



# COMUNE DI CHIUSDINO

Provincia di Siena

## REGOLAMENTO URBANISTICO



### Progettazione Urbanistica

Arch. Graziano Massetani

STUDIO MASSETANI Architettura & Urbanistica

Arch. Lorenza Vanni

Collaboratori:

Arch. PierMichele Malucchi

Arch. Emanuela Vigneri

Dott.sa Maria Grazia Basile

Dott.sa Benedetta Mossenta

### Indagini geologiche ed idrauliche

Dott. Geol. Mauro Cartocci

Collaboratore:

Dott. Geol. Alessandro Ciali

*Sindaco:*

Ivano Minocci

*Assessore all'Urbanistica:*

Luciana Bartaletti

*Responsabile del Procedimento:*

Geom. Marco Burchianti

*Garante della Comunicazione:*

Geom. Stefano Nardini

*Segretario Comunale*

Dott.sa Eleonora Coppola

Adozione:

Data: Novembre 2012

Approvazione:

Documento

**RU  
10**

**NTA**

**Norme Tecniche di Attuazione**

*Modificate a seguito dell'accoglimento delle osservazioni*



**COMUNE DI CHIUSDINO**

Provincia di Siena

**REGOLAMENTO URBANISTICO**

**Norme Tecniche di Attuazione**

**N.T.A.**



## Indice

|  |           |
|--|-----------|
| <b>TITOLO I - NORME GENERALI .....</b>   | <b>7</b>  |
| <i>Art. 1 - Finalità e contenuti del Regolamento Urbanistico.....</i>  | <i>7</i>  |
| <i>Art. 2 - Riferimenti legislativi e normativi.....</i>   | <i>8</i>  |
| <i>Art. 3 - Validità, varianti e criteri interpretativi del Regolamento Urbanistico.....</i>   | <i>9</i>  |
| <i>Art. 4 - Poteri di deroga.....</i>  | <i>10</i> |
| <i>Art. 5 - Statuto del territorio del Piano Strutturale.....</i>  | <i>10</i> |
| <i>Art. 6 - Vincoli imposti da normative sovraordinate e vincoli urbanistici.....</i>  | <i>10</i> |
| 6.1 - VINCOLI PAESAGGISTICI E AMBIENTALI .....   | 10        |
| 6.2 - VINCOLO IDROGEOLOGICO.....   | 11        |
| 6.3 - VINCOLO IDRICO.....  | 11        |
| 6.4 - VINCOLI DERIVANTI DALLA PRESENZA DI ELETTRODOTTI.....  | 12        |
| 6.5 - AREE SOGGETTE A VINCOLO CIMITERIALE.....   | 12        |
| 6.6 - VINCOLI URBANISTICI.....   | 12        |
| <i>Art. 7 - Mappa dell'accessibilità urbana.....</i>   | <i>13</i> |
| <i>Art. 8 - Limite dei Centri Abitati.....</i>   | <i>13</i> |
| <i>Art. 9 - Elaborati del Regolamento Urbanistico.....</i>   | <i>13</i> |
| <b>TITOLO II - ATTUAZIONE DEL R.U.....</b>   | <b>16</b> |
| <b>CAPO I - DISPOSIZIONI FINALIZZATE ALLA PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO DEGLI INSEDIAMENTI URBANI ED ALLA VALORIZZAZIONE DEI BENI STORICI, ARCHITETTONICI E PAESAGGISTICI.....</b> | <b>16</b> |
| <i>Art. 10 - Modalità di attuazione del R.U.....</i>   | <i>16</i> |
| <i>Art. 11 - La Perequazione Urbanistica.....</i>  | <i>17</i> |
| <i>Art. 12 - Caratteristiche dei Piani Attuativi.....</i>  | <i>18</i> |
| 12.1 - PIANI ATTUATIVI DI INIZIATIVA PUBBLICA.....   | 20        |
| 12.2 - PIANI ATTUATIVI DI INIZIATIVA PRIVATA CONVENZIONATI.....  | 20        |
| 12.3 - PIANI DI RECUPERO (P.D.R.).....   | 23        |
| <i>Art. 13 - Intervento Diretto Convenzionato.....</i>   | <i>24</i> |
| <i>Art. 14 - Attuazione anticipata di opere di urbanizzazione primaria.....</i>  | <i>25</i> |
| <i>Art. 15 - Definizioni per l'attuazione del R.U.....</i>   | <i>25</i> |
| 15.1 - ALTEZZA DEGLI EDIFICI.....  | 25        |
| 15.2 - ALTEZZA DEI LOCALI.....   | 26        |
| 15.3 - ALTEZZA MASSIMA (H MAX).....  | 27        |
| 15.4 - DISTANZA DALLE STRADE (DS).....   | 28        |
| 15.5 - DISTANZA DAI FABBRICATI (DF).....   | 28        |
| 15.6 - DISTANZA DAI CONFINI (DC).....  | 29        |
| 15.7 - DISTANZA DAI LIMITI DI ZONA( DZ).....   | 30        |
| 15.8 - ESERCIZIO DI VICINATO.....  | 30        |
| 15.9 - LOGGIA.....   | 30        |
| 15.10 - LOTTO DI INTERVENTO.....   | 30        |
| 15.11 - MEDIA STRUTTURA DI VENDITA.....  | 31        |
| 15.12 - PERTINENZE.....  | 31        |
| 15.13 - PIANO DI EDIFICIO.....   | 32        |
| 15.14 - PIANO FUORI TERRA.....   | 33        |
| 15.15 - PIANO SEMINTERRATO.....  | 33        |
| 15.16 - PIANO INTERRATO.....   | 33        |
| 15.17 - PORTICATO.....   | 33        |
| 15.18 - RAPPORTO DI COPERTURA (R.C.).....  | 33        |
| 15.19 - RAPPORTO DI PERMEABILITÀ FONDIARIA (R.P.F.).....   | 33        |
| 15.20 - SOPPALCO.....  | 33        |

|   |           |
|---|-----------|
| 15.21 - SUPERFICIE COPERTA (S.C.) .....   | 34        |
| 15.22 - SUPERFICIE FONDIARIA (S.F.) .....   | 34        |
| 15.23 - SUPERFICIE PERMEABILE (S.P.) .....  | 34        |
| 15.24 - SUPERFICIE TERRITORIALE (S.T.) .....  | 34        |
| 15.25 - SUPERFICIE UTILE LORDA ( S.U.L.) .....  | 35        |
| 15.26 - SUPERFICIE UTILE LORDA MASSIMA (S.U.L. MAX) .....   | 35        |
| 15.27 - SUPERFICIE UTILE NETTA ( S.U.N. ) .....   | 35        |
| 15.28 - SUPERFICIE DI VENDITA (S.V.) .....  | 36        |
| 15.29 - VANO SCALA .....  | 36        |
| 15.30 - VOLUME .....  | 36        |
| 15.31 - VOLUME TECNICO .....  | 36        |
| 15.32 - CORRIDOIO ECOLOGICO .....   | 37        |
| 15.33 - STRUTTURE TEMPORANEE .....  | 37        |
| 15.34 - IMPRENDITORE AGRICOLO PROFESSIONALE (I.A.P.) .....  | 37        |
| 15.35 - IMPRENDITORE AGRICOLO (I.A.) .....  | 37        |
| 15.36 - OPERATORE DELL'AGRICOLTURA AMATORIALE (O.A.A.) .....  | 38        |
| 15.37 - SUPERFICIE AGRARIA UTILIZZATA (SAU) .....   | 38        |
| <b>Art. 16 - Disciplina della distribuzione e della localizzazione delle funzioni e del cambio delle destinazioni d'uso (Piano delle funzioni) .....</b>                              | <b>38</b> |
| <b>Art. 17 - Infrastrutture per e a servizio della mobilità .....</b>   | <b>40</b> |
| 17.1 - STRADE E PERCORSI CICLO-PEDONALI .....   | 40        |
| 17.2 - PARCHEGGI PUBBLICI – ZONE P .....  | 42        |
| 17.3 - PARCHEGGI PRIVATI E PARCHEGGI PRIVATI DI USO PUBBLICO .....  | 43        |
| 17.4 - IMPIANTI DISTRIBUZIONE CARBURANTI .....  | 46        |
| <b>Art. 18 - Interventi sul patrimonio edilizio esistente .....</b>   | <b>47</b> |
| 18.1 - MANUTENZIONE ORDINARIA (MA.O) .....  | 47        |
| 18.2 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA (MA.S.) .....   | 49        |
| 18.3 - RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO .....  | 51        |
| 18.3.1 - Restauro architettonico (Re.A.) .....  | 52        |
| 18.3.2 - Risanamento conservativo (Ri.C./Ri.C.* ) .....   | 54        |
| 18.4 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (RS.E.) .....  | 55        |
| 18.5 - ADDIZIONE VOLUMETRICA (AD.V.) .....  | 57        |
| 18.6 - SOSTITUZIONE EDILIZIA (SO.E.) .....  | 58        |
| 18.7 - DEMOLIZIONE EDILIZIA (DE.E.) .....   | 58        |
| 18.8 - RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (RS.U.) .....   | 59        |
| 18.9 - NORME GENERALI .....   | 59        |
| <b>Art. 19 - Categorie di valore degli edifici di pregio storico, architettonico e/o ambientale, criteri di valutazione e modalità di intervento. ....</b>                            | <b>60</b> |
| 19.1 - EDIFICI DI TOTALE PREGIO STORICO, ARCHITETTONICO E AMBIENTALE .....  | 60        |
| 19.2 - EDIFICI DI PARZIALE PREGIO ARCHITETTONICO, STORICO E AMBIENTALE .....  | 61        |
| 19.3 - EDIFICI DI PREGIO AMBIENTALE E TESTIMONIALE .....  | 61        |
| 19.4 - MANUFATTI MINORI DI VALORE STORICO E/O ARCHITETTONICO, ELEMENTI DI ARREDO URBANO, ELEMENTI AMBIENTALI E PAESAGGISTICI CARATTERIZZANTI I LUOGHI .....                           | 61        |
| 19.5 - ELEMENTI DEL PAESAGGIO E DEL TERRITORIO SEGNALATI ATTRAVERSO DOCUMENTAZIONE STORIOGRAFICA .....  | 62        |
| 19.6 - STRUTTURA URBANA ED ORGANIZZAZIONE DEGLI SPAZI PUBBLICI .....  | 63        |
| 19.7 - PRESCRIZIONI TECNICHE PER INTERVENTI SU EDIFICI DI PREGIO STORICO, ARCHITETTONICO E AMBIENTALE .....   | 63        |
| <b>CAPO 2 - DISPOSIZIONI FINALIZZATE ALLA SOSTENIBILITÀ E ALLA QUALITÀ DEGLI INTERVENTI PREVISTI DAL R.U. E ALLA TUTELA DELL'INTEGRITÀ FISICA DEL TERRITORIO E DELL'AMBIENTE.....</b> | <b>68</b> |
| <b>Art. 20 - Campo di applicazione.....</b>   | <b>68</b> |
| 20.1 - RISORSA IDRICA, ACQUEDOTTO E DEPURAZIONE .....   | 68        |
| 20.1.1 - Prescrizioni relative alle reti acquedottistiche e fognarie .....  | 68        |
| 20.1.2 - Tutela dei corsi d'acqua .....   | 69        |

