrare le reti ecologiche.

6. Per ridurre l'inquinamento atmosferico da composti organici volatili, e per garantire migliore salubrità alle colture, per i nuovi impianti è indicata la conduzione biologica e biodinamica. L'impegno in tal senso è favorito dall'AC con la riduzione di un terzo delle garanzie fideiussorie di cui alla Legge regionale 03.01.2005, n. 1, art. 42, comma 8, lett. f). Le agevolazioni del presente comma sono cumulabili con quelle previste dall'art. 58, comma 7.

Art. 61 – Colture in atto

1. Tutte le aziende sono tenute a ridurre significativamente l'erosione del suolo con l'inerbimento dell'interfilare,²⁶ con opere di canalizzazione e di drenaggio, con opere di rottura del pendio (fosse livellari, etc.) e con ogni altro accorgimento utile.

2. E' prioritaria la riduzione dell'erosione per le coltivazioni su aree nelle quali si verifichi una o più di queste condizioni:

- a) siano sottoposte a vincolo idrogeologico,
- b) abbiano pericolosità 3 e 4, come evidenziate dalla Carta della pericolosità,
- c) vi si manifesti ruscellamento superficiale,
- d) subiscano un'erosione stimata uguale o superiore a 20 t/ha/anno secondo la Carta per l'uso sostenibile del suolo, recepita nell'elaborato RU - V - 04.1.

3. Tutte le aziende sono tenute a ridurre significativamente l'apporto di sedimenti ai corpi idrici con opere che ne provochino il deposito prima del recapito e con ogni altro accorgimento utile.

4. Nelle aree immediatamente adiacenti il coltivo va favorita la rapida ricostituzione della vegetazione spontanea.

5. Per ridurre l'inquinamento atmosferico da composti organici volatili, e per garantire migliore salubrità alle colture, per la conduzione delle colture in atto vanno attuati almeno programmi di lotta guidata alle fitopatologie, per ridurre al minimo l'uso di fitofarmaci. È auspicabile convertire le coltivazioni alla conduzione biologica e biodinamica. L'impegno in tal senso è favorito dall'Amministrazione Comunale con la riduzione di un terzo delle garanzie fideiussorie di cui alla Legge regionale 03.01.2005, n. 1, art. 42, comma 8, lett. f). Le agevolazioni del presente comma sono cumulabili con quelle previste dall'art. 58, comma 7, delle presenti norme.

Art. 62 – Abbandono di colture

1. È evitato il puro e semplice abbandono, se possono derivarne danni o degrado

2. Il terreno oggetto d'espianto è consolidato, in sequenza, con vegetazione erbacea, arbustiva e poi arborea; è consentita, se idonea a riconsolidare il versante, la semina di colture destinate alla fauna selvatica.

3. Sono ammesse le forme di set aside coerenti con l'esigenza primaria di conservare il suolo.

4. Sono incoraggiate destinazioni colturali alternative quali: allevamenti bradi e semibradi di selvaggina, rimboschimenti con specie autoctone, colture a perdere destinate ad alimentare la fauna

²⁶ In caso di colture legnose.

selvatica e, limitatamente alle aree di fondo valle, impianti legnosi a rapida crescita o colture a scopo energetico.

Art. 63 – Bacini idrici artificiali

1. In siti adatti ed in conformità alla normativa vigente è permesso realizzare bacini artificiali, con dighe in terra, per costituire riserve idriche ad uso potabile, irriguo e antincendio. I lavori sono progettati e diretti da un tecnico abilitato.

Art. 64 – Boschi

1. I boschi e le aree boscate così come definite dalla normativa vigente in materia, sono soggetti alla disciplina della Legge forestale della Toscana e del relativo regolamento d'attuazione.

2. È vietato ridurre la superficie forestale, salvo quanto previsto dalla normativa vigente in materia e dai commi 3 e 4 dell'art. 60 di questo Capo.

3. Il governo a ceduo è attuato, con particolare cautela per i turni brevi, sulla base delle indicazioni del PMAA o di un piano di coltura o di assestamento forestale, preferibilmente, su non più della metà della superficie boscata aziendale, indirizzando l'altra metà, alla conversione all'alto fusto, con privilegio per le fustaie miste o comunque per le fustaie tendenti alla struttura naturale.

4. Negli interventi forestali si tende a rinaturalizzare i rimboschimenti, favorendo le specie autoctone.

Art. 65 – Aree destinate ad allevamenti intensivi

1. Gli allevamenti intensivi sono autorizzati dalle Autorità sanitarie ed amministrative competenti in materia e sono consentiti ad oltre mille metri dal perimetro urbano definito da questo RU, sulla base di un PAPMAA che definisca, tra l'altro e in particolare:

- a) le fonti d'approvvigionamento idrico, diverse dall'acquedotto pubblico;
- b) i sistemi di smaltimento dei rifiuti e dei liquami;
- c) le misure per evitare inquinamento dell'aria, del suolo, delle falde e dei corpi idrici;
- d) la provenienza e composizione dei mangimi, in modo da escludere con certezza l'uso di farine, proteine o qualsiasi altro ingrediente d'origine animale dall'alimentazione degli erbivori;
- e) gli spazi aperti per gli animali, in misura non inferiore a 50 mq/capo per i bovini e gli equini, 25 per suini, ovini e caprini, 2 per avicunicoli;
- f) le misure per il benessere degli animali.

2. Sono vietati gli allevamenti di animali esotici.

CAPO III – DISCIPLINA URBANISTICA E DELL'ATTIVITA' EDILIZIA NEL TERRITORIO RURALE

Art. 66 – Zone E – Aree agricole: definizioni e finalità

1. Il presente capo disciplina gli interventi urbanistici ed edilizi nel territorio rurale ed in particolare nelle Zone E.

2. Le zone E comprendono le parti di territorio comunale destinate all'agricoltura, alla silvicoltura, alla zootecnia, alla pastorizia, alla trasformazione dei prodotti di tali attività e ad altre funzioni connesse con l'attività agricola compatibili con la tutela e valorizzazione del paesaggio agrario e dell'ambiente.

3. Le zone agricole, in ottemperanza all'art. 40 della Legge regionale 03.01.2005, n. 1, sono suddivise, in base alle funzioni agricole in:

- a) ZONE E1 – zone ad esclusiva funzione agricola;
- b) ZONE E2 – zone a prevalente funzione agricola;
- c) ZONE E3 – zone agricole di salvaguardia;
- d) ZONE E4 - zone per le attività estrattive.

4. Nelle zone agricole la costruzione di nuovi edifici, gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, l'uso del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente destinato allo sviluppo dell'attività agricola, delle attività connesse ed alla tutela del paesaggio e dell'ambiente, rispettano gli indirizzi, le definizioni, le procedure e le prescrizioni dettate dalla normativa vigente in materia ed all'art. 44 delle presenti norme.

5. Nelle zone E è consentita, nel rispetto della normativa in materia e curando l'inserimento paesaggistico ambientale, la realizzazione di nuovi invasi artificiali ed il recupero e ripristino delle cisterne o altre strutture esistenti di accumulo (vasche, fontani, etc) da utilizzare per l'irrigazione e per altri usi civili.

6. È vietato intralciare lo spegnimento di incendi; a tale scopo le recinzioni, per ubicazione, caratteristiche, accorgimenti tecnici o gestionali, devono permettere il tempestivo transito ai mezzi ed al personale di soccorso e l'agibilità dell'intero sistema viario esistente.

Art. 67 – Zone E1 – Zone ad esclusiva funzione agricola

1. Le zone ad esclusiva funzione agricola, individuate nell'elaborato RU-P-01– RU-P-02, sono considerate risorse del territorio essenziali non riproducibili e pertanto sono soggette a particolare normativa per salvaguardare l'ambiente ed il paesaggio agrario.

2. Le zone ad esclusiva funzione agricola sono le parti del territorio comunale contenenti:

- a) suoli d'alta qualità agronomica e d'elevata fertilità, coltivati o non coltivati;
- b) sistemi aziendali agricoli orientati a produzioni d'elevato valore aggiunto;
- c) rimboschimenti fatti da Enti pubblici e riconsegnati ai privati con relativo piano di conservazione e coltura;
- d) coltivazioni in cui l'irrigazione è assistita da investimenti pubblici;
- e) laghi artificiali;
- f) testimonianze del paesaggio agrario di cui all'art. 43 della presente disciplina.

3. Nei laghi artificiali di cui al comma 2, lett. e) si può attingere acqua anche per uso potabile, per estinguere incendi e, in ogni caso, per usi di protezione civile.

4. Nelle aree ad esclusiva funzione agricola, ove non espressamente vietato, è consentita:

- a) L'installazione di manufatti temporanei e di ulteriori manufatti ad uso agricolo in assenza di programma aziendale ai sensi dell'art. 70 co. 1, co. 3 lett.a e lett. b della L.R.65/2014;

- b) la nuova edificazione di residenze agricole, annessi agricoli ed edifici strumentali all'agricoltura in contiguità con i centri aziendali esistenti, previa approvazione del PAPMAA (art. 73 della L.R. 65/2014).

- c) La realizzazione di annessi agricoli da parte di aziende agricole che non raggiungono i requisiti per la presentazione di Programma Aziendale (art. 73 comma 5 della L.R: 65/2014 ed art. 5 del DPGR 63R/2016)
- d) la realizzazione di annessi agricoli per la conduzione di fondi e per l'agricoltura amatoriale;
- e) la realizzazione di strutture per piccoli allevamenti domestici di animali da cortile e per il ricovero degli animali domestici (art. 77.1);
- f) le strutture per l'esercizio dell'attività venatoria (art. 79) ;
- 5. Le strutture di cui al comma 4 sono realizzate con le modalità ed alle condizioni stabilite dalla normativa vigente in materia, e dalle disposizioni contenute ai successivi art. 73, 74, 75,76,77,77.1, e 79
- 6. Per gli edifici allo stato di rudere è ammesso il ripristino delle parti crollate o demolite, previo accertamento dell'originaria consistenza e configurazione attraverso interventi di ricostruzione. Non è ammesso il recupero là dove esistono le sole fondazioni. Il recupero è subordinato alla compatibilità ambientale e paesaggistica dell'intervento ivi comprese le opere pertinenziali e le sistemazioni esterne (giardino, accessi, parcheggi...).
- 7. Sul patrimonio edilizio esistente sono ammessi gli interventi consentiti dalla classe di appartenenza ovvero, per gli edifici non classificati/rilevati dall'art. 82 delle presenti norme.

Art. 68 – Zone E2 – Zone a prevalente funzione agricola

1. Le zone a prevalente funzione agricola, individuate nell'elaborato RU-P-01– RU-P-02, sono considerate risorse essenziali del territorio limitate, soggette a particolare normativa per la salvaguardia dell'ambiente e del paesaggio agrario e corrispondono alle seguenti parti del territorio comunale:

- a) aree boscate e di interesse forestale così come definite dalla LR 39/2000 e relativo regolamento di attuazione n. 48/R del 2003;
- b) pascoli cespugliati e arborati, vegetazione ripariale;
- c) rimboschimenti non assistiti da finanziamento pubblico;
- d) aree percorse dal fuoco;
- e) le aree edificate e non occupate da infrastrutture e relative pertinenze;
- f) aree rurali che non hanno i requisiti delle zone ad esclusiva funzione agricola.

2. Nelle aree a prevalente funzione agricola di cui al comma 1 lettere a), b), c), individuate indicativamente nell'elaborato PS OC 08 è vietato:

- a) ridurre l'estensione dei boschi e delle aree di interesse forestale, salvo quanto previsto dalla normativa vigente in materia e da questo Titolo III, Capo II, art. 60, commi 3 e 4;
- b) abbattere alberi di alto fusto, se tale intervento non è previsto in un piano di assestamento forestale approvato;
- c) realizzare qualsiasi movimento di terreno non connesso con l'attività agricola o forestale, salvo quelli necessari per adeguare la viabilità pubblica o d'uso pubblico;
- d) realizzare recinzioni con fondazioni continue e con tipologie che ostacolano lo spegnimento di incendi²⁷ e impediscano la libera circolazione della fauna selvatica.

3. Nelle rimanenti aree a prevalente funzione agricola di cui al comma 1 lettere e), f), ove non espressamente vietato, si possono realizzare:

4. l'installazione di manufatti temporanei e di ulteriori manufatti ad uso agricolo in assenza di programma aziendale ai sensi dell'art. 70 co. 1, co. 3 lett. a e lett. b della L.R. 65/2014;

- a) nuove residenze agricole, annessi agricoli e edifici strumentali all'agricoltura in contiguità con i centri aziendali esistenti e previa approvazione del PAPMAA (art. 73 della L.R. 65/2014);

²⁷ Vedi anche art.66 comma 6 delle presenti norme.

b) realizzazione di annessi agricoli da parte di aziende agricole che non raggiungono i requisiti per la presentazione del Programma Aziendale (articolo 73, comma 5, della L.R. 65/2014);

c) la realizzazione di annessi agricoli per la conduzione di fondi e per l'agricoltura amatoriale ;

d) strutture per piccoli allevamenti domestici da cortile e per il ricovero di animali domestici;

e) manufatti per l'esercizio dell'attività venatoria

5. Le strutture di cui al comma 3 sono realizzate con le modalità ed alle condizioni stabilite dalla normativa vigente in materia e dalle disposizioni contenute ai successivi art. 73, 74, 75, 76, 77, 77.1 e 79.1 e 79.2.

6. Per gli edifici allo stato di rudere ammesso il ripristino delle parti crollate o demolite, previo accertamento della originaria consistenza e configurazione attraverso interventi di ricostruzione. Non è ammesso il recupero là dove esistono le sole fondazioni. Il recupero è subordinato alla compatibilità ambientale e paesaggistica dell'intervento ivi comprese le opere pertinenti e le sistemazioni esterne (giardino, accessi, parcheggi...).

7. 6. Sul patrimonio edilizio esistente sono ammessi gli interventi consentiti dalla classe di appartenenza ovvero, per gli edifici non classificati/rilevati dall'art. 82 delle presenti norme.

Art. 69 – Zone E3 – Zone agricole di salvaguardia

1. Le zone agricole di salvaguardia, individuate nell'elaborato RU-P-01– RU-P-02, sono le aree a ridosso dei centri urbani che:

a) conservano caratteri di ruralità da preservare per il valore paesaggistico e testimoniale e il pregio ambientale;

b) hanno necessità di essere preservate, riqualificate e valorizzate per ricostituire il rapporto tra aree urbanizzate e aree produttive agricole.

2. Nelle zone E3 non sono ammesse nuove costruzioni, con l'eccezione di quanto previsto nei successivi commi ed articoli.

3. Sul patrimonio edilizio esistente sono ammessi gli interventi consentiti dalla classe di appartenenza ovvero, per gli edifici non classificati/rilevati dall'art. 82 delle presenti norme.

4. Per gli edifici allo stato di rudere è ammesso il ripristino delle parti crollate o demolite previo accertamento della originaria consistenza e configurazione attraverso interventi di ricostruzione. Non è ammesso il recupero là dove esistono le sole fondazioni. Il recupero è subordinato alla compatibilità ambientale e paesaggistica dell'intervento ivi comprese le opere pertinenti e le sistemazioni esterne (giardino, accessi, parcheggi...).

5. Per condurre gli orti amatoriali sono ammessi manufatti in legno, in misura commisurata al fondo e con le caratteristiche di cui all'art. 77. La dimensione massima è fissata in 30 mq di SUL. Tali strutture sono prive di qualsiasi dotazione che ne consenta l'utilizzo abitativo ancorché saltuario o temporaneo. L'inserimento di questi manufatti dovrà avvenire prestando particolare attenzione alla scelta del luogo di installazione ed alla visibilità del manufatto a 360 °; inoltre dovranno essere adottate opportune misure di mitigazione e riqualificazione ambientale (ripristino di terrazzamenti, rete scolante, colture miste, sistemazione di percorsi ed aree verdi.....).

6. E' consentito, qualora giustificato con le modalità di dimensionamento di cui all'art. 77 e per esigenze non altrimenti risolvibili, l'ampliamento degli annessi esistenti nel limite massimo di 30 mq compreso l'esistente.

7. Gli annessi agricoli, sono realizzati con le procedure e le caratteristiche di cui all'art. 77 e nella quantità massima di uno per ogni proprietà ortiva. Nelle aree adiacenti il centro abitato possono essere realizzati interventi di sistemazione ambientale (percorsi, aree a verde, giardini) compresi percorsi pedonali pubblici o servitù di passaggio convenzionate, al fine di connettere il centro antico

con le aree verdi e creare una “zona cuscinetto” tra la città e la campagna in grado di valorizzare il rapporto, anche visivo, tra le due parti del territorio.

8. E' altresì consentita la realizzazione di parcheggi a raso limitando al minimo i movimenti di terra, trattando le superficie con materiali permeabili e paesaggisticamente compatibili, nonché utilizzando per la schermatura sistemazioni a verde con essenza arboree e arbustive **informali che riprendano la composizione delle fasce di vegetazione naturale presenti nel contesto paesaggistico. E' da evitare l'introduzione di caratteri urbani quali recinzioni con muretti, cancellate e siepi geometriche con specie arbustive invasive e decontestualizzate**. L'eventuale protezione degli stalli non potrà essere impermeabile ma realizzata con pergolati leggeri e coperti da vegetazione.

9. Gli interventi di cui al presente articolo sono subordinati alla presentazione di un progetto complessivo e organico, esteso ad un ambito definito da limiti fisici (strade, fossi, etc.) e/o da testimonianze paesaggistiche e ambientali (tessiture agrarie, sistemazioni idraulico-agrarie, siepi e formazioni riparie, terrazzamenti, etc.), che rispetti le sistemazioni idrauliche-agrarie e ambientali tradizionali (essenze arboree e arbustive autoctone, materiali tradizionali). La Commissione Comunale per il Paesaggio valuta l'ammissibilità ed il valore estetico degli interventi in questa zona. Il mancato rispetto di quanto prescritto da questo articolo, o dall'AC in sede di approvazione del progetto, comporta in ogni caso, e salvo il maggior danno, il ripristino delle condizioni precedenti all'intervento a spese di chi l'ha eseguito.

Art. 70 – Zone E4 – Zone per attività estrattive

1. La zona E4 perimetrata nell'elaborato RU -P -01 individua l'area per le attività estrattive sita in località Gretole.

2. Questo articolo e le ulteriori prescrizioni contenute nella scheda norma di cui all'allegato C delle presenti norme disciplinano l'attività estrattiva nel rispetto della normativa in materia e la redazione e l'esecuzione dei progetti di cava e del successivo ripristino.

3. 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 .

4. Fatte salve le norme di polizia mineraria, intorno al perimetro dell'area di cava, va apposta idonea segnalazione dell'attività svolta costituita da cartelli di pericolo, posti ad intervalli regolari.

5. Nell'attività di escavazione dovranno essere rispettate le distanze minime stabilite dalle norme e regolamenti vigenti.

6. 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.

7. L'area di cava è suddivisa in lotti per ogni lotto il piano di coltivazione deve essere suddiviso in fasi biennali. Non può essere rilasciata alla stessa ditta autorizzazione per più lotti della stessa cava. 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.

8. Per passare alla coltivazione del lotto successivo va verificato l'avvenuto ripristino di quello precedente, che dovrà risultare eseguito almeno all'ottanta per cento prima della presentazione della domanda. Dal suddetto ripristino può essere esclusa l'area ad impianti, ivi comprese le vasche di decantazione, necessarie all'attività estrattiva nel caso siano utilizzate per la lavorazione dei materiali del lotto successivo.

9. 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.

10. Le strade di servizio alla cava dovranno essere costantemente mantenute in buono stato di conservazione e di stabilità dal titolare dell'autorizzazione ad essere provviste di accessi controllati; gli eventuali accessi alle strade pubbliche devono essere dotati di opportuna segnaletica.

11. 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.

12. L'autorizzazione alla coltivazione delle cave è rilasciata ai sensi dell'art. 14 della Legge Regione Toscana n° 78/98 e successive modifiche ed integrazioni, sulla base della documentazione prevista dall'art. 12 della suddetta legge regionale, dopo l'espletamento dell'eventuale pratica di Valutazione di Impatto Ambientale, ai sensi della L.R.T. 79/98.

13. Ai sensi dell'art. 15 della L.R.T. 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.

14. **Prima del rilascio dell'autorizzazione all'esercizio dell'attività estrattiva dovrà essere:**

a. **sottoscritta convenzione/atto d'obbligo relativa alla realizzazione della coltivazione di cava nei modi e tempi autorizzati ed alla cessione di una parte del materiale scavato da utilizzare nell'ambito delle opere pubbliche (manutenzione ed altro);**

b. 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.T. 78/98.

15. 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.T. 78/98 e successive modifiche e integrazioni, ed eventualmente integrate dall'Amministrazione Comunale, ai fini della salvaguardia ambientale.

16. Per quanto non previsto ed in quanto compatibili, si applicano le disposizioni della L.R.T. 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 e della Regione Toscana per la disciplina delle Attività Estrattive.

17. 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.T. 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

Art. 71 - Disciplina generale

Art 71.1 Disciplina degli interventi edilizi

1. Sono vietati gli interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione urbanistica e di sostituzione edilizia estranei alla produzione agricola e alle esigenze dei lavoratori e delle aziende agricole, eccetto quelli specificatamente disciplinati dalle presenti norme.

2. Fermo restando l'obbligo di recuperare prioritariamente gli edifici esistenti, le nuove costruzioni per funzioni agricole sono ammesse solo previa presentazione di Programma Pluriennale Aziendale di Miglioramento Agricolo Ambientale (PAPMAA) ai sensi della normativa regionale in materia e di questo RU.

3. **E' consentito realizzare strutture da adibire all'attività faunistico venatoria ed ad esse connesse . I manufatti sono realizzati con le procedure e le caratteristiche di cui all'art. 77 ,devono avere una superficie commisurata alle reali esigenze, non superiore a 200 mq di superficie utile netta.**

4. **I progetti che prevedono nuove unità abitative e produttive, anche attraverso interventi di ristrutturazione edilizia, sono estesi al complesso delle opere di urbanizzazione (approvvigionamento idrico, smaltimento delle acque e liquame, trattamento rifiuti, viabilità, accessi, approvvigionamento energetico, illuminazione esterna, allacciamenti,) e sistemazione esterna (giardini, parcheggi pertinenziali, pertinenze in genere..). E' da evitare l'introduzione di caratteri urbani quali recinzioni con muretti, cancellate e siepi geometriche con specie arbustive invasive e decontestualizzate, in particolare a delimitazione delle proprietà private. E' obbligatorio l'uso, il recupero ed eventuale ripristino della viabilità esistente.**

5. I progetti tendono a costituire centri aziendali compatti e circoscritti, ad evitare disseminazione di opere e corpi di fabbrica ed a migliorare le infrastrutture esistenti senza estenderle; curano particolarmente l'inserimento paesaggistico, preferendo sempre materiali, proporzioni e criteri compositivi **compatibili e congrui alla tradizione locale.**

6. La localizzazione delle nuove costruzioni è verificata in fase di progetto, tenendo conto dei caratteri morfologici e paesaggistico-ambientali (alberature di pregio da conservare, percezione dai punti di vista principali, rapporto con la viabilità storica), al fine di minimizzare i movimenti di terra e ridurre l'impatto visivo, sfruttando l'eventuale presenza di dislivelli naturali, di cortine di verde, filari di alberi o siepi; tali alberature possono essere integrate con quinte di vegetazione di nuovo impianto di essenze locali (siepi, filari, pergolati, piante rampicanti, ecc.).

7. Fatto salvo quanto previsto dall'art. 78 per l'agriturismo, nelle aree agricole, gli alloggi provenienti, sia da nuova costruzione sia da restauro o ristrutturazione, e indipendentemente dalla destinazione, devono avere superficie utile abitabile non inferiore a 60 mq. Gli edifici isolati che dopo l'intervento non raggiungono la superficie di 48 mq, non possono essere recuperati a fini abitativi.

8. Sul patrimonio edilizio esistente, **sono ammessi gli interventi consentiti dal combinato disposto della disciplina di zona e della classe di appartenenza risultante dalla schedatura del patrimonio edilizio ovvero, per gli edifici non classificati/rilevati dell'art. 82 delle presenti norme.**

9. **Il frazionamento degli edifici è ammesso con le seguenti limitazioni:**

- a. **Per edifici con una SUL fino a 150 mq: max 2 appartamenti, incluso l'esistente;**
- b. **Per edifici con una SUL superiore a 150 mq ed inferiore a 250 mq di SUL: max 3 appartamenti, incluso l'esistente;**
- c. **Per edifici con una SUL superiori a 250 mq : max 4 appartamenti, incluso l'esistente;**
- d. **Per edifici con una SUL superiori a 600 mq : max 6 appartamenti, incluso l'esistente;**

10. **Per gli edifici allo stato di rudere è ammesso il ripristino delle parti crollate o demolite, previo accertamento della originaria consistenza e configurazione attraverso interventi di ricostruzione. Non è ammesso il recupero là dove esistono le sole fondazioni. Il recupero è subordinato alla compatibilità ambientale e paesaggistica dell'intervento ivi comprese le opere pertinenziali e le sistemazioni esterne (giardino, accessi, parcheggi...).**

11. **Di norma sono consentiti gli interventi specificati nella disciplina generale di zona ed in quella della classe di appartenenza degli edifici, ovvero dall'art. 82 delle presenti norme, nel rispetto delle prescrizioni e limitazioni dell'area di tutela paesaggistica e/o dell'area di rispetto di cui agli artt. 45-46-47-48 -49, .**

12. La realizzazione di opere pertinenziali quali piscine, attrezzature per lo sport e il tempo libero, parcheggi a raso, ove non espressamente vietate, rispettano le prescrizioni contenute negli articoli 23 e 28 di queste norme.

13. E' sempre ammessa la realizzazione di volumi tecnici nella misura massima di 30 mc, purché interrati/seminterrati rispetto all'originario piano di campagna.

14. **E' vietata la costruzioni di autorimesse interrate e/o i locali accessori in genere.**

15. **Sono sempre ammesse, previa acquisizione di eventuale atto di assenso o autorizzazione, nel rispetto delle presenti norme, le opere non rilevanti dal punto di vista edilizio.**

16. Gli interventi espressamente previsti nelle singole zone E1, E2, E3 rispettano le eventuali prescrizioni del presente articolo.

Art. 71.2 Disciplina delle recinzioni

1. Ai fini della tutela e della valorizzazione del paesaggio, nelle zone omogenee E, sono consentite, per la durata di vita di tutte le colture ad esclusione dell'olivo, nuove recinzioni di altezza massima complessiva non superiore a due metri. Tali recinzioni devono essere realizzati con pali in legno e cavi elettrificati (questi ultimi da smontarsi stagionalmente), nonché recinzioni con rete a maglia a passo variabile nel rispetto dei seguenti criteri:

- a. utilizzare recinzioni che permettano la permeabilità e visibilità del paesaggio agrario;**
- b. limitare l'accorpamento dei campi coltivati;**
- c. impedire di introdurre caratteri urbani all'interno dei paesaggi agrari, quali recinzioni con muretti, cancellate ecc... siepi geometriche con specie arbustive invasive e decontestualizzate, in particolare a delimitazione delle proprietà (anche se di insediamenti recenti).Le recinzioni devono garantire il mantenimento dell'accessibilità pedonale a tutta la viabilità poderale e la fruizione collettiva del paesaggio.**

2. In caso di recinzioni di perimetro superiore a 200 metri, l'accessibilità pedonale deve essere garantita attraverso varchi di larghezza minima di 1 metro. In corrispondenza di tali varchi è permessa la realizzazione a terra di griglie metalliche tubolari atte a impedire il passaggio di ungulati e/o cancelli.

3. In caso di allevamenti è consentita la realizzazione di staccionate lignee e/o con reti a maglia sciolta per una altezza massima di 1,50 metri.

4. Nei resedi dei fabbricati ad uso non agricolo è ammessa l'installazione di recinzioni se:

- a. lo stesso resede abbia una superficie inferiore a 5000 mq;**
- b. siano fissate a terra tramite plinto e non su cordolo continuo;**
- c. abbiano altezza non superiore a 180 cm**
- d. non siano realizzate al fine di individuare delle pertinenze esclusive di unità abitative ricavate all'interno di complessi edilizi organici;**
- e. non siano ancorate sulla vegetazione esistente**
- f. permettano la permeabilità e visibilità del paesaggio agrario.**

Art. 72 – Destinazioni d'uso e dimensionamento

1. Nelle zone agricole per le nuove costruzioni e per il patrimonio edilizio esistente, compatibilmente con le prescrizioni contenute nelle presenti norme, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso e attività:

- a) attività agricole e le funzioni connesse e complementari (U8/);
- b) commercio all'ingrosso e al dettaglio, dei propri prodotti da parte di aziende agricole;
- c) attività artigianali di trasformazione di beni direttamente prodotti dall'imprenditore agricolo riconosciute valide in base al PMAA approvato;
- d) attività collaterali alle attività agricole, di piccolo allevamento di animali da cortile per autoconsumo e cura degli animali domestici.

2. Sul patrimonio edilizio esistente non agricolo e non più utilizzabile ai fini agricoli, sono compatibili con l'attività agricola e con la tutela e valorizzazione del paesaggio agrario e dell'ambiente le seguenti destinazioni d'uso e funzioni:

- a) **residenza stabile (U1/1, U1/3);**
- b) **pubblici servizi e commercio limitatamente a bar, ristoranti e pizzerie) (U4/1);**
- c) empori di cui alla Legge regionale 07.02.2005, n. 28, art. 20;
- d) artigianato di servizio **limitatamente a laboratori artistici, botteghe artigianali, prodotti da forno, sartorie (U3/1);**

- e) turistico ricettivo (U5/4, U5/5);
- f) servizi (U7).
- 3. Nelle zone agricole sono vietate queste destinazioni d'uso e attività:
 - a) produttivi e manifatturieri (U2/1, U2/2, U2/3);
 - b) artigianato di servizio (U3/1) per centri wellness, lavanderie, copisterie, piccole palestre, parrucchiere,.... e simili;
 - c) commerciale (U4/1, U4/3, U4/4 salvo i casi espressamente ammessi);
 - d) turistico ricettivo (U5/1, U5/2, U5/3 salvo i casi espressamente ammessi)
 - e) qualsiasi discarica di materiale non autorizzata dal Comune;
 - f) prelievo di inerti e di terra, quando non necessari al miglioramento dell'assetto idrogeologico e vegetazionale;
 - g) qualsiasi attività che possa produrre inquinamento ambientale, per quanto riguarda le condizioni igienico-sanitarie, idriche, acustiche e atmosferiche;
 - h) attivazione e coltivazione di cave e miniere se non regolarmente autorizzate o convenzionate ai sensi di legge;
 - i) attività turistico-ricettive non comprese nelle fattispecie di cui al comma precedente.

4. Il mutamento di destinazione d'uso di edifici aziendali o di edifici che hanno perso le caratteristiche di ruralità, è ammesso alle condizioni e con le modalità stabilite dalla normativa vigente (art.81, 82 e 83 della L.R.65/2014).

5. Il mutamento di destinazione d'uso è subordinato, ai sensi dell'art. 83 co. 1 della L.R. 65/2014, alla sottoscrizione di convenzione o atto d'obbligo nella/nel quale sono individuate le aree di pertinenza degli edifici o di singole unità immobiliari.

6. Le disposizioni previste all'art. 83 comma 4 si applicano solo per interventi di sistemazione ambientale che:

- interessano opere prospicienti aree pubbliche /uso pubblico (strade comunali o vicinali ad uso pubblico);
- Assicurano la manutenzione ed il mantenimento delle sistemazioni agrarie aventi rilevanza paesaggistica;
- Sono tese al mantenimento od il ripristino di condizioni atte a limitare il dilavamento dei suoli;
- Riguardino interventi di consolidamento di situazioni di dissesto idrogeologico ;

7. Gli interventi comprensivi del mutamento di destinazione d'uso che comportano la demolizione e ricostruzione di un fabbricato non possono determinare un incremento della SUL legittimamente esistente

8. Ai fini del monitoraggio ai sensi dell'art. 83 comma 7 della L.R. 65/2014 sono contegiate tutte le superfici utili lorde complessivamente deruralizzate nel quinquennio precedente.

9. Nel caso di mutamento della destinazione d'uso (ex art 27 delle presenti norme) a fini residenziali deve essere reperito, per le esigenze di conduzione del fondo e per il presidio territoriale, un locale accessorio con una superficie pari al 15 % della SUL di ciascuna unità immobiliare.–Tali superfici sono reperite nell'edificio oggetto di intervento o in altro facente parte dello stesso aggregato/toponimo..

Art. 73 – Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale (PAMAA)

1. I contenuti e le finalità del programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale (PAPMAA) sono definiti dalla normativa vigente in materia.

2. Il PAMAA è necessario in tutti i casi previsti dalla Legge regionale; esso ha valore di Piano Attuativo se si verifica almeno una di queste condizioni:

- a) preveda interventi di ristrutturazione urbanistica;

- b) **preveda nuova edificazione, se all'interno delle aree di tutela paesaggistica di Beni Storici Architettonici (ex L9 del PTCP2000)**
- c) **preveda nuova edificazione a fini abitativi (per salariati o imprenditore agricolo) per una volumetria maggiore uguale a 600 mc;**
- d) **preveda nuova edificazione per annessi agricoli di dimensioni maggiore uguale a 1600 mc lordi, non cumulabili con le abitazioni;**
- e) **preveda la realizzazione di annessi agricoli, realizzati con materiali leggeri, per i quali il titolare si impegni alla rimozione (demolizione), alla fine della loro funzione, di dimensioni superiori a 3000 mc, non cumulabili con altri interventi;**
- f) **preveda interventi non compresi nella fattispecie di cui alla Legge regionale 03.01.2005, n. 1, art. 43, commi 1, lett. a) e b) e comma 3;**
- g) **preveda trasferimenti di volumetrie, sostituzioni edilizie ed ampliamenti volumetrici per una volumetria complessiva maggiore uguale a 600 mc;**

3. Il PAPMAA, in coerenza con gli indirizzi del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico, specifica, oltre a quanto stabilito all'art. **7 del DPGR 63R/2016:**

- a) lo stato dei luoghi e lo stato di conservazione delle emergenze di valore storico, culturale e ambientale del paesaggio agrario, delle sistemazioni idrauliche-agrarie, dei manufatti e delle opere d'arte di valore storico testimoniale e della viabilità rurale;
- b) le attività integrative e il loro rapporto con le pratiche aziendali;
- c) gli interventi per la conduzione sostenibile dei suoli, per tutelare le risorse genetiche autoctone anche con la conduzione biologica e biodinamica;
- d) gli interventi di tutela e di valorizzazione del paesaggio agrario, delle emergenze ambientali e di valore storico, culturale e testimoniale;
- e) le misure per l'approvvigionamento idrico, energetico e per smaltire i rifiuti.
- f) **gli interventi di miglioramento ambientale finalizzati alla riqualificazione del paesaggio ed a garantire/migliorare la funzionalità ecologica complessiva;**
- g) **la verifica di coerenza con le schede di Paesaggio del PIT e con le Unità di Paesaggio di appartenenza del PTCP, così come definite nella "Carta Geologica", Carta Geomorfologica", Vincoli Paesaggistici e di interesse Paesaggistico ", Struttura del Paesaggio" " Visualità".**

4. Il PAPMAA, descrive per tutti gli edifici esistenti la destinazione, il volume singolo e complessivo, le caratteristiche morfo-tipologiche e costruttive, le pertinenze storiche dell'edificio (aie, resedi, ecc.), lo stato di conservazione

5. Il rilascio del permesso di costruire o la presentazione della SCIA conseguente all'approvazione del PAPMAA sono condizionati alla stipula di apposita convenzione o atto d'obbligo, .

6. La convenzione o atto d'obbligo assicura , oltre a quanto stabilito al comma **6 dell'art. 74 della L.R. 65/2014:**

- a) la corretta indicazione e distinzione degli edifici e terreni rispetto ai quali si attua l'impegno nei confronti dell'Amministrazione;
- b) la manutenzione delle sistemazioni agrarie;
- c) la demolizione degli eventuali manufatti precari e che versano in cattive condizioni non legalmente autorizzati ;
- d) interventi di miglioramento paesaggistico-ambientale di eventuali manufatti precari incongrui;
- e) le forme di garanzia e di controllo.

Art. 74 – Criteri di inserimento architettonico–ambientale delle nuove costruzioni

1. Le nuove costruzioni o gli ampliamenti di edifici recenti si armonizzano con l'edificato preesistente, rispettando la preminenza dell'edificio o degli edifici storici in rapporto :

- a. alla viabilità di accesso e ai principali punti di vista da cui possono essere percepiti;
- b. agli orientamenti e allineamenti;
- c. alle forme del resede;
- d. alle regole di organizzazione degli spazi aperti della casa rurale (a sviluppo lineare, a corte attorno all'aia, ecc.).

2. Per i nuovi edifici, di qualunque destinazione, si scelgono preferibilmente tecniche dettate dalla bioarchitettura e forme architettoniche e volumetrie semplici; essi si armonizzano con quelli preesistenti adottando tipologie, materiali, proporzioni, tecniche costruttive dell'edilizia rurale tradizionale locale.

3. Le sistemazioni esterne usano essenze arboree, arbustive ed erbacee autoctone e rispettano i caratteri di ruralità.

4. E' vincolante l'uso, la riqualificazione e l'adeguamento di, piazzali ed accessi esistenti, evitando la realizzazione di nuova viabilità 5.

5. Qualunque nuova edificazione deve essere coerente con la morfologia di impianto dell'aggregato, rispettare il rapporto tra pieni e vuoti, ovvero tra costruito e non costruito, anche articolandosi tra più manufatti; senza mai restringere le visuali, in particolare quelle percepite da assi viari esistenti o significativi punti panoramici nel contesto.

6. Il progetto di nuova edificazione o ampliamento deve essere esteso alle sistemazioni ambientali secondo i criteri contenuti nel PTCP2010 vigente.