|  |            |
|--|------------|
| 20.1.3 - Opere di difesa idraulica.....  | 70         |
| 20.1.4 - Disposizioni per la salvaguardia degli acquiferi .....  | 71         |
| 20.1.5 - Disciplina delle aree sensibili.....  | 72         |
| 20.2 - ARIA E CLIMA ACUSTICO. ....   | 72         |
| 20.3 - ENERGIA. ....   | 73         |
| 20.4 - SUOLO E SOTTOSUOLO. ....  | 74         |
| 20.5 - PAESAGGIO. ....   | 74         |
| 20.6 - RIFIUTI. ....   | 77         |
| 20.7 - RADIAZIONI NON IONIZZANTI.....  | 78         |
| 20.8 - RISORSE NATURALI.....   | 78         |
| Art. 21 - Contenimento dei consumi energetici.....   | 79         |
| Art. 22 - Disposizioni relative alle condizioni di pericolosità e fattibilità geologica .....  | 80         |
| 22.1 - CLASSE DI FATTIBILITÀ F.1 - FATTIBILITÀ SENZA PARTICOLARI LIMITAZIONI. ....   | 81         |
| 22.2 - CLASSE DI FATTIBILITÀ F.2 - FATTIBILITÀ CON NORMALI VINCOLI.....  | 81         |
| 22.3 - CLASSE DI FATTIBILITÀ F.3 - FATTIBILITÀ CONDIZIONATA.....   | 82         |
| 22.4 - CLASSE DI FATTIBILITÀ F.4 - FATTIBILITÀ LIMITATA .....  | 84         |
| 22.5 - FATTIBILITÀ DEGLI INTERVENTI NELLE AREE A PERICOLOSITÀ IDRAULICA .....  | 84         |
| 22.6 - FATTIBILITÀ DEGLI INTERVENTI NELLE AREE A PERICOLOSITÀ SISMICA .....  | 85         |
| 22.7 - DISPOSIZIONI PARTICOLARI DERIVANTI DAL RECEPIMENTO DEL PAI DELL'OMBRONE .....   | 85         |
| 22.8 - ATTRIBUZIONE DELLA FATTIBILITÀ PER GLI INTERVENTI IN TERRITORIO EXTRAURBANO. ....   | 86         |
| <b>TITOLO III - DISCIPLINA DEL TERRITORIO .....</b>  | <b>87</b>  |
| <b>CAPO I - TERRITORIO APERTO.....</b>   | <b>87</b>  |
| Art. 23 - Le zone agricole. ....   | 87         |
| Art. 24 - Disciplina generale delle zone agricole. ....  | 87         |
| 24.1 - PROGRAMMI AZIENDALE PLURIENNALE DI MIGLIORAMENTO AGRICOLO AMBIENTALE (P.A.P.M.A.A.). ....   | 88         |
| 24.2 - AGRITURISMO.....  | 88         |
| 24.3 - INTERVENTI DI SISTEMAZIONE AMBIENTALE. ....   | 89         |
| 24.4 - NUOVI EDIFICI RURALI AD USO ABITATIVO.....  | 90         |
| 24.5 - NUOVI ANNESSI RURALI. ....  | 91         |
| 24.6 - NUOVI ANNESSI DESTINATI ALL'AGRICOLTURA ESERCITATA DA IMPRENDITORI AGRICOLI E OPERATORI DELL'AGRICOLTURA AMATORIALE E/O DEL TEMPO LIBERO. ....              | 92         |
| 24.7 - ANNESSI PER IL RICOVERO DI ANIMALI NON CONNESSI ALLE ESIGENZE DI AZIENDE AGRICOLE. ....   | 93         |
| 24.7.1 - Animali da cortile, ovini, caprini e suini. ....  | 93         |
| 24.7.2 - Bovini ed equini.....   | 93         |
| 24.8 - MANUFATTI PRECARI. ....   | 94         |
| 24.9 - SERRE.....  | 94         |
| 24.10 - EDIFICI ESISTENTI.....   | 95         |
| Art. 25 - Zone E1: Aree boscate - Disciplina specifica.....  | 98         |
| Art. 26 - Zone E2: Aree agricole esterne alle UTOE - Disciplina specifica.....   | 100        |
| Art. 27 - Zone Ed: Attività produttive e/o estrattive nel territorio aperto - Disciplina specifica.....  | 101        |
| Art. 28 - Zone Et: Attività turistico-ricettive nel territorio aperto - Disciplina specifica.....  | 104        |
| <b>CAPO 2 - INSEDIAMENTI .....</b>   | <b>107</b> |
| Art. 29 - Le UTOE: disciplina generale.....  | 107        |
| 29.1 - ZONE A: PARTI STORICIZZATE DEGLI INSEDIAMENTI ALL'INTERNO DELLE UTOE. ....  | 108        |
| 29.2 - ZONE B1: PARTI DEGLI INSEDIAMENTI A CARATTERE RESIDENZIALE MUNITE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA. ....  | 109        |
| 29.3 - ZONE B2: PARTI DEGLI INSEDIAMENTI A CARATTERE RESIDENZIALE CARENTI DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA SOGGETTE A INTERVENTO DIRETTO CONVENZIONATO. .... | 110        |
| 29.4 - ZONE C1: PARTI DEGLI INSEDIAMENTI A CARATTERE RESIDENZIALE SOGGETTE A PIANI ATTUATIVI IN CORSO DI ATTUAZIONE.....   | 111        |
| 29.5 - ZONE C2: PARTI DEGLI INSEDIAMENTI A CARATTERE RESIDENZIALE PRIVE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA SOGGETTE A PIANI ATTUATIVI CONVENZIONATI. ....      | 111        |

|   |     |
|---|-----|
| 29.6 - ZONE D1P: PARTI DEGLI INSEDIAMENTI A CARATTERE PRODUTTIVO MUNITE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA. ....  | 112 |
| 29.7 - ZONE D1C: PARTI DEGLI INSEDIAMENTI A CARATTERE COMMERCIALE MUNITE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA. ....   | 113 |
| 29.8 - ZONE D2P: PARTI DEGLI INSEDIAMENTI A CARATTERE PRODUTTIVO PRIVE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA SOGGETTE A PIANI ATTUATIVI CONVENZIONATI. ....  | 113 |
| 29.9 - ZONE D2C: PARTI DEGLI INSEDIAMENTI A CARATTERE COMMERCIALE PRIVE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA SOGGETTE A PIANI ATTUATIVI CONVENZIONATI. .... | 114 |
| 29.10 - ZONE E3: AREE AGRICOLE INTERNE ALLE UTOE. ....  | 115 |
| 29.11 - ZONE F1: PARTI DEGLI INSEDIAMENTI DESTINATE A VERDE PUBBLICO ATTREZZATO E PARCHI PUBBLICI. ....   | 117 |
| 29.12 - ZONE F2: PARTI DEGLI INSEDIAMENTI A CARATTERE PUBBLICO DESTINATE AD ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI. ....   | 117 |
| 29.13 - ZONE F3: PARTI DEGLI INSEDIAMENTI DESTINATE A VERDE PRIVATO. ....   | 118 |
| 29.14 - ZONE F4: PARTI DEGLI INSEDIAMENTI A CARATTERE PRIVATO DESTINATE A SERVIZI E ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE. ....                                  | 119 |
| 29.15 - ZONE P: PARTI DEGLI INSEDIAMENTI DESTINATE A PARCHEGGI PUBBLICI. ....   | 120 |
| 29.16 - ZONE R: PARTI DI AREE O DI INSEDIAMENTI SOGGETTE A RECUPERO AMBIENTALE E/O URBANISTICO. ....  | 120 |
| 29.17 - ZONE T: PARTI DEGLI INSEDIAMENTI DESTINATE AD ATTIVITÀ TURISTICO-RICETTIVE. ....  | 121 |
| 29.18 - ATTRIBUZIONE DELLA FATTIBILITÀ PER GLI INTERVENTI NEL TERRITORIO URBANO. ....   | 122 |
| Art. 30 - Parametri urbanistici e indirizzi. ....   | 142 |
| 30.1 - UTOE A PREVALENTE CARATTERE RESIDENZIALE. ....   | 142 |
| 30.2 - UTOE A PREVALENTE CARATTERE RURALE E TURISTICO-RICETTIVO. ....   | 148 |
| 30.3 - UTOE A PREVALENTE CARATTERE TERZIARIO E DI SERVIZIO. ....  | 149 |
| 30.4 - UTOE A PREVALENTE CARATTERE PRODUTTIVO E DI SERVIZIO. ....   | 151 |
| Art. 31 - Norme transitorie e di salvaguardia. ....   | 152 |
| Acronimi, sigle ed abbreviazioni. ....  | 153 |

## **TITOLO I - NORME GENERALI**

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

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

4. Per la disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio di cui al comma 2, lettera b, il Regolamento Urbanistico, in armonia con la disciplina definita dal Piano Strutturale, individua e definisce:
- a) gli interventi di addizione agli insediamenti esistenti;
  - b) gli ambiti interessati da interventi di riorganizzazione del tessuto urbanistico;
  - c) gli interventi che, in ragione della loro complessità e rilevanza, si attuano mediante i piani di cui al Titolo V, capo IV, sezione I, della L.R. 1/2005 (Piani Attuativi), ovvero mediante Interventi Diretti Convenzionati, come definiti dal presente R.U. agli artt.12 e 13;
  - d) le aree destinate all'attuazione delle politiche di settore del Comune;
  - e) le infrastrutture da realizzare e le relative aree;
  - f) il programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche, contenente il censimento delle barriere architettoniche nell'ambito urbano e la determinazione degli interventi necessari al loro superamento, per garantire un'adeguata fruibilità delle strutture di uso pubblico e degli spazi comuni dei centri urbani;
  - g) la individuazione dei beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi ai sensi degli artt. 9 e 10 del D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità) e s.m. e i.;
  - h) la disciplina della perequazione urbanistica di cui all'articolo 60 della L.R. 1/2005 e dell'art. 11 del Regolamento Urbanistico.

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

1. Il Regolamento Urbanistico segue gli indirizzi programmatici e le prescrizioni del Piano Strutturale del Comune di Chiusdino approvato con Del. del C. C. n. 64.del 30/ 12/ 2008.
2. Il Regolamento Urbanistico è redatto con le modalità dell'art. 55 della L.R. 1/2005 e s.m.e.i. e delle altre disposizioni statali e regionali vigenti in materia urbanistica.
3. Nelle zone sottoposte a vincoli sovraordinati la realizzazione degli interventi è subordinata al rispetto, oltre che delle Norme del R.U., anche delle disposizioni delle singole normative in materia (vincolo idrogeologico, vincolo risorse idriche, protezione delle bellezze naturali, artistiche e storiche, rispetto stradale, rispetto cimiteriale, servitù di elettrodotto, rischio idraulico, ecc.), recepite dalle NTA del R.U..
4. Il R.U. è conforme alla specifica disciplina dei beni paesaggistici di cui all'articolo 2, comma 6, lettera c) della "Disciplina" del Piano di Indirizzo Territoriale della Regione Toscana.
5. Il R.U. è conforme alla disciplina dei beni paesaggistici definita dal P.T.C. della Provincia di Siena.
6. Il R.U. è conforme agli Indirizzi e allo Statuto del Territorio del Piano Strutturale vigente.
7. Per quanto non espressamente stabilito dal R.U. si applica la vigente legislazione nazionale e

regionale, che si intende interamente richiamata. Le norme del R.U. si intendono modificate per effetto di sopravvenute norme statali o regionali vincolanti; in tali casi, in attesa della formale modificazione del R.U., si applica la normativa sovraordinata.

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

1. Il R.U. è valido a tempo indeterminato.
2. Le previsioni relative a:
  - a) interventi di trasformazione urbana e territoriale di iniziativa pubblica contenenti vincoli preordinati all'esproprio perdono efficacia qualora alla scadenza del quinquennio dall'approvazione del Regolamento Urbanistico non siano stati approvati i conseguenti piani attuativi o progetti esecutivi;
  - b) interventi di trasformazione urbana e territoriale di iniziativa privata soggetti a Piani Attuativi convenzionati di cui all' art.12 ovvero a Interventi Diretti Convenzionati di cui all'art. 13, perdono efficacia qualora alla scadenza del quinquennio dalla approvazione del Regolamento Urbanistico non sia stata stipulata la relativa convenzione ovvero i proponenti non si siano impegnati, per quanto loro compete, con un atto unilaterale d'obbligo a favore del Comune.
3. Il Regolamento Urbanistico è soggetto a Valutazione Ambientale Strategica ai sensi della L.R. 10/2010 e s.m.e.i.. Nel febbraio 2012, nel periodo che è intercorso tra l'adozione e l'approvazione del presente RU la Regione Toscana ha aggiornato, con la L.R. n.6 del 17 febbraio 2012, la normativa in tema di valutazione ambientale individuando come unico procedimento la VAS.<sup>1</sup>
4. Alla scadenza di ogni quinquennio dall'approvazione del Regolamento Urbanistico, il Comune redige una relazione sul monitoraggio degli effetti territoriali, urbanistici, ambientali, sociali ed economici, e sulla salute umana, in relazione alle Valutazioni di cui al punto 3, ed in funzione di tale verifica apporta le modifiche e correzioni necessarie nel rispetto delle Strategie e dello Statuto del Territorio del P.S. vigente. Le previsioni di cui al comma 2 possono pertanto essere confermate con eventuali modifiche nel quinquennio successivo, se utili allo sviluppo urbano e compatibili con lo stato delle risorse, nel rispetto delle Strategie e dello Statuto del Territorio del Piano Strutturale.
5. In caso di difformità tra diversi elaborati cartografici del R.U. varranno le indicazioni contenute negli elaborati a scala di maggiore dettaglio; qualora emergano difformità tra la normativa generale e le indicazioni specifiche relative a singole aree o edifici oppure all'interno della normativa tecnica siano presenti contraddizioni o difformità riguardo singole normative, varranno le prescrizioni più restrittive.
6. Eventuali varianti alla strumentazione urbanistiche e di settore sovraordinate saranno recepite direttamente dall'atto di governo del territorio con ratifica da parte del Consiglio Comunale.

---

<sup>1</sup> Modifica a seguito di cambiamenti alla normativa sovraordinata: LR 10/2010, aggiornamento LR 6/2012.