Art. 75 – Edifici strumentali alle attività agricole

1. Gli edifici strumentali alle attività agricole di cui all'art. 73 della L.R. 65/2014, ove consentiti, sono commisurati alla capacità produttiva del fondo e sono realizzati con particolare attenzione alla reversibilità dell'intervento.

2. Il progetto sceglie la localizzazione tenendo conto dei caratteri morfologici e paesaggistico - ambientale, ed in modo da minimizzare i movimenti di terra e ridurre l'impatto visivo. A tal proposito è consigliato utilizzare dislivelli naturali, cortine di verde, filari di alberi o siepi, eventualmente da integrare con nuova messa a dimora di essenze autoctone.

3. Nell'inserimento dei nuovi edifici va conservato il rapporto con la viabilità storica e la percezione di eventuali aree di pregio paesaggistico e ambientale.

4. Sono vietati gli edifici eccedenti la capacità produttiva dei fondi.

5. Per le aziende che non raggiungono i requisiti per la presentazione del Programma Aziendale è ammessa la realizzazione di annessi agricoli dimensionati con i criteri fissati al successivo art 77. Nel dimensionamento dovranno essere considerati anche le strutture/ manufatti legittimamente realizzati esistenti.

Art. 76 – Abitazioni rurali

1. La realizzazione di nuove abitazioni rurali, ove prevista dal RU, è consentita solo per le esigenze dell'azienda (abitazione dell'imprenditore o di addetti), previa approvazione di PMAA presentato dall'Imprenditore agricolo a titolo professionale, e nel rispetto della normativa vigente in materia.

2. Il PAPMAA dimostra che le esigenze aziendali non sono altrimenti risolvibili, ed in particolare che non è possibile utilizzare:

- a) il patrimonio edilizio esistente, anche con interventi di ristrutturazione e sostituzione edilizia di edifici non altrimenti utili all'azienda;
- b) alloggi che l'azienda utilizza per agriturismo;
- c) edifici di proprietà dell'azienda già deruralizzati nei dieci anni precedenti la richiesta di nuove abitazioni rurali.

3. Le nuove abitazioni rurali, anche realizzate nell'ambito di interventi di ristrutturazione edilizia, hanno destinazione d'uso agricola, sono legate alla produttività dell'azienda e non possono:
- a) mutare la destinazione d'uso per un periodo di almeno vent'anni dalla loro ultimazione;
 - b) essere utilizzate per scopi diversi;
 - c) essere oggetto di trasferimento di proprietà se non con la cessione dell'intera azienda;
4. Gli obblighi indicati al comma 3 e le sanzioni per l'inadempienza sono contenuti nella convenzione o atto d'obbligo da stipularsi ai sensi dell'art. **74 co. 6 della L.R. 65/2014**.
5. Gli alloggi da realizzare devono avere una superficie utile netta non superiore a mq 110 e non inferiore a mq 60. La superficie non residenziale non deve essere superiore a 1/3 della superficie utile abitabile.
6. Fermo restando il corretto inserimento paesaggistico ambientale e l'utilizzo di tipologia con volume a forma semplice, e l'altezza massima di 2 piani fuori terra, nella scelta della tipologia costruttiva e dei materiali si preferiscono soluzioni di bioarchitettura con particolare attenzione all'efficienza energetica ed alla reversibilità dell'intervento.

Art. 77 – Annessi agricoli per l'attività agricola amatoriale e per l'attività faunistica

1. **E' ammessa la realizzazione di annessi agricoli destinati all'agricoltura amatoriale o per le piccole produzioni agricole** purché commisurati alla capacità produttiva del fondo. Le modalità di realizzazione si attengono alle condizioni contenute nell'art. **73 co.3 L.R. 65/2014 ed art. 12 del DPGR 63R/2016** e alle ulteriori prescrizioni contenute nella presente disciplina.

a. **Nel caso di terreni inferiori a 500 mq non è ammesso realizzare alcun manufatto;**

b. **Nel caso di terreni da 501 a 999 è possibile installare una cabina in legno 3mx2m. Tale annesso non può essere installato per fondi contigui ad edifici oggetto di ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso a fini abitativi, successivamente all'entrata in vigore della presente normativa, essendo, tali spazi, ricavati all'interno del fabbricato nella misura minima di 15% della SUL per unità abitativa.**

2. **Nel caso di terreni oltre i 1000 mq** la superficie utile di tali annessi agricoli si calcola moltiplicando l'area di ciascuna coltura effettivamente praticata, espressa in ettari, per il coefficiente di cui alla seguente tabella, la somma dei prodotti si moltiplica per 35 ed al risultato si aggiunge **25** se l'area coltivata totale è maggiore di ha 0.10.

COLTURA	COEFFICIENTE
Orto-floro-vivaistica specializzata	1,50
Vigneto specializzato	1,00
Frutteto specializzato	0,30
Oliveto specializzato con più di 350 piante/ha	0,30
Oliveto specializzato e seminativo irriguo	0,25
Seminativo, seminativo arborato, prato, pascolo	0,15

3. Le dimensioni massime degli annessi sono fissate in mq 120 di superficie utile e altezza massima in gronda di m 3,00. Possono essere approvate anche altezze maggiori, se strettamente necessarie ad accogliere attrezzature per la vinificazione e l'invecchiamento, purché il progetto edilizio proponga soluzioni razionali e rispettose del paesaggio. In ogni caso non è possibile realizzare dotazioni che ne consentano l'utilizzo abitativo, ancorché saltuario o temporaneo.

4. **Gli annessi su orti confinanti vanno costruiti in aderenza.**

5. Nel rispetto del corretto inserimento paesaggistico ambientale gli annessi agricoli sono realizzati con tipologie e volumi di forma semplice e coperture a falde simmetriche, senza comportare alcuna modifica della morfologia dei luoghi, limitando le opere fondali agli interventi necessari all' ancoraggio e con l'utilizzo di tecniche costruttive e materiali leggeri che garantiscano la reversibilità dell'intervento e che si rifanno alle soluzioni di bioedilizia.

6. Chiunque intende realizzare gli annessi agricoli del presente articolo deve **presentare/chiedere apposito titolo abilitativo corredato da** un progetto e da un programma aziendale che descriva:

- a) **La dimostrazione del possesso dei requisiti che danno diritto all'installazione;**
- b) **L'esplicitazione del calcolo per il dimensionamento dell'annesso con un elaborato cartografico e la documentazione tecnica che riporti le colture in atto e che intende praticare;**
- c) **Descrizione dell'utilizzo dell'annesso in progetto con l'indicazione delle caratteristiche tecniche costruttive;**
- d) **Eventuale rilievo (anche fotografico) di manufatti indecorosi o precari presenti e relativo impegno alla loro demolizione;**
- e) la **dichiarazione** della conformità dell'intervento alla L.R. **65/2014**, al Regolamento di attuazione n. **63/R del 2016**, nonché alle disposizioni contenute nella presente disciplina;

7. **La realizzazione del manufatto è subordinata alla previa demolizione di tutti i manufatti indecorosi o precari eventualmente presenti sul fondo. .**

8. **E' obbligo mantenere la destinazione d'uso agricola dell'annesso,** e a non frazionare il fondo a cui l'annesso è asservito salvo il necessario accampionamento catastale e le piccole rettifiche di confine nel limite del 10% della superficie totale, a rimuovere/demolire l'annesso se **al cessare dell'attività agricola o in caso di trasferimento di proprietà anche parziale del fondo.**

9. L'inadempienza di quanto previsto dal presente articolo comporta **l'applicazione delle disposizioni dell'art. 196 della L.R. 65/2014.**

10. **Gli annessi per l'attività venatoria sono realizzati con le limitazioni e le condizioni di cui all'art. 68,69 e 71.1.**

Art. 77.1 - Annessi per il ricovero di animali d'affezione e l'allevamento amatoriale di animali domestici

La detenzione di animali d'affezione o l'allevamento amatoriale di animali domestici è ammesso alle seguenti condizioni:

- **non recare danno o molestia agli abitanti delle case vicine ;**
- **disporre di recinto chiuso dotato di riparo adeguato dalle intemperie per il ricovero notturno;**
- **assicurare un buon livello igienico sanitario dei luoghi di detenzione;**
- **assicurare condizioni di comfort per gli animali detenuti.**

L'installazione dei manufatti per animali domestici deve avvenire con il semplice ancoraggio a terra senza alcuna modifica morfologica allo stato dei luoghi utilizzando tecniche costruttive completamente rimovibili e reversibili. Tali strutture sono realizzate e dimensionate in modo da assicurare condizioni di sicurezza, comfort ed igiene; pertanto i detentori di animali devono fornire agli animali le necessarie cure, assicurare la regolare pulizia degli spazi di dimora, prendere ogni precauzione necessaria per impedire la fuga e praticare una regolare ed efficace lotta contro le mosche. Le strutture di animali di piccolo taglio (cani, gatti, volatili in genere...) possono essere installate previa acquisizione di atto di assenso e là dove richiesto di autorizzazione paesaggistica. La realizzazione di opere edilizi quali massetti o impianti di smaltimento liquami sono subordinati a SCIA.

2) i box per cavalli devono essere allestiti in modo che i cavalli possano tenersi eretti, riposarsi e alzarsi nel modo tipico della loro specie. Pertanto i box rispettano i requisiti minimi riportati nella seguente tabella:

<u>Altezza al garrese</u>	<u>< 120</u>	<u>120-134</u>	<u>134-148</u>	<u>148-162</u>	<u>162-175</u>	<u>> 175</u>
	<u>cm</u>	<u>cm</u>	<u>cm</u>	<u>cm</u>	<u>cm</u>	<u>cm</u>
<u>Superficie minima in m2</u>	<u>5,5</u>	<u>7</u>	<u>8</u>	<u>9</u>	<u>10,5</u>	<u>12</u>

<u>Larghezza minima</u>				<u>almeno una volta e mezza l'altezza al garage</u>		
<u>Altezza minima</u>	<u>1,8</u>	<u>1,9</u>	<u>2,1</u>	<u>2,3</u>	<u>2,5</u>	<u>2,5</u>

3) i box dei cani devono essere dimensionati proporzionalmente alla loro taglia secondo i valori minimi riportati nella tabella sottostante:

<u>taglia del cane</u>	<u>Dimensioni box per singolo cane</u>	<u>Aumento dimensioni box per ogni cane oltre il primo</u>
<u>Piccola</u>	<u>4 mq</u>	<u>2 mq</u>
<u>Media</u>	<u>6 mq</u>	<u>3 mq</u>
<u>grande</u>	<u>8 mq</u>	<u>4 mq</u>

Tali superfici sono ridotte del 50 % se la struttura è all'interno di un'area recintata (area di sgambamento) di 10 mq per ciascun cane. Dalla superficie del recinto è detratta la superficie delle cucce. La recinzione deve essere sufficientemente alta da impedire fuga ed ogni rischio per la sicurezza dell'animale e della collettività.

4) i ricoveri per volatili devono essere tenuti all'interno di un'area esclusiva e delimitata da recinzione metallica con altezza di almeno 1,5 m. Il recinto non deve essere confinante ad altre proprietà. I locali hanno caratteristiche igienico sanitarie idonee per la specie allevata. Le gabbie/ voliere per la detenzione di volatili all'aperto dovranno prevedere dei ricoveri o dei ripari per la pioggia, il sole e le intemperie adeguati alle specie. Si deve assicurare la corretta pulizia delle gabbie/voliere delle attrezzature inerenti e dell'ambiente esterno. Qualora la gabbia/ voliera conga più volatili è da evitare il sovraffollamento degli animali ed un raggruppamento inadeguato di specie diverse per taglia, aggressività ed esigenze climatiche.

5) i ricoveri di altri animali dovranno essere idonei in forma, dimensioni, caratteristiche e funzionalità ad ogni singola specie.

Art. 78 – Agriturismo

1. L'agriturismo è esercitato nel rispetto della normativa nazionale e regionale vigente in materia e tiene conto delle caratteristiche produttive e ambientali dell'azienda e del territorio comunale.

2. L'agriturismo è connesso all'attività agricola e può essere svolto esclusivamente riutilizzando il patrimonio edilizio esistente in rapporto di connessione alle attività di coltivazione del fondo, silvicoltura, allevamento del bestiame, che in ogni caso rimangono attività principali.

3. Gli interventi che trasformano gli annessi agricoli e gli edifici strumentali all'attività agricola, , in alloggi per agriturismo sono subordinati alla procedure previste dalla normativa regionale in materia ed alla presentazione di un progetto che dimostri con un'apposita valutazione la sostenibilità degli interventi, intesa come incidenza sulle risorse essenziali, sull'approvvigionamento idrico ed energetico, sulla mobilità, sullo smaltimento dei rifiuti, sulle ricadute economiche per l'azienda.

4. L'attività agrituristica recupera preferibilmente il patrimonio edilizio esistente di particolare pregio e garantisce il rispetto delle tipologie, degli elementi architettonici, adottando materiali, proporzioni, tecniche costruttive, elementi e colori della tradizione edilizia rurale locale. **Sono escluse tipologie riconducibili a monocalci, fatto salvo gli edifici isolati.**

5. Ferme restando le ulteriori limitazioni della normativa di riferimento, , si osservano queste prescrizioni:

- a) la capienza massima è pari a 30 posti letto, superabili solo per le aziende che esercitano l'agriturismo negli edifici compresi nelle aree di tutela paesaggistica e di rispetto di cui agli articoli da 45 a 49;

- b) l'eventuale realizzazione di piscine, di campi da tennis, di attrezzature e pertinenze in genere garantiscono il corretto inserimento nel paesaggio e sono localizzati in modo da creare un basso impatto visivo e con le modalità e le prescrizioni di cui all'art. 27 e 28;
- c) le sistemazioni esterne rispettano i caratteri di ruralità e ambientali del luogo usando essenze autoctone, limitando le superfici impermeabili, adottando impianti illuminazione rispettosi del regolamento comunale sulle emissioni luminose.

Art. 79 – Manufatti precari e serre temporanee per lo svolgimento dell'attività agricola

Le condizioni, le modalità e le procedure di realizzazione dei manufatti precari e delle serre temporanee o stagionali sono disciplinate dalla Legge Regionale, e dalle presenti norme.

Art. 79.1 Manufatti Precari

1. Salvo eventuali prescrizioni contenute nelle disposizioni delle zone omogenee, è consentita, agli imprenditori agricoli, l'installazione di manufatti temporanei (art. 70 co. 1) e/o aziendali (art. 70 comma 3 lett. a) secondo le procedure stabilite all'art. 70 co. 3 lett. a della L. R. 64/2014 per lo svolgimento dell'attività agricola a condizione che la stessa avvenga con il semplice ancoraggio a terra senza alcuna modifica morfologica allo stato dei luoghi, utilizzando tecniche costruttive completamente rimovibili e reversibili.

2. E' vietato realizzare i manufatti precari, nelle aree di interesse naturalistico, nelle aree agricole di salvaguardia, nella fascia di rispetto stradale.

3. Nelle aree di tutela paesaggistica e di rispetto di cui agli artt. da 45 a 49 di queste norme sono consentiti previa dimostrazione con specifica documentazione:

- a) che l'intervento è necessario;
- b) che non è possibile od opportuno localizzarlo altrove;
- c) che la percezione dei beni di particolare pregio e delle emergenze di valore storico culturale presenti non è impedita in modo pregiudizievole ed irreversibile;

4. L'installazione di detti manufatti, per un periodo non superiore a due anni, è effettuata con le modalità stabilite dai commi 4 e 5 dell'art. 1 del DPGR 63/R/2016.

5. L'installazione di manufatti aziendali per periodi superiori a due anni è effettuata con le modalità stabilite ai commi 3 e 4 dell'art. 2 del DPGR 63/R/2016.

6. I manufatti aziendali che necessitano di interventi permanenti sul suolo disciplinati dall'art. 70 co. 3 lettera b della L.R. 65/2014 sono ammessi, se espressamente previsto all'art. 67, 68, 69 e 71, previo rilascio di permesso a costruire, con le limitazioni contenute ai commi 2 e 3 delle presenti norme ed i vincoli di cui ai commi 4 e 4bis dell'art. 70 della suddetta legge regionale.

79.2 Serre

1. L'installazione delle serre temporanee è consentita agli imprenditori agricoli con le limitazioni di cui ai commi 2 e 3 del precedente articolo, le modalità stabilite ai commi 4 e 5 dell'art. 1 del DPGR 63/R/2016, per periodi inferiori a due anni, ovvero ai commi 3 e 4 dell'art. 2 del DPGR 63/R/2016, per periodi superiori a due anni.

2. Le condizioni per la loro installazione sono fissate all'art. 1 comma 3 ed art. 2 comma 2 del DPGR/63/R/2016.

Art. 80 – Disciplina del patrimonio edilizio esistente

- 1. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale sono disciplinati dal RU.
- 2. Il patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale è distinto in due macro categorie:
 - a) destinazione d'uso agricola (U9);
 - b) destinazione d'uso non agricola (U1, U2, U3, U4, U5, U6);

3. Sull'intero patrimonio edilizio esistente sono sempre ammessi gli interventi consentiti dal combinato disposto della disciplina di zona e della classe di appartenenza ovvero delle disposizioni del successivo art. 82.

4. Sul patrimonio edilizio appartenenti alla classe IV, V e VI ovvero per gli edifici non classificati, ad esclusione di quelli realizzati con materiali precari e non legittimi, sono consentiti gli interventi di cui alla Legge regionale 65/2014, art. 71.

5. Previa approvazione del PAPMAA, sono consentiti, coerentemente alla classe di appartenenza:

- a) gli interventi di ristrutturazione urbanistica;
- b) nuova edificazione a fini abitativi (solo per IAP);
- c) nuova edificazione per annessi agricoli (per imprenditori agricoli in genere);
- d) trasferimenti di volumetrie, sostituzioni edilizie ed ampliamenti volumetrici che eccedono quelli previsti dall'art. 71 co. 1bis e co. 2 della L.R. 65/2014;
- e) trasferimenti di volumetrie, ed ampliamenti volumetrici riconducibili alle fattispecie dell'art. 71 c. 1bis e co. 2 della L.R. 65/2014 ad opera dell'imprenditore agricolo non professionale;
- f) trasformazioni di annessi agricoli in unità abitative ai sensi dell'art. 72 c.1 lettera b della L.R. 65/2014;
- g) mutamento della destinazione d'uso agricola degli edifici che fanno parte di aziende agricole;

6. Il cambio di destinazione d'uso e le destinazioni compatibili del patrimonio edilizio esistente sono disciplinati dall'art.72 delle presenti norme.

7. Gli ampliamenti, ove consentiti, non possono generare corpi di fabbrica separati dall'edificio principale e vanno realizzati nel rispetto delle caratteristiche architettoniche degli edifici esistenti.

8. Nella costruzione del quadro conoscitivo dettagliato del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente, il RU ha classificato il patrimonio edilizio esistente in:

- a) edifici e complessi architettonici oggetto di apposita schedatura di cui all'elaborato RU - P - 05 appartenenti a toponimi notevoli di particolare pregio ambientale – culturale e ricadenti nelle aree di tutela paesaggistica degli aggregati e dei Beni Storici Architettonici individuati dal PS e nelle aree di rispetto,
- b) i restanti edifici o complessi presenti nel territorio rurale, tra cui anche gli edifici e complessi architettonici non compresi nelle precedenti categorie, ma presenti nella carta archeologica o nella cartografia storica.

Art. 81 – Interventi sul patrimonio edilizio schedato

1. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente nell'intero territorio comunale sono disciplinate attraverso la classificazione dei singoli edifici, complessi edilizi e consistente edilizie in genere.

2. La classificazione è effettuata secondo i seguenti criteri:

- CLASSE I: vi appartengono gli edifici di elevato pregio e di particolare valore architettonico, storico e testimoniale;
-
- CLASSE II: vi appartengono gli edifici di interesse architettonico, e testimoniale che hanno conservato nel tempo le caratteristiche morfologiche, tipologiche, costruttive e materiche che connotano l'architettura tradizionale.
- CLASSE III: vi appartengono gli edifici che mantengono elementi tipologici ed architettonici tipici dell'architettura tradizionale ma che, nel tempo, hanno subito delle trasfor-

mazioni rilevanti ed irreversibili nella sagoma e nei prospetti ovvero edifici che, pur di recente realizzazione, costituiscono un tessuto organico e omogeneo;

- CLASSE IV: vi appartengono gli edifici di recente realizzazione o esito di complessivi interventi di ristrutturazione non connotati da elementi di omogeneità ed unitarietà rispetto al contesto nel quale sono inseriti e/o che risultano non organici al contesto per sagoma, dimensioni, linguaggio architettonico, finiture...;
 - CLASSE V: vi appartengono gli edifici privi di valore storico documentale e di limitato valore edilizio-architettonico, a volte totalmente incongrui rispetto al contesto di appartenenza anche per la bassa qualità costruttiva e/o qualitativa;
 - CLASSE VI: vi appartengono gli edifici, che per dimensioni, tipologia e materiali sono riconoscibili ed identificabili quali edifici produttivi (agricole, artigianali e industriali), privi di valore.
1. Le categorie di intervento ammesse per ciascuna delle classi sopra definite sono:
- CLASSE I: MO, MS, RRC, RC1, DE limitatamente alle superfetazioni senza loro ricostruzione, SBA (art. 136 c. 1 lett. b, RR4 limitatamente alle parti in cui le condizioni statiche non consentano di intervenire altrimenti, volumi tecnici e locali accessori se e con le modalità stabilite dalla disciplina di zona.
 - CLASSE II: MO, MS, RRC, RC1, RC2, DE limitatamente alle superfetazioni senza loro ricostruzione, SBA (art. 136 c. 1 lett. b) se e con le modalità ammesse dalla disciplina di zona, RR4 limitatamente alle parti in cui le condizioni statiche non consentano di intervenire altrimenti, volumi tecnici e locali accessori se e con le modalità stabilite dalla disciplina di zona;
 - CLASSE III: MO, MS, RRC, RC1, RC2, RR1 qualora le condizioni statiche non consentano di intervenire altrimenti, RR2, RR4 DE limitatamente alle superfetazioni senza loro ricostruzione, SBA (art. 136 c. 1 lett. b ed art. 135 c. 2 lett a), volumi tecnici e locali accessori se e con le modalità stabilite dalla disciplina di zona, IP2 (se e con le modalità ammesse dalla disciplina)
 - CLASSE IV: MO, MS, RRC, RC1, RC2, RC3, RR1, RR2, RR3, RR4 DE limitatamente alle superfetazioni senza loro ricostruzione, SBA (art. 136 c. 1 lett. b ed art. 135 c. 2 lett a), volumi tecnici e locali accessori se e con le modalità stabilite dalla disciplina di zona, IP1 ed IP2 se e con le modalità ammesse dalla disciplina. E' ammessa la realizzazione di logge o portici che non comportano un aumento di SUL e Volume
 - CLASSE V: MO, MS, RC1, RC2, RC3, RR1, RR2, RR3, , SBA (art. 136 c. 1 lett. b ed art. 135 c. 2 lett a), i, volumi tecnici e locali accessori se e con le modalità stabilite dalla disciplina di zona, IP1 ed IP2 se e con le modalità ammesse dalla disciplina di zona, SE. E' ammessa la realizzazione di logge o portici che non comportano un aumento di SUL e Volume
 - CLASSE VI: MO, MS, RC1, RC2, RC3, RR1, RR2, RR3, SBA (art. 136 c. 1 lett. b ed art. 135 c. 2 lett a) se e con le modalità ammesse dalla disciplina di zona, AV se e con le modalità ammesse dalla disciplina di zona, SE se e con le modalità ammesse dalla disciplina di zona, volumi tecnici e locali accessori se e con le modalità stabilite dalla disciplina di zo-

na, IP1, IP2 ed IP3 se e con le modalità ammesse dalla disciplina di zona. Nella classe VI non è ammesso il cambio di destinazione d'uso.

1. Sul patrimonio edilizio esistente nell'intero territorio comunale, sono ammessi gli interventi consentiti dal combinato disposto della disciplina prevista dalla zona di riferimento e della classe di appartenenza dell'immobile, ovvero per gli edifici privi di classe, legittimi mante realizzati, dal successivo art. 82.

2. La realizzazione di locali accessori e/o pertinenziali che non concorrono alla determinazione della SUL e del Volume ai sensi del REI vigente, sono ammessi solo se espressamente previsti nelle norme di zona.

Art. 82 – Interventi sul patrimonio edilizio esistente non schedato

1. Il Regolamento Urbanistico rileva, senza attribuire una classe (Non Classificati: NC):

- I manufatti e le consistenze edilizie interrato;
- Gli edifici e manufatti non presenti nella cartografia aerofotogrammetria di base e nell'aggiornamento cartografico speditivo;
- Edifici e manufatti prevalentemente funzionali o accessori e/o di scarsa consistenza
- Manufatti realizzati con materiali precari ovvero con materiali disomogenei e/o di recupero, tettoie, ricoveri animali....;

2. Non sono valutati dal Regolamento Urbanistico gli edifici coperti da vegetazione o da ponteggi né quelli in fase di ricostruzione o oggetto di pratiche edilizie di ristrutturazione in itinere.

3. Non sono schedati né classificati gli edifici che, per cause ostative (cancello chiuso, strada inaccessibile ...) non è stato possibile rilevare (Non Rilevati: NR), né è stato possibile recuperare i dati dalla schedatura approvata con D.C.. n. 23 del 27.03.2009.

4. Sul patrimonio edilizio esistente rilevato e non classificato (NC), legittimamente realizzato, è ammessa la MO, MS e la RR3. Inoltre per gli edifici non classificati, esclusi i precari e non legittimi, sono consentiti, gli interventi di cui all' art.71 della L.R. 65/2014,. Tali edifici a cui non è stata attribuita una classe non possono essere recuperati a fini ed usi diversi rispetto a quelli autorizzati, né possono essere ricostruiti con tecnologie e tipologie diverse da quelle originarie. Pertanto per i manufatti precari e/o realizzati con materiali precari ovvero quelli semplicemente installati ed ancorati a terra possono essere ricostruiti a parità di SUL e di volume limitando le opere fondali all'ancoraggio, utilizzando tecniche costruttive e materiali leggeri che garantiscono la reversibilità e lasciandoli privi di qualsiasi dotazione che ne consenta l'utilizzo abitativo ancorché saltuario o temporaneo.

5. Per gli edifici non valutati (NV) è ammessa la MO, MS, RC1, RC2 e il completamento delle opere autorizzate con titolo edilizio, ivi incluse le varianti nel rispetto delle disposizioni vigenti per le zone di riferimento.

6. Gli interventi ammessi per gli edifici non rilevati (NR) e privi di classe sono la MO, MS e RC1. E' escluso il frazionamento ed il mutamento della destinazione d'uso, fatta eccezione per il solo caso di mutamento della destinazione d'uso da agricolo a residenziale a parità di SUL e di unità abitative. Per gli edifici assimilabili a quelli produttivi ed a uso agricolo, sono ammessi, a fini aziendali, gli interventi previsti all'art. 71 della L.R. 65/2014.

TITOLO IV – IL SISTEMA INSEDIATIVO

CAPO I – DISCIPLINA DELLE UTOE

Art. 83 – Disciplina generale delle UTOE

1. Nelle UTOE si realizzano gli interventi:
 - a) elencati puntualmente nelle schede-norma di cui all'Allegato C;
 - b) consentiti dalla norme per le ZTO dal Capo II di questo Titolo;
 - c) previsti esplicitamente dagli artt. da 83 a 96.
2. Le norme di questo Capo prevedono espressamente i PUA, approvati o da approvare nel quinquennio esplicitandone le modalità di realizzazione.
3. Nell'allegato B sono riepilogate le trasformazioni e previsioni valide per i cinque anni successivi all'approvazione del RU.

Art. 84 – UTOE 1, Centro storico

1. Nell'UTOE 1, Centro storico, nel periodo di vigore del RU l'A C:
 - a) approva il piano di recupero dei "Molini Niccolai", conforme al PS ed alla Variante del vecchio PRG anticipatrice del RU²⁸ recepita nelle presenti norme al successivo art. 85;
 - b) forma e approva un progetto di razionalizzazione e moderazione del traffico lungo il viale della Rimembranza e in piazza Roma, anche rivedendo la disciplina del traffico nelle strade che vi confluiscono, in conseguenza dell'approvazione del piano di recupero dei Molini Niccolai ed in funzione delle destinazioni d'uso da questo introdotte o già in atto;
 - c) realizza un secondo parcheggio con sottostanti autorimesse private lungo il viale della Rimembranza con viabilità di servizio;
 - d) restaura le mura orientali, eliminando gli elementi deturpanti, in coordinamento con la realizzazione del percorso pedonale e verde attrezzato;
 - e) forma e approva il progetto di potenziamento dei parcheggi pubblici nel margine orientale dell'UTOE, a confine con l'UTOE 2 "Val d'Arbia";
 - f) completa l'edificazione lungo Viale della rimembranza ed in particolare di un lotto libero individuato nel vecchio PRG in prossimità della vecchia lottizzazione di Poggio la Capannina;
 - g) riqualifica il Parco delle Casce e il giardino di Via 4 Novembre;
 - h) può formare e approvare un progetto unitario di recupero e riqualificazione, anche cromatica, delle facciate e dell'arredo urbano lungo l'asse via Trento e Trieste –Via Ferruccio ed intorno a piazza Roma.

Art. 85 – UTOE 1, Area sottoposta a progetto unitario di riqualificazione urbanistica (R1), Ex Molini Niccolai

1. I "Molini Niccolai" occupano una zona centrale dove, per le condizioni di degrado territoriale e socio-economico, (causate dallo stato di abbandono, dalla sotto utilizzazione, dal degrado degli edifici e delle aree libere, e dal fortissimo impatto visivo) ogni intervento di recupero, oltre la ordinaria e la straordinaria manutenzione finalizzata esclusivamente alla sicurezza dei luoghi, è subordinato all'approvazione di un Piano di Recupero, di iniziativa pubblica o privata.
2. Le destinazioni ammissibili in tale zona sono:
 - a) residenziale;
 - b) ricettiva;
 - c) direzionale;
 - d) commerciale;
 - e) artigianale di servizio;

²⁸ Approvata con deliberazione del Consiglio Comunale 30.10.2006, n. 57

- f) per attrezzature collettive;
- g) per servizi pubblici o di pubblico interesse.

3. La proporzione e la distribuzione delle funzioni sono fissate dal PUA nel rispetto di quanto contenuto nel dimensionamento del Piano Strutturale e del RU e con il criterio che le funzioni devono disporre di standard adeguati; in particolare quelle che attraggono traffico sono ammesse solo nella misura in cui possono contare su parcheggi adeguati, nel corpo o nel sottosuolo degli edifici, o nell'immediato intorno, e senza che il transito sul viale della Rimembranza sia eccessivamente ostacolato da attraversamenti pedonali.

4. il Piano di Recupero rispetta questi parametri:

a) gli edifici risultanti dal recupero del complesso Niccolai possono raggiungere il volume urbanistico massimo di 30.000 mc; questo limite è da intendere come massimo assoluto, che può anche non essere raggiunto;

b) l'edificio ora occupato dal Comune, a valle del Viale della Rimembranza pari a circa 4.000 mc, può essere ristrutturato. È ammessa, altresì, la demolizione e la ricostruzione anche parziale dell'attuale volume riducendone l'impatto visivo. Inoltre, il volume esistente può essere integralmente o parzialmente trasferito e recuperato con la stessa destinazione, o comunque ad uso pubblico, all'interno dell'area di recupero, a monte di Viale della Rimembranza;

c) per l'edificio a sud del comparto, ora destinato a magazzino e cantina dell'azienda "La Castellina", pari a circa 7.460 mc, è prevista la demolizione e il recupero del volume, per almeno il 70%, con volumi interrati; per la sola parte destinata a uffici, esposizione e vendita è ammesso realizzare un volume adiacente a viale della Rimembranza, la cui altezza sarà definita dal Piano di Recupero con l'obiettivo di armonizzarsi con le costruzioni esistenti e in maniera tale da ridurre sensibilmente l'ingombro visivo rispetto alla situazione attuale;

d) i volumi che non possono trovare soddisfacente composizione e distribuzione a monte del viale della Rimembranza, fino a un massimo di 8.000 mc, possono essere trasferiti a valle, all'interno del perimetro della zona di recupero, nella parte sud ed a valle del municipio attuale, così come graficamente precisato all'allegato C nella scheda norma R1-3.1-Schema Direttore – Zonizzazione. I nuovi edifici non devono eccedere i due piani con possibili emergenze sul terzo piano, così come indicato all'allegato C nella scheda norma R1-3.3-Schema Direttore – Categorie di intervento. Il modello insediativo, basato sull'aggregazione di blocchi edilizi elementari, si ispirerà alla casa di pendio o alle aggregazioni spontanee attorno alle torri, piuttosto che alle tipologie a schiera e in linea dei centri abitati;

e) il recupero dell'edificio denominato "Molino Vecchio" rispetta le prescrizioni per la ristrutturazione edilizia, come specificato all'allegato C nella scheda norma R1-3.3-Schema Direttore – Categorie di intervento;

f) l'immobile denominato "Molino Nuovo" può essere demolito e ricostruito; il fronte su viale della Rimembranza può raggiungere l'altezza massima di m 17,50;

g) l'area ora occupata dai silos può accogliere uno o più edifici fino a tre piani fuori terra, per un'altezza massima di m 10,00;

h) salvo quanto detto alla lettera d), l'area antistante l'edificio denominato Molino Nuovo e quelle libere lungo il bordo esterno del Viale della Rimembranza possono essere usate solo per spazi pedonali pubblici, come terrazze panoramiche, giardini e simili, parcheggi a raso e percorsi e aree di accesso alle aree sottostanti. Negli spazi sottostanti le terrazze e i parcheggi possono essere ricavati autorimesse o parcheggi pubblici e privati; il prospetto a valle va rifinito secondo i caratteri e le proporzioni dell'architettura locale e deve essere schermato con piante tipiche del Chianti. È, in ogni caso, garantito l'affaccio pubblico sulla valle; la sistemazione finale ricomponi i terrazzamenti in coerenza con la morfologia attuale.

i) Lo spazio tra gli edifici, a monte del viale della Rimembranza, già adibito a pesa, non può essere destinato a parcheggio ma sistemato come piazzetta pubblica, preferibilmente pedonale ed adeguatamente pavimentata, illuminata, arredata ed attrezzata; qui va progettato un

attraversamento pedonale attrezzato (ad esempio, con pavimentazione rialzata e differenziata, isola salvagente, illuminazione, segnaletica, ecc.) che colleghi le due parti dell'intervento;

j) la distanza dalle strade non può essere inferiore m 5,00. È prescritto comunque il rispetto degli allineamenti stradali esistenti.

k) la dotazione degli spazi per parcheggi privati e pubblici non deve essere inferiore a quanto previsto e contenuto nella tabella di cui all'art. 23 di queste norme per le diverse destinazioni d'uso e per l'incidenza sul carico urbanistico.

l) la progettazione assicura che l'intervento si inserisca correttamente nel contesto urbano complessivo, anche scegliendo materiali, colori e tecniche esecutive compatibili.

m) Nella ricostruzione degli edifici è consentita una nuova organizzazione plani-volumetrica.

5. Fanno parte integrante di queste norme le schede norma R1-3.1-3.2-3.3 riportate nell'allegato C, avente lo scopo di definire le linee generali del Piano di Recupero ed introdurre ulteriori indicazioni qualitative e regole non contenute nella normativa generale. Le prescrizioni vincolanti delle schede norma sono: la tutela dei coni visivi e quindi delle aree da lasciare libere da edificazione a valle di Viale della Rimembranza; i parametri edilizi e urbanistici (altezza massima, numero dei piani degli edifici); le categorie di intervento e le destinazioni d'uso ammissibili riferite a ciascun edificio. Le volumetrie ed i parametri edilizi e urbanistici sono calcolati secondo il vigente REC.

6. Il PUA interessa l'intera area R1 indicata nell'elaborato RU_P_02 e prevede:

a) l'indicazione delle masse e delle altezze delle costruzioni lungo le strade e le piazze;

b) i progetti delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

c) la determinazione degli spazi riservati ad opere od impianti di interesse pubblico;

d) l'identificazione degli edifici destinati a demolizione o ricostruzione ovvero soggetti a restauro;

e) l'individuazione delle unità minime d'intervento, costituite dall'insieme di edifici e di aree libere sulle quali il piano interviene in modo unitario e contestuale;

f) il dettaglio, mediante l'indicazione dei relativi dati catastali, delle eventuali proprietà da espropriare o da vincolare secondo le procedure e le modalità di legge;

g) la specificazione delle zone laterali a opere pubbliche, la cui occupazione sia necessaria per integrare le finalità delle medesime opere e per soddisfare le prevedibili esigenze future;

h) ogni altro elemento utile a definire adeguatamente gli interventi previsti ed il loro inserimento nel contesto urbano, con particolare riguardo alla definizione dei bordi dell'area interessata nei confronti dell'esterno non edificato, al dettaglio delle sistemazioni a terra, in special modo degli spazi di uso collettivo e degli elementi edificati e di recinzione che prospettano su di essi.

7. Il Piano di Recupero è corredato inoltre:

a) dal quadro conoscitivo di riferimento;

b) dalla normativa tecnica d'attuazione, contenente la disciplina tecnica per il recupero degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati e delle aree;

c) dalla relazione illustrativa;

d) dalle valutazioni integrate per le trasformazioni di categoria C e D di cui alla Relazione sulle Attività di Valutazioni del Piano Strutturale approvato e dell'allegato 5 del PTC della Provincia di Siena;

e) da un circostanziato programma economico-finanziario corredato da uno studio che dimostri la fattibilità dell'intervento, in coerenza con l'obiettivo di attenuare l'impatto visivo degli attuali edifici e di riqualificare complessivamente l'area, sia nella parte a monte sia nella zona a valle della SR 222 Chiantigiana (Viale della Rimembranza);

f) dal cronoprogramma degli interventi con l'indicazione della capacità edificatoria da realizzare nei primi cinque anni;

g) da garanzie fideiussorie e/o finanziarie che garantiscano il recupero e la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente almeno insieme all'eventuale realizzazione delle nuove edificazioni.

h) dagli eventuali altri elaborati previsti dal REC.

8. L'area di recupero è comprensiva delle aree pubbliche e di uso pubblico da destinare alle opere di urbanizzazione ed a standard urbanistici, che saranno cedute gratuitamente al Comune secondo i termini da stabilire in convenzione. La verifica degli standard urbanistici è obbligatoria. Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono quelle previste dalla normativa nazionale Legge n. 847/64 ed i rapporti minimi complessivi sono quelli stabiliti dagli articoli 3 e 5 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444. Ai fini dei rapporti tra abitanti e volumi da insediare, si assume il valore di 100 mc per abitante. Fermo restando l'obbligo di realizzare la quota di standard relativa ai parcheggi e al verde pubblico, è facoltà dell'AC consentire, in sede di convenzione, la monetizzazione dell'ulteriore quota di standard.

9. L'approvazione del PUA costituisce dichiarazione di pubblica utilità delle opere od impianti di interesse pubblico dallo stesso individuati. Le aree e le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono realizzate e cedute entro il termine fissato dalla convenzione.

10. Nella deliberazione d'approvazione il Consiglio Comunale fissa il termine, non superiore a dieci anni, entro cui il PUA deve essere attuato. In tale atto l'AC decide se il termine decorra dall'approvazione stessa o dalla stipula della convenzione, se il PUA è d'iniziativa privata. Decorso tale termine, il Piano diventa inefficace per la parte non attuata, ma permane l'obbligo di osservare, negli interventi sul patrimonio edilizio esistente e nei permessi di costruire rilasciati, gli allineamenti e le prescrizioni di zona stabiliti dal PUA.

11. Per l'attuazione della parte di piano non autorizzata nei termini di validità del piano, dovrà essere redatto un nuovo PUA.

Art. 86 – UTOE 2, Val d'Arbia

1. Nell'UTOE 2, Val d'Arbia, nel periodo di vigore del RU l'Amministrazione Comunale approva, attua e gestisce:

- a) il progetto di percorso pedonale e verde pubblico attrezzato lungo le mura orientali;
- b) il progetto di parcheggio a nord dell'ex Consorzio Agrario.

2. A protezione del Torrente Arbia, dalla sorgente al confine comunale, è istituita una fascia di rispetto a ridosso degli argini per favorire iniziative, anche intercomunali, di recupero naturalistico e di valorizzazione turistica non invasiva. .

Art. 87 – UTOE 3, Insediamenti produttivi

1. Nell'UTOE 3, Insediamenti produttivi il RU prevede:

- a) il completamento dei lotti non saturi dell'attuale lottizzazione produttiva "Campassala",
- b) la realizzazione di un lotto a nord per una SUL complessiva di mq 1.440;
- c) la prosecuzione dell'attuazione parziale della lottizzazione produttiva "Campassala"²⁹, mediante l'attuazione del piano di lottizzazione produttiva comparto sud (lato Croce Fiorentina)³⁰;
- d) la riqualificazione dell'area dell'ex Consorzio Agrario;
- e) l'istituzione di un comparto nell'area ad ovest della Chiantigiana, a confine con via dello sport e la zona sportiva, anche per ricomporre il margine urbano verso valle, in cui sono realizzabili 3.200 mc per residenza, verde pubblico attrezzato e sportivo, ed un percorso pedonale parallelo alla Chiantigiana a valle del margine urbano;
- f) ripristino della strada di collegamento tra la Chiantigiana e la provinciale per Monteriggioni, nell'area ad ovest della Chiantigiana, a confine con la zona sportiva.

²⁹ Previsioni contenute nella Variante per la Zona Artigianale, approvata con DCC n. 69 del 29.09.1999;

³⁰ Approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 24 del 06 Maggio 2008 per una SUL complessiva di mq 5.480.

Art. 88 – UTOE 3, Area industriale Ex mangimificio Niccolai (Zona D1*)

1. Per l'area occupata dal mangimificio Niccolai, il RU prende atto che l'attività produttiva è cessata; pertanto, dopo l'approvazione del RU si attiva la procedura di variante al PS finalizzata a migliorare la dotazione di servizi, soprattutto istruzione, a riordinare le funzioni urbane, soprattutto la viabilità, e per ricomporre la continuità del tessuto urbano .

2. La variante al PS indicherà le procedure di approvazione degli atti di governo del territorio per l'attuazione delle previsioni. **Gli interventi ammessi sono quelli relativi alla classe di appartenenza ad esclusione di: AV, SE, volumi tecnici o locali accessori, IP1,IP2,IP3 cambio di destinazione d'uso e di frazionamento.**

Art. 89 – UTOE 4, Poggio La Capannina – Malafrasca

1. Nell'UTOE 4 – “Poggio La Capannina – Malafrasca”, il RU prevede:

- a) che l'edificio degli ex macelli, ora biblioteca e magazzino comunale, accolga nuove strutture per l'attività didattica ad implementazione delle attrezzature scolastiche esistenti;
- b) che sia completato un lotto libero compreso nell'area della vecchia lottizzazione “Poggio la Capannina”;
- c) che un progetto di miglioramento dell'ambiente urbano disciplini i relativi interventi per migliorare e infittire le alberature e utilizzare le aree libere per migliorare la dotazione di standard.

Art. 90 – UTOE 5, Val d'Elsa

1. Nell'UTOE 5 – “Val d'Elsa”, il RU prevede:

- a) il completamento del Piano di Recupero³¹ approvato già convenzionato ed in corso d'attuazione previsto nell'area di tutela paesaggistica³² di “Godenano”;
- b) la sistemazione della zona E3, Zona agricola di salvaguardia, a valle del viale della Rimembranza.

Art. 91 – UTOE 6, Salivolpi

1. Nell'UTOE 6 – “Salivolpi”, il RU prevede:

- a) il completamento con edilizia convenzionata dei due lotti ancora liberi nel perimetro del PEEP decaduto, l'ampliamento del parcheggio e del verde attrezzato;
- b) la valorizzazione delle aree d'interesse archeologico “Castellinaccia” e “Salivolpi”;
- c) la realizzazione di un parcheggio con sottostanti autorimesse private all'Albergaccio;

Art. 92 – UTOE 7, La Croce Fiorentina

1. Nell'UTOE 7 – Loc. “Croce Fiorentina”, il RU prevede

- a) l'attuazione del Piano di Riqualficazione urbanistica della ex cava;
- b) l'attuazione della Piano di Lottizzazione privata in loc. “Croce Fiorentina”³³;
- d) il completamento di un lotto libero compreso nell'area della vecchia lottizzazione in loc. “Croce Fiorentina”;
- c) la riqualficazione dell' area adiacente alla lottizzazione in loc. “Croce Fiorentina” attualmente occupata da una attività produttiva.
- d) l'uso delle aree libere per migliorare la dotazione di standard e riqualficare gli spazi pubblici e aperti;

³¹ Approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 60 del 24 novembre 2005.

³² Area di pertinenza di cui all'art. L9 del PTC.

³³ Approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 13 del 01/03/2007 per una volumetria complessiva di circa 30.000 mc.

**Art. 93 – UTOE 7, Area sottoposta a progetto unitario di riqualificazione urbanistica (R3)
Cava**

1. L'area oggetto della presente disciplina corrisponde alla porzione di territorio che ospitava una cava di inerti nella zona a sud della vecchia lottizzazione di Croce Fiorentina. L'area contrassegnata con la sigla R3 nell'elaborato RU-P-04 è caratterizzata da un forte degrado fisico dovuto alla presenza di due grossi edifici ormai incongrui sia funzionalmente che fisicamente con la vicina zona residenziale.

2. L'intervento di riqualificazione è subordinato alla redazione e approvazione di un PUA che ha come obiettivo ridurre il degrado fisico e le volumetrie esistenti, riqualificando il sito dal punto di vista paesaggistico – ambientale, architettonico. Sono ammessi con intervento diretto le sole opere di manutenzione ordinaria e straordinaria al fine di preservare la pubblica e privata incolumità.

3. Il PUA, pertanto, consente una riconversione funzionale e morfologica attraverso un radicale intervento di riqualificazione dell'area da destinare ad uso prevalentemente residenziale, sono altresì consentite le seguenti destinazioni d'uso non residenziale nel limite massimo del 40% della SUL:

USI	U	DESCRIZIONE
PUBBLICI SERVIZI E COMMERCIO	U4/1	Esercizi commerciali di vicinato
Direzionale	U6	Terziario limitato ad uffici e studi professionali, servizi alla persona
Artigianato di servizio	U3	Artigianato di servizio
Servizi	U7	Attrezzature culturali, per l'istruzione e sedi istituzionali e rappresentative
Mobilità	U8/3 U8/4, U8/5	Parcheggi a Raso privato, parcheggi coperti ad uso privato garage e rimesse private

4. Il PUA si attiene al rispetto dei parametri edilizi e urbanistici, delle destinazioni d'uso, nonché delle particolari prescrizioni contenute nella scheda norma R3 di cui all'allegato C ed agli ulteriori criteri e prescrizioni:

- a) Dc: 5.00 m;
- b) De: 10.00 m (salvo il rispetto delle distanze preesistenti)
- c) Ds: prevista dal codice della strada ed in ogni caso non inferiore a m 10,00, tuttavia laddove esista un fronte stradale edificato, se ne rispetta l'allineamento;
- d) V massimo: 3.000 mc;
- e) SUL massima 1.000 mq;
- f) H max: 8,80 m secondo un criterio di omogeneizzazione con il tessuto edilizio esistente all'intorno;
- g) Rapporto di copertura pari al 30% dell'intera area di riqualificazione;
- h) nella ricostruzione degli edifici è consentita una nuova organizzazione planivolumetrica e/o diversa collocazione sul lotto medesimo, utilizzando il più possibile le urbanizzazioni esistenti, migliorando l'accessibilità dell'area e tenendo in considerazione l'organizzazione dell'adiacente lottizzazione;
- i) la dotazione degli spazi per parcheggi privati e pubblici non deve essere inferiore a quanto contenuto nell' art. 23 di queste norme;

j) i materiali, i colori e le tecniche esecutive devono essere compatibili con l'immagine complessiva del contesto, mediante una progettazione che deve tenere conto delle relazioni urbanistiche significative anche esterne alla zona di intervento assicurando il corretto inserimento con il contesto ambientale circostante;

k) deve essere conservato, quanto più possibile il patrimonio arboreo esistente;

5. Il PUA interessa l'intera area indicata nell'elaborato RU-P-04.1 e deve contenere:

a) l'indicazione delle masse e delle altezze delle costruzioni;

b) i progetti delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

c) la determinazione degli spazi riservati ad opere od impianti di interesse pubblico;

d) l'individuazione delle unità minime d'intervento, costituite dall'insieme di edifici e di aree libere sulle quali il piano interviene in modo unitario e contestuale;

e) il dettaglio, mediante l'indicazione dei relativi dati catastali, delle eventuali proprietà da espropriare o da vincolare secondo le procedure e le modalità delle Leggi statali e regionali vigenti;

f) la specificazione delle zone laterali a opere pubbliche, la cui occupazione sia necessaria per integrare le finalità delle medesime opere e per soddisfare le prevedibili esigenze future;

g) ogni altro elemento utile a definire adeguatamente gli interventi previsti ed il loro inserimento nel contesto, con particolare riferimento alla definizione dei bordi dell'area interessata nei confronti dell'esterno non edificato, al dettaglio delle sistemazioni a terra, in special modo degli spazi di uso collettivo e degli elementi edificati e di recinzione che prospettano su di essi.

6. Il Piano di Riqualficazione è inoltre corredato:

a) dal quadro conoscitivo di riferimento;

b) dalla normativa tecnica d'attuazione,

c) dalla relazione illustrativa;

d) dal cronoprogramma degli interventi, con indicazione della capacità edificatoria da realizzare nei primi cinque anni;

e) dagli eventuali altri elaborati previsti dalla LR 1/2005 e dal REC.

7. L'area di riqualficazione è comprensiva delle aree pubbliche e di uso pubblico da destinare alle opere di urbanizzazione ed a standard urbanistici, che dovranno essere cedute gratuitamente al Comune secondo i termini da stabilire in convenzione. La verifica degli standard urbanistici è obbligatoria. Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono quelle previste dalla normativa nazionale Legge n. 847/64 ed i rapporti minimi complessivi sono quelli stabiliti dagli articoli 3 e 5 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444. Ai fini dei rapporti tra abitanti e volumi da insediare, si assume il valore di 100 mc per abitante. Fermo restando l'obbligo di realizzare la quota di standard relativa ai parcheggi e al verde pubblico, è facoltà dell'AC consentire, in sede di convenzione, la monetizzazione dell'ulteriore quota di standard.

8. L'approvazione del Piano costituisce dichiarazione di pubblica utilità delle opere od impianti di interesse pubblico dallo stesso individuati. La cessione e la realizzazione delle aree a standard di urbanizzazione primaria o secondaria interessate deve effettuarsi entro il termine fissato dalla convenzione.

9. Nella deliberazione d'approvazione il Consiglio Comunale fissa il termine, non superiore a dieci anni, entro cui il PUA deve essere attuato. In tale atto l'AC decide se il termine decorra dall'approvazione stessa o dalla stipula della convenzione, se il PUA è d'iniziativa privata. Decorso tale termine, il Piano diventa inefficace per la parte non attuata, ma permane l'obbligo di osservare, negli interventi sul patrimonio edilizio esistente e nei permessi di costruire rilasciati, gli allineamenti e le prescrizioni di zona stabiliti dal PUA.

10. Per l'attuazione della parte di piano non autorizzata nei termini di validità del piano, dovrà essere redatto un nuovo PUA.

Art. 94 – UTOE 8, Fonterutoli

1. Nell'UTOE 8 – Fonterutoli il RU prevede:

- a) l'istituzione di un comparto perequato convenzionato con una capacità edificatoria di 2.300 mc e con la previsione di un parcheggio, di un'area a verde attrezzato;
- b) la realizzazione di un parcheggio con sottostanti autorimesse private in fregio alla Chiantigiana.

Art. 95 – UTOE 9, Monte e Monticino

1. La località “Monte e Monticino” è una zona del territorio comunale ubicato sul versante della Val d'Elsa a circa 3 Km ad ovest dal Centro Storico di Castellina. L'area caratterizzata da un forte degrado ambientale, territoriale socio-economico contiene attualmente una notevole quantità di stalle in disuso e versa in stato di abbandono. Lo stato di abbandono, la scarsa qualità dei manufatti e il forte impatto ambientale hanno suggerito, nel PS, di costituire, per l'intera area, l'UTOE 9, assegnandole una particolare disciplina.

2. Il RU all'interno dell'UTOE ha perimetrato una zona R2 da sottoporre a progetto di riqualificazione urbanistica, subordinando ogni intervento diverso dalla ordinaria e dalla straordinaria manutenzione, alla redazione di un Piano Attuativo di Riqualificazione che osserva le prescrizioni di cui al successivo art. 95, che riduca i volumi esistenti di almeno del 25 % e tenda al recupero funzionale dell'area aumentandone la qualità ambientale, paesaggistica e architettonica.

3. Mediante il PUA nella zona R2 è possibile effettuare la completa ristrutturazione urbanistica del toponimo, mentre l'area rimanente dell'UTOE n. 9, al di fuori della Zona R2, è normata dall'art. 70 “Aree agricole di salvaguardia” (Zone E3).

Art. 96 – UTOE 9, Area sottoposta a progetto unitario di riqualificazione urbanistica (R2) Monte e Monticino

1. Il RU prevede, per l'intera area individuata nell'elaborato RU-P-03 come R2, l'approvazione di un PUA (Piano di Riqualificazione) che, nel rispetto delle prescrizioni del PS, può svilupparsi per stralci funzionali.

2. Le destinazioni e le funzioni ammissibili in tale zona sono:

- a) attrezzature e servizi collettivi;
- b) residenziale;
- c) promozione e vendita di prodotti tipici locali;
- d) turistico-ricettivo;
- e) attività per il benessere psico-fisico e per la cura del corpo connesse all'ambiente ed alla cultura locale (escursionismo, ippoterapia, enoterapia, cure fisiche, rieducazione alimentare e simili);
- f) attività che contribuiscono ad estendere la stagionalità turistica (convegnistica, recupero, pratica e insegnamento di mestieri e della cucina tradizionali, attività culturali, eventi, formazione e simili).

3. La proporzione e la distribuzione delle funzioni sono fissate dal PUA nel rispetto di quanto contenuto nel dimensionamento del PS e del RU e con il criterio che le funzioni devono disporre di standard adeguati; in particolare, le funzioni attrattive di traffico sono ammesse solo nella misura in cui possono contare su parcheggi adeguati, nel corpo o nel sottosuolo degli edifici o negli spazi scoperti comunque interni al perimetro dell'area R2.

4. La dotazione degli spazi per parcheggi pubblici e privati è commisurata al carico urbanistico e non deve essere inferiore a quanto previsto dal art. 23 di queste norme; per i complessi turistico-ricettivi vale, altresì, la normativa nazionale e regionale vigente in materia. I parcheggi a raso sono reperiti nell'area R2, riducendo al minimo i movimenti di terra e rispettando il più possibile le alberature esistenti.

5. Il Piano di Riqualificazione deve rispettare le seguenti prescrizioni:

- a) I volumi derivanti dalla riqualificazione dell'insediamento di “Monte e Monticino” possono raggiungere il volume urbanistico massimo di 49.000 mc di cui:
- 7.500 mc che corrispondono a 2.500 mq di SUL per residenza;
 - 29.000 mc che corrispondono a 8.788 mq di SUL per attività turistico-ricettive;
 - 12.500 mc che corrispondono a 3.788 mq di SUL per attività di interesse pubblico e/o generale;

b) i limiti di cui alla lettera a) sono il massimo edificabile, che può anche non essere raggiunto;

c) i volumi delle abitazioni esistenti, pari a 7.500 mc, sono recuperati interamente con le seguenti prescrizioni :

- gli edifici di pregio architettonico storico e ambientale nonché di valore testimoniale devono essere sottoposti a interventi di restauro;
- gli edifici di scarso e irrilevante pregio architettonico, storico e ambientale possono essere ristrutturati o demoliti ed in tal caso i volumi risultanti possono essere ricostruiti a fini residenziali anche in altro sito purché ricadente all'interno dell'area R2;

d) il volume dei capannoni può essere recuperato fino al 71,5 % dell'esistente (41.500 mc) ed è destinato per il 30% ad attrezzature e servizi collettivi (12.500 mc) e per il 70% a ricettività (29.000mc);e) le attrezzature e i servizi d'interesse pubblico e generale da realizzare sono in via prioritaria:

- formazione e didattica per attività legate all'agricoltura e al turismo rurale;
- museo e centro di documentazione dell'enologia e delle tradizioni locali;

f) l'altezza degli edifici ricostruiti è limitata per inserirsi armoniosamente nel contesto esistente e in ogni caso non supera quella degli edifici in muratura recuperati, escluse le torrette colombarie;

g) la distanza dalle strade non può essere inferiore 5,00 m è prescritto comunque il rispetto degli allineamenti stradali esistenti; distanza dagli edifici: 10 m; Distanza dai confini: 5 m;

6. La progettazione assicura la salvaguardia geomorfologica del sito, con il recupero dei tracciati viari esistenti, del patrimonio di interesse storico e architettonico e delle sistemazioni idrauliche, paesaggistiche, vegetazionali autoctone e deve garantire il corretto inserimento dell'intervento nel contesto complessivo, anche scegliendo materiali, colori e tecniche esecutive compatibili con la tradizione locale.

7. Nella ricostruzione degli edifici è consentita una nuova organizzazione plano-volumetrica, indicata in dettaglio negli elaborati del PUA; è mantenuta l'articolazione del toponimo in due distinte località, che non devono fondersi. L'impegno di suolo deve essere ridotto rispetto alla situazione attuale, utilizzando il più possibile le urbanizzazioni esistenti e migliorando l'accessibilità dell'area. Il PUA assicura l'integrazione spaziale e funzionale tra le attività ricettive e i servizi d'interesse generale e la reciproca coerenza architettonica.

8. Le opere e gli impianti per migliorare la sostenibilità dell'intervento (recupero dell'acqua , utilizzo dei laghi e invasi esistenti, realizzazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili, etc.) non sono computati in termini volumetrici se destinati esclusivamente a migliorare l'impatto paesaggistico - ambientale dell'insediamento. In ogni caso le necessarie strutture edilizie non costituiscono volumetria assentita e devono essere rimosse in caso di diverso utilizzo o abbandono.

9. I volumi tecnici ed i volumi strumentali necessari all'attività turistico ricettiva, definiti dal PUA coerentemente con il REC e le norme vigenti materia, sono consentiti entro il limite fissato dal PUA stesso, e devono essere demoliti o rimossi in caso di diverso utilizzo o abbandono.

10. Il Piano di Riqualificazione deve inoltre essere corredato:

- f) dal quadro conoscitivo di riferimento;
- g) dalla normativa tecnica d'attuazione,
- h) dalla relazione illustrativa;

- i) cronoprogramma degli interventi con indicazione della capacità edificatoria da realizzare nei primi cinque anni;
- j) dagli eventuali altri elaborati previsti dalla LR 1/2005 e dal REC.

11. L'area di riqualificazione comprende le aree pubbliche e di uso pubblico da destinare alle opere di urbanizzazione ed a standard urbanistici, che dovranno essere cedute gratuitamente al Comune secondo i termini da stabilire in convenzione. La verifica degli standard urbanistici è obbligatoria. Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono quelle previste dalla normativa nazionale (Legge n. 847/64) ed i rapporti minimi complessivi sono quelli stabiliti dagli articoli 3 e 5 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444. Ai fini dei rapporti tra abitanti e volumi da insediare, si assume il valore di 100 mc per abitante. Fermo restando l'obbligo di realizzare la quota di standard relativa ai parcheggi e al verde pubblico, è facoltà della AC consentire, in sede di convenzione, la monetizzazione della quota di standard da realizzare direttamente e in loco.

12. L'approvazione del PUA costituisce dichiarazione di pubblica utilità delle opere od impianti di interesse pubblico dallo stesso individuati entro il termine fissato dalla convenzione.

13. Nella deliberazione d'approvazione il Consiglio Comunale fissa il termine, non superiore a dieci anni, entro cui il PUA deve essere attuato. In tale atto l'AC decide se il termine decorra dall'approvazione stessa o dalla stipula della convenzione, se il PUA è d'iniziativa privata. Decorso tale termine, il Piano diventa inefficace per la parte non attuata, ma permane l'obbligo di osservare, negli interventi sul patrimonio edilizio esistente e nei permessi di costruire rilasciati, gli allineamenti e le prescrizioni di zona stabiliti dal PUA.

14. Per l'attuazione della parte di piano non autorizzata nei termini di validità del piano, dovrà essere redatto un nuovo PUA.

Art. 96.bis UTOE 10, Area degli impianti Sportivi di Fonte al Coscio

L'Unità Territoriale Organica di Fonte al Coscio è estesa all'area degli impianti sportivi esistenti. Gli interventi ammessi sono tesi al consolidamento e valorizzazione degli impianti sportivi tramite l'integrazione delle strutture esistenti e la realizzazione di un polo scolastico. Nelle aree pubbliche o di interesse pubblico sono ammesse tutte le categorie di intervento nel rispetto dei caratteri ambientali e paesaggistici dell'area

Il Polo Scolastico sarà realizzato secondo le procedure stabilite dalla normativa vigente in materia dei LLPP oltre che nel rispetto delle norme statali e regionali vigenti per il tipo di edificio ed il regolare svolgimento delle attività previste.

L'intervento potrà essere realizzato in più fasi nel rispetto di un progetto generale esteso all'intero complesso.

L'edificabilità dell'area individuata per ospitare la futura struttura scolastica, è determinata dalle esigenze funzionali pur nel rispetto dei valori ambientali e paesaggistici del contesto in cui si inserisce.

Il progetto dovrà promuovere soluzioni progettuali biocompatibili ed ecosostenibili tramite: 1) l'uso di materiali ecologicamente compatibili; 2) la riduzione dei consumi di energia termica ed elettrica; 3) l'impiego di fonti di energia rinnovabile; 4) dispositivi e soluzioni tesi al risparmio idrico ecc...

CAPO II – ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

Art. 97 – Zone A – Aree di carattere storico artistico ambientale

1. Le zone A sono le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestano carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, come definite dal DM 02.04.1968, n. 1444, art. 2, comma primo.

2. Le zone A si articolano in:

a) Zone A1 – Centri urbani storici: il nucleo medievale di Castellina (A1.C) e l'insediamento antico di Fonterutoli (A1.F), che presentano un'identità storico-culturale definita da particolari qualità;

b) Zone A2 – Aggregato antico lungo strada di Malafrasca, che pur non avendo le caratteristiche di vero e proprio borgo come i precedenti, ha caratteri ben precisi che ne esprimono comunque la dignità storica;

c) Zone A3 – Aree di salvaguardia dei centri urbani storici: le aree immediatamente circostanti alle precedenti che per particolari caratteristiche sono parte integrante degli agglomerati di valore storico, artistico, ambientale.

3. Nelle zone A gli interventi sono prioritariamente finalizzati alla conservazione, alla riqualificazione e alla valorizzazione dei caratteri storici adottando tipologie d'intervento compatibili e rispettando gli aspetti fisici e funzionali peculiari di ciascuna componente. In tali zone sono altresì ammessi i cambi di destinazione d'uso, ferma restando la verifica delle dotazioni minime di standard, determinati sulla base dei carichi urbanistici connessi ai nuovi usi.

4. Le finalità di cui al comma 3 sono perseguite ordinariamente con intervento diretto, nel rispetto della specifica disciplina stabilita nei successivi articoli *e della schedatura del patrimonio edilizio.*

5. Le componenti del sistema dei centri urbani storici che concorrono a caratterizzare l'identità del territorio e degli spazi pubblici, sono le seguenti:

a) le pavimentazioni storiche in pietra, lastre e selciati, e relativi elementi di decoro urbano, per i quali è vietato qualsiasi intervento che alteri lo stato dei luoghi o non preveda il ripristino storico-filologico dello stato di fatto;

b) gli elementi architettonici e urbani di interesse tipologico e testimoniale (**EU**) (*fronti viarie, piazze, strade, giardini e slarghi ad elevata valenza paesaggistica ed identità urbana e elementi architettonici puntuali*);

c) gli edifici di rilevanza architettonica e monumentale (**AM**) (*chiese – monasteri – edifici vincolati ai sensi dell'art. 10 del D. Lgs. N. 42/2004 ed edifici pubblici parificati al vincolo*);

d) le ville, gli edifici e i complessi di interesse (**TU**) tipologico testimoniale storico e urbanistico;

e) le preesistenze archeologiche (**PA**);

6. Gli immobili inclusi negli "Edifici e complessi sottoposti a recupero e riqualificazione funzionale e ambientale" (**RI**) sono sottoposti a puntuali prescrizioni e specifica normativa descritta all'art. 105, definendo tipologie d'intervento ed usi compatibili, attuabili con intervento edilizio diretto sostenuto da un'accurata analisi tipologico-architettonica, da una verifica di fattibilità e da un approfondito studio di inserimento architettonico e urbanistico che configurino un progetto di recupero unitario.

7. Le parti degli edifici su Via Trento e Trieste, che danno verso la valle, comprese le aree di pertinenza sono aree da recuperare, in considerazione dello stato di degrado edilizio e urbanistico in cui versano. Sono consentiti tutti gli interventi di miglioramento edilizio e di conferimento di decoro urbano; è ammessa la demolizione delle superfetazioni deturpanti con spostamento dello stesso volume, se legittimo, nella parte tergale degli edifici. Il progetto è ammissibile se dimostra l'effettivo miglioramento del decoro generale del fronte.

Art. 98 – Zone A1 – Centri Urbani Storici

1. I centri urbani storici, il nucleo medievale di Castellina (A1.C) e l'insediamento antico di Fonterutoli (A1.F) hanno qualità storiche, architettoniche, morfologiche che conferiscono all'impianto urbano un'identità particolare e un forte significato nella storia della comunità.

2. Al fine di preservare i valori di cui al comma 1, è vietato realizzare qualsiasi struttura, anche precaria.

3. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente **eccedenti il restauro e risanamento conservativo**, sono ammessi dopo aver ottenuto dal Comune un atto d'assenso³⁴ fondato su un'attenta valutazione della coerenza dell'intervento proposto con le caratteristiche paesaggistiche, ambientali e architettoniche dell'unità funzionale originaria dell'edificio stesso, o del complesso di edifici..

4. **Nel patrimonio edilizio esistente, fatto salvo quanto diversamente specificato agli art. 102,103,104,105 e 106**, sono ammesse, con le modalità specificate nella seguente tabella, le categorie di intervento **consentite dalla classe di appartenenza**:

Intervento edilizio diretto	
MO	Manutenzione ordinaria
MS	Manutenzione straordinaria
DE	Demolizioni delle superfetazioni
RR	Restauro e risanamento conservativo
Sba	Interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche
<u>RC1</u> <u>RC2</u>	Ristrutturazione edilizia senza aumento di Sup.Utile o Unità Immobiliari
Atto di assenso	
<u>RC1</u> <u>RC2</u>	<u>Ristrutturazione edilizia con aumento di Sup.Utile o Unità Immobiliari</u>
<u>RR1,2,4</u>	<u>Ristrutturazione edilizia ricostruttiva 1,2,4 così come definita all'art. 21</u>

5. **E' ammessa l'installazione, esclusivamente su suolo privato, di verande e/o strutture in genere (dehors), previo atto di assenso/eventuale autorizzazione paesaggistica, tali da configurare spazi chiusi e funzionali agli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande. Tali manufatti devono essere realizzati con materiali leggeri e con tecnologie reversibili e rimosse al cessare dell'attività. Il mancato rispetto delle disposizioni comporta l'applicazione dell'art. 196 della L.R. 65/2014.**

6. **I progetti riguardanti gli interventi di ristrutturazione, se ammesse dalla calsse di appartenenza, sono sostenuti da un'accurata analisi tipologico-architettonica, da una verifica di fattibilità e da un approfondito studio di inserimento architettonico e urbanistico mediante un progetto generale esteso alle sistemazioni esterne (pertinenze, accessi e viabilità) ed al contesto di riferimento.**

7. **Le categorie d'uso e le funzioni ammesse negli edifici di rilevanza architettonica e monumentale (art. 102) , le ville e complessi di interesse tipologico testimoniale storico e urbanistico (art. 103) e gli edifici e complessi sottoposti a recupero e riqualificazione funzionale ed ambientale (art. 105) sono specificate negli articoli di riferimento. Per il resto del patrimonio edilizio le categorie d'uso ammesse sono :**

<u>USI AMMESSI (U)</u>		
<u>RESIDENZA</u>	<u>U1/1</u>	<u>Residenza</u>

³⁴ Legge regionale 03.01.2005, n. 1, art. 79, comma 4, lettera d).

<u>ARTIGIANATO DI SERVIZIO</u>	<u>U3/1</u>	<u>Laboratori, botteghe artigianali, laboratori artistici, parrucchieri, estetiste, centri wellness, lavanderie, prodotti da forno ed alimentari, sartorie, riparatori, copisterie, piccole palestre private.</u>
<u>PUBBLICI SERVIZI E COMMERCIO</u>	<u>U4/1</u>	<u>Edicole, parafarmacie, farmacie, bar, ristoranti, pizzerie, osterie, gelaterie, circoli privati che effettuano somministrazione di alimenti e bevande, comprensive degli spazi destinati al pubblico, delle attività accessorie e degli spazi di servizio e tecnici, locali per servizi bancomat, attività attinenti le telecomunicazioni e la telematica, lavanderie automatiche, locali per servizi di distribuzione automatica di alimenti ed altro, discoteche.</u>
	<u>U4/2</u>	<u>Esercizi di vicinato (fino a 250 mq di superficie di vendita)</u>
<u>TURISTICO RICETTIVO</u>	<u>U5/1</u>	<u>Alberghi e residenze turistiche alberghiere come definiti agli art.li 26, 27 e 28 Titolo II, Capo I, Sezione II del T.U. delle Leggi Regionali in materia di turismo (LR 42/2000)</u>
	<u>U5/4</u>	<u>Strutture ricettive extra-alberghiere con le caratteristiche della civile-abitazioni di cui agli art.li 55, 56,57,e 58, così come definite al Titolo della LR 42/2000 II, Capo I, Sezione III del T.U. delle Leggi Regionali in materia di turismo (LR 42/2000)</u>
<u>DIREZIONALE</u>	<u>U6/1</u>	<u>Uffici privati, studi professionali e sedi di associazioni, punti di informazione turistica</u>
	<u>U6/2</u>	<u>Banche, assicurazioni e simili (agenzie, sportelli e sedi), agenzie cambio valuta.</u>
<u>SERVIZI</u>	<u>U7/1</u>	<u>Servizi Amministrativi: uffici comunali e della pubblica amministrazione inclusi gli archivi pubblici</u>
	<u>U7/2</u>	<u>Servizi per l'istruzione: scuole pubbliche per l'istruzione quali asilo nido, scuole materne ed il ciclo della scuola dell'obbligo comprese di ogni attrezzatura complementare e le relative aree scoperte destinate a verde, al gioco ed allo sport</u>
	<u>U7/3</u>	<u>Servizi culturali : teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli, locali da ballo, discoteche, sale per convegni con i relativi spazi di servizio, di supporto e tecnici, musei, aree archeologiche.</u>
	<u>U7/4</u>	<u>Servizi sociali e ricreativi</u>
	<u>U7/5</u>	<u>Servizi Religiosi: chiese e attrezzature religiose in genere con relative attività integrative.</u>
	<u>U7/6</u>	<u>Servizi per l'assistenza sanitaria: ambulatori, day hospital, centri sanitari per riabilitazione e specializzati, con relativi spazi tecnici e di supporto</u>

7. Sono tutelate le aree pavimentate in pietra per la forte caratterizzazione identitaria che conferiscono ai centri storici. Qualsiasi intervento sulle strade, che preveda la manomissione del manto lapideo rispetta tale tutela; se è necessario sostituire in tutto o in parte l'apparato lapideo, i nuovi elementi sono identici ai preesistenti e si armonizzano con le pavimentazioni adiacenti.

8. Gli interventi sulle facciate eliminano o riducono le cablature e tubazioni a vista che deturpano i fronti e sono realizzati con tecniche, materiali e colori tipici della tradizione locale così come gli infissi ed i sistemi di oscuramento delle finestre.

9. I progetti degli interventi sulle facciate degli *Elementi architettonici e urbani di interesse tipologico e testimoniale* (EU), artt. 99, 100, (fronti viari, piazze strade e slarghi ad elevata valenza paesaggistica ed identità urbana e elementi architettonici puntuali), individuati sull'elaborato RU-P-05 poggiano su un'approfondita analisi dei caratteri dei prospetti e descrivono dettagliatamente gli interventi di manutenzione o di restauro previsti.

Art. 99 – Elementi architettonici e urbani di interesse tipologico e testimoniale

1. Gli elementi architettonici e urbani di interesse tipologico e testimoniale interni ai centri storici (*fronti viari, piazze strade e slarghi ad elevata valenza paesaggistica ed identità urbana e elementi architettonici puntuali*) sono identificati con apposito segno grafico lineare o puntuale negli elaborati RU-P-05.

2. Sulle facciate di palazzi, sotto passi, muri di contenimento del centro medievale di Castellina sono ammessi interventi fino al rigoroso Restauro e risanamento conservativo.

3. Sono tutelati e recuperati le quinte prospettive delle strade e gli elementi architettonici di arredo che compongono le piazze e gli spazi urbani rappresentati negli elaborati RU-QC- 05 ed RU-P-05.

Art. 100 — Quinta prospettiva di Via Ferruccio, Edifici isolati in Via IV Novembre, Quinta prospettiva di Via Trento e Trieste e Piazza Roma nel centro urbano storico di Castellina - (EU)

1. I fronti degli edifici lungo Via Ferruccio si caratterizzano come quinta prospettiva che presenta omogeneità o continuità storica e architettonica dei prospetti, con ripetizione di elementi architettonici tipici, con presenza di bugnato o finto bugnato, di paraste, di lesene, di cornici di portoni e finestre, di androni e di balaustre.

2. I due edifici pubblici (Scuola Materna e Caserma dei Carabinieri) situati all'inizio di Via IV Novembre presentano, caratteristiche simili ed in armonia con quelle presenti in Via Ferruccio, anche se isolati, perdono l'effetto di quinta urbana propria della via suddetta. In ogni caso le loro caratteristiche e la contiguità con Via Ferruccio, rendono le facciate ed i loro elementi degni di tutela.

3. I fronti degli edifici prospicienti Via Trento e Trieste, compresi quelli che si affacciano su Piazza Roma e quelli prospicienti i tratti iniziali delle Vie Fiorentina e Chiantigiana si distinguono completamente da una strada storica medievale come Via Ferruccio per i rapporti planivolumetrici (altezza edifici e larghezza stradale), per il più ampio respiro ed il netto e rigoroso sviluppo in linea retta. Tuttavia gli elementi esterni delle facciate degli edifici ripropongono, in forma più "povera" e con l'aggiunta di balconi centrati simmetricamente sulle facciate, i caratteri scenografici ed identitari di centralità urbana.

4. Questo patrimonio edilizio deve essere riqualificato e trasformato in coerenza col suo significato alla scala microurbana e con la capacità di connotare lo spazio del centro storico.

5. Sui fronti sono ammessi interventi finalizzati alla manutenzione e restauro conservativo, degli elementi figurativi delle facciate, rimuovendo le condizioni di degrado ed eventuali addizioni incongrue. Le facciate sono mantenute e restaurate senza alterarne i caratteri tipologici ed i materiali e cromie originari.

6. Previa valutazione della compatibilità architettonica e tipologica con i caratteri dei prospetti, modifiche alle aperture (porte e finestre) sono ammesse:

- a) se si ripristina un'apertura preesistente;
- b) se dall'apertura dipende l'abitabilità di un locale.