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

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

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

1. Il Piano Strutturale del Comune di Chiusdino ha definito uno Statuto del Territorio costituito dalle Invarianti Strutturali e dalle Prescrizioni urbanistiche e ambientali da rispettare nella gestione del territorio e negli interventi di trasformazione: il R.U. recepisce nella propria struttura normativa relativa ai Sistemi territoriali, agricoli e ambientali, e alle UTOE le prescrizioni contenute nello Statuto del Territorio del Piano Strutturale. I vincoli di cui all'art.6 rientrano in buona parte, pur non esaurendole, all'interno delle Invarianti Strutturali, pertanto il rispetto delle prescrizioni scaturenti dalla presenza di vincoli sovraordinati, in particolare quelli di carattere ambientale e paesaggistico, costituisce attuazione dello Statuto del Territorio, così come il rispetto delle prescrizioni di carattere urbanistico e ambientale per il territorio aperto, per gli insediamenti e per il patrimonio storico-architettonico presente sul territorio.

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

1. I vincoli imposti sul territorio da normative sovraordinate sono di diversa natura e finalità. In molti casi essi si sovrappongono; ciò dipende dal fatto che i singoli vincoli trattano tematiche diverse, che fanno riferimento a indirizzi e prescrizioni derivate da leggi e normative specifiche, che il R.U. recepisce e fa proprie. Essi sono individuati cartograficamente nelle Tavv. 02, 04, 05 e 06.

##### ***6.1 - Vincoli Paesaggistici e Ambientali***

1. Sono ricompresi all'interno di tale categoria di vincoli i seguenti beni o aree:
  - a) I "Fiumi, Torrenti ,Corsi d'acqua" tutelati ai sensi del D.L.gs. n.42/2004 art. 142 comma 1 lettera c. ex L. 431/1985;
  - b) I "Territori coperti da foreste e boschi" tutelati ai sensi del D.L.gs 42/2004 art. 142 comma 1 lettera g. ex L.431/1985.
  - c) Le "Aree di notevole interesse pubblico" tutelate ai sensi del D.L.gs 42/2004 art. 157 ex

L. 1497/1939.

d) La Riserva naturale dell'Alta Val di Merse e la Riserva naturale de La Pietra normate dalle L.R. 394/1991 e L.R. 49/1995.

e) Il SIR 92 della Val di Merse e il SIR 103 della Val di Farma definiti dalla L.R. 56/2000.

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

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

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

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

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

1. La zona di tutela assoluta è costituita dall'area immediatamente circostante le captazioni o derivazioni: essa, in caso di acque sotterranee e, ove possibile, per le acque superficiali, deve avere un'estensione di almeno 10 ml. di raggio dal punto di captazione, deve essere adeguatamente protetta e deve essere adibita esclusivamente a opere di captazione o presa e ad infrastrutture di servizio.
2. Nella zona di rispetto, di raggio di 200 ml. e cartografate nelle Tavv. 02a, 02b, 02c, sono vietati l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:
  - a) dispersione di fanghi e acque reflue, anche se depurati;
  - b) accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
  - c) spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, composti organici, concimi organici o misto organici/solidi/liquidi il cui contenuto di azoto ecceda i 170 kg/ha,<sup>2</sup> salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
  - d) dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche proveniente da piazzali e strade;

---

<sup>2</sup> Integrazione relativa all'Oss. n.77a

- e) aree cimiteriali;
- f) apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;
- g) apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione dell'estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica;
- h) gestione di rifiuti;
- i) stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- l) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- m) pozzi perdenti;
- n) pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione. È comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta.

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

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

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

1. Sono comprese nel vincolo cimiteriale le aree occupate dai cimiteri esistenti, quelle destinate al loro ampliamento e le relative fasce di rispetto di ampiezza da ml. 200 a ml. 50, così come definite dal R.D. del 27 luglio 1934 n. 1265 e succ. modifiche e integrazioni. Il vincolo è riportato con apposita simbologia nelle Tavv. 02, 04, 05, 06.
2. I pozzi di captazione delle riserve idriche di uso potabile devono comunque rispettare una distanza dal perimetro cimiteriale non inferiore al ml. 200.
3. Per gli edifici esistenti non di pregio storico, architettonico e/o tipologico e ambientale presenti all'interno delle fasce di rispetto cimiteriale sono consentiti gli interventi di cui all'art. 18. L'addizione volumetrica, oltre quella prevista dalla Ristrutturazione Edilizia, può essere ampliata sino al 10% della S.U.L. esistente. La Sostituzione Edilizia e la Ristrutturazione Urbanistica sono consentiti qualora la ricostruzione avvenga al di fuori della fasce di rispetto cimiteriale.

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

1. Le Tavv. 04, 05, 06 individuano le aree destinate a standard pubblici ed alla realizzazione di infrastrutture ed opere pubbliche.
2. Tali previsioni decadono dopo 5 anni dall'approvazione del R.U. e possono essere reiterate

motivatamente, salvo quanto previsto dalla legislazione vigente in materia di espropriazione per pubblica utilità (DPR 327 dell' 8 giugno 2001 e s.m. e i.).

3. Possono costituire vincoli preordinati all'esproprio le previsioni delle infrastrutture (viabilità, verde e parcheggi) nei singoli comparti soggetti a Piani Attuativi di iniziativa privata convenzionata e Interventi Diretti Convenzionati di cui agli artt. 12.2 e 13 nei casi previsti dall'art. 14.

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

1. La Mappa dell'accessibilità urbana (Tav. 07 del R.U.) contiene il censimento delle barriere architettoniche per gli edifici pubblici in ambito urbano ai sensi dell'art. 55 della L.R. 1/2005.
2. Il Regolamento Urbanistico si pone come obiettivo il superamento delle barriere architettoniche in tutti gli edifici e spazi pubblici, pertanto è fatto obbligo alla A. C. di definire gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche, da programmare e realizzare periodicamente, al fine di garantire un'adeguata fruibilità delle strutture di uso pubblico e degli spazi comuni da parte di tutti i cittadini.
3. Per gli spazi pubblici da realizzare da parte dei privati nell'ambito degli interventi convenzionati, saranno le singole convenzioni urbanistiche ad imporre tale obiettivo.
4. La Mappa dell'accessibilità urbana deve essere aggiornata dal Comune almeno ogni cinque anni.

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

1. Il R.U. individua nella Tav. 07 il perimetro dei centri abitati ai sensi dell' art. 55, comma 2, lettera b della L.R. 1/2005, e s.m. e i..

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

Tav. 01            Inquadramento territoriale: Sistemi e Sottosistemi territoriali, Scala 1:25.000;

Tavv. 02           Carta dei vincoli sovraordinati:

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

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

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

Tavv. 03           Carta del territorio

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

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

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

Tavv. 04 Carta delle Utoe a prevalente carattere residenziale:

Tav. 04a *Utoe di Chiusdino 1*, Scala 1:2.000;

Tav. 04b *Utoe di Frassini, Utoe di Frosini*, Scala 1:2.000;

Tav. 04c *Utoe di Montalcinello 1, Utoe di Palazzetto, Utoe di Ciciano*, Scala 1:2.000.

Tavv. 05 Carta delle Utoe a prevalente carattere rurale e turistico-ricettivo:

Tav. 05a *Utoe di Castelletto - La Battellona - Il Casino, Utoe di Pentolina*, Scala 1:2.000;

Tav. 05b *Utoe di San Galgano, Utoe di Colordesoli, Utoe di Luriano, Utoe di Le Cetine, Utoe di Spannocchia*, Scala 1:2.000.

Tav. 06 Carta delle Utoe a prevalente carattere terziario e di servizio:

*Utoe di Papena Ponte Feccia 1*, Scala 1:2.000;

Carta delle Utoe a prevalente carattere produttivo e di servizio:

*Utoe di Montalcinello 2, Utoe di Chiusdino 2*, Scala 1:2.000.

Tav. 07 Carta dell'accessibilità urbana e dei limiti dei centri abitati

Tavv. 08 Indagini geologiche - idrauliche, sismiche e fattibilità

Tav. 08.1 a/b Geologia;

Tav. 08.2 a/b Classificazione litologico-tecnica dei terreni e dati di base;

Tav. 08.3 a/b Geomorfologia;

Tav. 08.4 a/b Zone a maggiore pericolosità sismica locale;

Tav. 08.5 a/b Pericolosità idraulica;

Tav. 08.6 a/b Pericolosità geomorfologica;

Tav. 08.7 a/b/c Adeguamento al Piano di Assetto Idrogeologico del Fiume Ombrone;

Tav. 08.8 a/b/ Fattibilità geologica;

Tav. 08.9 Relazione geologico-tecnica di supporto al Regolamento Urbanistico.

Tav. 09 Relazione Illustrativa.

Tav. 10 Norme Tecniche di Attuazione.

Allegati alle NTA:

Tav.10a – *Sintesi della Schedatura del Patrimonio Edilizio Storizzato;*

Tav.10b – *Schede norma delle zone R - Ed - Et.*

Tav.11. Valutazione Ambientale Strategica – VAS <sup>3</sup>

Allegato A - Relazione della Valutazione d'Incidanza

Allegato B - Verifica di coerenza R.U./P.T.C.P. 2010 <sup>4</sup>

---

<sup>3</sup> Modifica a seguito di cambiamenti alla normativa sovraordinata: LR 10/2010, aggiornamento LR 6/2012.