Art. 101 – Elementi architettonici e urbani di interesse tipologico e testimoniale del centro urbano storico di Fonterutoli – (EU)

1. Comprende i fronti degli edifici prospicienti Via Ottone III di Sassonia, quelli sullo slargo, costeggiato dal muro del giardino storico della villa, fino ad arrivare a Piazza Giorgio La Pira, dove al centro è situato un cippo con una croce in ferro. Gli elementi identitari, legati alle decorazioni delle facciate, alle aperture sui fronti strada, alla lastricatura e alle pavimentazioni, connotano una struttura urbana definita sebbene, il centro abitato tenda a disperdersi appena voltato l'angolo, nelle vie Puccini e Verdi.

2. Sono ammessi interventi finalizzati alla manutenzione e risanamento conservativo degli elementi di facciata, degli arredi urbani e delle pavimentazioni ponendo attenzione agli elementi della quinta prospettiva nel suo insieme ed al rapporto tra edifici e strada.

3. Sono vietati gli interventi che alterano le caratteristiche formali, architettoniche e di decoro dello spazio urbano.

Art. 102 – Edifici di rilevanza architettonica e monumentale – AM – (chiese, monasteri, edifici vincolati ai sensi del D. Lgs 22.01.2004, n. 42 e edifici pubblici parificati al vincolo

1. Sono gli edifici di valore storico, architettonico e monumentale interni ed esterni al sistema insediativo. Questi edifici e complessi sono beni sottoposti a tutela storico-artistica, sono assoggettati alla disciplina del D. Lgs. N. 42/2004 e s.m.i oltre che alle limitazioni stabilite dal comma 3°, dell'art. 23 del DPR n. 380/2001 – "Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" e comprendono:

- a) gli edifici vincolati ai sensi dell'art. 10 del D.Lgs. 42/2004;
- b) gli edifici parificati al vincolo di cui all'art. 10 del D. Lgs. N. 42/2004 e complessi contraddistinti da tipologie edilizie speciali (edifici pubblici, conventi, edifici per il culto, edifici culturali, torri, ecc.);

2. Si prescrive la conservazione dell'assetto tipologico, dei caratteri formali e compositivi degli edifici e delle aree di pertinenza. Laddove gli immobili siano identificati con specifica perimetrazione e simbologia (AM), i progetti degli interventi poggiano su un rilievo architettonico, un'approfondita analisi dei caratteri dell'edificio, uno studio dello stato di conservazione statico e strutturale e descrivono dettagliatamente gli interventi previsti nel rispetto degli delle categorie d'intervento ammesse dalle classi di appartenenza.

4. Le categorie e funzioni d'uso ammesse compatibilmente con le caratteristiche dell'edificio sono:

<u>USI AMMESSI (U)</u>		
<u>RESIDENZA</u>	<u>U1/1</u>	<u>Residenza</u>
	<u>U4/2</u>	<u>Esercizi di vicinato (fino a 250 mq di superficie di vendita)</u>
<u>TURISTICO RICETTIVO</u>	<u>U5/1</u>	<u>Alberghi e residenze turistiche alberghiere come definiti agli art.li 26, 27 e 28 Titolo II, Capo I, Sezione II del T.U. delle Leggi Regionali in materia di turismo (LR 42/2000)</u>
	<u>U5/4</u>	<u>Strutture ricettive extra-alberghiere con le caratteristiche della civile-abitazione di cui agli art.li 55, 56,57,e 58, così come definite al Titolo della LR 42/2000 II, Capo I, Sezione III del T.U. delle Leggi Regionali in materia di turismo (LR 42/2000)</u>
<u>DIREZIONALE</u>	<u>U6/1</u>	<u>Uffici privati, studi professionali e sedi di associazioni, punti di informazione turistica</u>
	<u>U6/2</u>	<u>Banche, assicurazioni e simili (agenzie, sportelli e sedi), agenzie cambio valuta.</u>
<u>SERVIZI</u>	<u>U7/1</u>	<u>Servizi Amministrativi: uffici comunali e della pubblica amministrazione inclusi gli archivi pubblici</u>
	<u>U7/3</u>	<u>Servizi culturali : teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli, locali da ballo, discoteche, sale per convegni con i relativi spazi di servizio , di supporto e tecnici, musei, aree archeologiche.</u>
	<u>U7/4</u>	<u>Servizi sociali e ricreativi</u>
	<u>U7/5</u>	<u>Servizi Religiosi: chiese e attrezzature religiose in genere con relative attività integrative.</u>
	<u>U7/6</u>	<u>Servizi per l'assistenza sanitaria: ambulatori, day hospital, centri sanitari per riabilitazione e specializzati, con relativi spazi tecnici e di supporto</u>

5. I cambi di destinazione d'uso sono ammessi nel rispetto delle caratteristiche strutturali e dimensionali, dell'integrità tipologica delle unità edilizie interessate ed a condizione che il cambio funzionale riguardi l'intera unità edilizia o una parte prevalente di questa, lasciando le parti restanti a funzioni ausiliarie e complementari.

6. I progetti rispondono ai criteri propri del restauro, quindi prevedono:
 - sostituzione di elementi lapidei, se indispensabile, con altri identici per materiale, forma, dimensioni, caratteristiche cromatiche e tipologia;
 - posa in opera di intonaci con tecnologie tradizionali;
 - tinteggiatura a malta di calce in colori quanto più simili a quelli originali, se deducibili da documentazione di archivio o dai residui sotto gronda ovvero attingendo dalla gamma delle terre ocracee;

- nuove aperture nei fronti esterni dell’edificio purché dimensionate nel rispetto della composizione generale dei prospetti ed in armonia nel rapporto fra pieni e vuoti;

7. Nei casi in cui, in base a precisa documentazione statico strutturale, sia dimostrata l’inderogabilità di intervenire mediante la sostituzione di strutture portanti orizzontali o altri elementi anche architettonici, la sostituzione riproduce identici elementi strutturali, in coerenza con l’originario impianto storico-tipologico e architettonico dell’edificio.

Art. 103 – Ville, edifici e complessi di interesse tipologico, testimoniale, storico e urbanistico (TU)

1. Sono gli edifici di testimonianza fisica, che presentano particolari soluzioni di pregio formale e tipologico in quanto memoria storico-culturale.

2. Appartengono a questa categoria gli edifici, singoli o aggregati, comprensivi degli spazi di pertinenza ad essi connessi, identificati con specifica perimetrazione e simbologia (TU), che evidenziano tre componenti fondamentali:

- a) una matrice storica di tipo pre-moderno;
- b) una collocazione all’interno dei tessuti dei centri urbani storici individuati dal presente RU;
- c) una particolare valenza storica, architettonica ed ambientale, costituiti da edifici con tipologie a villa o palazzetto – singoli o aggregati – assieme ad edifici secondari e ampi spazi aperti di pertinenza a parco o giardino.

3. Gli interventi edilizi devono rispettare in modo rigoroso l’assetto tipologico e i caratteri formali – sia per quanto riguarda gli edifici sia per le aree di pertinenza. Si deve inoltre mantenere l’immagine dell’edificio e le caratteristiche compositive originarie. Il rispetto dei caratteri originari è adeguatamente comprovato, anche attraverso documentazione d’archivio, precisi ed accurati rilievi dello stato di fatto, nonché con prove e sondaggi appositamente effettuati per riconoscerne lo stato di conservazione statico e strutturale.

4. I progetti architettonici devono tutelare e valorizzare:

- a) le caratteristiche tipologiche ed i caratteri originari degli edifici, in particolare l’integrità dei volumi e le tecniche costruttive peculiari applicate;
- b) l’originario impianto architettonico;
- c) il sistema distributivo interno e gli accessi esterni;
- d) le facciate, il trattamento dei fronti (valori cromatici, loggiati, scale interne ed esterne ecc.), ed i particolari costruttivi (finiture dei fronti e serramenti);
- e) gli spazi aperti di pertinenza (corti), con ripristino delle caratteristiche formali, materiche e dimensionali.

5. E’ ammesso realizzare servizi ed impianti tecnologici e igienico sanitari senza alterare la riconoscibilità dei tipi edilizi e dei luoghi.

6. **Le categorie di intervento eccedenti la manutenzione straordinaria senza frazionamento, là dove ammesse**, sono consentite, previa acquisizione di atto di assenso secondo i seguenti criteri:

- a) mantenimento della quota di imposta e dell’orditura originaria nei casi di sostituzione di elementi strutturali;
- b) ricostruzione identica dei fronti esterni che si affacciano su spazi pubblici (piazze, vie, giardini, etc.).
- c) conservazione delle caratteristiche storico-tipologiche ed architettoniche dell’edificio.

8. Nei casi di cui al comma 7, è ammessa una riorganizzazione distributiva sia orizzontale che verticale, funzionale alle nuove esigenze e destinazioni d’uso ma nel rispetto dell’impianto originario dell’edificio.

9. Le destinazioni d’uso compatibili sono:

USI AMMESSI (U)

<u>RESIDENZA</u>	<u>U1/1</u>	<u>Residenza</u>	
<u>ARTIGIANATO DI SERVIZIO</u>	<u>U3/1</u>	<u>Limitatamente a prodotti da forno ed alimentari, gelaterie sartorie, centri wellness.</u>	
<u>PUBBLICI SERVIZI E COMMERCIO</u>	<u>U4/1</u>	<u>Limitatamente a , parafarmacie, farmacie,</u>	
	<u>U4/2</u>	<u>Esercizi di vicinato (fino a 250 mq di superficie di vendita)</u>	
<u>TURISTICO RICETTIVO</u>	<u>U5/1</u>	<u>Alberghi e residenze turistiche alberghiere come definiti agli art.li 26, 27 e 28 Titolo II, Capo I, Sezione II del T.U. delle Leggi Regionali in materia di turismo (LR 42/2000)</u>	
<u>DIREZIONALE</u>	<u>U6/1</u>	<u>Uffici privati, studi professionali e sedi di associazioni, punti di informazione turistica</u>	
	<u>U6/2</u>	<u>Banche, assicurazioni e simili (agenzie, sportelli e sedi), agenzie cambio valuta.</u>	
<u>SERVIZI</u>	<u>U7/1</u>	<u>Servizi Amministrativi: uffici comunali e della pubblica amministrazione inclusi gli archivi pubblici</u>	
	<u>U7/2</u>	<u>Servizi per l'istruzione: scuole pubbliche per l'istruzione quali asilo nido, scuole materne ed il ciclo della scuola dell'obbligo comprese di ogni attrezzatura complementare e le relative aree scoperte destinate a verde, al gioco ed allo sport</u>	
	<u>U7/3</u>	<u>Servizi culturali : teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli, locali da ballo, discoteche, sale per convegni con i relativi spazi di servizio , di supporto e tecnici, musei, aree archeologiche.</u>	
	<u>U7/4</u>	<u>Servizi sociali e ricreativi</u>	
	<u>U7/6</u>	<u>Servizi per l'assistenza sanitaria: ambulatori, day hospital, centri sanitari per riabilitazione e specializzati, con relativi spazi tecnici e di supporto</u>	

10. Il cambio di destinazione d'uso o funzione è ammesso se:

- a) non comporti forme rilevanti di polarizzazione o forte domanda di accessibilità di tipo veicolare privato;
- b) siano tutelate le caratteristiche strutturali, dimensionali e tipologiche delle specifiche unità edilizie e a condizione che la variazione funzionale riguardi l'intera unità edilizia o una parte prevalente di questa.

Art. 104 – Preesistenze ed aree archeologiche – (PA)

1. Le preesistenze archeologiche sono identificate con specifica simbologia (PA). Fanno parte del patrimonio archeologico i reperti e le zone di interesse archeologico di cui alla lettera m) dell'art. 142 del D. Lgs 42/2004 presenti sul territorio comunale.

2. I manufatti, le testimonianze storiche appartenenti a questa categoria normativa si configurano come beni sottoposti a tutela storico-artistica e pertanto si applica quanto previsto del D. Lgs. 42/2004 e successive modifiche e integrazioni.

3. Le preesistenze archeologiche rilevate dal RU e riportate indicativamente negli elaborati RU-QC-05 e RU-P-05 sono le seguenti:

- a) *Preesistenze archeologiche puntuali*: porzioni di torre medioevale, spesso inserita o inglobata in edificio residenziale.
- b) *Preesistenza archeologiche lineari*: porzioni delle antiche mura del paese, a cui si sono addossati edifici in epoche successive.
- c) *Preesistenza archeologiche areali*: aree archeologiche, che includono, oltre il sito archeologico sottoposto a specifico vincolo ministeriale, le aree attigue quali aree di rispetto.

4. I progetti relativi ad opere edilizie che comportano movimenti di terra di qualsiasi entità anche in aree limitrofe a quelle individuate puntualmente dal RU, devono essere sottoposti a preventivo parere della Soprintendenza per i Beni Archeologici della Toscana. L'istanza di ottenimento di tale parere (espresso dalla Soprintendenza nei termini di legge, a decorrere dal ricevimento della documentazione) è parte integrante dei documenti necessari per il rilascio dei titoli abilitativi.

5. All'interno di dette aree non è comunque consentita alcuna nuova edificazione, né modifiche all'orografia dei luoghi salvo gli interventi necessari e funzionali allo svolgimento di attività di scavo e musealizzazione dei reperti archeologici.

6. Sugli edifici esistenti gli interventi **consentiti** con intervento diretto sono: **MO, MS, RRC, Sba, DE ed RC1**

7. Nel patrimonio edilizio esistente le categorie d'uso e funzioni ammesse sono :

USI AMMESSI (U)		
RESIDENZA	U1/1	Residenza
DIREZIONALE	U6/1	Punti di informazione, ristoro e servizi
SERVIZI	U7/3	Attrezzature culturali per l'istruzione, musei scavi archeologici

8. I cambiamenti di destinazione d'uso sono ammessi se:

- sono finalizzati alla valorizzazione dei siti archeologici ed alla eliminazione delle situazioni di degrado;
- sono subordinati al rispetto delle caratteristiche strutturali e dimensionali ed all'integrità delle caratteristiche tipologiche delle specifiche unità edilizie interessate;
- riguardano l'intera unità edilizia o una parte prevalente di questa, lasciando le parti restanti da destinare a funzioni ausiliarie e complementari.

Art. 105 – Edifici e complessi sottoposti a recupero e riqualificazione funzionale e ambientale – (RI)

1. Appartengono a questa categoria gli edifici, singoli o aggregati, comprensivi degli spazi di pertinenza ad essi connessi, che evidenziano tre componenti fondamentali:

- collocazione all'interno dei tessuti dei centri urbani storici;
- incongruenza funzionale e/o ambientale;
- necessità di riqualificazione e riconversione.

2. I complessi e gli edifici sono individuati nell'elaborato RU-P-05, sono identificati con la sigla **RI** numerati ed evidenziati con apposito tratteggio che definisce l'area su cui è obbligatorio estendere l'intero progetto di recupero unitario.

3. Le categorie e le procedure di intervento previste, con le specifiche prescrizioni sono riportate nelle successive tabelle riepilogative predisposte per ogni area incongrua. Le destinazioni d'uso sono prioritariamente quelle originarie salvo quanto diversamente previsto ed indicato nelle successive tabelle sempre con progetto di recupero unitario.

4. RI. 1 – Edificio del Bar Sangallo ed altri corpi edilizi che si affacciano sulla valle dell'Arbia :

EDIFICIO POSTO IN VIA TRENTO E TRIESTE (BAR), E ALTRI CORPI EDILIZI RETROSTANTI, SOTTOPOSTI A RECUPERO EDILIZIO E RIQUALIFICAZIONE URBANA	
DESCRIZIONE:	L'edificio presenta un corpo di fabbrica inserito all'interno del tessuto storico della prima espansione di Castellina (via Trento e Trieste), ma incongruo e decontestualizzato quanto a tipologie, caratteri formali e colori della facciata, frutto di un intervento recente. La parte posteriore, insieme a quelle degli edifici contigui in direzione nord, è invece sottoposta sia a un degrado fisico per lo scarso stato manutentivo, sia a un degrado urbanistico presentando volumi incongrui sia per la forma che per la funzione.

<p>FINALITÀ DELL'INTERVENTO:</p>	<p>In generale gli interventi esterni dovranno essere finalizzati al ripristino della facciata principale (Bar) studiando soluzioni formali che siano in linea ed omogenee ai caratteri tipici del centro storico di Castellina in generale e di questa strada (vedi art. 100). Gli interventi nell'area retrostante, comprensiva di fabbricati e relative pertinenze, saranno finalizzati alla riorganizzazione di un disegno urbano definito e al recupero del degrado. Devono essere garantiti i parcheggi privati nella misura previsti dall'art. 23 nei casi : 1. cambio alla destinazione d'uso; 2. aumento delle unità immobiliari. In caso di interventi di sostituzione edilizia (SE) i parametri edilizi sono: - volumetria da ricostruire pari alla volumetria esistente; - impianto planivolumetrico, il numero dei piani, il tipo di copertura, i caratteri estetico-formali dei fronti devono essere coerenti con le caratteristiche generali della zona A1.</p>
<p>INTERVENTI AMMESSI E MODALITÀ D'INTERVENTO:</p>	<p>Intervento edilizio diretto MO (<i>Manutenzione ordinaria</i>) MS (<i>Manutenzione straordinaria</i>) RR (<i>Restauro e risanamento conservativo</i>) Sba (<i>Interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche</i>)</p> <p>Interventi edilizio diretto con Progetto di Recupero Unitario <u>RC</u> (<i>Ristrutturazione edilizia</i>) <u>RRI</u> (<i>Ristrutturazione edilizia con demolizione e fedele ricostruzione</i>) SE (<i>Sostituzione Edilizia</i>) MU (<i>Mutamento di destinazione d'uso</i>) Pi (<i>Parcheggi interrati privati</i>)</p>
<p><u>USI AMMESSI E CARICHI URBANISTICI:</u></p>	<p><u>U3/1, U4/1, U4/2, U6/1, U6/2, U7/3, U7/4</u></p>

5. RI 2 – Edificio del Bar Italia – Via Trento e Trieste:

<p>EDIFICIO POSTO IN VIA TRENTO E TRIESTE (BAR ITALIA), E RESEDE RETROSTANTE, SOTTOPOSTO A RECUPERO EDILIZIO E RIQUALIFICAZIONE URBANA</p>	
<p>DESCRIZIONE:</p>	<p>L'edificio presenta un corpo di fabbrica abbastanza recente rispetto al tessuto storico, pur collocandosi lungo strada come tutti i fabbricati più antichi di Via Trento e Trieste, tuttavia con un fronte arretrato per utilizzare il resede come bar all'aperto. La parte posteriore invece presenta un resede ampio pavimentato, antistante un parcheggio pubblico. Nonostante la posizione, tale edificio e il suo resede risultano incongrui e tipologicamente decontestualizzati rispetto alla zona in cui si trovano.</p>
<p>FINALITÀ DELL'INTERVENTO:</p>	<p>L'eventuale sostituzione edilizia (SE) dovrà rispettare i seguenti parametri:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ l'allineamento sul fronte lungo strada; ✓ volumetria pari a quella esistente; ✓ possibilità di ampliamento una tantum del 10% al solo fine di portare il fronte lungo strada all'altezza del colmo (obbligatorio il tetto a capanna) e di gronda in linea con l'edificio contiguo (vecchia COOP), in modo tale da ripristinare la continuità della cortina urbana; ✓ realizzazione di un portico, qualora si volesse mantenere uno spazio comunque parzialmente aperto sul fronte strada per l'attività di bar ✓ ..l'edificio non potrà essere più di un piano fuori terra; l'impianto planivolumetrico, il tipo di copertura, i caratteri estetico-formali dei fronti dovranno essere coerenti con le caratteristiche generali della zona A1. <p>Nel caso di lavori che prevedano anche la risistemazione del resede retrostante. <u>E' ammessa la realizzazione di autorimesse pertinenziali interrate/seminterrate al di fuori della volumetria esistente.</u></p>

INTERVENTI AMMESSI MODALITÀ D'INTERVENTO:	Intervento edilizio diretto MO (<i>Manutenzione ordinaria</i>) MS (<i>Manutenzione straordinaria</i>) RR (<i>Restauro e risanamento conservativo</i>) Sba (<i>Interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche</i>)
	Interventi edilizio diretto con Progetto di Recupero Unitario RC (<i>Ristrutturazione edilizia</i>) RR1 (<i>Ristrutturazione edilizia con demolizione e fedele ricostruzione</i>) IP2 (<i>Demolizione di volumi secondari e la loro ricostruzione</i>) SE (<i>Sostituzione Edilizia</i>)
<u>USI AMMESSI E CARICHI URBANISTICI:</u>	<u>U3/1, U4/1, U6/1, U6/2, U7/3, U7/4, U8/5, U8/6</u>

6. RI.3 – Ingresso filiale Monte dei Paschi:

CORPO DI FABBRICA A UN PIANO INSERITO SUL FRONTE DI UN EDIFICIO ARTICOLATO, IN VIA TRENTO E TRIESTE	
DESCRIZIONE:	Questa porzione di edificio, si presenta all'esterno con una facciata esterna totalmente decontestualizzata, realizzata probabilmente una trentina di anni fa; i materiali e le tipologie esterni sono totalmente incongrui rispetto alla zona A1. L'interno è vincolato ai sensi del DL 42/2004 ex 1089/39, insieme alla restante parte dell'edificio.
FINALITÀ DELL'INTERVENTO:	Gli interventi dovranno tendere al recupero formale degli elementi del fronte, compresa la copertura, della parte di edificio in oggetto; in particolare si dovrà presentare un progetto unitario che sia in armonia e continuità con il resto del fronte del complesso edilizio a cui è legato.
INTERVENTI AMMESSI MODALITÀ D'INTERVENTO:	Intervento edilizio diretto MO (<i>Manutenzione ordinaria</i>) Sba (<i>Interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche</i>)
	MS (<i>Manutenzione straordinaria</i>) RR (<i>Restauro e risanamento conservativo</i>)
USI AMMESSI E CARICHI URBANISTICI:	La scheda si riferisce ad interventi sull'esterno, pertanto sono da considerarsi usi ammessi quelli già dettati dalla zona in cui ricade l'edificio (A1C).

7. RI.4 – Scuola sperimentale per l'infanzia (12 -36 mesi)

EDIFICIO POSTO IN VIA DELLA RIMEMBRANZA, SOTTOPOSTO A RECUPERO EDILIZIO E RIQUALIFICAZIONE URBANA	
DESCRIZIONE:	Questo edificio scolastico è stato realizzato con caratteristiche incongrue con il contesto del centro urbano di Castellina; in particolare non dialoga con l'edificio storico con cui è in continuità. Il resede invece è da salvaguardare.

<p>FINALITÀ DELL'INTERVENTO</p>	<p>La riqualificazione dell'edificio può essere perseguita sia attraverso un intervento di ristrutturazione edilizia con eventuali addizioni funzionali, sia con una sostituzione edilizia:</p> <p>In caso di interventi di ristrutturazione edilizia::</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ è consentito l'aumento del volume, prodotto dagli aumenti di spessore di murature esterne e solai di copertura realizzati per esigenze di isolamento o inerzia termica o per la realizzazione di pareti e/o tetti ventilati fino a 15 cm in più dell'esistente, tale aumento non verrà computato ai fini del volume edificabile; ✓ ai fini della realizzazione di volumi tecnici idonei ad ospitare impianti che utilizzano fonti rinnovabili di energia (pannelli fotovoltaici, pannelli solari, recupero acqua piovana, ecc.) sono previste addizioni funzionali fino al 10% <i>una tantum</i> del volume attuale; in caso di lavori sull'esterno, la facciata dovrà presentare caratteristiche formali ed elementi architettonici in linea con il contesto circostante, in particolar modo con l'edificio storico contiguo.
<p>FINALITÀ DELL'INTERVENTO <i>Continua</i>)</p>	<p>L'eventuale sostituzione edilizia (SE) deve rispettare i seguenti parametri:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ il nuovo edificio non può superare la volumetria esistente; ✓ è consentito un ampliamento <i>una tantum</i> del 10% per eventuali esigenze che l'amministrazione comunale riscontrasse necessarie, più un ulteriore 10% per la realizzazione di volumi tecnici idonei ad ospitare impianti che utilizzano fonti rinnovabili di energia (pannelli fotovoltaici, pannelli solari, recupero acqua piovana, ecc.); ✓ caratteristiche formali ed elementi architettonici in linea con il contesto circostante, in particolar con l'edificio storico contiguo. ✓ la copertura dovrà essere a due falde (capanna), l'altezza massima (in gronda) non potrà superare quella attuale; il tetto sarà del tipo "ventilato" con manto in coppi e tegole. ✓ l'edificio dovrà essere realizzato con materiali e tecnologie che presentino un elevato standard qualitativo in termini di bioarchitettura, dovrà essere prestata particolare attenzione al risparmio energetico; <p>È infine consentito l'uso di sistemi costruttivi, anche prefabbricati, basati su materiali eco-compatibili e facilmente riciclabili e su tecnologie innovative, che garantiscono il contenimento energetico, la durabilità nel tempo e ridotti tempi di esecuzione.</p>
<p>INTERVENTI AMMESSI MODALITÀ D'INTERVENTO:</p>	<p>Intervento edilizio diretto MO (<i>Manutenzione ordinaria</i>) MS (<i>Manutenzione straordinaria</i>) RR (<i>Restauro e risanamento conservativo</i>) Sba (<i>Interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche</i>)</p> <p><u>RC</u> (<i>Ristrutturazione edilizia</i>) <u>RR1</u> (<i>Ristrutturazione edilizia con demolizione e fedele ricostruzione</i>) <u>IP2</u> (<i>Demolizione di volumi secondari e la loro ricostruzione</i>) SE (<i>Sostituzione Edilizia</i>) MU (<i>Mutamento di destinazione d'uso</i>) Pi (<i>Parcheggi interrati privati</i>)</p>
<p><u>USI AMMESSI E CARICHI URBANISTICI:</u></p>	<p><u>U7/1, U7/2, U7/3, U7/6</u></p>

8. RI. 5 - Autorimessa casa parrocchiale :

EDIFICIO POSTO IN VIA TOSCANA – PIAZZA DEL COMUNE -

SOTTOPOSTO A RECUPERO EDILIZIO E RIQUALIFICAZIONE URBANA –	
DESCRIZIONE:	L'edificio è costituito da un corpo di fabbrica a un solo piano, abbastanza recente rispetto al tessuto storico, adibito a autorimessa. Tale edificio, già intrinsecamente di scarso valore, risulta incongruo e tipologicamente decontestualizzato rispetto alla zona in cui si trova.
FINALITÀ DELL'INTERVENTO:	L'eventuale sostituzione edilizia (SE) dovrà rispettare i seguenti parametri: <ul style="list-style-type: none"> ✓ allineamento sul fronte lungo strada; ✓ è ammesso un incremento del 10% una tantum per consentire la ricucitura del fronte con i caratteri estetico-formali coerenti con le caratteristiche generali della zona A1; ✓ altezza massima un piano fuori terra; ✓ la copertura dovrà essere a falda unica, con la linea di gronda ed il colmo armonizzati con le altezze preesistenti e gli edifici contigui. Sono permessi, oltre all'incremento <i>una tantum</i> , volumi interrati all'interno della sagoma dell'edificio, pur rimanendo vietate scale e rampe esterne per il raggiungimento di essi.
INTERVENTI AMMESSI MODALITÀ D'INTERVENTO:	Intervento edilizio diretto MO (<i>Manutenzione ordinaria</i>) MS (<i>Manutenzione straordinaria</i>) RR (<i>Restauro e risanamento conservativo</i>) Sba (<i>Interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche</i>) <hr/> <u>RC</u> (<i>Ristrutturazione edilizia</i>) <u>RR1</u> (<i>Ristrutturazione edilizia con demolizione e fedele ricostruzione</i>) <u>IP2</u> (<i>Demolizione di volumi secondari e la loro ricostruzione</i>) SE (<i>Sostituzione Edilizia</i>)
<u>USI AMMESSI E CARICHI URBANISTICI:</u>	<u>U3/1, U4/1, U6/1, U6/2, U7/5.</u>

9. RI. 6 - Case nella zona nord del Centro Storico di Fonterutoli:

EDIFICI POSTI IN VIA GIUSEPPE VERDI	
DESCRIZIONE:	Gli edifici sono costituiti da più corpi di fabbrica che, pur riconosciuta la loro ubicazione in termini urbanistici all'interno del tessuto storico, (o meglio posti alla sua conclusione) presentano dei caratteri disomogenei in termini architettonici e formali rispetto al contesto.
FINALITÀ DELL'INTERVENTO:	Eventuali ristrutturazioni, comprese quelle con demolizioni di volumi secondari e con addizioni funzionali, prevedono, attraverso un Progetto di Recupero Unitario, a una serie di opere che contestualizzino gli edifici nella zona di Centro Storico. Particolare attenzione va posta ai caratteri estetico-formali dei fronti, in coerenza con le caratteristiche generali della zona A1, tenendo conto della funzione di "testata" del Centro Storico che essi svolgono. Eventuali addizioni funzionali, ad esempio scale esterne, dovranno presentare un corpo chiuso che ben si armonizzi con la facciata e con caratteri architettonici di strutture simili presenti nella zona.
INTERVENTI AMMESSI MODALITÀ D'INTERVENTO:	Intervento edilizio diretto MO (<i>Manutenzione ordinaria</i>) MS (<i>Manutenzione straordinaria</i>) Sba (<i>Interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche</i>) <hr/> Interventi edilizio diretto con Progetto di Recupero Unitario RR (<i>Restauro e risanamento conservativo</i>) <u>RC</u> (<i>Ristrutturazione edilizia</i>) <u>RR1</u> (<i>Ristrutturazione edilizia con demolizione e fedele ricostruzione</i>) <u>IP1</u> (<i>addizioni funzionali</i>)

<u>USI AMMESSI E CARICHI URBANISTICI:</u>	<u>U1/1, U4/1, U4/2, U6/1, U6/2, U7/1, U7/6</u>
--------------------------------------------------	--------------------------------------------------------

Art. 106- Zone A2 – Aggregati antichi lungo strada

1. Le zone “A2” comprendono gli aggregati antichi a ridosso delle zone “A 1”, i lungo la strada Chiantigiana in località “Malafrasca”, che hanno valore storico e testimoniale e dignità storica e pertanto vanno conservati e valorizzati con interventi di recupero e riqualificazione.

2. Per tutelare e valorizzare l’aggregato, è vietata l’edificazione di qualsiasi struttura, anche precaria.

3. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono ammessi dopo aver ottenuto dal Comune un atto d'assenso³⁵ fondato su un'attenta valutazione della coerenza dell'intervento proposto con le caratteristiche paesaggistiche, ambientali e architettoniche dell'edificio stesso, o del complesso di edifici. Ogni progetto eccedente la manutenzione straordinaria considera nei suoi elaborati l'intera struttura immobiliare e il complesso delle opere di urbanizzazione (approvvigionamento idrico, smaltimento delle acque e liquami, trattamento rifiuti, viabilità, accessi, approvvigionamento energetico, illuminazione esterna, allacciamenti, sistemazioni esterne).

4. I progetti di RR, RE, , del comma 5 sono sostenuti da un'accurata analisi tipologico-architettonica, da una verifica di fattibilità e da un approfondito studio di inserimento architettonico e urbanistico mediante un progetto di recupero unitario.

5. Sono ammesse, con le modalità specificate nella seguente tabella, le categorie di intervento **consentite dalla classe di appartenenza:**

Intervento edilizio diretto	
MO	Manutenzione ordinaria
MS	Manutenzione straordinaria
DE	Demolizioni di edifici o di manufatti
Sba	Interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche
RR	Restauro e risanamento conservativo
<u>Atto di assenso</u>	
<u>RC1, 2</u>	<u>Ristrutturazione edilizia conservativa</u>
<u>RR1</u>	<u>RR1 solo per condizioni statiche che non consentono di intervenire altrimenti. Tale circostanza dovrà essere adeguatamente documentata e asseverata da tecnico abilitato</u>
<u>RR2,</u>	
<u>RR4</u>	

6. Le categorie d’uso e funzioni sono:

<u>USI AMMESSI (U)</u>		
<u>RESIDENZA</u>	<u>U1/1</u>	<u>Residenza</u>
<u>ARTIGIANATO DI SERVIZIO</u>	<u>U3/1</u>	<u>Limitatamente a prodotti da forno ed alimentari, gelaterie sartorie, centri wellness.</u>
<u>PUBBLICI SERVIZI E COMMERCIO</u>	<u>U4/1</u>	<u>Limitatamente a: parafarmacie, farmacie,</u>
	<u>U4/2</u>	<u>Esercizi di vicinato (fino a 250 mq di superficie di vendita)</u>

³⁵ Legge regionale 03.01.2005, n. 1, art. 79, comma 4, lettera d).

<u>TURISTICO RI- CETTIVO</u>	<u>U5/1</u>	<u>Alberghi e residenze turistiche alberghiere come definiti agli art.li 26, 27 e 28 Titolo II, Capo I, Sezione II del T.U. delle Leggi Regionali in materia di turismo (LR 42/2000)</u>
	<u>U5/4</u>	<u>Strutture ricettive extra-alberghiere con le caratteristiche della civile-abitazione, di cui agli artt 55, 56,57,e 58, così come definite al Titolo della LR 42/2000 II, Capo I, Sezione III del T.U. delle Leggi Regionali in materia di turismo (LR 42/2000)</u>
<u>DIREZIONALE</u>	<u>U6/1</u>	<u>Uffici privati, studi professionali e sedi di associazioni, punti di informazione turistica</u>
	<u>U6/2</u>	<u>Banche, assicurazioni e simili (agenzie, sportelli e sedi), agenzie cambio valuta.</u>

7. Nelle aree **A2** non ricadono strade pubbliche pavimentate tuttavia sono presenti marciapiedi privati per lo più in materiale lapideo. Eventuali lavori manutentivi devono prevedere sostituzioni e/o integrazioni e rifiniture tali da creare un'omogeneità e un disegno coerente con il contesto.

8. Gli interventi sulle facciate, prevedono obbligatoriamente, ove le caratteristiche lo permettano, l'eliminazione o la riduzione di tutte le cablature e tubazioni a vista che deturpano i fronti e sono realizzati con tipologie, materiali e colori tipici della tradizione locale, così come gli infissi ed i sistemi di oscuramento delle finestre. Gli interventi sono sottoposti al parere della Commissione Comunale per il Paesaggio.

Art. 107 – Zone A3 – Aree di salvaguardia dei centri urbani storici

1. Le zone “ A3” comprendono le aree non urbanizzate di interesse ambientale e naturale.

2. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono ammessi a condizione che non comportino l'introduzione di caratteri urbani quali recinzioni con muretti, cancellate, siepi geometriche, nuova viabilità, siano tesi alla conservazione e tutela delle sistemazioni idrauliche agrarie oltre che all'eventuale recupero e valorizzazione di manufatti di antica formazione. Sono consentite le attrezzature integrative e di servizio alla residenza limitatamente alle piscine, campi da bocce, gazebo e se interrati/seminterrati, impianti tecnologici e di servizio. E' altresì consentito realizzare parcheggi a a raso a condizione che l'area: 1) non sia pavimentata o asfaltata; 2) sia piantumata con olivi o alberi da frutto in modo da schermare le auto da punti di vista più alti (edifici, strade...); 3) siano create delle siepi informali che riprendono la composizione delle fasce della vegetazione naturali presenti nel contesto paesaggistico di riferimento. Gli stalli delle auto non possono essere coperti in alcun modo. Sono ammessi modellamenti del terreno con terrazzamenti. In generale gli interventi non devono creare cesure con il paesaggio agricolo circostante ma, al contrario, contribuire alla creazione di un passaggio armonico dalle aree edificate al paesaggio agrario.

3. La RE, è sostenuta da un'accurata analisi tipologico-architettonica, da una verifica di fattibilità e da un approfondito studio di inserimento architettonico e urbanistico.

4. Sono ammesse, le categorie di intervento consentite dalla classe di appartenenza. Per interventi eccedenti la manutenzione straordinaria senza frazionamento è richiesta l'acquisizione di atto di assenso.

5. Le categorie d'uso e le funzioni ammesse sono:

<u>USI AMMESSI (U)</u>		
<u>RESIDENZA</u>	<u>U1/1</u>	<u>Residenza</u>

<u>TURISTICO RICETTIVO</u>	<u>U5/4</u>	<u>Strutture ricettive extra-alberghiere con le caratteristiche della civile-abitazione, di cui agli art.li 55, 56,57,e 58, così come definite al Titolo della LR 42/2000 II, Capo I, Sezione III del T.U. delle Leggi Regionali in materia di turismo (LR 42/2000)</u>
<u>MOBILITA'</u>	<u>U8/3</u>	<u>Parcheggi a raso ad uso privato</u>
	<u>U8/7</u>	<u>Mobilità pedonale/ciclabile</u>
<u>AGRICOLO</u>	<u>U9/2</u>	<u>agriturismo</u>

6. Nelle zone **A3**, gli interventi sul territorio sono **finalizzati alla conduzione del fondo agricolo in particolare**: manutenzione delle sistemazioni idraulico-agrarie e di regimazione delle acque, manutenzione e ricostruzione dei muri a secco e ciglionamenti, **manutenzione, recupero e riqualificazione** delle orditure e i sestri di impianto, per **il permanere/ripristino** dell'equilibrio con il paesaggio circostante.