<sup>4</sup>Elaborato aggiunto a seguito dell'approvazione del nuovo PTC 2010 della Provincia di Siena.

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

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

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

1. Le trasformazioni urbanistiche previste dal R.U. si attuano con Piani Attuativi di iniziativa pubblica e/o privata convenzionati, Interventi diretti convenzionati, progetti di opere pubbliche e tutti gli strumenti e progetti di settore previsti da leggi e regolamenti che concorrono a determinare l'uso dei suoli e degli edifici.
2. Al di fuori delle aree ove è prescritto dal R.U. il Piano Attuativo, e per i comparti subordinati a questo strumento, dopo la sua approvazione e convenzionamento, le trasformazioni urbanistiche ed edilizie si attuano con interventi diretti, quand'anche convenzionati, e sono subordinate ai provvedimenti abilitativi previsti dalle leggi vigenti, ed in particolare dal Tit. VI della L.R.1/2005 e s.m.e.i.,:
  - A) Permesso di Costruire
  - B) SCIA
  - C) Attività edilizia libera
3. I piani attuativi di iniziativa pubblica o privata comprendono:
  - a) Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica (art. 13 L. del 17 Agosto 1942 n. 1150).
  - b) Piani per l'Edilizia Economica e Popolare – PEEP (L. del 18 Aprile 1962 n. 167).
  - c) Piani per gli Insediamenti Produttivi – PIP (art. 27 L. del 22 Ottobre 1971 n. 865).
  - d) Piani Particolareggiati di iniziativa privata convenzionati (art. 28 L. 1150 /1942).
  - e) Piani di Recupero P.d.R. (art. 28 L. del 5 Agosto 1978 n. 457).
  - f) Programmi Complessi di riqualificazione Insediativa di cui agli artt. 74 e 74 bis della L.R.1/2005.
4. Il Regolamento Urbanistico si attua anche attraverso Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo-Ambientale (P.A.P.M.A.A.)<sup>5</sup> di cui alla L.R, 1/2005 ed al Regolamento Regionale 5/R del 9 febbraio 2007, e s.m.i., secondo le procedure di cui al successivo art. 24.1, che hanno valore di Piano Attuativo nel caso in cui prevedano la

---

<sup>5</sup> Integrazione relativa all'Oss. n.41

realizzazione di nuovi edifici rurali attraverso interventi di nuova edificazione o di trasferimento di volumetria quando superano i 500 mq di S.U.L..<sup>6</sup>

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

1. La Perequazione Urbanistica è lo strumento prevalente utilizzato dal presente R.U. negli interventi di trasformazione urbana siano essi di nuova edificazione che di riqualificazione urbana e territoriale. La maggior parte degli interventi di cui all'art. 3 comma 2b, sono soggetti a questa forma di modalità attuativa che consente:
  - a) di acquisire gratuitamente al demanio pubblico le aree per le opere di urbanizzazione e fare realizzare le stesse agli operatori privati prima o contestualmente agli interventi edilizi, consentendo in tal modo la sostenibilità ambientale degli interventi di trasformazione;
  - b) riqualificare parti del territorio e degli insediamenti che necessitano di interventi di rigenerazione urbana e/o ambientale anche con la dotazione degli standard mancanti;
  - c) rendere indifferenti le proprietà dei suoli rispetto alle soluzioni urbanistiche necessarie garantendo in tal modo un migliore assetto urbano.
2. Il R.U. contiene una modalità di attuazione della perequazione urbanistica: la perequazione urbanistica di comparto per gli interventi di nuova edificazione; tuttavia è possibile effettuare anche forme di perequazione urbanistica a distanza fra comparti non contigui seppur posti all'interno di ambiti urbani per la acquisizione e/o realizzazione di aree pubbliche di interesse generale, ovvero perequazione urbanistica finalizzata al trasferimento di volumi impropri da ambiti urbani o dal territorio aperto verso aree più idonee ad ospitare tali volumi consentite dal R.U..
3. La Perequazione Urbanistica costituisce la modalità prevalente di attuazione del Regolamento Urbanistico: essa si applica nei comparti di trasformazione urbanistica soggetti a Piani attuativi convenzionati o a Interventi diretti convenzionati individuati nelle Tavv. 04, 05, 06.
4. A tutte le aree ricomprese in uno o più comparti di trasformazione urbana viene attribuito uno stesso indice di edificabilità espresso in mq/mq (S.U.L./S.T.), sia alle aree direttamente interessate all'edificazione sia alle aree destinate a strade, aree per attrezzature pubbliche, verde e parcheggi pubblici. Per l'attuazione di tale diritto di edificabilità i proprietari dovranno perciò accordarsi fra di loro proporzionalmente alla superficie di proprietà, attraverso una ricomposizione/compensazione fondiaria e/o immobiliare, corrispondente al disegno urbano del R.U. e del piano attuativo, con l'impegno a cedere gratuitamente al Comune le aree a destinazione pubblica e alla realizzazione di quelle previste nelle Tavv. 04, 05, 06 del R.U.. In tal modo l'attuazione delle previsioni urbanistiche seguirà il disegno

---

<sup>6</sup> Integrazione relativa all'Oss. n.77b

urbano prefigurato dal piano urbanistico generale, salvo modifiche non sostanziali, indipendentemente dalla suddivisione proprietaria delle aree interessate. I parametri urbanistici di cui sopra sono riportati per ogni comparto di trasformazione nelle tabelle allegata alle presenti norme di cui all'art. 30.

5. Qualora nella gestione del R.U. si ravvisi la necessità di operare trasferimenti di volumi impropri presenti nel tessuto urbano all'interno degli ambiti urbani e riportati in cartografia del R.U., al fine di alleggerire la densità edilizia o per realizzare spazi o infrastrutture pubbliche, è possibile intervenire attraverso la perequazione urbanistica a distanza attribuendo all'area di "atterraggio" della SUL trasferita un indice perequativo tale da incentivare il trasferimento. L'indice perequativo dovrà tenere altresì di conto della destinazione da attribuire all'area di decollo, se pubblica o privata, e delle aree da destinare ad uso pubblico nell'area di atterraggio. Quest'ultima dovrà comunque avere una ampiezza sufficiente da garantire una densità edilizia e tipologie simili a quelle delle zone limitrofe, al fine di garantire un equilibrato sviluppo urbano. In questo caso è necessaria una Variante contestuale al R.U. che definisca nello specifico le modalità attuative di tale procedura, attraverso la stesura di una scheda norma Rn di cui all'allegato 10 b.
6. Analogo procedimento può essere adottato per trasferire dal territorio aperto verso ambiti urbani i volumi dismessi non recuperabili in loco per ragioni paesaggistiche e ambientali; in questo caso il trasferimento della SUL esistente verso ambiti urbani "di atterraggio" presuppone la contestuale demolizione del manufatto da dismettere e la sistemazione ambientale dei luoghi secondo le caratteristiche del contesto, attribuendo all'area di "atterraggio" della SUL trasferita un indice perequativo tale da incentivare il trasferimento. L'indice perequativo dovrà tenere di conto delle aree da destinare ad uso pubblico nell'area di "atterraggio". Quest'ultima dovrà comunque avere una ampiezza sufficiente da garantire una densità edilizia e tipologie simili a quelle delle zone limitrofe, al fine di garantire un equilibrato sviluppo urbano. In questo caso è necessaria una Variante contestuale al R.U. che definisca nello specifico le modalità attuative di tale procedura, attraverso la stesura di una scheda norma Er di cui all'allegato 10 b.<sup>7</sup>

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

1. I Piani Attuativi sono strumenti urbanistici di dettaglio di attuazione del R.U. ai fini del coordinamento degli interventi sul territorio urbano. Ciascun Piano Attuativo può avere, in rapporto agli interventi previsti, i contenuti e l'efficacia di uno o più dei piani o programmi elencati nel precedente art. 10.
2. Essi sono approvati dal Comune con la procedura di cui al Titolo V, Capo IV della L.R. 1/2005 e s.m.e.i. L'atto di approvazione del piano individua le leggi di riferimento e gli eventuali immobili soggetti ad espropriazione ai sensi delle disposizioni di legge nazionali e

---

<sup>7</sup> Integrazione a seguito dell'approvazione del P.T.C.P. 2010

regionali sugli espropri ed individua le destinazioni degli edifici, da realizzare in conformità alle destinazioni di zona indicate nelle Tavole e nelle NTA del R.U., e gli indici edilizi ed urbanistici, in conformità a quelli individuati nelle presenti norme.

3. Il Regolamento Urbanistico individua nelle Tavv. 04, 05, 06 i comparti delle aree di espansione o di ristrutturazione urbanistica da sottoporre a Piano Attuativo di iniziativa pubblica o privata dove sono già delineate le opere di urbanizzazione da realizzare nonché le aree da cedere per opere pubbliche. Per ognuno di questi comparti sono stabiliti dimensioni e parametri urbanistici nelle apposite tabelle di cui all'art. 30.
4. Qualora i Piani Attuativi comportino varianti al R.U., queste possono essere adottate e approvate contestualmente ai Piani Attuativi con atti deliberativi separati e preliminari.
5. I Piani Attuativi devono prevedere una progettazione di dettaglio che sviluppi le linee già individuate nelle Tavole o Schede norma di R.U.; l'organizzazione urbana prefigurata negli elaborati di R.U. ha l'obiettivo di inquadrare i singoli comparti in un disegno complessivo che tenga conto delle connessioni con i tessuti urbani limitrofi, al fine di migliorare l'assetto urbano complessivo. In particolare i Piani Attuativi contengono:
  - a) un quadro conoscitivo di riferimento di tipo paesaggistico, ambientale e urbanistico;
  - b) un rilievo di dettaglio delle aree interessate al piano compreso l'esatta ubicazione di eventuali edifici o infrastrutture in esso ricomprese;
  - c) il dettaglio, mediante l'indicazione dei relativi dati catastali, delle proprietà interessate al piano e/o quelle da espropriare o da vincolare secondo le procedure e modalità delle leggi statali e dell' articolo 66 della L.R. 1/2005;
  - d) la sistemazione progettuale planimetrica complessiva dell'area in scala adeguata con l'esatta individuazione degli spazi pubblici e le aree destinate agli insediamenti;
  - e) Una visualizzazione planivolumetrica complessiva dell'insediamento con la progettazione di massima delle tipologie edilizie, degli spazi pubblici, strade, parcheggi, aree a verde pubblico, elementi di arredo urbano;
  - f) Inserimento planivolumetrico nel contesto paesaggistico circostante al fine di verificare le relazioni con il contesto urbano circostante e l'efficacia delle soluzioni adottate.
  - g) Identificazione degli edifici destinati a demolizione o ricostruzione ovvero soggetti a restauro o a bonifica edilizia;
  - h) La progettazione di massima delle opere di urbanizzazione primaria;
  - i) Il computo metrico estimativo dei costi delle opere di urbanizzazione primaria ed il piano di fattibilità economica di tutto l'intervento;
  - j) Le norme tecniche di attuazione;
  - k) La relazione illustrativa delle scelte progettuali del piano;
  - l) Ogni altro elemento utile a definire adeguatamente gli interventi previsti ed il loro

inserimento nel contesto di riferimento;

- m) Le indagini geologiche e ambientali di supporto ai sensi delle vigenti disposizioni di legge;
- n) Schema di convenzione per l'attuazione delle opere di urbanizzazione primaria;
- o) Ogni altro elaborato utile al corretto inserimento urbanistico e ambientale del piano.

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

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

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

1. I Piani Attuativi di iniziativa privata sono redatti dai proprietari delle aree o dei beni immobili ricompresi nel comparto soggetto a piano attuativo o loro aventi titolo; hanno lo scopo di precisare nel dettaglio le linee già individuate nelle Tavv. di R.U. secondo i parametri urbanistici e le destinazioni d'uso in esso previste e devono comprendere tutto quanto definito al punto 12 con particolare attenzione alla ricomposizione fondiaria delle proprietà interessate attraverso il meccanismo della perequazione urbanistica, finalizzata ad una equa ripartizione degli oneri e dei diritti edificatori fra le stesse e alla cessione gratuita al Comune delle aree destinate ad opere pubbliche e alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.
2. Apposita convenzione da registrare e trascrivere a cura e spese dei richiedenti ad avvenuta approvazione del Piano regolerà obblighi e diritti dei proprietari proponenti nei confronti dell' A.C. in merito alla realizzazione degli interventi urbanistici ed edilizi. Detta convenzione deve essere corredata da accordi con la Pubblica Amministrazione dove si precisano caratteristiche dell'intervento, tempi di realizzazione delle opere di urbanizzazione, che non può essere superiore ai dieci anni, e garanzie fidejussorie per la esecuzione delle urbanizzazioni nonché per la sistemazione ambientale al contorno e per la cessione delle aree a destinazione pubblica.
3. Qualora i proprietari delle aree poste all'interno di un comparto intendano apportare modifiche al disegno urbano proposto dal R.U., possono presentare una diversa soluzione di organizzazione urbana purché:
  - a) la proposta riguardi tutte le aree comprese nel comparto;
  - b) rimangano invariate le quantità di S.U.L. indicate nelle tabelle di cui all'art. 30;
  - c) non siano ridotte le quantità degli standard di verde e parcheggio pubblici individuati;
  - d) il nuovo disegno urbano non risulti peggiorativo sotto il profilo dell'interesse pubblico

e degli assetti urbani complessivi prefigurati dal R.U. e nel rapporto con le zone limitrofe.

In tal caso la proposta, se accolta, costituirà variante al R.U. da adottare ed approvare contestualmente e preliminarmente al Piano/i Attuativo/i.

4. I Piani Attuativi di iniziativa privata devono essere presentati congiuntamente da tutti i proprietari delle aree ricadenti all'interno del comparto individuato nelle Tavv. 04, 05, 06; qualora non vi sia la disponibilità documentata da parte di tutti i proprietari, si può attuare la trasformazione urbanistica prevista dal R.U. secondo le procedure previste ai successivi punti a) e b):

a) I proprietari che rappresentino la maggioranza assoluta del valore dei beni calcolata in base all'imponibile catastale, ricompresi nel comparto/i soggetto/i a Piano Attuativo, hanno titolo a costituire il consorzio per la presentazione al Comune delle proposte di realizzazione dell'intervento e del conseguente schema di convenzione ai sensi dell'art. 66 della L.R. 1/2005. Il Comune invita i proprietari non aderenti al consorzio di cui al comma precedente ad attuare le indicazioni del piano mediante l'adesione alla convenzione, assegnando un termine non inferiore a sessanta giorni. Decorso inutilmente il termine assegnato, il Comune procede a diffidare gli stessi, assegnando un termine non inferiore a trenta giorni. La procedura descritta deve essere completata entro il termine massimo di centottanta giorni. Decorso senza esito il termine di cui al comma precedente, rientrano tra i beni soggetti ad espropriazione di cui all'art. 65, comma 3, della L.R. 1/2005, gli immobili dei proprietari non aderenti al consorzio.

b) Qualora vi siano la documentata impossibilità di realizzare un unico Piano Attuativo per tutto il comparto e difficoltà a procedere con la costituzione del consorzio di cui al punto a), è possibile proporre Piani Attuativi relativi a stralci funzionali del comparto individuato nelle Tavv. di RU, purché:

1) il rapporto fra aree fondiarie e aree non fondiarie (strade, parcheggi, verde pubblico, aree da cedere in perequazione) sia uguale a quello del comparto nel suo insieme, affinché si mantenga anche nello stralcio il rapporto S.U.L. max/S.F. previsto per il comparto nel suo insieme; ciò consente di non penalizzare né di premiare in termini di diritti edificatori i proponenti i vari stralci funzionali; pertanto le aree di proprietà dei proponenti il primo stralcio funzionale in eccedenza rispetto allo stralcio proposto che dovessero alterare il predetto rapporto S.U.L. max/S.F., dovranno essere attuate nello stralcio successivo;

2) la previsione delle opere di urbanizzazione primaria e delle relative reti tecnologiche sia funzionalmente collegata a quelle esistenti in via definitiva secondo il disegno urbano del R.U. tali da essere funzionalmente completate negli stralci successivi; il tutto opportunamente concordato con gli Enti preposti alla gestione dei servizi; sono pertanto da escludere soluzioni transitorie in contrasto con il disegno urbano del R.U.; in tale ottica sono da evitare soluzioni di continuità fra uno stralcio funzionale e quello successivo; ai fini della attuazione funzionale dello stralcio sono ammissibili parziali e

leggere modifiche al disegno urbano purché non si comprometta il disegno urbano complessivo, pena il venir meno del completamento dell'assetto attraverso stralci successivi.