7. **E' ammesso realizzare una struttura per: 1) animali d'affezione ed allevamenti di carattere amatoriale di animali domestici (in ogni caso sono da escludere i suini , mute di cani da caccia ed ovini) secondo le caratteristiche e le dimensioni di cui all'art. 77.1; 2) ricovero di mezzi o attrezzi per la conduzione del fondo qualora sia impossibile installarla altrove e sia realizzata con le caratteristiche e dimensioni di cui all'art. 77 delle presenti norme. La dimensione massima per le strutture di cui al punto 1 sono quelle determinate dall'art. 77.1 per un massimo di 4 capi, mentre per quelle di cui al punto 2 è fissata in 30 mq di SUL . Tali strutture sono prive di qualsiasi dotazione che ne consenta l'utilizzo abitativo ancorché saltuario o temporaneo. L'inserimento di questi manufatti dovrà avvenire prestando particolare attenzione alla scelta del luogo di installazione ed alla visibilità del manufatto a 360 °; inoltre dovranno essere adottate opportune misure di mitigazione e riqualificazione ambientale (ripristino di terrazzamenti, rete scolante, colture miste, sistemazione di percorsi ed aree verdi.....).**

8. Nelle zone **A3** immediatamente a ridosso delle aree archeologiche è possibile realizzare strutture per la prima accoglienza e l'ospitalità (punti informativi e di ristoro, servizi alle persone, ecc) di iniziativa pubblica e privata. Gli interventi sono attuati prioritariamente recuperando il patrimonio edilizio esistente , le eventuali nuove strutture sono realizzate senza alcuna modifica della morfologia dei luoghi, limitando le opere fondali agli interventi necessari all'ancoraggio e con l'utilizzo di tecniche costruttive e materiali leggeri che garantiscano la reversibilità dell'intervento e che si rifanno alle soluzioni di bioedilizia.

9. La realizzazione di nuove strutture di cui al comma 9 è altresì subordinata alla sottoscrizione di un atto unilaterale con cui il proponente si obbliga a non mutare la destinazione d'uso del manufatto, a demolirlo nel caso di cessazione dell'attività e ad accettare le sanzioni comminate per l'inadempienza, che comportano la demolizione del manufatto in danno del proprietario e la sanzione amministrativa pari al doppio del costo di costruzione.

10. Sono ammessi gli interventi pubblici o di interesse pubblico che risultano migliorativi per la fruizione delle aree verdi, compresi percorsi pedonali pubblici o servitù di passaggio convenzionate, al fine di creare una connessione effettiva tra il paese antico e le sue aree verdi immediatamente circostanti e favorirne l'accesso pedonale e la godibilità.

Art. 108 – Zone B – Tessuti Urbani Consolidati

1. I tessuti urbani consolidati sono assimilabili alle Zone Territoriali Omogenee del tipo B di cui all'art. 2, secondo comma del DM 02.04.1968, n. 1444 e corrispondono alle parti del territorio edificate in tutto o per almeno un ottavo, diverse dalle zone A.

2. Questi tessuti urbani sono caratterizzati sia da insediamenti urbani consolidati che da espansioni edilizie di più recente datazione, poste al margine del centro urbano storico.

3. Le zone “B” comprendono le seguenti sottozone:

- a) Zone B1 - Tessuto urbano consolidato saturo: le aree e gli edifici di recente edificazione a ridosso delle zone A e ricomprese in piani di lottizzazione residenziali quasi completamente attuati e scaduti;
- b) Zone B 2 -Tessuto urbano di completamento : le aree inedificate (o parzialmente edificate) inserite in tessuti consolidati o già urbanizzati e lotti non edificati di lottizzazioni scadute;
- c) Zone B 3 - Comparti di completamento: ambiti territoriali a ridosso delle aree B1 che per la loro conformazione e ubicazione necessitano di un intervento unitario di completamento che progetti sia gli edifici che le aree libere;
- d) Zone B 4 - Aree e complessi immobiliari degradati che, per lo stato di conservazione e per la presenza di destinazioni incongrue, necessitano di una riconversione funzionale e morfologica.

4. Le zone “B” sono destinate prevalentemente alla residenza, e sono ammessi, compatibilmente con le caratteristiche tipo-morfologiche degli edifici, i seguenti usi:

<u>CATEGORIA D'USO</u>	<u>U</u>	<u>FUNZIONI</u>
<u>Residenza</u>	<u>U1/1</u>	<u>Residenza</u>
	<u>U1/2</u>	<u>Residenze speciali, collegi</u>
	<u>U1/3</u>	<u>Attrezzature integrative e di servizio alla residenza da localizzare nelle aree pertinenti degli edifici :campo da tennis, campo da bocce, pergolati, gazebo, piscine, impianti tecnologici e di servizio (bagni, spogliatoi)</u>
<u>Artigianato di servizio</u>	<u>U3/1</u>	<u>Laboratori, botteghe artigianale, laboratori artistici, parrucchieri, estetiste, centri wellnes, lavanderie, prodotti da forno e alimentari, sartorie, riparatori, copisterie, piccole palestre private.</u>
<u>Pubblici Servizi e Commercio</u>	<u>U4/1</u>	<u>Edicole, parafarmacie, farmacie, bar, ristoranti, pizzerie, osterie, gelaterie, circoli privati che effettuano somministrazione di alimenti e bevande, comprensive degli spazi destinati al pubblico , delle attività accessorie e degli spazi di servizio e tecnici, locali per servizi bancomat, attività attinenti le telecomunicazioni e la telematica, lavanderie automatiche, locali per servizi di distribuzione automatica di alimenti ed altro, discoteche.</u>
	<u>U4/2</u>	<u>Esercizi di vicinato (fino a 250 mq di superficie di vendita)</u>
	<u>U4/3</u>	<u>Medie strutture di vendita (da 250 fino a 800 mq di superficie di vendita)</u>
	<u>U4/4</u>	<u>Commercio all'ingrosso</u>
	<u>U5/4</u>	<u>Strutture ricettive extra-alberghiere con le caratteristiche della civile-abitazione, di cui agli art.li 55, 56,57,e 58, così come definite al Titolo della LR 42/2000 II, Capo I, Sezione III del T.U. delle Leggi Regionali in materia di turismo (LR 42/2000)</u>
	<u>U5/5</u>	<u>Attrezzature integrative e di servizio alle strutture ricettive da localizzare nelle aree pertinenti degli edifici :campo da tennis, campo da bocce, pergolati, gazebo, piscine, impianti tecnologici e di servizio (bagni, spogliatoi)</u>
<u>Direzionale</u>	<u>U6/1</u>	<u>Uffici privati, studi professionali e sedi di associazioni, punti di informazione turistica</u>
	<u>U6/2</u>	<u>Banche, assicurazioni e simili (agenzie, sportelli e sedi), agenzie cambio valuta.</u>
<u>Servizi</u>	<u>U7/1</u>	<u>Servizi Amministrativi: uffici comunali e della pubblica amministrazione inclusi gli archivi pubblici</u>

<u>U7/2</u>	<u>Servizi per l'istruzione: scuole pubbliche per l'istruzione, quali: asilo nido, scuole materne ed il ciclo della scuola dell'obbligo comprese di ogni attrezzatura complementare e le relative aree scoperte destinate a verde, al gioco ed allo sport</u>
<u>U7/3</u>	<u>Servizi culturali : teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli, locali da ballo, discoteche, sale per convegni con i relativi spazi di servizio , di supporto e tecnici, musei, aree archeologiche.</u>
<u>U7/4</u>	<u>Servizi sociali e ricreativi</u>
<u>U7/5</u>	<u>Servizi Religiosi: chiese e attrezzature religiose in genere con relative attività integrative.</u>
<u>U7/6</u>	<u>Servizi per l'assistenza sanitaria: ambulatori, day hospital, centri sanitari per riabilitazione e specializzati, con relativi spazi tecnici e di supporto</u>
<u>U7/10</u>	<u>Impianti sportivi pubblici o di uso pubblico</u>
<u>U8/2</u>	<u>Parcheggio a raso pubblico</u>
<u>U8/3</u>	<u>Parcheggi a raso ad uso privato</u>
<u>U8/4</u>	<u>Parcheggi coperti ad uso privato</u>
<u>U8/5</u>	<u>Garage e rimesse private</u>
<u>U8/6</u>	<u>Garage e rimesse pubbliche o ad uso pubblico</u>
<u>U8/7</u>	<u>Mobilità pedonale/ciclabile</u>

5. Gli usi non residenziali sono ammessi in via prioritaria al piano terra.
 6. È vietata ogni attività che risulti in contrasto con il carattere residenziale della zona ed in particolare non sono ammessi i seguenti usi:

<u>CATEGORIA D'USO</u>	<u>U</u>	<u>FUNZIONI</u>
<u>Industria ed artigianato produttivo</u>	<u>U2/1</u>	<u>Impianti produttivi, impianti produttivi agro alimentari, artigianato di servizio all'auto (officine meccaniche, carrozzerie, elettrauto), magazzini, depositi coperti, piazzali, spazi espositivi, uffici connessi alla produzione, alloggi di servizio.</u>
	<u>U2/2</u>	<u>Cantine artigianali</u> <u>Allevamento zootecnico</u>
	<u>U2/3</u>	<u>Deposito macchine ed attrezzi di attività produttive che necessitano stoccaggio di materiale</u>
	<u>U2/4</u>	<u>Aree a vocazione estrattiva</u>
<u>Publici Servizi e Commercio</u>	<u>U4/3</u>	<u>Medie strutture di vendita (da 250 fino a 800 mq di superficie di vendita)</u>
<u>Turistico Ricettivo</u>	<u>U5/1</u>	<u>Alberghi e residenze turistiche alberghiere come definiti agli art.li 26, 27 e 28 Titolo II, Capo I, Sezione II del T.U. delle Leggi Regionali in materia di turismo (LR 42/2000)</u>
	<u>U5/2</u>	<u>Strutture ricettive all'aria aperta: Comprende le strutture ricettive di cui agli art.li 29, così come al Titolo II , Capo I, sezione II, det T.U. delle Leggi Regionali in materia di turismo (LR 42/2000): campeggi</u>
	<u>U5/3</u>	<u>Complessi turistico -alberghieri e Centri congressuali</u>
<u>Servizi</u>	<u>U7/3</u>	<u>Servizi culturali : teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli, locali da ballo, discoteche, sale per convegni con i relativi spazi di servizio , di supporto e tecnici, musei, aree archeologiche.</u>
<u>Mobilità</u>	<u>U8/1</u>	<u>Stazioni di servizio e distributori di carburanti</u>
<u>Agricolo e funzioni connesse ai sensi di legge</u>	<u>U9</u>	

7. **Gli alloggi, provenienti da nuova costruzione devono avere superficie utile abitabile non inferiore a 45 mq. Tale limite dimensionale si applica anche nell'ambito degli interventi di restauro e ristrutturazione con cambio di destinazione o frazionamento. Negli edifici isolati che prima dell'intervento non raggiungono la superficie di 45 mq, si possono realizzare alloggi di almeno 28 mq.**

8. **Nelle zone B1 e nelle sole zone B4 già riqualificate tramite interventi di riconversione funzionale è' ammessa l'installazione, esclusivamente su suolo privato, di verande e/o strutture in genere (dehors), previo atto di assenso/eventuale autorizzazione paesaggistica, tali da configurare spazi chiusi e funzionali agli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande. Tali manufatti devono essere realizzati con materiali leggeri e con tecnologie reversibili e rimosse al cessare dell'attività. Il mancato rispetto delle disposizioni comporta l'applicazione dell'art. 196 della L.R. 65/2014.**

9. Gli interventi sugli edifici compresi nelle zone "B" devono rispettare le seguenti indicazioni relative ai materiali di finitura:

- a) finiture esterne: intonaci con colori tradizionali; paramento in mattoni faccia-vista o pietra locale;
- b) coperture: a falda inclinata, con manto in coppi o materiale simile in cotto, con pendenza tra il 25% ed il 33%;
- c) infissi esterni: preferibilmente in legno naturale o in di altri materiale fermo restando il rispetto della tipologie e delle colorazioni. Il tipo di infisso di porte o finestre poste al piano terra di locali non destinati alla residenza potranno essere realizzati in metallo in colori scuri ed opachi nel rispetto del contesto in cui si inseriscono.

10. I nuovi edifici sono progettati secondo criteri e principi della bioarchitettura nel rispetto di tipologie, materiali, proporzioni, tecniche costruttive del contesto in cui si inseriscono..

Art. 109 – Zone B1 – Tessuto urbano consolidato saturo

1. Sono nuclei di edilizia tradizionale e di recente espansione, privi di particolare valore storico - architettonico e caratterizzati da una tipologia edilizia intensiva con rapporti di copertura e indici di utilizzazione fondiaria tali da non consentire ulteriori edificazioni.

2. Sono ammesse **le categorie di intervento consentite dalla classe di appartenenza**

3. La costruzione di parcheggi interrati per uso privato, è ammessa alle seguenti condizioni:

- a) il richiedente sia proprietario o titolare di idoneo diritto reale sul lotto di pertinenza;
- b) l' unità abitativa, ivi presente, non sia dotata di locali che dal catasto o dalla concessione risultino destinati a garage o rimessa;
- c) la dimensione della rimessa non sia essere inferiore a mq 18,00 e superiore a mq 30,00 con altezza utile massima di m 2,30;
- d) il concessionario, all'atto del ritiro della concessione, sottoscriva un atto d'obbligo unilaterale con il quale costituisce un vincolo di pertinenzialità e si impegna a non mutare destinazione d'uso;
- e) le finiture esterne delle rimesse pertinenziali debbono essere del tutto compatibili con quelle degli edifici adiacenti.

4. Sono ammessi, nel rispetto delle distanze minime definite dalla normativa vigente in materia, gli interventi di RE.af con:

- a) incremento dell'altezza dell'edificio, fino ad un massimo di cm 50, per la realizzazione di cordoli di consolidamento all'imposta della copertura in ottemperanza alla Normativa Sismica vigente ed in deroga all'altezza massima;
- b) addizioni per realizzare i servizi igienici (fino ad un massimo di mq 6,00 di SUA) nel caso sia dimostrata la necessità di adeguare l'unità immobiliare a sopravvenute esigenze abitative o igienico- sanitarie anche di unità a destinazione non residenziale;
- c) realizzazione spazi coperti di protezione degli ingressi (porticati, tettoie, ecc) fino ad un massimo di mq 6,00 di SUA, a condizione che siano aperti almeno su due lati;

- d) volumi tecnici, con limite massimo di mc 30 per ogni edificio anche se composto da più unità immobiliari;
- e) rialzamento del piano sottotetto fino a cm 50 al fine di renderlo abitabile, nel caso in cui venga ampiamente documentata e dimostrata una preesistente altezza media del sottotetto pari a m 2,20 con tipologia a falde inclinate misurata dal piano di estradosso del solaio fino all'intradosso della copertura ;tale sopraelevazione non è cumulabile a quella prevista al punto a);
- f) utilizzo di eventuali vuoti tecnici esistenti all'interno della sagoma dell'edificio per funzioni residenziali e/o accessorie, sempreché non comportino modifiche alla sagoma dell'edificio esistente e che abbiano caratteristiche dimensionali ed igieniche idonee.

5. Nelle zone B1 comprese all'interno del perimetro dell'UTOE n 8 – “Fonterutoli”, al fine di consolidare il ruolo urbano della frazione, sono ammessi, per adeguamenti igienici – funzionali, ampliamenti del 20% del volume esistente autorizzato, fino ad un massimo di 100 mc, nel rispetto dei parametri urbanistici (altezza, distanza e rapporto di copertura) della zona B2.

6. Gli interventi del comma 5 sono da considerarsi "una tantum" per l'intero edificio anche se è formato da più unità immobiliari. E' consentito il trasferimento di volumetria e l'accorpamento della volumetria derivante da massimo due edifici anche non contigui a condizione che l'intervento sia unitario e non costituisca un nuovo fabbricato.

7. I progetti edilizi consentiti nel presente articolo devono tener conto delle caratteristiche tipologiche ed architettoniche dell'edificio e del contesto; pertanto, gli interventi, le addizioni e gli ampliamenti devono essere del tutto compatibili e legarsi organicamente alle costruzioni esistenti.

Art. 110 – Zone B 2 – Completamento dei tessuti urbani con interventi puntuali (IP)

1. Comprendono lotti o tasselli di suolo non edificati (IP), di completamento o in corso di edificazione (Zone B2*), inseriti in porzioni di tessuto urbano consolidato all'interno di zone già dotate delle principali opere infrastrutturali relative alle urbanizzazioni primarie e secondarie.

2. Le Zone B2* vengono completate nel rispetto dei parametri edilizi e urbanistici del precedente PRG Vigente nel termine di vigenza del primo RU. Nelle aree di completamento i volumi residui devono essere funzionali e pertinenti esclusivamente alle parti edificate esistenti.

3. Nelle aree inedificate, numerate, perimetrare e contrassegnate con la sigla IP nell'elaborato RU-P-04 è consentita la costruzione di nuovi edifici con intervento edilizio diretto nel rispetto dei parametri edilizi e urbanistici, delle destinazioni d'uso, nonché delle particolari prescrizioni contenute nelle schede-norma di cui all'allegato C.

4. I nuovi edifici devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- a) R.c. 0,30;
- b) H. max. 8,80 coi limiti di cui alla Legge 02.02.1974, n. 64;
- c) Dc 5,00 m
- d) De 10,00 m
- e) Ds 5,00 coi limiti di cui alla Legge 02.02.1974, n. 64 e successive modificazioni;
- f) la superficie da destinare a parcheggio privato è indicata nell'art 23; tali aree dovranno essere individuate all'interno della zona B2;
- g) divieto di scale esterne e copertura a terrazzo con uno sbalzo;
- h) coperture a falde continue;
- i) allineamento e altezza, ove possibile, coerente con l'edificazione circostante.

5. Nei lotti individuati con il contrassegno IP 1 – IP 2 (ex “PEEP Salivolpi”) è obbligatorio destinare il 70% della volumetria consentita e della SUL ad edilizia convenzionata come definita dalla normativa vigente in materia.

Art. 111 – Zone B3 – Comparti di completamento sottoposti a perequazione (IC)

1. Comprendono ambiti del territorio inseriti in porzioni di tessuto urbano consolidato, che non sono dotati delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria, oppure sono insuffi-

cienti. Questi ambiti hanno la peculiarità di essere in posizioni strategica per la ricucitura dei tessuti esistenti, la riqualificazione e la valorizzazione degli stessi.

2. I comparti individuati numerati, perimetrati e contrassegnati con la sigla IC nell'elaborato RU-P-04 sono:

- a) IC n. 1 in località Via dello Sport – Via IV Novembre;
- b) IC n. 2 Via Donizetti (Località Fonterutoli)

3. L'attuazione del comparto avviene con intervento edilizio diretto subordinato alla presentazione di un progetto unitario esteso all'intero ambito. Il progetto unitario è approvato dal Consiglio Comunale contestualmente allo schema di convenzione da stipularsi con l'A.C. ed osserva le disposizioni e le modalità stabilite dall'art. 7.

4. Le quote edificatorie si distribuiscono tra i vari proprietari del comparto secondo il principio della perequazione urbanistica, mediante l'equa distribuzione dei diritti edificatori e degli oneri derivanti dalla realizzazione degli interventi. Pertanto, le indicazioni delle destinazioni d'uso pubbliche all'interno del perimetro del comparto non sono vincoli conformativi della proprietà privata, ma sono prescrittive per l'attuazione dell'intervento.

5. La perequazione si attua secondo i criteri e le modalità contenute nella Legge Regionale n. 1/05 art. 60 e nel Regolamento di attuazione n. 3/R del 9 febbraio 2007 art. 16.

6. Ai sensi di quanto previsto dal Regolamento di attuazione n. 3/R, le quote edificatorie e gli oneri sono distribuiti tra i proprietari nel seguente modo: per il 50% in base al valore catastale delle proprietà ricadenti nel comparto, per il restante 50% in base alle superficie territoriale delle stesse.

7. Il comparto può essere attuato anche per unità minime di intervento (UMI) alle seguenti condizioni :

- a. i soggetti proponenti posseggano più del 50% delle quote edificatorie determinate con i criteri di cui al comma 6 ;
- b. sia redatto ed approvato, da parte dei proponenti, il progetto unitario esteso all'intero comparto con l'individuazione delle UMI;
- c. siano cedute all'AC o in alternativa convenzionate ad uso pubblico, le aree da destinare a funzioni e servizi di interesse generale individuate nella scheda norma dell'intervento di cui all'allegato C della presente disciplina.

8. L'edificazione dei nuovi edifici deve rispettare i parametri edilizi e urbanistici, delle destinazioni d'uso, contenute nelle schede-norma IC di cui all'allegato C, che determinano, altresì, in maniera prescrittiva la destinazione urbanistica delle aree da cedere al Comune o da destinare ad uso pubblico.

9. I parametri edilizi di riferimento, oltre a quelle contenute nelle schede-norma di cui all'allegato C, sono:

- a) R.c. 0.30 dell'area del comparto al netto delle aree da cedere al Comune;
- b. H. max. 8.80 coi limiti di cui alla Legge 02.02.1974, n. 64;
- c. Dc 5.00 m ;
- d. De 10.00 m;
- e. Ds 5.00 coi limiti di cui alla Legge 02.02.1974, n. 64 e successive modificazioni;
- f. la superficie da destinare a parcheggio privato sono indicate nell'art 23;
- g. divieto di scale esterne e copertura a terrazzo con uno sbalzo;
- h. coperture a falde continue;
- i. allineamento e altezza, ove possibile, coerente con l'edificazione circostante.

10. **Nei comparti è obbligatorio destinare il 70% della volumetria consentita e della SUL ad edilizia convenzionata per locazione o vendita come definita dalla normativa vigente in materia. Tale obbligo decade se: 1) viene demolita una volumetria impropriamente situata all'interno di un'area di tutela paesaggistica di pregio (area di tutela paesaggistica di un BSA ex art. L9 oppure di un aggregato ex art. L8), con tipologia a capannone; 2) viene ripristinato lo stato dei luoghi tramite interventi di riqualificazione paesaggistica ed ambientale; 3) recuperato al massi-**

mo il 50 % della SUL a fini abitativi. In ogni caso, la sul recuperata a fini abitativi non può essere maggiore al 70 % della SUL massima ammissibile nel comparto.

Art. 112 – Zone B4 – Ambiti da sottoporre a recupero e/o riqualificazione unitaria (RE)

1. Sono aree edificate all'interno del tessuto urbano contrassegnate con la sigla RE nell'elaborato RU-P-04, in stato di degrado ambientale, fisico e socioeconomico e sono:

- a) RE 1: edificio ex Consorzio Agrario;
- b) RE 2: edificio promiscuo, produttivo, residenziale in località Croce Fiorentina;
- c) RE3: magazzino in loc. “Godenano”;
- d) RE 4 : vecchia fornace di laterizi in località “Fornace – Strada”.

2. Per l’area RE3 è stato approvato e convenzionato il Piano di Recupero ed è in corso di attuazione.³⁶

3. E’ prevista la riconversione funzionale e morfologica attraverso la trasformazione dello spazio fisico, l'eventuale sostituzione dei manufatti esistenti o il loro riuso anche parziale. In questi ambiti, sono consentite le categorie di intervento **ammesse dalla classe di appartenenza con le seguenti modalità**

4.

INTERVENTO DIRETTO	
MO	Manutenzione ordinaria
MS	Manutenzione straordinaria
DE	Demolizioni delle superfetazioni
Sba	Interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche
RR	Restauro e risanamento conservativo
RC	Ristrutturazione edilizia semplice
Progetto di recupero Unitario	
<u>RC/MU/Fraz</u>	<u>Ristrutturazione edilizia semplice con cambio di destinazione d’uso e/o frazionamento</u>
<u>RR1</u>	<u>Ristrutturazione edilizia con demolizioni con fedele ricostruzione</u>
<u>IP2</u>	<u>Limitatamente alla demolizione di volumi secondari facenti parte di un medesimo organismo edilizio e la loro ricostruzione, ancorché in diversa collocazione, all’interno del resede di riferimento, per la realizzazione di un volume aggiuntivo non superiore al 20% dell’edificio principale.</u>
SE	Sostituzione edilizia
Pi	Parcheggi interrati privati
MU	Mutamento di destinazione d’uso

4. Nella eventuale ricostruzione degli edifici è consentita una nuova organizzazione planivolumetrica e/o diversa collocazione sul lotto medesimo e le seguenti destinazioni d'uso:

<u>CATEGORIA D’USO</u>	<u>U</u>	<u>FUNZIONI</u>
<u>Residenza</u>	<u>U1/1</u>	<u>Residenza</u>
	<u>U1/2</u>	<u>Residenze speciali, collegi</u>
	<u>U1/3</u>	<u>Attrezzature integrative e di servizio alla residenza da localizzare nelle aree pertinenziali degli edifici :campo da tennis, campo da bocce, pergolati, gazebo, piscine, impianti tecnologici e di servizio (bagni, spogliatoi)</u>

³⁶ Delibera di CC n. 60 del 24.11.2005

<u>Artigianato di servizio</u>	<u>U3/1</u>	<u>Laboratori, botteghe artigiane, laboratori artistici, parrucchieri, estetiste, centri wellnes, lavanderie, prodotti da forno e alimentari, sartorie, riparatori, copisterie, piccole palestre private.</u>
<u>Pubblici Servizi e Commercio</u>	<u>U4/1</u>	<u>Edicole, parafarmacie, farmacie, bar, ristoranti, pizzerie, osterie, gelaterie, circoli privati che effettuano somministrazione di alimenti e bevande, comprensive degli spazi destinati al pubblico, delle attività accessorie e degli spazi di servizio e tecnici, locali per servizi bancomat, attività attinenti le telecomunicazioni e la telematica, lavanderie automatiche, locali per servizi di distribuzione automatica di alimenti ed altro, discoteche.</u>
	<u>U4/2</u>	<u>Esercizi di vicinato (fino a 250 mq di superficie di vendita)</u>
	<u>U5/4</u>	<u>Strutture ricettive extra-alberghiere con le caratteristiche della civile-abitazione di cui agli arti.li 55, 56,57,e 58, così come definite al Titolo della LR 42/2000 II, Capo I, Sezione III del T.U. delle Leggi Regionali in materia di turismo (LR 42/2000)</u>
	<u>U5/5</u>	<u>Attrezzature integrative e di servizio alle strutture ricettive da localizzare nelle aree pertinenziali degli edifici : campo da tennis, campo da bocce, pergolati, gazebo, piscine, impianti tecnologici e di servizio (bagni, spogliatoi)</u>
<u>Direzionale</u>	<u>U6/1</u>	<u>Uffici privati, studi professionali e sedi di associazioni, punti di informazione turistica</u>
	<u>U6/2</u>	<u>Banche, assicurazioni e simili (agenzie, sportelli e sedi), agenzie cambio valuta.</u>
<u>Servizi</u>	<u>U7/1</u>	<u>Servizi Amministrativi: uffici comunali e della pubblica amministrazione inclusi gli archivi pubblici</u>
	<u>U7/2</u>	<u>Servizi per l'istruzione: scuole pubbliche per l'istruzione quali asilo nido, scuole materne ed il ciclo della scuola dell'obbligo comprese di ogni attrezzatura complementare e le relative aree scoperte destinate a verde, al gioco ed allo sport</u>
	<u>U7/4</u>	<u>Servizi sociali e ricreativi</u>
	<u>U7/6</u>	<u>Servizi per l'assistenza sanitaria: ambulatori, day hospital, centri sanitari per riabilitazione e specializzati, con relativi spazi tecnici e di supporto</u>
	<u>U8/5</u>	<u>Garage e rimesse private</u>
	<u>U8/6</u>	<u>Garage e rimesse pubbliche o ad uso pubblico</u>

Gli interventi con cambi di destinazione d'uso/ funzione o frazionamento sono corredati di un progetto esteso ,anche se non oggetto di intervento, alle sistemazioni esterne, pertinenze, accessi, servizi (scarichi, approvvigionamento idrico) sistema di illuminazione esterno di tutto l'immobile se pur di proprietà diverse.

5. I parametri di riferimento per la progettazione ed esecuzione delle opere sono, oltre a quelle contenute nelle schede-norma di cui all'allegato C:

- a) Dc: 5.00 m;
- b) De: 10.00 m (salvo il rispetto delle distanze preesistenti);
- c) Ds: 5.00 coi limiti di cui alla Legge 02.02.1974, n. 64 e successive modificazioni, è prescritto comunque il rispetto degli allineamenti stradali esistenti;
- d) rapporto di copertura nei limiti della superficie coperta indicata nella scheda norma con possibilità di modificare il sedime del fabbricato trasferendo fino al 30 % del volume esistente entro il perimetro dell'ambito di recupero;

- e) il progetto deve essere esteso a tutta la zona individuata nel RU;
- f) il risultato edilizio deve essere armonico e deve prevedere materiali, colori e tecniche esecutive compatibili con l'immagine complessiva del contesto mediante una progettazione che tenga conto delle relazioni urbanistiche significative anche esterne alla zona di intervento e che assicuri il corretto inserimento nel contesto ambientale;
- g) è ammesso il recupero della preesistente volumetria urbanistica residenziale e della volumetria urbanistica ulteriore nei limiti indicati nella scheda norma;
- h) è garantita la protezione e la conservazione dell'eventuale patrimonio arboreo esistente;
- i) le altezze degli edifici ricostruiti sono determinate nell'ambito del progetto secondo un criterio di omogeneizzazione con il tessuto edilizio esistente; tali altezze non potranno in nessun caso eccedere le altezze preesistenti;
- j) la dotazione degli spazi per parcheggi privati è prevista nella misura e con caratteristiche di cui all'art. 23.

Art. 113 – Zone C – Aree per espansione residenziale

1. Sono aree libere destinate a nuovi insediamenti residenziali da attuare con PUA (Piano di Lottizzazione convenzionato e/o Piani Particolareggiato di esecuzione).

2. Le zone “C” sono destinate prevalentemente alla residenza, in esse sono ammessi, nel limite massimo del 40% della SUL e compatibilmente con le caratteristiche tipo-morfologiche degli edifici, i seguenti usi:

<u>CATEGORIA D'USO</u>	<u>U</u>	<u>FUNZIONI</u>
<u>Artigianato di servizio</u>	<u>U3/1</u>	<u>Laboratori, botteghe artigianale, laboratori artistici, parrucchiere, estetiste, centri wellnes, lavanderie, prodotti da forno e alimentari, sartorie, riparatori, copisterie, piccole palestre private.</u>
<u>Pubblici Servizi e Commercio</u>	<u>U4/1</u>	<u>Edicole, parafarmacie, farmacie, bar, ristoranti, pizzerie, osterie, gelaterie, circoli privati che effettuano somministrazione di alimenti e bevande, comprensive degli spazi destinati al pubblico, delle attività accessorie e degli spazi di servizio e tecnici, locali per servizi bancomat, attività attinenti le telecomunicazioni e la telematica, lavanderie automatiche, locali per servizi di distribuzione automatica di alimenti ed altro, discoteche.</u>
	<u>U4/2</u>	<u>Esercizi di vicinato (fino a 250 mq di superficie di vendita)</u>
	<u>U5/4</u>	<u>Strutture ricettive extra-alberghiere con le caratteristiche della civile-abitazione, di cui agli artt 55, 56,57,e 58, così come definite al Titolo della LR 42/2000 II, Capo I, Sezione III del T.U. delle Leggi Regionali in materia di turismo (LR 42/2000)</u>
	<u>U5/5</u>	<u>Attrezzature integrative e di servizio alle strutture ricettive da localizzare nelle aree pertinentiali degli edific : campo da tennis, campo da bocce, pergolati, gazebo, piscine, impianti tecnologici e di servizio (bagni, spogliatoi)</u>
<u>Direzionale</u>	<u>U6/1</u>	<u>Uffici privati, studi professionali e sedi di associazioni, punti di informazione turistica</u>
	<u>U6/2</u>	<u>Banche, assicurazioni e simili (agenzie, sportelli e sedi), agenzie cambio valuta.</u>
<u>Servizi</u>	<u>U7/1</u>	<u>Servizi Amministrativi: uffici comunali e della pubblica amministrazione inclusi gli archivi pubblici</u>

	<u>U7/2</u>	<u> SERVIZI per l'istruzione: scuole pubbliche per l'istruzione, quali: asilo nido, scuole materne ed il ciclo della scuola dell'obbligo comprese di ogni attrezzatura complementare e le relative aree scoperte destinate a verde, al gioco ed allo sport</u>
	<u>U7/4</u>	<u> Servizi sociali e ricreativi</u>
	<u>U7/6</u>	<u> Servizi per l'assistenza sanitaria: ambulatori, day hospital, centri sanitari per riabilitazione e specializzati, con relativi spazi tecnici e di supporto</u>
	<u>U8/5</u>	<u> Garage e rimesse private</u>
	<u>U8/6</u>	<u> Garage e rimesse pubbliche o ad uso pubblico</u>

3. È vietata ogni attività che risulti in contrasto con il carattere residenziale della zona quali U2, U4/4, U5/2, U5/3, U8/1, U9

4. I nuovi edifici rispettano le seguenti indicazioni:

a) finiture esterne: muri in conglomerato cementizio a vista, in mattoni faccia-vista o pietra locale; intonaci con colori tradizionali;

b) coperture: a falda continue con pendenza massima del 35% e manto di tegole e coppi in cotto alla toscana o altro tipo di elementi in laterizio, oppure a terrazza, laddove si dimostri nel progetto planivolumetrico, il perfetto inserimento nell'ambiente e la valida soluzione architettonica e tecnica;

c) infissi esterni: preferibilmente in legno naturale; è consentito l'utilizzo di altri materiali fermo restando le tipologie e colorazioni che si armonizzino con i materiali di finitura. I tipi di infisso di porte o finestre poste al piano terra di locali non adibiti a residenza, potranno essere realizzati in metallo in colori scuri ed opachi nel rispetto del contesto in cui si inseriscono.

5. I nuovi edifici sono progettati secondo i criteri e i principi della bioarchitettura nel rispetto del contesto in cui si inseriscono adottando tipologie, materiali, proporzioni, tecniche costruttive in armonia e coerenza con i caratteri dell'architettura locale.

6. Le tipologie ed il disegno degli spazi pertinenziali sono definite e stabilite dai PUA così come previsto ai successivi articoli.

Art. 114 – Zona C1 – Aree per nuove espansioni urbanistiche

1. Il RU individua nell'elaborato RU -P- 04 una sola area per nuove espansioni urbanistiche residenziali. Tale zona è destinata prevalentemente alla residenza con limitate quote di terziario e di commercio.

2. In tale area è stata approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 13 del 01/03/2007 il Piano di Lottizzazione convenzionato ³⁷che si attua con i seguenti parametri:

I.t. 0,70 mc/mq di superficie territoriale;

R.c. 0.30;

H.max 9,00 m;

Standard (parcheggio): 2.5 mq/abitante;

Standard (verde attrezzato): 12.5 mq/abitante;

Standard (attrezzature scolastiche) 5.0 mq/abitante;

Standard (attrezzature collettive) 4.0 mq/abitante;

D c 5.0 m;

D e 10.0 m;

D s 5.0 m coi limiti di cui alla Legge 02.02.1974, n. 64;

Tipologia edilizia: edifici unifamiliari e plurifamiliari isolati ed a schiera.

3. La volumetria massima complessiva della lottizzazione è di mc 29.350. Il 1° RU stima, nei primi 5 anni di vigenza del piano attuativo, ai soli fini programmatori, l'edificazione di circa 15.000

³⁷ Delibera di Consiglio Comunale n. 13 del 01/03/2007

mc fermo restando la possibilità, di realizzare l'intera previsione entro il periodo di vigenza dello stesso.

4. I progetti definitivi degli edifici e delle aree di pertinenza dovranno rispettare i criteri generali contenuti nelle presenti norme, in particolar modo per quanto concerne gli aspetti di sostenibilità ambientale ed efficienza energetica.

5. Il Piano di Lottizzazione vige 10 anni dalla stipula della convenzione. Decorso tale termine, il Piano diventa inefficace per la parte non attuata, ma permane l'obbligo di osservare, negli interventi sul patrimonio edilizio esistente e nei permessi di costruire rilasciati, gli allineamenti e le prescrizioni di zona stabiliti dal PUA.

6. Per la parte di PUA non attuata nei termini di validità dello stesso, deve essere redatto un nuovo PUA in conformità con quanto stabilito al comma 2 e 3 ed alle ulteriori prescrizioni:

- a) sia prevista la messa a dimora di alberi di medio fusto nelle aree libere e a verde nella misura minima di una pianta di altezza minima di m. 2.00 ogni 25 mq;
- b) siano verificati gli standard urbanistici previsti dalla normativa nazionale L.847/1964 e secondo i rapporti minimi complessivi stabiliti dagli articoli 3 e 5 del D.M. 1444/68;
- c) siano realizzati parcheggi pubblici nella misura definita dall'art. 23;
- d) siano indicati gli elementi di relazione tra l'area in questione e l'intorno, la definizione dei bordi dell'area interessata nei confronti dell'esterno non edificato nonché il dettaglio di tutte le sistemazioni a terra ed in special modo degli spazi di uso collettivo, degli elementi edificati e di recinzione, che prospettano su di essi.

7. Fermo restando l'obbligo della realizzazione della quota di standard relativa ai parcheggi ed al verde pubblico, è facoltà dell'Amministrazione Comunale consentire, in sede di convenzione, la monetizzazione della ulteriore quota di standard.

Art. 115– Zone C1V – Aree verdi all'interno delle zone di espansione

1. Comprendono le aree all'interno delle zone C1 con alberature ed essenze verdi preesistenti di particolare pregio e degne di essere salvaguardate.

2. All'interno del perimetro di tali zone è consentito l'utilizzo dell'intera area o parte di essa come verde privato ad uso pubblico e/o verde privato di connettività per la realizzazione di percorsi e sentieri pedonali ad uso pubblico.

3. La superficie delle zone C1-V può essere comunque utilizzata nella formazione del PUA, ai fini urbanistici, nel conteggio della Superficie Territoriale.

Art. 116 – Zone D – Aree per insediamenti produttivi

1. Sono le aree prevalentemente destinate all'insediamento di attività artigianali, industriali, ricettive e produttive in genere.

2. Le zone "D", in base alle caratteristiche urbanistiche, localizzative, e vocazionali si distinguono in:

- a) Zone D1 – Aree artigianale e industriali sature;
- b) Zone D2 – Aree artigianali e industriali di completamento;
- c) Zone D3 – Aree artigianali e industriali di espansione;
- d) Zone D4 – Aree destinate ad attività turistico ricettive;
- e) Zone D5 – Aree produttive del territorio rurale soggette a particolari prescrizioni;
- f) Zona D6 – Aree per deposito macchine ed attrezzi.

3. Compatibilmente con la destinazione di zona, è consentita la realizzazione di magazzini, depositi, servizi aziendali e locali per la commercializzazione dei prodotti. E' altresì consentita la realizzazione di uffici, mostre ed esposizioni connesse con l'attività insediata nella misura massima del 35% della SUL.

4. In dette zone è consentita la realizzazione di un solo alloggio per il custode per ogni complesso produttivo (anche se ospita più unità produttive) con una SUL massima mq. 110,0. La superficie non residenziale, a servizio dell'alloggio, non potrà in nessun caso superare il 30% della SUL.

E' vietata la realizzazione delle sole unità abitative.

5. L'unità abitativa è realizzata contemporaneamente e contestualmente all'attività produttiva a cui è riferita.

6. Prima del rilascio della concessione edilizia, il richiedente sottoscrive un atto unilaterale d'obbligo, da trascrivere presso la conservatoria dei registri immobiliari, con cui si impegna, per sé e per gli aventi causa, di diritto o successione, a non cedere l'alloggio separatamente dall'attività produttiva e comunque a soggetti non esercenti tale attività. L'alloggio è legato all'attività produttiva in forza delle presenti norme ed è utilizzabile dal proprietario, è inoltre ammesso che il bene sia goduto dai dipendenti dell'attività che svolgono anche mansioni di custodia e guardiania.

7. E' cura del proprietario dell'immobile dimostrare, in qualsiasi momento ed a tempo indeterminato, che l'abitazione è funzionale all'attività.

8. E' vietato l'insediamento di unità produttive con lavorazioni nocive di qualsiasi genere e natura.

9. E' vietato lo scarico di residui di lavorazione, di liquami di fogna e l'emissione nei fumi, senza previa depurazione, secondo le disposizioni impartite dall'U.S.L., dell'Ente Gestore del servizio e dall'Ufficio Tecnico Comunale, nonché in conformità alla Leggi e norme statali e regionali vigenti in materia.

Art. 117 – Zone D1 – Aree artigianali e industriali sature

1. Sono le aree completate dove i lotti produttivi esistenti sono già edificati con rapporti di copertura e indici di utilizzazione che non consentono nuove ed ulteriori edificazioni.

2. Sulle costruzioni esistenti sono ammesse, con intervento diretto, le categorie di intervento **consentite dalla classe di appartenenza ivi inclusa la Sostituzione edilizia, gli interventi IP2 ed i locali accessori per la realizzazione di posti auto interrati:**

3. Per adeguamenti igienici e funzionali, è consentito un ampliamento una tantum del 20% fino ad un massimo di mq 100 di superficie coperta, anche in deroga al rapporto di copertura esistente e comunque nel rispetto delle distanze indicate al comma 3 dell' art. 118. L'ampliamento si riferisce all'intero edificio anche se costituito da più unità produttive. E' consentito, previa acquisizione delle autorizzazioni previste per legge, il superamento del limite di altezza per cicli produttivi che necessitino di particolari impianti.

4. Sono ammesse le seguenti categorie d'uso e funzioni:

<u>CATEGORIA D'USO</u>	<u>U</u>	<u>FUNZIONI</u>
<u>Industria ed artigianato produttivo</u>	<u>U2/1</u>	<u>Impianti produttivi, impianti produttivi agro alimentari, artigianato di servizio all'auto (officine meccaniche, carrozzerie, elettrauto), magazzini, depositi coperti, piazzali, spazi espositivi, uffici connessi alla produzione, alloggi di servizio.</u>
	<u>U2/3</u>	<u>Deposito macchine ed attrezzi di attività produttive che necessitano stoccaggio di materiale</u>
<u>Artigianato di servizio</u>	<u>U3/1</u>	<u>Laboratori, botteghe artigianale, laboratori artistici, parrucchieri, estetiste, centri wellnes, lavanderie, prodotti da forno e alimentari, sartorie, riparatori, copisterie, piccole palestre private.</u>
<u>Pubblici Servizi e Commercio</u>	<u>U4/4</u>	<u>Commercio all'ingrosso</u>

5. È vietata ogni attività che risulti in contrasto con l'attività artigianale ed industriale della zona ed in particolare non sono ammessi : U1, U4 /1, U4/2, U4/3, U5, U6, U7, U9.

6. È ammesso il cambio di destinazione d'uso commerciale nella misura del 40% della SUL con il limite massimo di 150 mq, limitatamente alle seguenti tipologie di attività:

- Prodotti per l'edilizia: articoli idro-termo-sanitari, articoli di ferramenta, colori e vernici, articoli di tappezzeria e da rivestimento, articoli di vetreria, articoli per sistemi di sicurezza, materiali da costruzione ed altri articoli per l'edilizia, legnami;
- Prodotti di meccanica strumentale, macchinari ed attrezzature: articoli di orologeria, ricambi ed accessori per veicoli, auto e relativi ricambi ed accessori, automotocicli e relativi ricambi ed accessori, prodotti per l'agricoltura e la zootecnia, articoli per telecomunicazioni, attrezzature ed articoli tecnici da ufficio;
- Prodotti vari: combustibili, usato, animali vivi ed articoli per il loro allevamento, articoli funebri, acque minerali e bibite confezionate.

7. Nel caso di cambio destinazione d'uso la dotazione di parcheggi privati e pubblici è quella prevista nella tabella di cui all'art 23.

8. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente mirano alla riqualificazione complessiva degli edifici adottando tipologie, materiali, proporzioni, tecniche costruttive che si armonizzino con i caratteri dell'architettura locale e che privilegino l'inserimento paesaggistico ambientale del complesso.

9. Gli interventi di ampliamento devono essere coerenti e conformi al contesto in cui si inseriscono.

10. Gli spazi pertinenziali non edificati, salvo quanto contenuto nelle presenti norme, devono essere mantenuti liberi da costruzioni, anche provvisorie, nonché da depositi di qualsiasi tipo, se non autorizzati.

11. Sono sempre richieste, nel caso di interventi edilizi, le seguenti opere di miglioramento e mitigazione ambientale:

- a) creazione di fasce alberate della profondità di m 5,00 con alberature di alto fusto lungo il confine di zona, nonché lungo la viabilità esterna;
- b) sistemazione delle aree a verde privato con essenze erbacee e arbustive autoctone e superfici permeabili;
- c) realizzazioni di recinzioni di altezza massima di m 2,00 con disegni semplici e colori consoni al contesto ambientale;
- d) muretti di perimetrazione dei lotti, di altezza massima di m 1, fatto salvo particolari condizioni determinati dalla morfologia del terreno e con finitura esterna in conglomerato cementizio a vista, mattoni faccia-vista o pietra locale e tinteggiatura con colori tradizionali.

12. Nell'area indicata negli elaborati del RU come zona D1* (Area Ex Mangimificio Niccolai) sono consentiti gli interventi esplicitati nell'art. 88.

Art. 118 – Zone D2 – Aree artigianali e industriali di completamento

1. Sono le aree limitrofe agli insediamenti industriali e artigianali esistenti, in parte o completamente urbanizzati, suscettibili di edificazione e completamento con intervento diretto .

2. Le Zone D2*, in corso di edificazione, vengono completate nel rispetto delle prescrizioni e dei parametri edilizi e urbanistici del precedente PRG Vigente nel termine di vigenza del primo RU.

3. Nelle zone D2 è consentita la nuova edificazione e l'ampliamento degli edifici esistenti nel rispetto dei seguenti parametri:

U.f. : 0,45

R.c. : 0,35

Dc : 5,00 m

De : 10,00 m

Ds : 5,00 m coi limiti di cui alla Legge 2 febbraio 1974, n. 64 e successive

modificazioni, in conformità alle disposizioni del Codice della Strada;

H. max.: 8,50 m e comunque non superiore a quella degli edifici esistenti, salvo eventuali volumi tecnici, e con i limiti di cui alla Legge 2 febbraio 1974, n. 64 e successive modificazioni, Parcheggi pubblici e privati : superficie minima definita dall'art. 23

4. Sono ammesse le seguenti categorie d'uso e funzioni:

<u>CATEGORIA D'USO</u>	<u>U</u>	<u>FUNZIONI</u>
<u>Industria ed artigianato produttivo</u>	<u>U2/1</u>	<u>Impianti produttivi, impianti produttivi agro alimentari, artigianato di servizio all'auto (officine meccaniche, carrozzerie, elettrauto), magazzini, depositi coperti, piazzali, spazi espositivi, uffici connessi alla produzione, alloggi di servizio.</u>
	<u>U2/3</u>	<u>Deposito macchine ed attrezzi di attività produttive che necessitano stoccaggio di materiale</u>
<u>Artigianato di servizio</u>	<u>U3/1</u>	<u>Laboratori, botteghe artigianale, laboratori artistici, parrucchiere, estetiste, centri wellnes, lavanderie, prodotti da forno e alimentari, sartorie, riparatori, copisterie, piccole palestre private.</u>
<u>Pubblici Servizi e Commercio</u>	<u>U4/4</u>	<u>Commercio all'ingrosso</u>

5. È vietata ogni attività che risulti in contrasto con il carattere artigianale industriale della zona ed in particolare non sono ammessi i seguenti usi: U1, U4 /1, U4/2, U4/3, U5, U6, U7, U9.

6. E' ammesso il cambio di destinazione d'uso commerciale nella misura del 40% della superficie complessiva con il limite massimo di 150 mq, limitatamente alle seguenti tipologie di attività:

- Prodotti per l'edilizia: articoli idro-termo-sanitari, articoli di ferramenta, colori e vernici, articoli di tappezzeria e da rivestimento, articoli di vetreria, articoli per sistemi di sicurezza, materiali da costruzione ed altri articoli per l'edilizia, legnami;
- Prodotti di meccanica strumentale, macchinari ed attrezzature: articoli di orologeria, ricambi ed accessori per veicoli, auto e relativi ricambi ed accessori, automotocicli e relativi ricambi ed accessori, prodotti per l'agricoltura e la zootecnia, articoli per telecomunicazioni, attrezzature ed articoli tecnici da ufficio;
- Prodotti vari: combustibili, usato, animali vivi ed articoli per il loro allevamento, articoli funebri, acque minerali e bibite confezionate.

7. Nel caso di cambio destinazione d'uso la dotazione di parcheggi privati e pubblici è quella prevista nella tabella di cui all'art 23.

8. I nuovi edifici sono progettati secondo criteri e principi della bioarchitettura nel rispetto del contesto in cui si inseriscono secondo tipologie, materiali, proporzioni, tecniche costruttive tipiche dell'architettura locale.

9. Gli spazi pertinenziali non edificati, salvo quanto contenute nelle presenti norme, devono essere mantenuti liberi da costruzioni, anche provvisorie, nonché da depositi di qualsiasi tipo, se non autorizzati, e devono essere sistemati con interventi di mitigazione e miglioramento paesaggistico e ambientale in particolare:

- a) creazione di fasce alberate della profondità di m 5,00 con alberature di alto fusto lungo il confine di zona, nonché lungo la viabilità esterna;
- b) sistemazione a verde con essenze erbacee e arbustive autoctone le aree a verde privato e permeabili all'interno dei lotti.

10. Le recinzioni del lotto, devono avere un'altezza massima di m 2,00, disegni semplici e colori consoni al contesto ambientale. Gli eventuali muretti di perimetrazione di lotti, a meno di

esigenze legate alla morfologia e sostegno del terreno devono avere un'altezza massima di m 1,00, con finitura esterna in conglomerato cementizio a vista, mattoni faccia-vista o pietra locale e tinteggiatura con colori tradizionali.

Art. 119 – Zone D3 – Aree artigianali e industriali di espansione

1. Sono le aree da destinare a nuovi insediamenti artigianali e industriali e si attuano esclusivamente tramite PUA.

2. Il primo RU prevede, l'attuazione di un sola area a sud dell'attuale zona artigianale, meglio individuata nell'elaborato RU -P- 04.L'area indicata come Zona D3* non è utilizzata nel primo RU fermo restando la destinazione urbanistica e la possibilità di utilizzo per sopravvenute esigenze, previa approvazione di apposita variante al RU.

3. Il PUA interessa l'intera area e prevede l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria secondo contenute nel Piano di Lottizzazione approvato³⁸. I parametri di riferimento per il Piano di Lottizzazione sono:

- U.t.: 0,40
- R.c.: 0,50
- H. max: m. 8.50, esclusi i volumi tecnici e con i limiti di cui alla legge 02.02.1974 n. 64 e successive modificazioni;
- Dc: 5,00 m
- De: 10,00 m
- Ds: 5,00 m coi limiti di cui alla Legge 2 febbraio 1974, n. 64 e successive modificazioni, in conformità alle disposizioni del Codice della Strada;
- Standard: 15% della superficie territoriale – tali aree dovranno essere utilizzate come parcheggi, verde attrezzato ed aree per servizi ed attrezzature a supporto dell'attività (mense, impianti di servizio, attrezzature per il tempo libero, ecc.)

4. Le destinazioni d'uso ammesse sono:

<u>CATEGORIA D'USO</u>	<u>U</u>	<u>FUNZIONI</u>
<u>Industria ed artigianato produttivo</u>	<u>U2/1</u>	<u>Impianti produttivi, impianti produttivi agro alimentari, artigianato di servizio all'auto (officine meccaniche, carrozzerie, elettrauto), magazzini, depositi coperti, piazzali, spazi espositivi, uffici connessi alla produzione, alloggi di servizio.</u>
	<u>U2/3</u>	<u>Deposito macchine ed attrezzi di attività produttive che necessitano stoccaggio di materiale</u>
<u>Artigianato di servizio</u>	<u>U3/1</u>	<u>Laboratori, botteghe artigianale, laboratori artistici, parrucchieri, estetiste, centri wellnes, lavanderie, prodotti da forno e alimentari, sartorie, riparatori, copisterie, piccole palestre private.</u>
<u>Pubblici Servizi e Commercio</u>	<u>U4/4</u>	<u>Commercio all'ingrosso</u>

5. È vietata ogni attività risulti in contrasto con il carattere artigianale industriale della zona ed in particolare non sono ammessi i seguenti usi: **U1, U4 /1, U4/2, U4/3, U5, U6, U7, U9.**

6. E' ammesso il cambio di destinazione d'uso commerciale nella misura del 40% della superficie complessiva con il limite massimo di 150 mq, limitatamente alle seguenti tipologie di attività:

- Prodotti per l'edilizia: articoli idro-termo-sanitari, articoli di ferramenta, colori e

³⁸ Delibera di Consiglio Comunale n. 24 del 06/05/2008.

vernici, articoli di tappezzeria e da rivestimento, articoli di vetreria, articoli per sistemi di sicurezza, materiali da costruzione ed altri articoli per l'edilizia, legnami;

- Prodotti di meccanica strumentale, macchinari ed attrezzature: articoli di orologeria, ricambi ed accessori per veicoli, auto e relativi ricambi ed accessori, automotocicli e relativi ricambi ed accessori, prodotti per l'agricoltura e la zootecnia, articoli per telecomunicazioni, attrezzature ed articoli tecnici da ufficio;
- Prodotti vari: combustibili, usato, animali vivi ed articoli per il loro allevamento, articoli funebri, acque minerali e bibite confezionate.

7. In presenza di più destinazione d'uso, la dotazione di parcheggi privati e pubblici è quella prevista nella tabella di cui all' art 23.

8. Nelle costruzione dei nuovi edifici, è comunque obbligatorio rispettare i criteri generali contenuti nelle presenti norme, in particolare:

- a) le prescrizioni riguardo gli aspetti di sostenibilità e ambientale ed efficienza energetica;
- b) tipologie, materiali, proporzioni, tecniche costruttive secondo i criteri della bioarchitettura, con forme architettoniche e volumetrie semplici che garantiscano il corretto inserimento paesaggistico ambientale e una valida soluzione architettonica e tecnica.

9. Gli spazi pertinenziali non edificati, salvo quanto contenute nelle presenti norme, sono mantenuti liberi da costruzioni, anche provvisorie, nonché da depositi di qualsiasi tipo, se non autorizzati, e sono sistemati con interventi di mitigazione e miglioramento paesaggistico e ambientale, ed in particolare:

- a) creazione di fasce alberate della profondità di m 5,00 con alberature di alto fusto lungo il confine di zona, nonché lungo la viabilità esterna;
- b) sistemazione delle aree a verde privato con essenze erbacee e arbustive autoctone e superfici permeabili;
- b) realizzazioni di recinzioni di altezza massima di m 2,00 con disegni semplici e colori consoni al contesto ambientale;
- c) muretti di perimetrazione dei lotti, di altezza massima di m 1, fatto salvo particolari condizioni determinati dalla morfologia del terreno e con finitura esterna in conglomerato cementizio a vista, mattoni faccia-vista o pietra locale e tinteggiatura con colori tradizionali.

10. La SUL massima da realizzare entro il periodo di vigenza del PUA è di mq 5.480,00.

11. Il Piano di Lottizzazione vige 10 anni dalla stipula della convenzione,. Decorso tale termine, il Piano diventa inefficace per la parte non attuata, ma permane l'obbligo di osservare, negli interventi sul patrimonio edilizio esistente e nei permessi di costruire rilasciati, gli allineamenti e le prescrizioni di zona stabiliti dal PUA.

12. Per la parte di PUA non attuata nei termini di validità dello stesso, deve essere redatto un nuovo PUA in conformità con quanto stabilito al comma 4 ed alle ulteriori prescrizioni:

- a) verifica degli standard urbanistici e quindi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- b) obbligo di realizzare la quota di standard relativa ai parcheggi pubblici e privati come contenuto nell'art. 23;
- c) indicazione di tutti gli elementi di relazione tra l'area di trasformazione e l'intorno, la definizione dei suoi bordi nonché il dettaglio di tutte le sistemazioni a terra, degli spazi di uso collettivo e degli elementi edificati e di recinzione, che prospettano su di essi.

Art. 120 – Zone D4 – Aree destinate ad attività turistico ricettive

1. Sono le aree esistenti parzialmente o totalmente edificate destinate ad attività turistico-ricettive presenti sia nel territorio rurale, che all'interno delle UTOE.

2. In queste aree e sul PEE, fermo restando quanto prescritto per gli edifici e complessi compresi nelle aree di tutela paesaggistica e di rispetto di cui agli artt. 44, 45, 46, 47, 48 e 49 e di quanto contenuto nelle schedature sono ammesse con intervento diretto le categorie di intervento ammesse dalla classe di appartenenza ovvero dall'art. 82 delle presenti norme.

3. Per adeguamenti igienici, funzionali e per il miglioramento qualitativo dell'offerta turistico - ricettiva è consentito, salvo vincoli di inedificabilità(fascia di rispetto stradale, vincolo cimiteriale) e se esterni all'area di tutela paesaggistica dei BSA(L9 del PTCP 2000), l'ampliamento delle attività esistenti, nel limite massimo, per tutti gli interventi, di 6.000 mc pari a 1.818 mq di SUL per ciascun ambito D4 individuato dal RU., con le modalità e le prescrizioni contenute nel successivo comma e nel rispetto dei seguenti parametri edilizi ed urbanistici:

R.c.:	0,50
Dc:	5,00 m
De:	10,00 m
Ds:	5,00 m coi limiti di cui alla Legge 2 febbraio 1974, n. 64 e successive modificazioni, in conformità alle disposizioni del Codice della Strada;
H. max.:	non superiore a quella degli edifici esistenti, salvo eventuali volumi tecnici, e con i limiti di cui alla Legge 2 febbraio 1974, n. 64 e successive modificazioni, in conformità alle disposizioni del Codice della Strada;
Parcheggi pubblici e privati:	superficie minima definita dall' art. 23
Superficie a verde:	10 mq di per ogni camera o per ogni due coperti.

4. L'ampliamento, una tantum, della singola attività non può superare i 1.200 mc pari a 364 mq di SUL ed è prioritariamente attuato mediante il cambio di destinazione d'uso del patrimonio edilizio – urbanistico compreso nelle zona D4 non destinato ad attività ricettiva,

5. Là dove l'ampliamento non possa essere realizzato tramite il cambio di destinazione ma richieda un intervento di nuova edificazione, questo potrà essere attuato solo salvaguardando i caratteri dell'edilizia storico-testimoniale e dunque solo tramite l'ampliamento volumetrico di edifici esistenti appartenenti alla classe IV e V. Tali ampliamenti, limitatamente alla struttura situata in loc. Lago di Cornia, sono ammessi purchè realizzati con le stesse tecnologie e materiali del volume che viene ampliato.

6. L'intervento è subordinato alla presentazione di un PRU esteso all'intero complesso ricettivo che, con adeguate motivazioni, dimostri la necessità dell'intervento in relazione al miglioramento qualitativo dell'offerta, in base alle priorità ed alle esigenze di seguito fissate :

- a). adeguamento igienico- sanitario – funzionale (cucine, servizi igienici, servizi comuni, etc);
- b). servizi complementari all'attività ricettiva per la differenziazione dell'offerta (sale riunioni, sale degustazione, sale polivalenti da utilizzare per l'organizzazione di corsi legati alla tradizione locale per gli ospiti);
- c). servizi per il benessere della persona e la destagionalizzazione (sauna, centri benessere, vinoterapia, palestre);
- d). completamento e potenziamento dell'offerta (creazioni di nuovi posti letto che permettano di ospitare comitive, viaggi organizzati, ecc).

7. Sono altresì consentiti: l'installazione, esclusivamente su suolo privato, di verande e/o strutture in genere (dehors), previo atto di assenso/eventuale autorizzazione paesaggistica, tali da configurare spazi chiusi e funzionali agli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande. Tali manufatti devono essere realizzati con materiali leggeri e con tecnologie reversibili e rimosse al cessare dell'attività. Il mancato rispetto delle disposizioni comporta l'applicazione dell'art. 196 della L.R. 65/2014;

a. quando sia dimostrata l'impossibilità di collocazione in volumetrie esistenti, la realizzazione di volumi tecnici atti ad ospitare impianti tecnologici tali da rispettare le dimensioni strettamente necessarie, in osservanza alle norme vigenti in materia, in occasione della richiesta di permesso di costruire e che eccedono i 30 mc di volume.

b. Gli ampliamenti si inseriscono organicamente nel complesso edilizio esistente proponendo soluzioni progettuali coerenti con l'ambiente e l'architettura ed adottando tipologie, materiali, proporzioni, tecniche costruttive dell'architettura locale.

c. **E' ammesso il cambio di destinazione d'uso in U5/1-2-3-4-5 e U9/1, U9/2 e le funzioni compatibili, sono quelle connesse agli usi indicati.**

8. **Gli spazi pertinenziali non edificati, sono sistemati a verde** con essenze erbacee e arbustive autoctone che garantiscono il corretto inserimento nel paesaggio ed un basso impatto visivo dal punto di vista paesaggistico e ambientale.

9. Nell'unica area destinata a campeggio sono consentite ristrutturazione e riorganizzazione funzionale del complesso ricettivo, è inoltre consentita l'installazione di strutture prefabbricate per l'ospitalità ed i servizi collettivi semplicemente ancorate terra, senza alcuna modifica morfologica allo stato dei luoghi, utilizzando tecniche costruttive completamente rimovibili e reversibili. L'installazione è subordinata alla sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo garantito da apposite polizze fideiussorie a favore dell'AC, con cui il proponente si impegna a non modificare la destinazione d'uso ricettiva, alla rimozione delle strutture nel caso di cessazione dell'attività, nonché a demolire tutti i manufatti indecorosi o precari. L'inadempienza comporta la demolizione e la sanzione amministrativa pari al doppio del costo di costruzione del manufatto al momento in cui è constatata l'inadempienza stessa.

10. Gli interventi di cui al comma 11 sono consentiti, previa presentazione di idoneo titolo abilitativo, corredato da un progetto esteso all'intera area occupata dal campeggio esistente che descriva:

- l'organizzazione e le esigenze dell'attività ricettiva produttive;
- l'indicazione delle caratteristiche tecniche e costruttive dei manufatti, nonché le dotazioni infrastrutturali ed impiantistiche necessarie;
- le modalità di rimozione del manufatto al cessare dell'attività ricettiva con le relative forme di garanzia per l'AC.

11. Tutti gli interventi ricadenti in territorio rurale devono conservare la qualità architettonica e paesaggistica dell'insediamento e della sua storica e consolidata relazione col contesto agricolo circostante, pertanto vanno mantenuti e salvaguardati:

- il tessuto agrario a maglia fitta con prevalenza dell'olivo esistente;
- gli elementi dell'organizzazione degli spazi verdi quali viabilità podereale, piante arboree e siepi da ripristinare nelle parti alterate;
- tutti gli elementi costituenti la tessitura agraria quali terrazzamenti, rete scolante, ciglionamenti.

Art. 121 – Zone D5 – Cantine e allevamenti zootecnici esistenti

1. Sono aree produttive esistenti nel territorio rurale ad uso cantina ed allevamento zootecnico a carattere industriale e comunque eccedenti le capacità produttive del fondo/ azienda.

2. Sugli edifici esistenti sono ammesse le categorie di intervento **consentite dalla classe di appartenenza ivi inclusa la Sostituzione edilizia, gli interventi IP2 ed i locali accessori per la realizzazione di posti auto interrati:**

3. **E' ammessa la nuova edificazione in ampliamento degli impianti esistenti nel limite e disponibilità del dimensionamento massimo ammissibile pari a 8942 mq e nel rispetto dei parametri urbanistici qui specificati:**

<u>U_f</u>	<u>0.3</u>
<u>H max</u>	<u>8m salvo particolari esigenze tecniche ed impiantistiche</u>

Dc:	5,00 m
De:	10,00 m
Ds:	5,00 m con i limiti di cui alla Legge 2 febbraio 1974, n. 64 e successive modificazioni, in conformità alle disposizioni del Codice della Strada;
H. max.:	non superiore a quella degli edifici esistenti, salvo eventuali volumi tecnici e strumentali per esigenze produttive, con i limiti di cui alla Legge 2 febbraio 1974, n. 64 e successive modificazioni, in conformità alle disposizioni del Codice della Strada.

4. **Il progetto di ampliamento è esteso a tutto l'insediamento, aree e pertinenze in incluse, e propone soluzioni e misure tese a ridurre l'impatto visivo degli impianti (silos...) e migliorare l'inserimento paesaggistico ed ambientale dell'attività produttiva. Deve essere assicurata una buona dotazione di spazi aperti opportunamente progettata, relazionata al contesto paesaggistico e dotata di equipaggiamento vegetale. La scelta delle specie arboree e arbustive, utili ad integrare piuttosto che a nascondere e creare barriere, deve essere coerente al contesto paesaggistico.**

5. **La dotazione di parcheggi pubblici e privati sono realizzate con una buona dote di equipaggiamento vegetale opportunamente progettata in relazione al contesto paesaggistico, in modo da rendere gradevoli esteticamente i luoghi e nel contempo migliorare il microclima.**

6. **Le aree a parcheggio (sia pubblico che privato) afferenti l'intervento di ampliamento, sono reperite all'interno della zona omogenea. E' facoltà dell'Amministrazione autorizzare la monetizzazione degli standard a parcheggio pubblico.**

7. **Il rilascio del titolo abilitativo per la realizzazione delle volumetrie in ampliamento è subordinato alla stipula di atto unilaterale d'obbligo, da registrare a spese del richiedente, nel quale il titolare/imprenditore si impegna a:**

- a. **Non modificare la destinazione d'uso né ad utilizzare le volumetrie in ampliamento per funzioni diverse da quelle originariamente autorizzate;**
- b. **Demolire le volumetrie in ampliamento, in caso di cessazione dell'attività, ed a ricollocarle a fini agricoli aziendali per annessi agricoli eccedenti la capacità produttiva delle aziende attraverso meccanismi perequativi.**

8. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente devono mirare alla riqualificazione complessiva degli edifici adottando tipologie, materiali, proporzioni, tecniche costruttive che si armonizzino con i caratteri dell'architettura locale e che privilegino l'inserimento paesaggistico ambientale del complesso.

9. Gli interventi di ampliamento devono essere coerenti e conformi al contesto in cui si inseriscono.

10. Sono sempre richieste, nel caso di interventi edilizi, le seguenti opere di miglioramento e mitigazione ambientale:

- a) creazione di fasce alberate della profondità di m 5,00 con alberature di alto fusto lungo il confine di zona, nonché lungo la viabilità esterna;
- b) sistemazione delle aree a verde privato con essenze erbacee e arbustive autoctone e superfici permeabili;
- c) realizzazioni di recinzioni in materiale metallico di altezza massima di m 2,00 con disegni semplici e colori consoni al contesto ambientale;

Art. 122 – Zone D6 – Aree per deposito macchine ed attrezzi

1. Comprende la porzione di territorio comunale già utilizzata come deposito di inerti provenienti dall'attività edilizia; sono prescritte opportune analisi e campionature del terreno e degli inerti per stabilire gli interventi dell'eventuale bonifica e di ripristino ambientali necessari.

2. In tale area, considerata l'ottima accessibilità e le esigenze delle aziende ed imprese, soprattutto edili, che hanno sede legale nel Comune, è consentita la realizzazione di depositi di macchine ed attrezzi di attività produttive che necessitano di stoccaggio di materiale. .

3. Le opere di sistemazione dell'area devono utilizzare tecniche di ingegneria naturalistica in modo da creare un basso impatto visivo dal punto di vista paesaggistico e ambientale ed in particolare:

- a) realizzazione di pavimentazioni a bassa impermeabilizzazione e di colori chiari;
- b) piantumazione di alberature lungo il confine di zona, nonché lungo la viabilità esterna;
- c) realizzazione recinzioni in rete metallica a maglia sciolta di altezza massima di 2.00 m schermate con siepi di essenze arbustive autoctone.

Art. 123 – Zone F per attrezzature ed impianti d'interesse generale

1. Comprendono le parti del territorio comunale destinate ad attrezzature ed impianti d'interesse generale, ai sensi e per gli effetti di cui al D.I. 02.04.1968, n. 1444.

2. Dal punto di vista del servizio offerto, le zone F si suddividono in:

- a) ZONE F1 per attrezzature di interesse comune;
- b) ZONE F2 per attrezzature scolastiche;
- c) ZONA F3 per attrezzature sportive;
- d) ZONE F4 aree verdi;
- e) ZONE F5 aree destinate alla mobilità e parcheggi.

3. Nelle zone F si procede con intervento edilizio diretto, di iniziativa pubblica o privata, su progetto plani-volumetrico esteso all'intera area interessata. Le Amministrazioni Pubbliche possono realizzare le opere secondo le effettive e documentate esigenze, salvo il rispetto delle norme di legge e dei valori ambientali.

4. I parcheggi pubblici a servizio dell'attrezzatura dovranno essere adeguati alla specifica funzione, e in ogni caso non inferiori a 10 mq/100 mc. Se l'attrezzatura o il servizio non prevede l'accesso del pubblico, l'atto che approva il progetto plani-volumetrico autorizza a rilasciare il titolo abilitativo all'attività edilizia in deroga alle quantità minime di parcheggi stabilite da norme di legge o da questo RU. L'area scoperta residua del lotto è sistemata a verde.

Art. 124 – Zone F1 – Aree per attrezzature di interesse comune

1. Dal punto di vista del servizio offerto, le zone F1 si suddividono in:

attrezzatura o impianto	simbolo
Attrezzature amministrative	AMM
Attrezzature culturali, sociali, ricreative	AC
Attrezzature sociali e sanitarie	AS
Edifici di culto	CU
Cimiteri	CI
Impianti tecnologici	AT
Impianti per la distribuzione dei carburanti	ATC
Aree e Attrezzature per la Protezione Civile	PC
Aree e Attrezzature militari e per la pubblica sicurezza	AMI

2. Tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente al fine di migliorare la dotazione e la funzionalità dei servizi sono consentiti salvo il rispetto dei caratteri tipologici, morfologici, storici ed architettonici degli edifici e delle prescrizioni definite dalle presenti norme.

Art. 125 – Zone F2 – Attrezzature scolastiche

1. Dal punto di vista del servizio offerto, le zone F2 si suddividono in:

attrezzatura o impianto	simbolo
Scuola Infanzia (12 - 36 mesi)	SI
Scuola Materna	SM
Scuola Elementare	SE
Scuola Media	SME

2. Tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente al fine di migliorare la dotazione e la funzionalità dei servizi scolastici sono consentiti salvo il rispetto dei caratteri tipologici, morfologici, storici ed architettonici degli edifici e delle prescrizioni definite dalle presenti norme.

3. Il Polo Scolastico, previsto all'interno della UTOE 10, sarà realizzato secondo le procedure stabilite dalla normativa vigente in materia dei LLPP oltre che nel rispetto delle norme statali e regionali vigenti per il tipo di edificio ed il regolare svolgimento delle attività previste. L'intervento potrà essere realizzato in più fasi nel rispetto di un progetto generale esteso all'intero complesso. L'edificabilità dell'area individuata per ospitare la futura struttura scolastica, è determinata dalle esigenze funzionali pur nel rispetto dei valori ambientali e paesaggistici del contesto in cui si inserisce. Il progetto dovrà promuovere soluzioni progettuali biocompatibili ed ecosostenibili tramite: 1) l'uso di materiali ecologicamente compatibili; 2) la riduzione dei consumi di energia termica ed elettrica; 3) l'impiego di fonti di energia rinnovabile 4) dispositivi e soluzioni tesi al risparmio idrico ecc...

Art. 126 – Zona F3 – Aree per attrezzature sportive (AS)

1. Le zone contrassegnate AS sono destinate prioritariamente all'esercizio dello sport e di attività ricreative, vi è consentito realizzare attrezzature, impianti e edifici a servizio di queste attività con i seguenti parametri:

R.c.	0,25
H. max	3,00 m, salvo particolari esigenze determinate dal tipo d'impianto e con i limiti di cui alla Legge 02.02.1974, n. 64.

2. L'AC può affidare ad associazioni, enti o privati la realizzazione e/o la gestione delle attrezzature sportive, con una convenzione nella quale siano stabiliti, tra l'altro, le modalità d'uso pubblico di tali attrezzature, i modi e i tempi d'attuazione dell'intervento e i reciproci obblighi.

3. Nelle aree verdi interne alle aree sportive, contrassegnate VS negli elaborati grafici, sono ammessi sia gli usi delle aree sportive sia gli usi delle aree verdi di cui all'art. 127.

Art. 127 – Zone F4 – Aree verdi

1. Le zone F4 sono destinate a migliorare la qualità della vita urbana e, dal punto di vista del servizio offerto, si suddividono in:

attrezzatura o impianto	simbolo
Verde Pubblico Attrezzato	VPA
Verde di Connettività Urbana	VPC
Verde Privato	VP

2. Le zone contrassegnate VPA sono destinate prioritariamente alla conservazione e alla formazione di giardini e parchi pubblici.

3. Nei giardini e parchi pubblici possono essere installati chioschi stagionali per somministrare al pubblico alimenti, bevande e gelati; i chioschi sono realizzati su progetto pubblico o privato sottoposto al parere della CEC e della CCP. Se il progetto è proposto da un privato, l'AC stipula col richiedente un'apposita convenzione, che stabilisce in particolare la durata l'eventuale canone di

concessione del suolo pubblico, il periodo e l'orario d'apertura, i generi somministrati, l'obbligo di rimuovere il chiosco al termine della concessione, a cura e spese del concessionario, adeguate garanzie prestate dal concessionario per l'adempimento degli obblighi contrattati. In ogni caso il progetto garantisce la qualità estetica e l'armonioso inserimento del chiosco, anche prevedendo opportuni trattamenti del suolo, elementi d'arredo urbano e piante ornamentali. Con le stesse modalità e garanzie l'AC può affidare a terzi anche la gestione di chioschi realizzati o proposti con progetto pubblico.

4. Le aree a verde di connettività urbana VPC sono inedificabili ed hanno la funzione di mantenere e stabilire collegamenti fra le aree verdi presenti o previste negli insediamenti urbani al fine di realizzare una rete continua di spazi adibiti a verde. Possono essere usate per percorsi pedonali e piste ciclabili con vincolo ad uso pubblico per migliorare la connettività tra le varie parti del Capoluogo. Dette aree non sono lasciate incolte, ma sono sistemate e mantenute nel tempo con erbe, fiori, arbusti, alberi, ornamenti ed opere d'arte che abbelliscano i luoghi senza ostacolare la visuale o intralciare la viabilità e possono essere arredate con panchine e aiuole.

5. Le zone a verde privato (VP) sono individuate, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 25 della Legge 17.08.1942, n. 1150, a tutela di giardini o aree alberate di pregio o spazi liberi da salvaguardare, adiacenti a complessi edilizi.

6. **Nelle zone a verde privato è privilegiato il mantenimento dell'area a verde e delle colture/alberature esistenti, nel rispetto dei caratteri ambientali e paesaggisti. Sono tuttavia ammessi gli usi U1/3 e U5/4, a condizione che tali interventi non creino delle cesure con il paesaggio circostante e siano realizzati nel rispetto della morfologia del terreno. Nel complesso tali interventi devono contribuire ad una ricucitura dei tessuti urbani con il contesto agricolo.**

7. L'abbattimento o la sostituzione delle alberature è autorizzata dal Sindaco che può ordinare la sistemazione, la manutenzione, il ripristino di queste zone nel caso di situazione di forte degrado.

Art. 128 – Zone F5 – Aree destinate alla mobilità e ai parcheggi

1. Dal punto di vista del servizio offerto, le zone F4 si suddividono in:

attrezzatura o impianto	simbolo
Rete ferroviaria	
Viabilità pubblica esistente	
Viabilità pubblica di progetto	
Parcheggi pubblici esistenti	p
Parcheggi pubblici da ampliare	p*
Parcheggi pubblici progetto	P
Parcheggi convenzionati di progetto	PC

2. L'indicazione grafica delle strade, dei nodi stradali e dei parcheggi ha valore di massima fino alla redazione del progetto esecutivo dell'opera.

3. Nelle aree destinate alla viabilità si possono realizzare:

- ampliamenti delle strade esistenti;
- impianti di verde d'arredo stradale;
- canalizzazioni d'infrastrutture tecnologiche (fognature, acquedotti, linee elettriche, telefoniche, ecc.);
- aree di parcheggio con relativi servizi, in aggiunta a quelle previste dalle norme di zona;
- aree attrezzate per la distribuzione di carburanti per autotrazione e per il servizio agli autoveicoli, limitatamente alle aree individuate e contrassegnate negli elaborati grafici del RU.