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

5. Qualora all'interno delle superfici fondiarie dei comparti soggetti a Piani Attuativi siano ricompresi edifici con le proprie aree di pertinenza, scelta determinata dal fatto che il R.U. ha inteso rimandare al piano di dettaglio la pianificazione urbanistica di tali edifici, in sede di formazione dei Piani Attuativi stessi, i proprietari possono decidere se aderire o meno alla formazione e attuazione dei piani. In caso di adesione essi possono escludere tutta la S.U.L. regolarmente autorizzata dal calcolo degli indici previsti nelle tabelle parametriche delle presenti Norme. In caso di demolizione la S.U.L. demolita può essere aggiunta a quella prevista su tutto il comparto. In caso di non adesione gli edifici esistenti con la relativa area di pertinenza, identificabile come resede catastale esistente al momento della adozione del R.U., ovvero un lotto corrispondente in termini di indici di edificabilità alla S.U.L. dell'edificio, possono realizzare solo gli interventi di cui all'art. 18; per tali edifici l'Addizione Volumetrica massima consentita "una tantum", nel rispetto delle distanze ma salvo allineamenti preesistenti, e compreso l'adeguamento in altezza secondo la definizione dell'altezza (H) contenuta nell'art. 15.3 può essere pari al 20% della S.U.L. esistente, incrementabile fino ad un massimo del 30% in funzione dell'uso di tecnologie tipiche della bioarchitettura o dell'uso di energie rinnovabili così come definito all'art. 21. In tal caso il Piano Attuativo può essere presentato dalla restante proprietà che può usufruire di un incremento della Superficie Utile Lorda pari a quella calcolata sull'area sottratta alla superficie territoriale complessiva, a compensazione dei maggiori costi di urbanizzazione. Qualora l'edificio ricompreso all'interno del Piano Attuativo sia di pregio storico, architettonico ed ambientale, valgono le indicazioni date per questa categoria di edifici all'art. 19.1. I proprietari di edifici esistenti posti all'interno di un'area soggetta a piano attuativo convenzionato possono esercitare le opzioni di cui sopra anche prima della presentazione di un piano attuativo, al fine di consentire tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente ad esclusione della Sostituzione Edilizia e della ristrutturazione Urbanistica, rimandando l'adesione o meno al Piano Attuativo al momento della eventuale presentazione dello stesso; in caso di adesione non si terrà conto della S.U.L. frutto di Addizione Volumetrica, se attuata, in caso contrario varranno i criteri già delineati in caso di non adesione al piano attuativo.<sup>8</sup>

6. Le opere di urbanizzazione primaria devono essere realizzate, almeno per la parte strutturale

---

<sup>8</sup> Integrazione relativa all'Oss. n. 37a

e degli impianti a rete, prima del rilascio del titolo abilitativo per l'edificazione dei singoli fabbricati, o contestualmente alla realizzazione degli stessi, comunque prima della fine dei lavori anche di un solo edificio.

7. Qualora un'area di espansione sia suddivisa in più comparti soggetti singolarmente a Piani Attuativi di iniziativa privata convenzionati, e l'attuazione di uno presuppone la preventiva attuazione di quello adiacente per ragioni di funzionalità urbanistica e tecnologica, l'attuazione differita nel tempo dei singoli comparti, dovrà essere coordinata in modo organico e razionale dando priorità agli interventi prossimi all'abitato esistente.

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

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

6. Le aree relative alle opere di urbanizzazione primaria individuate nel P. di R. devono essere cedute gratuitamente alla Pubblica Amministrazione come per gli altri Piani Attuativi.
7. Nell'ambito dei Piani di Recupero devono essere reperiti standard pubblici ai sensi del D.M. 1444/1968 nella misura di 45 mq ad abitante di cui il 50% a parcheggio e il 50% a verde pubblico attrezzato. Devono altresì essere reperiti spazi da destinare a parcheggi privati secondo quanto stabilito all'art.17.3 in attuazione della L. 122/1989 e dalle disposizioni regionali in materia di attività commerciali e turistico-ricettive, secondo quanto previsto dalle presenti N.T.A. all'art. 17.3. Nell'ambito dei Piani di Recupero, l'A.C. può altresì consentire deroghe all'H. max e alle distanze dagli spazi pubblici ai fini del reperimento degli standard pubblici, qualora esigenze di progettazione urbanistica e architettonica ne dimostrino l'utilità e l'opportunità. In zona A possono essere derogati gli standard di cui sopra.
8. Il Piano di Recupero deve essere corredato da accordi convenzionali con la Pubblica Amministrazione dove si precisino caratteristiche dell'intervento, tempi di realizzazione e garanzie fidejussorie per l'esecuzione delle urbanizzazioni primarie nonché per la sistemazione ambientale al contorno.

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

1. L' Intervento Diretto Convenzionato (I.D.C.) rappresenta la modalità d'intervento nelle Zone Omogenee B2. Esso consente di completare parti degli insediamenti carenti sotto il profilo delle urbanizzazioni primarie anche con il semplice Permesso di Costruire purché convenzionato con la Pubblica Amministrazione con la quale il titolare del titolo abilitativo si impegna a completare le opere di urbanizzazione mancanti e individuate nelle tavole di progetto di R.U. e a cedere gratuitamente alla A.C. le aree delle stesse. Così come per le Zone di espansione soggette a Piani Attuativi di iniziativa privata convenzionati, l'indice di edificabilità della S.U.L. si calcola complessivamente su tutta la superficie territoriale del comparto compreso le aree per le urbanizzazioni da cedere, e si esprime in S.U.L./S.T..
2. Nei comparti individuati nelle tabelle di cui all'art. 30 delle presenti Norme come Zone B2, il rilascio del titolo abilitativo, comprendente anche le opere di urbanizzazione, è subordinato alle seguenti procedure:
  - a) sottoscrizione da parte del richiedente di una convenzione con il Comune, in cui lo stesso si obbliga, entro la data prevista nell'atto stesso, all'esecuzione delle opere previste, ed alla cessione gratuita al Comune delle stesse e delle aree su cui insistono;
  - b) prestazione di una garanzia fidejussoria a copertura delle opere di urbanizzazione da realizzare.
3. Nel caso in cui il comparto oggetto di Intervento Diretto Convenzionato, introdotto normativamente per facilitare gli interventi, risulti di difficile attuazione per la presenza di una o più proprietà non aderenti all'iniziativa di trasformazione convenzionata tramite I.D.C., è sempre possibile da parte dell'A.C. consentire la trasformazione di tale strumento in Piano

Attuativo convenzionato al fine di attivare le procedure di cui all'art.66 della L.R. 1/2005, attraverso una variante normativa al R.U..<sup>9</sup>

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

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

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

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

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

1. Per gli interventi di Nuova Edificazione, Sostituzione Edilizia, Addizione Volumetrica o Ristrutturazione Urbanistica di cui all'art.18 delle presenti norme, l'altezza di un edificio corrisponde al numero di piani reali o virtuali (doppi volumi).
2. Per quanto concerne il patrimonio edilizio esistente, ad esclusione della Sostituzione Edilizia, della Addizione Volumetrica e della Ristrutturazione Urbanistica di cui all'art.18 delle presenti norme, l'altezza corrisponde a quella esistente, misurata in ml.
3. Qualora l'altezza dei locali di un edificio esistente, maggiore a quella minima prevista,

---

<sup>9</sup> Integrazione relativa all'Oss. n.77b

consenta la realizzazione di più piani attraverso la demolizione dei solai intermedi è ammessa la suddivisione interna del fabbricato su più livelli, purché ciò non comporti alterazione della volumetria e della sagoma del fabbricato, e purché siano rispettate le altezze minime dei singoli locali previste all'art.15.2, siano verificati gli altri parametri edilizi e urbanistici e non si tratti di edifici facenti parte del patrimonio edilizio storicizzato di cui all'art.19 delle presenti norme.

4. Per gli edifici a carattere produttivo e/o commerciale (vendita all'ingrosso e medie e grandi strutture di vendita) l'altezza viene misurata in metri verticalmente lungo i muri perimetrali a partire dal livello del marciapiede del fabbricato fino all'intradosso del solaio di copertura (al di sotto della base delle travi nel caso di prefabbricati) o, in mancanza del marciapiede, dal livello del terreno esterno a sistemazione avvenuta.

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

1. Corrisponde alla distanza tra il pavimento ed il soffitto di un piano di un edificio, ovvero tra il pavimento e l'intradosso delle strutture orizzontali costituenti la piccola orditura<sup>10</sup>. Nei casi di soffitti inclinati o curvi l'altezza netta è convenzionalmente intesa come altezza media, con un minimo di ml 2,20. Nel caso di interventi sul P.E.E. è ammessa una riduzione della suddetta altezza pari all'8%.<sup>11</sup>
2. Ai fini del calcolo dell'altezza degli edifici, l'altezza dei singoli piani e dei vani non deve essere superiore a quella indicata al successivo comma 3.
3. I locali abitabili, secondo la loro destinazione, ai fini della verifica dei parametri urbanistici potranno avere altezze diversificate:
  - a) garage e locali accessori alle destinazioni principali al piano terra - da ml. 2,20 a ml. 3,00;
  - b) locali seminterrati ed interrati - da ml. 2,20 a ml. 3,00;
  - c) locali destinati alla residenza – da ml. 2,70 a ml. 3,00 (salvo i bagni e gli angoli cottura, ripostigli, corridoi, disimpegno, che possono avere un'altezza minima di ml. 2,40);
  - d) esercizi di vicinato e attività direzionali e terziarie – da ml. 2,70 a ml. 4,00.
  - e) soppalchi – l'altezza dei soppalchi verrà definita in base alla destinazione d'uso degli ambienti superiori ed inferiori con un minimo di 2,40 ml. in caso di copertura piana; in caso di copertura inclinata la media non potrà essere inferiore a 2,40 ml, con 2,20 ml. di altezza minima. Negli edifici esistenti sono ammesse anche altezze inferiori con un minimo di 2,40 ml per gli ambienti sottostanti, ed una altezza minima degli ambienti superiori di 2,20 ml nel caso di copertura piana e di 2,00 ml. nel caso di coperture

---

<sup>10</sup> Modifica relativa alle Oss. n.34, 52d

<sup>11</sup> Integrazione relativa all'Oss. n.77c

inclinate.