4. Salve le ipotesi di cui ai commi 7 e 8, gli spazi di sosta e parcheggio sono realizzati ovunque possibile con pavimentazione non impermeabilizzante e solo in subordine con lastricatura o asfaltatura; in ogni caso devono essere dotati d'elementi d'arredo urbano, come marciapiedi e cor-

donati, verde d'abbellimento, panchine ecc.; in ogni caso è garantita la continuità dei percorsi pedonali, il cui raccordo con il piano stradale deve essere agevole per i disabili.

5. In ogni spazio destinato a parcheggio pubblico, è realizzato e segnalato almeno un posto macchina per disabili ogni venticinque posti auto o frazione di venticinque.

6. Gli stalli di sosta disposti a spina (con inclinazione di 45° rispetto all'asse della corsia adiacente agli stalli) ed a pettine (con inclinazione di 90° rispetto all'asse della corsia adiacente agli stalli) sono delimitati da strisce ed hanno larghezza non inferiore a m 2,50; tale aumento rispetto al minimo di legge, pari a m 2,30³⁹, è necessario per l'aumento della larghezza media delle autovetture.

7. Nelle zone destinate a parcheggio convenzionato indicate nell'elaborato RU-P-04 possono essere realizzati: nel sottosuolo autorimesse collettive interrate private con posti auto aperti, e in superficie, parcheggi pubblici o ad uso pubblico da cedere in diritto di superficie all'AC.

8. Il soggetto che realizza l'autorimessa collettiva, previa stipula d'apposita convenzione, s'impegna a realizzare ed a cedere in proprietà o in diritto di superficie per almeno 90 anni, gratuitamente all'AC il parcheggio pubblico di superficie.

9. L'AC può affidare a terzi la gestione delle aree di parcheggio pubblico, previa stipula d'apposita convenzione che fissi durata della concessione, modalità, orari e tariffe del servizio ed attribuisca al concessionario l'onere di manutenzione dell'area e delle relative attrezzature.

Art. 129 – Percorsi pedonali e ciclabili

1. La realizzazione di percorsi pedonali, ciclabili e marciapiedi è obiettivo prioritario per l'AC, a questo scopo il RU nell'elaborato RU-P-06 ha individuato con apposito segno i marciapiedi ed i percorsi pedonali esistenti e di progetto.

2. L'elaborato RU-P-06 è documento con valore programmatico di cui l'Ente dovrà tener conto nella predisposizione del programma triennale delle opere pubbliche nonché per gli interventi di adeguamento alla norma per l'abbattimento delle barriere architettoniche.

3. Nel perseguimento degli obiettivi di cui al comma 1 e 2 sono fissati i seguenti criteri per la realizzazione e l'adeguamento dei percorsi per l'utenza debole.

4. Nel perimetro dei centri abitati, in ogni strada o spazio aperto al pubblico passaggio, se non espressamente vietato, è riservato ai pedoni un passaggio pavimentato, continuo, di larghezza non inferiore a cm 120, privo di gradini, ostacoli e asperità, con pendenza non superiore all'8%, separato e protetto dal traffico veicolare e completamente libero fino all'altezza di cm 240 dal suolo.

5. Normalmente i percorsi pedonali sono pavimentati con materiali diversi dalla sede veicolare; nelle zone A i percorsi pedonali sono pavimentati in pietra locale a conci regolari, escluso l'*opus incertum*.

6. Nel progettare ed eseguire lavori stradali si assicura la continuità dei percorsi pedonali.

7. Chiunque interrompa, anche temporaneamente e/o parzialmente, la continuità del passaggio pedonale di sezione cm 120 x 240 o ne renda comunque più difficile o pericolosa la percorrenza, in particolare ai disabili e alle carrozzine per bambini, è punito con il ripristino a proprie spese e con la sanzione amministrativa d'importo non inferiore al massimo di legge, in aggiunta a qualsiasi altra sanzione.

8. Nessun oggetto o sporgenza di qualsiasi tipo è ammessa tra il piano del marciapiede o del passaggio pedonale e la quota di 220 cm.

9. Nel perimetro dei centri abitati, lungo le principali direttrici, e lungo le strade regionali e provinciali, in particolare lungo i tracciati d'interesse paesaggistico europeo di cui all'art. 52, possono realizzate piste ciclabili. Le piste ciclabili hanno larghezza di almeno m 1,50, sono fisicamente separate dalla sede stradale destinata agli autoveicoli, sono adeguatamente segnalate ed hanno fondo di colore diverso da quello della sede stradale riservata agli autoveicoli.

10. La mobilità in bicicletta è agevolata in tutto il territorio comunale, anche con l'installazione di rastrelliere e segnaletica.

³⁹ DPR 16.12.1992, n. 495 Regolamento d'attuazione del codice della strada, art. 149.

Art. 130 – Zone a vincolo speciale

1. Sono costituite a protezione delle strade esistenti o di progetto, dei corsi d'acqua, dei cimiteri e della rete ferroviaria.

2. Le fasce di rispetto stradali sono individuate indicativamente negli elaborati RU-P-03 e RU- P-04 solo per le strade regionali, provinciali, comunali; pertanto ai fini delle prescrizioni contenute nel Codice della Strada fa fede lo stato di fatto e la reale tipologia delle strade.

3. Nelle fasce di rispetto stradale è vietata qualunque costruzione o manufatto (tettoia, muro, pergolato, piscine....) e il mutamento delle colture agricole e forestali, se ciò inficia lo scopo per cui la protezione è istituita; si possono realizzare, per iniziativa pubblica, tutte le attrezzature ed i manufatti a corredo o necessari alla sicurezza e alla manutenzione delle strade.

4. Nelle aree di protezione dei cimiteri è permesso realizzare, ad iniziativa pubblica o privata, attrezzature e edifici strettamente necessari alla gestione o al servizio dei cimiteri stessi.

5. Le parti delle aree di cui al presente articolo che si sovrappongano ad altre previsioni di piano che prevedano l'edificabilità concorrono al calcolo dei parametri urbanistici, ma possono essere utilizzate solo per aree verdi o parcheggi senza attrezzature, in aggiunta o a costituzione della quota prescritta dai parametri urbanistici di zona.

6. Nelle fasce di rispetto ferroviario è vietata qualunque costruzione e il mutamento delle colture agricole e forestali, se ciò inficia lo scopo per cui la protezione è istituita; si possono realizzare, per iniziativa pubblica, tutte le attrezzature ed i manufatti a corredo o necessari alla sicurezza e alla manutenzione della rete ferroviaria.

7. Nelle fasce di rispetto di cui al presente articolo gli edifici legalmente esistenti all'approvazione di questo RU possono essere ampliati solo dalla parte opposta, dell'attrezzatura, del corso d'acqua, della strada o della rete ferroviaria oggetto di protezione, se l'ampliamento non è vietato da norme di legge o di piano.

8. Per la disciplina delle aree soggette al cosiddetto “vincolo idrogeologico”, si fa riferimento al R.D. 30.12.1923, n. 3267, al Decreto del Ministero dell'Agricoltura e Foreste 24.01.1969, alla Legge 08.08.1985, n. 431, alla Legge regionale 19.02.1979, n. 10 e successive modificazioni, alla DCR 19.07.1988, n. 296, alla Legge regionale 21.03.2000, n. 39 “Legge forestale della Toscana” ed al relativo Regolamento d'attuazione 05.09.2001, n. 44, in quanto applicabili.

TITOLO V – SALVAGUARDIA DEL TERRITORIO

Art. 131 – Tutela geologica

1. 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. La fattibilità degli interventi sul patrimonio edilizio esistente e di trasformazione edilizia previsti dal Regolamento Urbanistico, deriva dalla classificazione delle pericolosità Idraulica, Geologica e Sismica riportate rispettivamente nelle tavole TAVV. PS-G09, PS-G-10, e PS-G-11 in scala 1:3.000 per i centri urbani e 1:10.000 per il territorio aperto.
2. La fattibilità geologica, idraulica e sismica dei singoli interventi previsti dal Regolamento Urbanistico è riportata nelle Tavv. RU-G-01a e RU-G-01b in scala 1/2000 e si riferisce a tutte le aree di trasformazione, agli interventi sul patrimonio edilizio esistente e a tutti gli interventi strategici di recupero e/o trasformazione.

Art. 131.1 - Classe di Fattibilità F.1 - Fattibilità senza particolari limitazioni

1. La classe di Fattibilità F.1 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.

2. La Relazione geologica è parte integrante della documentazione da presentare ai fini del rilascio del titolo abilitativo dell'attività edilizia e la sua presentazione è condizione essenziale per ottenere il parere delle Commissioni e degli Enti predisposti, qualora siano previsti movimenti terra e rimodellamenti della morfologia del terreno.

3. La caratterizzazione geotecnica del terreno, quando necessaria, può essere ottenuta anche indirettamente per mezzo di raccolta dati; i calcoli geotecnici di stabilità e la valutazione dei cedimenti possono essere omessi ma la validità delle soluzioni progettuali adottate deve essere, comunque, motivata nella relazione.

Art. 131.2 - Classe di Fattibilità F.2 - Fattibilità con normali vincoli.

1. La classe di fattibilità F.2 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.

2. Le Relazioni geologica e geotecnica sono parte integrante della documentazione da presentare ai fini del rilascio del titolo abilitativo dell'attività edilizia e la loro presentazione è condizione essenziale per ottenere il parere delle Commissioni e degli Enti predisposti. Le relazioni geologica e geotecnica e le indagini geologiche, geofisiche e geotecniche dovranno essere realizzate secondo le modalità espresse nelle NTC40 e nel DPGR 36/R 2009 e future integrazioni e modifiche normative.

3. Per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria che non comportino sovraccarichi sul terreno e/o sulle fondazioni, la caratterizzazione geologico-tecnica dell'area di intervento sarà ricostruita attraverso profili stratigrafici ottenuti per mezzo di scavi in trincea o pozzetti di ispezione; i parametri geotecnici necessari possono essere derivati anche indirettamente attraverso la consultazione di indagini geognostiche condotte in aree limitrofe e già note per assetti geologici assimilabili.

4. Per gli interventi di restauro, ristrutturazione edilizia e nuova costruzione, la caratterizzazione e modellazione geologica, litotecnica ed idrogeologica dell'area di intervento dovrà essere ottenuta tramite opportune indagini geognostiche che riguarderanno il volume significativo di terreno influenzato direttamente o indirettamente dal manufatto stesso. La

⁴⁰ Nuove Norme Tecniche per le Costruzioni (DM Inf. e Trasporti 14 gennaio 2008 e successiva circolare 2 febbraio 2009 n°617)

campagna delle indagini geognostiche dovrà essere programmata in funzione dell'intervento in progetto, in numero e disposizione tale da ottenere un modello geotecnico attendibile del sottosuolo. I valori caratteristici delle grandezze fisiche e meccaniche da attribuire ai terreni dovranno essere ottenuti mediante specifiche prove di laboratorio su campioni indisturbati di terreno e/o attraverso l'interpretazione dei risultati di prove e misure in sito.

La realizzazione di scavi/riporti di terreni, anche temporanei, con fronti verticali o subverticali deve essere effettuata nel rispetto delle verifiche di sicurezza relative agli stati limite ultimi (SLU) e delle analisi relative alle condizioni di esercizio (SLE); per i fronti di altezza superiore ai 2 m. dovranno essere previste armature di sostegno delle pareti.

5. Nelle aree di fondovalle, interessate da Pericolosità Idraulica Media I.2, tutti gli interventi su patrimonio edilizio esistente o nuova edificazione dovranno essere tali da non modificare negativamente il normale deflusso delle acque superficiali, attraverso il mantenimento e, ove ritenuto necessario, il potenziamento del reticolo di drenaggio esistente. La progettazione dovrà essere realizzata in modo da non favorire ristagni ed accumuli di acque superficiali che dovranno essere raccolte in apposite opere di contenimento o allontanate separatamente dalle acque reflue.

6. Nelle aree destinate a verde, compatibilmente con le destinazioni progettuali, la sistemazione morfologica dovrà contribuire alla stabilità generale dei terreni, attraverso il rimodellamento del versante, piantumazione di specie vegetali stabilizzanti, regimazione delle acque superficiali.

Art. 131.3 - Classe di Fattibilità F.3 - Fattibilità condizionata

1. La classe di fattibilità F.3 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.

2. Le Relazioni geologica e geotecnica sono parte integrante della documentazione da presentare ai fini del rilascio del titolo abilitativo dell'attività edilizia e la loro presentazione è condizione essenziale per ottenere il parere delle Commissioni e degli Enti predisposti. Le relazioni geologica e geotecnica e le indagini geologiche, geofisiche e geotecniche dovranno essere realizzate secondo le modalità espresse nelle NTC41 e nel DPGR 36/R 2009 e future integrazioni e modifiche normative.

3. Per gli interventi in progetto dovrà essere fornita una dettagliata ricostruzione degli assetti geologici, stratigrafici, tettonici, geomorfologici ed idrogeologici dell'intero versante interessato dall'area di intervento. La caratterizzazione e modellazione geologica, litotecnica ed idrogeologica dell'area di intervento dovrà essere ottenuta tramite opportune indagini geognostiche che riguarderanno il volume significativo di terreno influenzato direttamente o indirettamente dal manufatto stesso. La programmazione delle indagini verrà fatta in funzione dell'intervento in progetto, in numero e disposizione tale da ottenere un modello geotecnico attendibile del sottosuolo. I valori caratteristici delle grandezze fisiche e meccaniche da attribuire ai terreni di imposta delle fondazioni dovranno essere ottenuti mediante specifiche prove di laboratorio su campioni indisturbati di terreno, che potranno essere integrate con opportune indagini geofisiche e geotecniche. La tipologia fondazionale dovrà essere valutata anche in funzione del generale assetto geologico del sito e dimensionata in base ai risultati della campagna geognostica.

4. La realizzazione di scavi/riporti di terreni, anche temporanei, con fronti verticali o subverticali deve essere effettuata nel rispetto delle verifiche di sicurezza relative agli stati limite ultimi (SLU) e delle analisi relative alle condizioni di esercizio (SLE); per i fronti di altezza

⁴¹ Nuove Norme Tecniche per le Costruzioni (DM Inf. e Trasporti 14 gennaio 2008 e successiva circolare 2 febbraio 2009 n°617)

superiore ai 2 m. dovranno essere previste armature di sostegno delle pareti, la loro realizzazione sarà subordinata all'esecuzione di verifica di stabilità del pendio effettuata con parametri derivanti da indagini geognostiche in situ e/o prove di laboratorio.

5. La compatibilità degli interventi previsti con il generale equilibrio dell'area di intervento e dei manufatti preesistenti dovrà essere valutata tramite opportune verifiche di stabilità.

6. Dovrà essere accertata ed eventualmente monitorata la presenza di falda idrica in grado di interferire con le opere in progetto.

7. Nelle aree a Pericolosità Geomorfologica Elevata (G.3 e P.F.E), valgono le seguenti prescrizioni:

a) L'attuazione 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 realizzazione degli eventuali interventi di messa in sicurezza ove ritenuti necessari. Tali interventi, definiti sulla base di studi geologici, idrogeologici e geotecnici, non devono pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti, e permettere la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione e prevenzione dei fenomeni; dovranno essere installati opportuni sistemi di monitoraggio in relazione alla tipologia del dissesto; 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, devono essere certificati.

b) Possono essere attuati 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 procedimento amministrativo relativo al titolo abilitativo all'attività edilizia.

8. Nelle aree a pericolosità geomorfologica elevata (G3, P.F.E., P.F.3) e molto elevata (G4, P.F.M.E, P.F.4), sono consentiti: gli interventi di restauro, risanamento conservativo, manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia sul patrimonio edilizio esistente senza ampliamenti planimetrici, demolizione e ricostruzione configurabile come ristrutturazione edilizia; gli interventi non devono comunque determinare pericolo per persone e beni, non devono aumentare le pericolosità in altre aree e, ove necessario, dovranno essere adottate idonee misure per ridurre la vulnerabilità.

Art. 131.4 - Classe di Fattibilità F.4 - Fattibilità limitata

1. La classe di fattibilità F.4 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 e verifiche atti a determinare gli elementi di base utili per la predisposizione della relativa progettazione.

Art. 132 - Fattibilità degli interventi nelle aree a pericolosità idraulica

1. Nelle aree di fondovalle interessate da Pericolosità Idraulica Media I.2, tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente o nuova edificazione dovranno essere tali da non modificare negativamente il normale deflusso delle acque superficiali, attraverso il mantenimento e, ove ritenuto necessario, il potenziamento del reticolo di drenaggio esistente. La progettazione dovrà essere realizzata in modo da non favorire ristagni ed accumuli di acque superficiali che dovranno essere raccolte in apposite opere di contenimento o allontanate separatamente dalle acque reflue.

2. Nelle aree di fondovalle, interessate da Pericolosità Idraulica Elevata I.3 e molto elevata I.4, in cui non sono stati effettuati studi idraulici o per le quali non esistono attualmente

progetti di messa in sicurezza, non sono ammissibili nuove edificazioni o trasformazioni dell'esistente fino all'esecuzione di specifici studi idraulici sulla base della piena 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 l'attribuzione della classe di fattibilità. Gli studi idraulici e gli eventuali interventi di messa in sicurezza previsti dovranno costituire Variante al vigente Strumento Urbanistico.

3. Nelle aree di fondovalle, interessate da Pericolosità Idraulica Molto Elevata ed Elevata in cui sono stati effettuati studi idraulici specifici valgono le disposizioni di cui agli Art.132.1 e 132.2.

Art.132.1 - Prescrizioni per le aree a Pericolosità Idraulica Molto Elevata

1. Nell'assegnazione della fattibilità nelle aree a Pericolosità Idraulica Molto Elevata valgono i criteri espressi al par. 3.2.2.1 del D.P.G.R. 53/R 2011.

2. Nelle aree classificate a Pericolosità Idraulica Molto Elevata si recepiscono interamente le prescrizioni e limitazioni alla realizzazione degli interventi espresse agli Art.2 e 3 della L.R. 21/2012.

3. Non sono da prevedersi interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture per i quali non sia dimostrabile il rispetto di condizioni di sicurezza o non sia prevista la preventiva o contestuale realizzazione di interventi di messa in sicurezza per eventi con tempo di ritorno di 200 anni.

4. Possono essere realizzati i seguenti interventi purchè sia dimostrato che la loro natura è tale da non determinare pericolo per persone e beni, da non aumentare la pericolosità in altre aree e purché siano adottate, ove necessario, idonee misure atte a ridurre la vulnerabilità:

a) opere di difesa e regimazione idraulica;

b) infrastrutture di tipo lineare non diversamente localizzabili, a condizione che siano preventivamente o contestualmente realizzate le opere per la loro messa in sicurezza idraulica per tempo di ritorno duecentennale, senza aggravare la pericolosità idraulica al contorno;

c) interventi sul patrimonio urbanistico esistente (superamento di barriere architettoniche, restauro e risanamento conservativo, i mutamenti di destinazione d'uso degli immobili, edifici ed aree anche in assenza di opere edilizie, ristrutturazione edilizia, (L.R. 21 2012 Art.2 comma 3 lettere a) – d);quanto previsto all'Art. 2 della L.R. 21 2012.

Art.132.2 - Prescrizioni per le aree a Pericolosità Idraulica elevata (I.3)

1. Nell'assegnazione della fattibilità nelle aree a Pericolosità Idraulica elevata (I.3) valgono i criteri espressi al par. 3.2.2.1 del D.P.G.R. 53/R 2011 di seguito riassunti.

2. E' consentita la realizzazione di brevi tratti viari di collegamento tra viabilità esistenti, con sviluppo comunque non superiore a 200 ml, assicurandone comunque la trasparenza idraulica ed il non aumento del rischio nelle aree contermini.

3. 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, dimostrando che non si determini aumento delle pericolosità in altre aree e l'assenza o l'eliminazione di pericolo per le persone e i beni. Della sussistenza delle condizioni di cui sopra deve essere dato atto anche nel titolo abilitativo all'attività edilizia.

4. Deve essere garantita la gestione del patrimonio edilizio e infrastrutturale esistente e di tutte le funzioni connesse, tenendo conto della necessità di raggiungimento anche graduale di condizioni di sicurezza idraulica fino a tempi di ritorno di 200 anni. Gli interventi comunque non dovranno determinare pericolo per persone e beni o aumento delle pericolosità in altre aree e, ove necessario, dovranno essere adottate idonee misure per ridurre la vulnerabilità.

5. 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.
6. Fuori dalle aree edificate sono da consentire gli aumenti di superficie coperta inferiori a 50 metri quadri per edificio, previa messa in sicurezza rispetto ad eventi con tempo di ritorno di 200 anni conseguita tramite sistemi di auto sicurezza.
7. 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.
8. All'interno del perimetro dei centri abitati (come individuato dal presente RU) 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.
9. 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.
10. 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.
11. 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.

Art.133 - Fattibilità degli interventi nelle aree a pericolosità sismica

2. Per gli interventi di trasformazione ricadenti in aree classificate a pericolosità sismica locale molto elevata (S.4) oltre alle prescrizioni per le aree a pericolosità geomorfologica G.4, dovranno essere realizzate opportune indagini geofisiche e geotecniche per la corretta definizione dell'azione sismica sulla stabilità di opere e versanti; al fine di ricostruire l'assetto sepolto del fenomeno gravitativo si dovranno utilizzare metodologie di indagine geofisica di superficie; è opportuno che tali indagini siano tarate mediante prove geognostiche dirette con prelievo di campioni.

3. Per gli interventi di trasformazione ricadenti nelle aree classificate a pericolosità sismica (S.3), in sede di predisposizione dei piani complessi di intervento o dei piani attuativi o, in loro assenza, in sede di predisposizione dei progetti edilizi, dovranno essere valutati i seguenti aspetti:

4. nel caso di zone suscettibili di instabilità potenziale o quiescente, dovranno essere realizzate opportune indagini geofisiche e geotecniche per la corretta definizione dell'azione sismica sulla stabilità di opere e versanti; al fine di ricostruire l'assetto sepolto del fenomeno gravitativo si dovranno utilizzare metodologie di indagine geofisica di superficie; è opportuno che tali indagini siano tarate mediante prove geognostiche dirette con prelievo di campioni;

5. nelle zone stabili suscettibili di amplificazioni locali caratterizzate da un alto contrasto di impedenza sismica tra copertura e substrato rigido entro alcune decine di metri, dovrà essere realizzata una campagna di indagini geofisiche (profili sismici a riflessione/rifrazione, prove sismiche in foro, profili MASW da definire a livello di piano attuativo in base all'assetto geologico e alle opere in progetto) e geotecniche che definisca spessori, geometrie e velocità sismiche dei litotipi sepolti al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica dei terreni tra coperture e bedrock sismico.

Art. 134 – Ambiti di salvaguardia dell’Autorità di Bacino del fiume Arno

a) Il Regolamento Urbanistico comunale recepisce interamente quanto indicato nel Piano di Assetto Idrogeologico del Fiume Arno.

b) Nelle aree a Pericolosità Idraulica Molto Elevata (P.I.4), Elevata (P.I.3), Media e Moderata (P.I.2 e P.I.1) valgono rispettivamente le prescrizioni di cui agli Artt. 6, 7 e 8 delle Norme di Piano di Assetto Idrogeologico del Fiume Arno.

c) Nelle aree a Pericolosità da processi geomorfologici di versante e da frana Molto Elevata (P.F.4), Elevata (P.F.3) e Media (P.F.2) valgono rispettivamente le prescrizioni di cui agli Artt. 10, 11 e 12 delle Norme di Piano di Assetto Idrogeologico Fiume Arno.

Art. 135 – Ambiti di salvaguardia dell’Autorità di Bacino del fiume Ombrone

1. Il Regolamento Urbanistico comunale recepisce interamente quanto indicato nel Piano di Assetto Idrogeologico del Fiume Ombrone.

2. Nelle aree a Pericolosità Idraulica Molto Elevata (P.I.M.E.) ed Elevata (P.I.E.) valgono rispettivamente le prescrizioni di cui agli Artt. 5 e 6 delle Norme di Piano di Assetto Idrogeologico del Fiume Ombrone.

3. Nelle aree a Pericolosità Geomorfologica Molto Elevata (P.F.M.E.) ed Elevata (P.F.E.) valgono rispettivamente le prescrizioni di cui agli Artt. 13 e 14 delle Norme di Piano di Assetto Idrogeologico del Fiume Ombrone.

4. Al di fuori delle aree a pericolosità di cui ai commi precedenti, valgono le disposizioni di cui agli art. 17, 18, 19 delle Norme di Piano di Assetto Idrogeologico del Fiume Ombrone.

Art.136 - Attribuzione della fattibilità per gli interventi in territorio extraurbano

a) Nel territorio extraurbano l'assegnazione della fattibilità in relazione alla trasformazione in progetto e alle condizioni di pericolosità geomorfologica e idraulica riscontrate dovrà avvenire secondo i criteri riportati nella seguente tabella:

	FATTIBILITA'						
	PERICOLOSITA' IDRAULICA				PERICOLOSITA' GEOLOGICA		
TIPO DI INTERVENTO	<u>I.1</u>	<u>I.2</u> <u>PI2</u>	<u>I.3</u> <u>PIE</u> <u>PI3</u>	<u>I.4</u> <u>PIM</u> <u>E</u> <u>PI4</u>	<u>G.2</u> <u>PF2</u>	<u>G.3</u> <u>PFE</u> <u>PF3</u>	<u>G.4</u> <u>PFM</u> <u>E</u> <u>PF4</u>
<u>Interventi sul patrimonio edilizio esistente senza ampliamenti e senza aumento del carico urbanistico, persone o beni. Interventi di Manutenzione Ordinaria e straordinaria che non comportino sovraccarichi sul terreno e/o sulle fondazioni. Demolizione senza ricostruzione.</u>	<u>F.1</u>	<u>F.2</u>	<u>F.2</u>	<u>F.2</u>	<u>F.1</u>	<u>F.2</u>	<u>F.2</u>
<u>Interventi di Restauro, Risanamento Conservativo, e Ristrutturazione Edilizia sul patrimonio edilizio esistente senza ampliamenti eccetto opere murarie di piccole dimensioni o temporanee anche connesse al verde attrezzato, piccoli volumi tecnici, di servizio, per funzioni igienico-sanitarie. Demolizione e ricostruzione configurabile come Ristrutturazione Edilizia (Art.18.4 delle NTA).</u>	<u>F.1</u>	<u>F.2</u>	<u>F.3⁽¹⁾</u>	<u>F.3⁽¹⁾</u>	<u>F.2</u>	<u>F.3</u>	<u>F.3⁽¹⁾</u>

TIPO DI INTERVENTO	FATTIBILITA'						
	PERICOLOSITA' IDRAULICA				PERICOLOSITA' GEOLOGICA		
	<u>I.1</u>	<u>I.2</u> <u>PI2</u>	<u>I.3</u> <u>PIE</u> <u>PI3</u>	<u>I.4</u> <u>PIM</u> <u>E</u> <u>PI4</u>	<u>G.2</u> <u>PF2</u>	<u>G.3</u> <u>PFE</u> <u>PF3</u>	<u>G.4</u> <u>PFM</u> <u>E</u> <u>PF4</u>
<u>Nuova edificazione ed interventi sul patrimonio edilizio esistente con ampliamenti, sopraelevazioni ed altri interventi che comportino sovraccarichi sul terreno e/o sulle fondazioni. Demolizione e ricostruzione configurabile come Sostituzione Edilizia (Art.18.6 delle NTA).</u>	<u>F.1</u>	<u>F.2</u>	<u>na⁽²⁾</u>	<u>na⁽²⁾</u>	<u>F.2</u>	<u>F.3</u>	<u>na⁽³⁾</u>
<u>Verde attrezzato senza opere murarie, parchi in genere.</u>	<u>F.1</u>	<u>F.2</u>	<u>F.3⁽¹⁾</u>	<u>F.3⁽¹⁾</u>	<u>F.1</u>	<u>F.2</u>	<u>F.3⁽¹⁾</u>
<u>Impianti sportivi all'aperto, piste ciclabili anche con edifici di servizio (tribune, spogliatoi e costruzioni accessorie).</u>	<u>F.1</u>	<u>F.2</u>	<u>na⁽²⁾</u>	<u>na⁽²⁾</u>	<u>F.2</u>	<u>F.3</u>	<u>na⁽³⁾</u>
<u>Ampliamento di sede stradale o realizzazione di nuovi brevi tratti di viabilità.</u>	<u>F.1</u>	<u>F.2</u>	<u>na⁽²⁾</u>	<u>na⁽²⁾</u>	<u>F.2</u>	<u>F.3</u>	<u>na⁽³⁾</u>
<u>Nuova viabilità.</u>	<u>F.1</u>	<u>F.2</u>	<u>na⁽²⁾</u>	<u>na⁽²⁾</u>	<u>F.2</u>	<u>F.3</u>	<u>na⁽³⁾</u>
<u>Parcheggi pubblici/privati a raso < 500 mq</u>	<u>F.1</u>	<u>F.2</u>	<u>F.3⁽¹⁾</u>	<u>na⁽²⁾</u>	<u>F.2</u>	<u>F.2</u>	<u>na⁽³⁾</u>
<u>Parcheggi pubblici/privati a raso > 500 mq, parcheggi pubblici/privati con sbancamenti o riporti o in sotterraneo.</u>	<u>F.1</u>	<u>F.2</u>	<u>na⁽²⁾</u>	<u>na⁽²⁾</u>	<u>F.2</u>	<u>F.3</u>	<u>na⁽³⁾</u>
<u>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). Torri antincendio.</u>	<u>F.1</u>	<u>F.2</u>	<u>na⁽²⁾</u>	<u>na⁽²⁾</u>	<u>F.2</u>	<u>F.3</u>	<u>na⁽³⁾</u>
<u>Giardini, coltivazioni specializzate, orti, serre con copertura stagionale.</u>	<u>F.1</u>	<u>F.2</u>	<u>na⁽²⁾</u>	<u>na⁽²⁾</u>	<u>F.1</u>	<u>F.1</u>	<u>F.2</u>
<u>Serre con copertura permanente.</u>	<u>F.1</u>	<u>F.2</u>	<u>na⁽²⁾</u>	<u>na⁽²⁾</u>	<u>F.1</u>	<u>F.2</u>	<u>na⁽³⁾</u>
<u>Annessi agricoli e manufatti per alloggio bestiame, tettoie, scuderie e altri annessi di servizio precari con funzione agricola e zootecnica con dimensioni < 50 mq.</u>	<u>F.1</u>	<u>F.2</u>	<u>na⁽²⁾</u>	<u>na⁽²⁾</u>	<u>F.1</u>	<u>F.2</u>	<u>na⁽³⁾</u>
<u>Annessi agricoli e manufatti per alloggio bestiame, tettoie, scuderie e altri annessi di servizio con funzione agricola e zootecnica con dimensioni > 50 mq.</u>	<u>F.1</u>	<u>F.2</u>	<u>na⁽²⁾</u>	<u>na⁽²⁾</u>	<u>F.2</u>	<u>F.3</u>	<u>na⁽³⁾</u>
<u>Depositi all'aperto.</u>	<u>F.1</u>	<u>F.2</u>	<u>na⁽²⁾</u>	<u>na⁽²⁾</u>	<u>F.2</u>	<u>F.2</u>	<u>na⁽³⁾</u>
<u>Invasi e laghetti collinari.</u>	<u>F.1</u>	<u>F.2</u>	<u>na⁽²⁾</u>	<u>na⁽²⁾</u>	<u>F.2</u>	<u>F.3</u>	<u>na⁽³⁾</u>
<u>Piscine all'aperto e relativi locali di servizio planimetricamente < 50 mq.</u>	<u>F.1</u>	<u>F.2</u>	<u>na⁽²⁾</u>	<u>na⁽²⁾</u>	<u>F.2</u>	<u>F.2</u>	<u>na⁽³⁾</u>
<u>Piscine all'aperto e relativi locali di servizio planimetricamente > 50 mq.</u>	<u>F.1</u>	<u>F.2</u>	<u>na⁽²⁾</u>	<u>na⁽²⁾</u>	<u>F.2</u>	<u>F.3</u>	<u>na⁽³⁾</u>
<u>Scavi e riporti planimetricamente superiori a 50 mq o di altezza non modesta.</u>	<u>F.1</u>	<u>F.2</u>	<u>na⁽²⁾</u>	<u>na⁽²⁾</u>	<u>F.2</u>	<u>F.3</u>	<u>na⁽³⁾</u>
<u>Scavi e sbancamenti per la messa in opera delle reti di distribuzione; riporti planimetricamente inferiori a 50 mq.</u>	<u>F.1</u>	<u>F.2</u>	<u>na⁽²⁾</u>	<u>na⁽²⁾</u>	<u>F.1</u>	<u>F.3</u>	<u>na⁽³⁾</u>

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

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

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

Art. 137 – Suolo e sottosuolo

1. Ogni azione che comporti modifica all'assetto planialtimetrico del suolo, la realizzazione di sbancamenti o consistenti riporti (per es. rilevati stradali, piazzali) anche temporanei, con fronti verticali o subverticali, dovrà essere effettuata 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, nel rispetto delle verifiche di

sicurezza relative agli stati limite ultimi (SLU) e delle analisi relative alle condizioni di esercizio (SLE); per i fronti di altezza superiore ai 2 mt. dovranno essere previste armature di sostegno delle pareti.

2. Nelle aree a pericolosità idraulica molto elevata, gli interventi comportanti rimodellazioni del terreno non rientranti nell'articolo 80, comma 1, lettera d), della l.r. 1/2005, sono consentiti solo nel caso in cui non determinano aumento del livello di pericolosità in altre aree.

3. 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 il comune.

4. 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.

5. 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.

Art. 138 – Regimazione delle acque superficiali

1. Tutte le acque provenienti da fabbricati, da altri manufatti e da aree non permeabili devono essere raccolte, canalizzate e smaltite attraverso le reti fognarie, ove esistenti, oppure attraverso gli impluvi naturali, senza determinare fenomeni di erosione dei terreni o di ristagno delle acque.

2. All'interno del corpo idrico è vietata, qualunque trasformazione, manomissione, immissione di reflui non depurati. Sono ammessi solo gli interventi volti al disinquinamento, al miglioramento della vegetazione riparia, al miglioramento del regime idraulico (limitatamente alla pulizia del letto fluviale), alla manutenzione delle infrastrutture idrauliche e alla realizzazione dei percorsi di attraversamento.

3. I lavori di ripulitura e manutenzione fluviale potranno essere eseguiti solo nei casi di documentata e grave ostruzione al regolare deflusso delle acque di alveo e in ogni caso, senza alterare l'ambiente fluviale qualora vi siano insediate specie faunistiche e/o botaniche protette o di evidente valore paesaggistico.

Art. 139 – Riduzione dell'impermeabilizzazione superficiale

a) Su tutto il territorio comunale le modifiche del coefficiente di deflusso conseguenti alla realizzazione di nuovi edifici, sistemazioni esterne e loro modifiche, parcheggi e viabilità, devono essere contenute mediante:

- il mantenimento del 25% della superficie fondiaria di pertinenza non impegnata da costruzioni e che, comunque, consenta l'assorbimento delle acque meteoriche con le modalità naturali preesistenti o coperture non impermeabilizzanti;
- L'utilizzazione di materiale costruttivo e da rivestimento idoneo a mantenere la permeabilità dei suoli per la realizzazione di parcheggi e viabilità;
- l'installazione di depositi di accumulo prima pioggia quando non sia verificata la funzionalità delle reti idrogeologiche naturali o artificiali di recapito delle acque del lotto in questione.

Art. 140 - Opere di difesa idraulica

a) Potrà essere prevista la realizzazione di opportune opere di difesa idraulica (briglie, traverse, argini, difese spondali, casse di espansione) per il contenimento e laminazione delle portate di piena dei corsi d'acqua; il posizionamento e dimensionamento delle suddette opere dovrà essere funzionale alla eliminazione del rischio idraulico.

b) Le nuove opere di regimazione idraulica previste per i corsi d'acqua (naturali e artificiali) saranno finalizzate al riassetto dell'equilibrio idrogeologico, al ripristino della funzionalità della rete del deflusso superficiale, alla messa in sicurezza dei manufatti e delle strutture, alla rinaturalizzazione con specie riparie autoctone, alla risalita delle specie acquatiche e al generale miglioramento della qualità biologica e della fruizione pubblica. Esse dovranno essere concepite privilegiando le tecniche proprie dell'ingegneria naturalistica.

c) Nelle casse di espansione sarà vietato qualsiasi tipo di intervento edilizio, mentre vi potranno essere allocati impianti sportivi privi di superfici impermeabilizzate, parchi pubblici non attrezzati, colture seminative e impianti di arboricoltura da legno che non comportino particolari problemi o perdite in caso di sommersione.

d) Valgono le disposizioni di cui alla L.R. 21/2012 “Disposizioni Urgenti in materia di difesa dal rischio idraulico e tutela dei corsi d'acqua”.

Art. 141 – Pozzi e bacini idrici

1. La domanda per la autorizzazione di nuovi pozzi o bacini idrici o comunque la captazione di acque provenienti dal sottosuolo dovrà essere corredata da un progetto che dovrà contenere la relazione geologica e relazione tecnica sulle caratteristiche costruttive dell'opera.

2. Nella realizzazione di laghetti o bacini di raccolta dovranno essere specificate la natura e la quantità del materiale scavato, la natura e la quantità del materiale di riporto nonché la modalità di smaltimento e/o riutilizzo dei materiali eccedenti secondo quanto disposto dalla vigente normativa.

Art. 142 – Protezione delle risorse idriche

1. Perseguendo l'obiettivo della tutela degli acquiferi, e recependo gli indirizzi del PTCP2010 e del D.lgs. 152 / 2006, il PS si propone di:

1. tutelare in maniera diffusa i corpi idrici sotterranei, con discipline differenziate in funzione del loro grado di vulnerabilità;

2. tutelare le aree di alimentazione delle opere di captazione per uso idropotabile.

2. Le aree di salvaguardia delle opere di captazione destinate al consumo umano si applicano a tutti i pozzi e sorgenti sfruttati a scopo idropotabile. Il Piano Strutturale individua le seguenti aree di salvaguardia:

1. La zona di tutela assoluta (ZTA)

2. La zona di rispetto (ZR)

3. La zona di protezione (ZP)

a) La zona di tutela assoluta (ZTA) di pozzi e sorgenti dev'essere adibita esclusivamente a opere di captazione o presa e ad infrastrutture di servizio.

b) Nelle Zone di Rispetto (ZR) dei pozzi e sorgenti, definite in un intorno di 200 mt. dall'opera di captazione, sono vietati:

1. 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;

2. dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche proveniente da piazzali e strade;

3. aree cimiteriali;

4. apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;

5. 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 quantitative della risorsa idrica;
6. gestione di rifiuti o stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive, centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli e pozzi perdenti, dispersione di fanghi e acque reflue, anche se depurati;
7. 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. E' comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta.

c) Nella Zona di protezione (ZP) della falda, individuata a protezione delle sorgenti e dell'alto corso del Torrente Arbia:

1. sono vietati insediamenti e interventi di qualunque genere compresi scarichi, depositi, accumuli o stoccaggi direttamente su terra, produzioni agricole intensive, che possano produrre inquinamenti;
2. 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;
3. 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.
4. Valgono le prescrizioni relative all'Art 53 delle presenti NTA.

Art. 143 – Disciplina delle Aree Sensibili

1. Sono recepite completamente le discipline del PTC della Provincia di Siena in materia di protezione degli acquiferi sensibili.
2. Nelle aree sensibili di classe 1 valgono tutte le prescrizioni espresse all'Art. 10 par. 10.1.2 delle Discipline del Piano di Coordinamento Provinciale di Siena (PTCP2010).
3. Nelle aree sensibili di classe 2 valgono tutte le prescrizioni espresse all'Art. 10 par. 10.1.3 delle Discipline del Piano di Coordinamento Provinciale di Siena (PTCP2010).
4. Tutti gli interventi di trasformazione ricadenti in aree sensibili di classe 1 e 2 dovranno essere preceduti da indagini geognostiche dirette atte a determinare la presenza e la profondità della falda acquifera, al fine di determinare la compatibilità degli interventi con le prescrizioni di salvaguardia degli acquiferi di cui ai commi 2 e 3 del presente articolo.

Art. 144 – Valutazione di compatibilità delle trasformazioni rispetto agli acquiferi sotterranei

a) Gli interventi ricadenti nelle classi di sensibilità degli acquiferi dovranno essere effettuati in ottemperanza a quanto previsto dalla Disciplina delle Aree sensibili di classe 1 e 2 riportate nell'art. 144.

b) Per le nuove previsioni ricadenti nelle Aree di sensibilità 1, oltre alle prescrizioni di cui sopra, a livello di Piano Attuativo e comunque precedentemente alla presentazione dei progetti esecutivi, per il rilascio delle concessioni edilizie, dovrà essere presentato uno studio di dettaglio atto a dimostrare la loro compatibilità con gli obiettivi di Tutela degli acquiferi, il quale, oltre a qualsiasi elemento aggiuntivo che si voglia apportare per una migliore definizione idrogeologica dell'ambito territoriale intervento, come misura minima dovrà contenere:

1. censimento pozzi;
2. schema della circolazione idrica sotterranea;
3. previsione di qualità e quantità delle sostanze inquinanti infiltrate o a rischio d'infiltrazione;
4. descrizione delle metodologie adottate per la riduzione del tempo di transito delle sostanze inquinanti o a rischio di inquinamento, inteso come tempo impiegato da una particella d'acqua

per percorrere, in infiltrazione verticale, lo spessore dello strato di protezione dell'acquifero, ovvero la porzione di terreno, saturo o non saturo, che sovrasta l'acquifero;

5. definizione del grado di probabilità del rischio di inquinamento;
6. l'entità degli usi idrici in atto nell'ambito territoriale di intervento;
7. definizione del grado di protezione (confinamento) dell'acquifero interessato.

Art. 145 - Tutela dei corsi d'acqua

1. Si confermano ed attuano i contenuti delle misure di salvaguardia di cui all'art. 36, commi 3-6, della Disciplina di Piano del PIT approvato con deliberazione C.R. 24.07.2007, n. 72. Le misure riguardano il divieto di prevedere nuove edificazioni, manufatti di qualsiasi natura o trasformazioni morfologiche negli alvei, nelle golene, sugli argini e nelle aree comprendenti le due fasce della larghezza di ml. 10 dal piede esterno dell'argine o, in mancanza, dal ciglio di sponda dei corsi d'acqua principali, ai fini del corretto assetto idraulico individuati nel Quadro conoscitivo del PIT come aggiornato dai piani di bacino vigenti ed elencati di seguito.

<u>NOME CORSO D'ACQUA</u>	<u>CODICE</u>
<u>FIUME ARBIA</u>	<u>SI706</u>
<u>FOSSO ARBIOLA</u>	<u>SI844</u>
<u>BORRO ARGENNA DELL'</u>	<u>SI15</u>
<u>FOSSO CAGLIANO</u>	<u>SI1220</u>
<u>BOTRO CANICCHIA DI E TRAMONTI</u>	<u>SI307</u>
<u>TORRENTE CARFINI</u>	<u>SI2515</u>
<u>BORRO CERCHIAIO DEL E DEL FAGGETTO</u>	<u>SI1052</u>
<u>FOSSO FORNACE DELLA E PALAGIONE</u>	<u>SI1196</u>
<u>TORRENTE GENA E BORRO DI CANICCHIA</u>	<u>SI2636</u>
<u>BOTRO GRANAIO DEL O DI CELDA</u>	<u>SI349</u>
<u>BORRO GUALDACCIO DEL</u>	<u>SI103</u>
<u>TORRENTE PESA E BORRO DI SELVOLE</u>	<u>SI2750</u>
<u>BOTRO RITORTI</u>	<u>SI440</u>
<u>BOTRO SERCHIO DEL E DI CABBOLLI</u>	<u>SI463</u>
<u>TORRENTE STAGGIA</u>	<u>SI2867</u>
<u>TORRENTE STROLLA</u>	<u>SI2878</u>

2. Sono escluse dalle prescrizioni di cui al comma 1:

- le opere idrauliche, le opere di attraversamento del corso d'acqua, gli interventi trasversali di captazione e restituzione delle acque, nonché gli adeguamenti di infrastrutture esistenti senza avanzamento verso il corso d'acqua, a condizione che si attuino le precauzioni necessarie per la riduzione del rischio idraulico relativamente alla natura dell'intervento ed al contesto territoriale e si consenta comunque il miglioramento dell'accessibilità al corso d'acqua stesso;
- le opere infrastrutturali che non prevedano l'attraversamento del corso d'acqua e che non siano diversamente localizzabili, non interferiscano con esigenze di regimazione idraulica, di ampliamento e di manutenzione del corso d'acqua, non costituiscano ostacolo al deflusso delle acque in caso di esondazione per tempi di ritorno duecentennali e non siano in contrasto con le disposizioni di cui all'articolo 96 del regio decreto 523/1904.

c) Sui corsi d'acqua di cui all'elenco del comma 1, come aggiornato dal Piano di assetto Idrogeologico del Fiume Ombrone, valgono le disposizioni di cui all'Art.1 della L.R. 21/2012 "Disposizioni Urgenti in materia di difesa dal rischio idraulico e tutela dei corsi d'acqua"

Art. 146 – Valutazione delle trasformazioni

1. La relazione sulla valutazione integrata allegata al presente RU è stata completata con la redazione delle carte valutative che tenendo conto dei vincoli RU -V- 02, degli elementi di sen-

sibilità territoriale e di criticità territoriale riportate nelle tavole di analisi RU - V-03 e RU - V - 04 hanno determinato la trasformabilità dell'intero territorio comunale dal punto di vista edilizio e agrario.

2. La sintesi delle valutazioni delle trasformazioni è riportata per gli aspetti agrari nella tavola RU - V - 05 e per gli aspetti edilizi nell'elaborato RU - V- 06 del R.U. approvato con del. C.C. n. 23 del 27.03.2009

3. Il territorio è stato classificato nelle seguenti categorie di trasformabilità:

a) Trasformabilità Incondizionata: le trasformazioni di questa categoria sono subordinate al solo rispetto di norme di carattere generale e agli adempimenti formali richieste dalla normativa vigente sia di natura legislativa che regolamentare;

b) Trasformabilità Condizionata: le trasformazioni di questa categoria sono condizionate da prescrizioni dettate da particolari disposizioni di legge (aree vincolate per legge) e ricadono in aree che presentano condizioni molto vicine al limite dei parametri di ammissibilità fissati dal RU;

c) Trasformabilità Limitata: gli ambiti ricadenti in questa categoria presentano caratteristiche di pregio ambientale, naturalistico e paesaggistico, inoltre, hanno una rilevante vulnerabilità, pertanto la loro trasformazione è limitata dalle prescrizioni contenute in norme specifiche e nella norme del RU;

d) Trasformabilità Critica: questa categoria include parti di territorio dove, di norma, non è possibile effettuare trasformazioni e sono sottoposte ad una disciplina di tutela e valorizzazione. Sono fatte salve le trasformazioni da eseguire per motivi eccezionali e per particolari situazioni disciplinate ed esplicitate da norme di legge, dalla disciplina del PS e dalle norme del RU;

e) Trasformazioni di interesse strategico: ambiti che presentano una classe di criticità elevata, pertanto la loro trasformazione, in coerenza con gli obiettivi del PS e del RU, è strategica al fine di attenuare le criticità. L'attuazione degli interventi di trasformazione, in ogni caso, deve tener conto degli elementi di sensibilità e quindi delle prescrizioni contenute in norme specifiche e nelle norme del RU.

4. Le classi di trasformabilità del territorio, insieme agli elementi di sensibilità e di criticità territoriali, costituiscono fattori discriminanti e imprescindibili per l'attuazione del RU e per la valutazione dei progetti di trasformazione del territorio sia da parte pubblica che privata.

Art. 147 - PRESCRIZIONI AMBIENTALI

Le prescrizioni ambientali rappresentano le condizioni alla trasformazione o le misure previste per impedire, ridurre e compensare gli eventuali impatti significativi sull'ambiente, a seguito dell'attuazione della Variante.

Tali prescrizioni emergono dagli impatti delle trasformazioni sull'ambiente e quindi dai punti di fragilità evidenziati oppure derivano dai contributi inviati dagli Enti in seguito alla trasmissione del Documento Preliminare – Valutazione Iniziale.

Art. 147.1 - ACQUA

1. L' aumento del carico urbanistico nel territorio comunale è condizionato dalla disponibilità della risorsa idrica all'interno dell'area di riferimento.

2. Per le nuove costruzioni e per le trasformazioni urbanistiche dovranno essere utilizzati materiali e tecniche costruttive rivolti al risparmio idrico e dovranno essere previste misure tese alla conservazione, al risparmio, al riutilizzo ed al riciclo delle risorse idriche, attraverso:

- la realizzazione di reti idriche duali fra uso potabile e altri usi;
- la realizzazione di depositi per la raccolta ed il riutilizzo delle acque meteoriche;
- la realizzazione di impianti per l'utilizzazione delle acque reflue depurate;
- l'utilizzo di acqua di ricircolo nelle attività produttive;
- l'impiego di erogatori d'acqua a flusso ridotto e/o temporizzato;

– l'installazione di cassette di scarico a doppio comando nei servizi sanitari.

3. Nelle nuove trasformazioni dovranno essere previsti sistemi a basso consumo di acqua per l'irrigazione dei giardini e delle aree verdi.
4. Per le acque meteoriche dovrà essere previsto il convogliamento in reti separate, favorendo ove possibile il loro recupero per usi irrigui;
5. Per le nuove trasformazioni sarà opportuno prevedere, in fase di progettazione, la collocazione dei vani di alloggiamento dei contatori idrici a confine tra la proprietà privata e pubblica e prevedere il punto di conferimento degli scarichi fognari al fine di evitare la manomissione di strade già asfaltate.
6. Per le nuove trasformazioni si prescrive la preventiva realizzazione della rete fognaria e il suo allacciamento all'impianto di depurazione esistente e/o eventuali di progetto; dove l'allacciamento non sia possibile e/o economicamente sostenibile, si deve ricorrere a sistemi individuali di smaltimento dei reflui tenendo conto della vulnerabilità idrogeologica;
7. In fase di progettazione di nuove trasformazioni dovrà essere verificata la presenza di eventuali sottoservizi pubblici nelle proprietà private oggetto di intervento urbanistico al fine di prevedere la loro sistemazione prima dell'inizio delle nuove costruzioni.

Art. 147.2 - RIFIUTI

- a) Dovrà essere predisposta una campagna di sensibilizzazione verso la raccolta differenziata finalizzata alla riduzione della produzione del rifiuto alla fonte, introducendo ad esempio il biocompostaggio domestico o la realizzazione di punti di approvvigionamento di acqua di buona qualità.
- b) Dovranno essere previste aree da destinare a piccole stazioni ecologicamente attrezzate per la gestione e raccolta dei rifiuti. Per i nuovi insediamenti e per interventi che alterino il carico urbanistico, sarà opportuno prevedere un parere preventivo da parte del gestore del ciclo dei rifiuti in merito alle caratteristiche quali-quantitative del rifiuto prodotto, alle infrastrutture previste per l'intercettazione delle varie frazioni e la relativa accessibilità ai mezzi di raccolta.
- c) Dovranno essere installate isole ecologiche dimensionate in base al carico urbanistico esistente e di previsione; laddove non sia possibile l'installazione di nuove, è comunque obbligatorio l'utilizzo di campane e cassonetti per la raccolta differenziata dei rifiuti.
- d) L'ubicazione delle isole ecologiche e/o delle campane e cassonetti per la raccolta differenziata, dovrà essere tale da garantire il facile raggiungimento da parte dell'utenza, compatibilmente con le esigenze di transito e manovra dei mezzi adibiti alla raccolta.
- e) In relazione al polo scolastico:
 - dovranno essere promosse azioni di informazione e sensibilizzazione degli studenti sull'importanza della raccolta differenziata dei rifiuti e sulle attività di raccolta previste a livello comunale, diffondendo indicazioni sulle corrette modalità di conferimento dei vari materiali, sull'uso dei contenitori, sulla loro ubicazione, ecc.;
 - dovranno essere distribuiti contenitori specifici per la raccolta differenziata nelle aule, diversi a seconda dell'età degli studenti per forma e colore, al fine di sensibilizzare al rispetto dell'ambiente attraverso il gioco e il divertimento;
 - verranno localizzati appositi cassonetti per la raccolta differenziata che risponderanno alle esigenze del polo scolastico.
- f) A fronte della progressiva utilizzazione del patrimonio edilizio presente in territorio rurale, e quindi di un incremento dimensionale conseguente, sarà valutata la necessità di inserimento di nuove aree con contenitori per la raccolta di rifiuti.
- g) In occasione dell'ampliamento delle cantine dovranno essere presentati piani di smaltimento dei rifiuti sia relativi alle attività esistenti che al loro ampliamento, in cui vengano esplicitate le modalità e i canali di smaltimento, il tutto rivolto ad una razionalizzazione e ad una riduzione dei rifiuti.
- h) Poiché al momento attuale non è dato conoscere dove avverranno i primi interventi sul patrimonio edilizio esistente a seguito di deruralizzazioni, si prescrive che ad ogni aumento di

carico urbanistico, sia verificata la localizzazione degli attuali cassonetti o, in caso di necessità, alla previsione di ulteriori.

Art. 147.3 - AZIENDE INSALUBRI

- 1. Si prescrive la non ammissibilità di aziende a rischio d'incidente rilevante.**
- 2. Si prescrive la non ammissibilità di aziende insalubri di classe I e di classe II negli ambiti non a destinazione produttiva; in alternativa, per le piccole e medie imprese che possono tornare a vantaggio della popolazione locale, offrendo possibilità di lavoro e/o servizi necessari senza imporre lunghi spostamenti, si prescrive di adottare tutte le misure necessarie per promuovere l'espansione in maniera armoniosa e compatibile con le esigenze di protezione dall'inquinamento all'interno del tessuto urbano.**

147.4 - ENERGIA

Deve essere perseguito il contenimento dei consumi energetici sia attraverso una riduzione della crescita dei consumi che attraverso l'impiego di fonti rinnovabili.

Le nuove trasformazioni dovranno tener conto delle disposizioni previste dalla L.R. 39/2005 "Norme in materia di energia" e s.m.i., dal Piano di Indirizzo Energetico regionale (PIER), dalla LR 56/2011 e dal Piano energetico provinciale e da quanto stabilito dal DPR 59/2009, dalle Linee Guida Nazionali sulle Fonti Rinnovabili (DM 10/09/2010) e dal D. Lgs. 28/2011. In particolare:

- 1. Dovrà essere privilegiato l'impiego di tecnologie bioclimatiche e l'utilizzo di fonti di energia rinnovabile (fotovoltaico, idroelettrico, biomasse, solare termico) per le nuove trasformazioni, che dovranno risultare integrate con le architetture di progetto.**
- 2. Per i nuovi edifici o ristrutturazioni urbanistiche vi è obbligo di installazione di impianti solari termici per la produzione di acqua calda sanitaria pari almeno al 50 per cento del fabbisogno annuale, fatto salvo documentati impedimenti tecnici (L.R. 39/2005 art. 23) che dovranno risultare integrati con le architetture di progetto.**
- 3. L'installazione di nuovi impianti di illuminazione pubblica dovrà essere conforme alle prescrizioni della L.R. 39/2005, a quanto previsto dall'Allegato III del PIER ed alle "Linee Guida per la progettazione, l'esecuzione e l'adeguamento degli impianti di illuminazione esterna", in particolare, dove tecnicamente possibile, dovranno essere installati impianti per la pubblica illuminazione dotati di celle fotovoltaiche.**
- 4. Gli impianti di illuminazione pubblica o privata devono tener conto delle disposizioni relative alla prevenzione dell'inquinamento luminoso.**
- 5. I nuovi impianti di illuminazione pubblica dovranno essere dotati di sistemi automatici di controllo e riduzione del flusso luminoso.**
- 6. Dovranno essere tutelate tutte quelle aree caratterizzate da bassi flussi luminosi al fine di esaltare il valore culturale ed ambientale del territorio.**

Art. 147.5 - RADIAZIONI NON IONIZZANTI

- a) Dovranno essere rispettati i limiti per l'esposizione puntuale ai campi elettromagnetici, previsti dalla normativa vigente, in relazione alle distanze di sicurezza dagli elettrodotti e dalle Stazioni Radio Base.**
- b) Nelle aree soggette a tutela degli interessi storici, artistici, architettonici, archeologici e ambientali, gli elettrodotti devono correre in cavo sotterraneo e devono altresì essere previste, in fase di progettazione, particolari misure per evitare danni irreparabili ai valori paesaggistici e ambientali tutelati.**
- c) La programmazione delle trasformazioni dovrà tenere conto di quanto previsto dal piano redatto dal Comune ai sensi di quanto stabilito dalla LR 49/2011 "Disciplina in materia di impianti di radiocomunicazione".**

- d) In relazione alla radioattività ambientale da Radon si fa riferimento a quanto stabilito dalla Raccomandazione CE/90/143 e dal rapporto dell'Organizzazione Mondiale della Sanità del 2009 e cioè che i livelli di riferimento di concentrazione di radon da non superare nelle nuove abitazioni sono pari rispettivamente a 400 e a 300 Bequerel/m³.

Art. 147.6 - ARIA

1. Per le nuove attività produttive, che offrono possibilità di lavoro e/o servizi necessari senza imporre lunghi spostamenti, si prescrive che siano adottate tutte le misure necessarie affinché l'espansione avvenga in maniera armoniosa e compatibile con il contesto territoriale, ambientale e paesaggistico. Di conseguenza dovranno essere programmati interventi che prevedano sistemazioni a verde non solo perimetrali o in filari alberati, ma che vadano ad assumere un significato di inserimento nel tessuto circostante, di forte connotazione rurale e paesaggistica.
2. Si prescrive di adottare tutte le misure necessarie per ridurre i flussi di traffico, o comunque mitigarne l'impatto.
3. Per la realizzazione di edifici pubblici (scuole, asili, uffici pubblici, ecc.), dovranno essere utilizzati materiali fonoassorbenti al fine di limitare l'inquinamento acustico.
4. Nella progettazione di edifici pubblici si dovrà tenere conto dei flussi di traffico da essi generati in modo da cercare di limitare punte di inquinamento acustico.
5. Dovranno essere incentivate forme di trasporto promiscue quali servizi pubblici e servizi navetta mirati a limitare i flussi di traffico e in conseguenza aumento delle emissioni nocive.
6. Dovranno essere previste campagne di monitoraggio degli inquinanti dispersi in aria al fine di porre limitazioni al traffico veicolare qualora si superassero i limiti di legge.

Art. 147.7 - SUOLO E SOTTOSUOLO

1. Nelle trasformazioni che implicano nuovo impegno di suolo è opportuno che vengano utilizzati, dove tecnicamente possibile, materiali permeabili.
2. I nuovi spazi pubblici o privati destinati a viabilità pedonale o meccanizzata dovranno essere realizzati, dove tecnicamente possibile, con modalità costruttive che permettano l'infiltrazione o la ritenzione, anche temporanea, delle acque.
3. Devono essere evitati fenomeni di contaminazione delle acque sotterranee e superficiali da parte di scarichi di qualsiasi tipo provenienti sia dai centri abitati che dalle attività produttive.
4. Valgono tutte le prescrizioni degli studi geologici e idraulici.

Art. 147.8 - ECOSISTEMI DELLA FLORA E DELLA FAUNA

1. Dovranno essere adottate idonee misure di salvaguardia tese alla ricerca di equilibri ecologici più consolidati al fine di tutelare la biodiversità floristica e faunistica.
2. Dovrà essere incentivata e migliorata la qualità delle aree a verde pubblico presenti sul territorio comunale.

Art. 147.9 - PAESAGGIO

1. Tutti i progetti di trasformazione dovranno essere corredati di appositi elaborati che dimostrino l'inserimento nel contesto paesaggistico sia attraverso cartografie, fotografie e relazioni.
2. Gli interventi di trasformazione previsti all'interno di aree vincolate ai sensi del D. Lgs. 42/2004 dovranno essere valutati più attentamente e con maggior cautela e gli interventi previsti in aree sottoposte a vincolo paesaggistico dovranno tenere conto delle prescrizioni contenute nelle relative schede di paesaggio del PIT.

Art. 148 MONITORAGGIO

Secondo quanto previsto dal Rapporto Ambientale ai sensi dell'Allegato 2 della LR 10/2010 e succ. modifiche e dalla Relazione di Sintesi ai sensi dell'Art. 10 del Regolamento di Attuazione n° 4/R, il processo di valutazione comprende la definizione del sistema di monitoraggio al fine di valutare il processo di attuazione delle azioni previste dal Piano. Attraverso l'individuazione del sistema di indicatori (o comunque di approfondimenti conoscitivi) che dovranno essere periodicamente aggiornati, viene così verificata l'effettiva realizzazione degli interventi previsti, il raggiungimento degli effetti attesi, eventuali effetti non previsti e l'adozione delle misure di mitigazione.

In tal senso il monitoraggio consisterà sostanzialmente in due azioni:

- a) **il controllo annuale dello stato di attuazione: quali azioni, di che entità, se effettuate secondo le modalità previste o se sono state necessarie modifiche;**
- b) **l'aggiornamento continuo dello stato dell'ambiente, la verifica annuale, attraverso gli indicatori individuati per ciascuna risorsa con esplicitazione della distanza rispetto a quanto previsto, di eventuali variazioni intervenute a seguito delle trasformazioni realizzate in attuazione delle azioni previste. Indispensabile è il confronto tra gli effetti attesi preventivamente e quelli reali, a consuntivo, ed il controllo della effettiva applicazione delle misure di mitigazione e della loro efficacia.**

ALLEGATO A – GLOSSARIO DELLE ABBREVIAZIONI USATE NEL TESTO DELLE NTA (approvato con DCC n. 23 del 27.03.2009)

ALLEGATO B – QUADRO RIEPILOGATIVO DELLE TRASFORMAZIONI E PREVISIONI VALIDE PER CINQUE ANNI DALL'APPROVAZIONE (approvato con DCC n. 23 del 27.03.2009)

ALLEGATO C – SCHEDE NORMA PER GLI INTERVENTI DI RECUPERO, DI NUOVA EDIFICAZIONE, DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA E PER L'ATTIVITA' ESTRATTIVA

ALLEGATO D1 – PRESCRIZIONI GEOLOGICHE PER LE TRASFORMAZIONI DEL TERRITORIO PREVISTE DAL R.U. approvato con DCC n. 23 del 27.03.2009

ALLEGATO D2 - PRESCRIZIONI GEOLOGICHE PER LE TRASFORMAZIONI DI CUI ALLA PRIMA VARIANTE AL R.U.

ALLEGATO E – ZONE DI PROTEZIONE DELL'OSSERVATORIO ASTRONOMICO DI MONTECORBOLI - COMUNE DI BARBERINO VAL D'ELSA. (approvato con DCC n. 23 del 27.03.2009)

INDICE

Testo integrato: le presenti norme disciplinano....Errore. Il segnalibro non è definito.

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI	1
CAPO I – NATURA E FONTI NORMATIVE	4
Art. 1 – Natura, funzioni e obiettivi del Regolamento urbanistico	4
Art. 2 – Disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti	5
Art. 3 – Disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali e edilizi	5
Art. 4 – Procedure d'intervento	6
Art. 5 – Intervento urbanistico preventivo	6
Art. 6 – Intervento diretto	6
Art. 8 – Deroghe	7
I poteri di deroga sono regolati dalla <i>normativa vigente in materia ed il Comune esercita tali poteri nel pieno rispetto della stessa</i>	7
Art. 9 – Vigore del RU 2009	7
Art. 10 – Raccordo col PS e col REC	8
Art. 11 – Aggiornamento del quadro conoscitivo	8
Art. 12 – Salvaguardie	8
Art. 13 – Aree con previsioni del RU decadute	9
Art. 14 – Rilascio dei titoli abilitativi	9
Art. 15 – Disposizioni transitorie e abrogazioni	9
CAPO II – DEFINIZIONI, PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI	9
Art. 16 – Definizioni urbanistiche ed edilizie	9
Art. 17 – Parametri urbanistici – edilizi	10
Art. 18 – Zone Omogenee	11
Art. 19 - Standard Urbanistici	11
Art. 20 – Interventi urbanistici ed edilizi	11
Art. 21– Categorie di intervento	12
Art. 22 – Interventi sottoposti a specifiche disposizioni	15
Art. 23 – Prescrizione particolari per piscine e campi da tennis	15
Art. 24– Prescrizioni particolari per parcheggi privati	17
CAPO II bis CLASSIFICAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO E DISCIPLINA DEI CAMBIAMENTI	18
Art. 25 – Destinazioni d'uso – aspetti generali	18
Art. 26 – Usi del territorio e carico urbanistico primario	18
Art. 27 – Mutamento delle destinazioni d'uso	21
Art. 28 – Dotazione minima di parcheggi pubblici e privati	22
CAPO III – PIANI ATTUATIVI E DI SETTORE	24
Art. 29 – Piani attuativi - (PUA)	24
Art. 30 – Piani di settore	24
TITOLO II – SOSTENIBILITÀ.....	25
Art. 31 – Informazione ai cittadini per ridurre l'impronta ecologica	25
Art. 32 – Uso dell'acqua degli acquedotti civici	25
Art. 33 – Misure per risparmiare l'acqua	25
Art. 34 – Misure per risparmiare l'energia termica	26
Art. 35 – Misure per risparmiare l'energia elettrica	26
Art. 36 – Misure per ridurre l'inquinamento atmosferico	26
Art. 37 – Misure per migliorare l'efficienza e ridurre l'inquinamento luminoso	27
Art. 38 – Misure per ridurre la produzione di rifiuti e razionalizzarne la gestione	27
Art. 39 – Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili	27
Art. 40 – Impianti per produrre cippato o pellet	28
TITOLO III – IL TERRITORIO RURALE	30

Art. 41 – Ambito di applicazione , contenuti e finalità.....	30
CAPO I – PAESAGGIO.....	30
Art. 42 – Unità di paesaggio Val d'Elsa e Chianti.....	30
Art. 43 – Forme del paesaggio agrario.....	30
Art. 44 – Definizioni e criteri generali di intervento nelle aree di tutela paesaggistica e di rispetto.....	31
Art. 45 – Aree di tutela paesaggistica <i>dei centri minori, aggregati e nuclei del territorio aperto</i>	32
Art. 46– Aree di tutela paesaggistica degli aggregati di media rilevanza.....	33
Art. 47 – Aree di tutela paesaggistica degli aggregati agricoli.....	33
Art. 48 – Aree di tutela paesaggistica di ville e edifici specialistici.....	33
Art. 49 – Aree di rispetto.....	35
Art. 50 – Manufatti minori ed altre testimonianze di valore paesaggistico.....	35
Art. 51 – Aree degradate dal punto di vista paesaggistico ambientale.....	36
Art. 52 – Aree d'interesse naturalistico (Sorgenti dell'Arbia – Riserva Sant'Agnese).....	36
Art. 53 – <i>Tracciati di interesse paesaggistico, itinerari turistico-culturali- strade bianche</i>	36
Art. 53.1 - <i>Tracciati d'interesse paesaggistico europeo</i>	36
Art. 54 – Viabilità minore.....	37
Art. 54.1– <i>Itinerari Turistico-culturali</i>	37
Art. 55 – Aree d'interesse archeologico.....	38
CAPO II – DISCIPLINA PER LA CONDUZIONE DEI SUOLI IN AGRICOLTURA.....	39
Art. 56 – Scopi e fonti normative.....	39
Art. 57 – Aree non utilizzabili per l'agricoltura.....	39
Art. 58 – Norme generali per l'uso sostenibile dei suoli in agricoltura.....	39
Art. 59 – Livellamenti.....	40
Art. 60 – Nuove colture.....	40
Art. 61 – Colture in atto.....	41
Art. 62 – Abbandono di colture.....	41
Art. 63 – Bacini idrici artificiali.....	42
Art. 64 – Boschi.....	42
Art. 65 – Aree destinate ad allevamenti intensivi.....	42
CAPO III – DISCIPLINA URBANISTICA E DELL'ATTIVITA' EDILIZIA NEL TERRITORIO RURALE.....	43
Art. 66 – Zone E – Aree agricole: definizioni e finalità.....	43
Art. 67 – Zone E1 – Zone ad esclusiva funzione agricola.....	43
Art. 68 – Zone E2 – Zone a prevalente funzione agricola.....	44
Art. 69 – Zone E3 – Zone agricole di salvaguardia.....	45
Art. 71 - <i>Disciplina generale degli interventi edilizi</i>	47
Art. 72 – Destinazioni d'uso e dimensionamento.....	49
Art. 73 – Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale (PAMAA).....	50
Art. 74 – Criteri di inserimento architettonico–ambientale delle nuove costruzioni.....	51
Art. 76 – Abitazioni rurali.....	52
Art. 77 – Annessi di aziende che non raggiungono la superficie fondiaria minima e di soggetti diversi dagli IAP.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Art. 78 – Agriturismo.....	55
Art. 79 – Manufatti precari e serre temporanee per lo svolgimento dell'attività agricola.....	56
Art. 80 – Disciplina del patrimonio edilizio esistente.....	56
Art. 81 – Interventi sul patrimonio edilizio schedato.....	57
Art. 82 – Interventi sul patrimonio edilizio esistente non schedato.....	59
TITOLO IV – IL SISTEMA INSEDIATIVO.....	60
CAPO I – DISCIPLINA DELLE UTOE.....	60
Art. 83 – Disciplina generale delle UTOE.....	60
Art. 84 – UTOE 1, Centro storico.....	60
Art. 85 – UTOE 1, Area sottoposta a progetto unitario di riqualificazione urbanistica (R1), Ex Molini Niccolai ...	60
Art. 86 – UTOE 2, Val d'Arbia.....	63
Art. 87 – UTOE 3, Insediamenti produttivi.....	63
Art. 88 – UTOE 3, Area industriale Ex mangimificio Niccolai (Zona D1*).....	64
Art. 89 – UTOE 4, Poggio La Capannina – Malafrasca.....	64
Art. 90 – UTOE 5, Val d'Elsa.....	64
Art. 91 – UTOE 6, Salivolpi.....	64
Art. 92 – UTOE 7, La Croce Fiorentina.....	64

Art. 93 – UTOE 7, Area sottoposta a progetto unitario di riqualificazione urbanistica (R3) Cava	65
Art. 94 – UTOE 8, Fonterutoli	67
Art. 95 – UTOE 9, Monte e Monticino	67
Art. 96 – UTOE 9, Area sottoposta a progetto unitario di riqualificazione urbanistica (R2) Monte e Monticino	67
CAPO II – ZONE TERRITORIALI OMOGENEE	70
Art. 97 – Zone A – Aree di carattere storico artistico ambientale	70
Art. 98 – Zone A1 – Centri Urbani Storici	71
Art. 99 – Elementi architettonici e urbani di interesse tipologico e testimoniale	72
Art. 100 — Quinta prospettica di Via Ferruccio, Edifici isolati in Via IV Novembre, Quinta prospettica di Via Trento e Trieste e Piazza Roma nel centro urbano storico di Castellina - (EU)	73
Art. 101 – Elementi architettonici e urbani di interesse tipologico e testimoniale del centro urbano storico di Fonterutoli – (EU)	73
Art. 102 – Edifici di rilevanza architettonica e monumentale – AM – (chiese, monasteri, edifici vincolati ai sensi del D. Lgs 22.01.2004, n. 42 e edifici pubblici parificati al vincolo	73
Art. 103 – Ville, edifici e complessi di interesse tipologico, testimoniale, storico e urbanistico (TU)	75
Art. 104 – Preesistenze ed aree archeologiche – (PA)	76
Art. 105 – Edifici e complessi sottoposti a recupero e riqualificazione funzionale e ambientale – (RI)	77
Art. 106- Zone A2 – Aggregati antichi lungo strada	82
Art. 107 – Zone A3 – Aree di salvaguardia dei centri urbani storici	83
Art. 108 – Zone B – Tessuti Urbani Consolidati	84
Art. 109 – Zone B1 – Tessuto urbano consolidato saturo	87
Art. 110 – Zone B 2 – Completamento dei tessuti urbani con interventi puntuali (IP)	88
Art. 111 – Zone B3 – Comparti di completamento sottoposti a perequazione (IC)	88
Art. 112 – Zone B4 – Ambiti da sottoporre a recupero e/o riqualificazione unitaria (RE)	90
Art. 113 – Zone C – Aree per espansione residenziale	92
Art. 114 – Zona C1 – Aree per nuove espansioni urbanistiche	93
Art. 115– Zone C1V – Aree verdi all’interno delle zone di espansione	94
Art. 116 – Zone D – Aree per insediamenti produttivi	94
Art. 117 – Zone D1 – Aree artigianali e industriali sature	95
Art. 118 – Zone D2 – Aree artigianali e industriali di completamento	96
Art. 119 – Zone D3 – Aree artigianali e industriali di espansione	98
Art. 120 – Zone D4 – Aree destinate ad attività turistico ricettive	99
Art. 121 – Zone D5 – <i>Cantine e allevamenti zootecnici esistenti</i>	101
Art. 122 – Zone D6 – Aree per deposito macchine ed attrezzi	103
Art. 123 – Zone F per attrezzature ed impianti d’interesse generale	103
Art. 124 – Zone F1 – Aree per attrezzature di interesse comune	103
Art. 125 – Zone F2 – Attrezzature scolastiche	104
Art. 126 – Zona F3 – Aree per attrezzature sportive (AS)	104
Art. 127 – Zone F4 – Aree verdi	104
Art. 128 – Zone F5 – Aree destinate alla mobilità e ai parcheggi	105
Art. 129 – Percorsi pedonali e ciclabili	106
Art. 130 – Zone a vincolo speciale	107

TITOLO V – SALVAGUARDIA DEL TERRITORIO **108**

Art. 131 – <i>Tutela geologica</i>	108
Art. 137 – <i>Suolo e sottosuolo</i>	114
Art. 138 – <i>Regimazione delle acque superficiali</i>	115
Art. 139 – <i>Riduzione dell’impermeabilizzazione superficiale</i>	115
Art. 141 – <i>Pozzi e bacini idrici</i>	116
Art. 142 – <i>Protezione delle risorse idriche</i>	116
Art. 143 – <i>Disciplina delle Aree Sensibili</i>	117
Art. 144 – <i>Valutazione di compatibilità delle trasformazioni rispetto agli acquiferi sotterranei</i>	117
Art. 145 - <i>Tutela dei corsi d’acqua</i>	118
Art. 146 – <i>Valutazione delle trasformazioni</i>	118
Art. 147 - PRESCRIZIONI AMBIENTALI	119
Art. 147.1 - ACQUA	119
Art. 147.3 - AZIENDE INSALUBRI	121
Art. 147.6 - ARIA	122
Art. 147.7 - SUOLO E SOTTOSUOLO	122
Art. 147.8 - ECOSISTEMI DELLA FLORA E DELLA FAUNA	122
Art. 147.9 - PAESAGGIO	122

<i>Art. 148 MONITORAGGIO</i>	123
ALLEGATO A – GLOSSARIO DELLE ABBREVIAZIONI USATE NEL TESTO DELLE NTA (approvato con DCC n. 23 del 27.03.2009)	123
ALLEGATO B – QUADRO RIEPILOGATIVO DELLE TRASFORMAZIONI E PREVISIONI VALIDE PER CINQUE ANNI DALL'APPROVAZIONE (approvato con DCC n. 23 del 27.03.2009)	123
ALLEGATO C – SCHEDE NORMA PER GLI INTERVENTI DI RECUPERO, DI NUOVA EDIFICAZIONE, DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA E PER L'ATTIVITA' ESTRATTIVA	123