4. Resta inteso che ai fini della abitabilità dei locali essi devono comunque rispettare le norme di igiene in vigore.
5. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, compreso il cambio della destinazione d'uso, le altezze possono essere diverse da quelle sopra definite salvo quanto previsto dal precedente comma 2. L'altezza minima dei locali, qualora sia impossibile adeguare il fabbricato e i singoli locali alle altezze di cui al precedente comma 3, possono essere ridotte rispetto a quelle sopra definite del 8% salvo i locali per i quali non sono prevista né Ristrutturazione Edilizia né Cambio di destinazione<sup>12</sup>. Tale deroga ai parametri urbanistici per il calcolo dell'altezza massima, costituisce anche una deroga ai fini igienico sanitari finalizzata al recupero del patrimonio edilizio esistente, nei casi in cui non sia possibile adeguare le altezze dei locali ai minimi previsti ai cui al comma 3.

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

1. Corrisponde al massimo sviluppo verticale consentito di un edificio sia che si calcoli con il criterio del numero di piani sia che si calcoli in metri lineari. La variabilità di altezza consentita all'interno di un singolo piano non può portare all'aumento del numero dei piani.
2. Gli extracorsa degli ascensori e altri impianti tecnologici possono essere realizzati in deroga all'Altezza Massima di zona, fermo restando il rispetto di criteri di carattere architettonico.
3. In caso di terreni inclinati l'altezza massima, sia che si valuti con il sistema metrico che in base al numero di piani, deve essere verificata sia a monte che a valle del fabbricato, con l'obiettivo di adeguare le altezze dei fabbricati all'andamento degradante dei terreni collinari.
4. Nel caso di diverse altezze del fabbricato, l'altezza massima non potrà superare l'altezza massima prevista per la zona: ai fini della misurazione dell'altezza massima sia che si tratti con il sistema metrico che con il numero dei piani non si valutano eventuali innalzamenti del piano di calpestio del piano terra per ragioni di sicurezza idraulica e/o di igiene fino ad un massimo di ml. 0,50 rispetto al piano di campagna.
5. Sono considerati piani, ai fini del calcolo dell'altezza massima, i locali seminterrati
6. Non sono considerati piani, ai fini del calcolo dell'altezza massima, i locali interrati.
7. Non sono considerati piani ai fini del calcolo della altezza massima i locali sottotetto che non superano in nessun punto l'altezza di ml.2,20.
8. Con il calcolo dell'altezza massima secondo il numero dei piani non sono considerati gli spessori dei solai intermedi e di copertura, che possono in tal modo rispettare tutti i requisiti sul risparmio energetico e antiacustico.

---

<sup>12</sup> Integrazione relativa alle Oss. n.19, 77c

9. Nei casi in cui l'altezza massima si misura in metri lineari lo spessore dei solai può essere derogato per ragioni tecnologiche e/o strutturali.
10. Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente, salvo quanto previsto per gli edifici di pregio storico-architettonico, si dovranno favorire le soluzioni tecniche ai fini dell'adeguamento degli spessori dei solai per ragioni tecnologiche e strutturali anche con l'utilizzo della deroga di cui all'art. 15.2.5, o il rialzamento del tetto di cui all'art.18.4.

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

1. Corrisponde alla lunghezza del segmento minimo congiungente il corpo del fabbricato, o le parti di esso più avanzate oltre la massima sporgenza consentita, ed il confine stradale antistante.
2. La sede stradale va considerata non nella sua attuale consistenza, ma in quella prevista nelle tavole dei vigenti strumenti urbanistici, o di progetti infrastrutturali definitivi, se fuori dai centri abitati.
3. Sono esclusi dal computo della distanza gli aggetti di copertura, gli elementi decorativi, i volumi tecnici oltre a balconi e terrazzi a sbalzo per una sporgenza massima di ml. 1,50 con le precisazioni per questi ultimi contenute nella descrizione della Superficie Coperta (S.C.).
4. Per quanto riguarda le distanze minime delle nuove costruzioni dal confine stradale (da intendersi secondo quanto definito al precedente comma 2), ove non diversamente precisato negli elaborati grafici di piano e negli articoli relativi alle singole Zone Omogenee valgono i valori definiti all'art.17.1.
5. Fatto salvo quanto disposto dal D. Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo Codice della Strada) gli interventi di sopraelevazione di edifici esistenti posti a distanza inferiore da quella prescritta rispetto alla strada, possono essere eseguiti a distanza inferiore nel rispetto di quella esistente.
6. Ai fini dell'applicazione del presente articolo per confine stradale si intende il limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea.
7. Per quanto concerne cabine elettriche o volumi tecnologici e impiantistici che, per ragioni di sicurezza e controllo, necessitano di accessi dagli spazi pubblici, questi dovranno avere distanza minima di ml. 1,50 dalle strade e parcheggi pubblici.

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

1. Corrisponde alla distanza minima fra edifici o corpi di fabbrica.
2. La distanza minima da rispettare fra pareti antistanti di edifici o di corpi di edifici negli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica, addizione volumetrica e sostituzione edilizia non può essere inferiore a ml. 10,00.

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

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

- ml. 6,00 per fabbricati non all'interno del lotto di intervento, oppure in aderenza sul confine previo accordo fra le parti;
  - ml. 3,00 per fabbricati interni al lotto di intervento.
5. Nel caso di corpi di fabbrica facenti parte di un medesimo edificio la distanza minima prescritta ai commi 2 e 3 può essere derogata per ragioni progettuali complessive e comunque a distanza non inferiore a ml. 6,00, eccezion fatta nel caso di pareti di edifici condominiali per le quali valgono le distanze di cui all'art.15.5. Tale deroga sarà possibile mediante acquisizione di parere preventivo favorevole da parte degli organi tecnici comunali.
  6. Nel caso di pareti già finestrate di edifici esistenti a distanza inferiore di ml. 10,00 da edifici fronteggianti è consentita l'apertura di nuove finestre.
  7. Per edifici esistenti posti a distanza inferiore a quella minima prescritta ai commi 2 e 3, gli interventi di ricostruzione e adeguamento possono essere eseguiti nel rispetto di detta distanza inferiore.
  8. Non è richiesto il rispetto della distanza minima fra fabbricati nel caso di edificazione in aderenza a edifici esistenti sul confine di proprietà, a condizione che la sagoma del fabbricato di nuova realizzazione sia interamente contenuta in quella del fabbricato esistente
  9. Per quanto concerne le cabine elettriche, queste dovranno avere distanza minima di ml. 1,50 dal perimetro del lotto, in caso di aree circostanti libere da edifici; nel caso, invece, siano presenti edifici nelle aree circostanti, le cabine elettriche dovranno essere ubicate ad una distanza minima da questi di ml. 6,00.

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

1. Corrisponde alla distanza minima di un fabbricato dal confine di proprietà.
2. La distanza minima dai confini da rispettare per gli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica, addizione volumetrica e sostituzione edilizia non può essere inferiore a ml. 5,00.
3. In caso di accordo tra i confinanti, mediante atto pubblico registrato e trascritto, e fatte salve

le distanze fra i fabbricati, le suddette distanze possono essere ridotte fino all'edificazione dei fabbricati sul confine.

4. Non è richiesto il rispetto della distanza minima dai confini nel caso di edificazione in aderenza a fabbricati esistenti sul confine di proprietà, a condizione che la sagoma del fabbricato di nuova realizzazione sia interamente contenuta in quella del fabbricato esistente.
5. Gli interventi di adeguamento ai minimi di legge di edifici esistenti posti a distanza inferiore da quella prescritta dai confini di proprietà possono essere eseguiti nel rispetto di detta distanza inferiore, a condizione che non vengano costituite nuove pareti finestrate, ovvero che si possano realizzare sulle stesse pareti finestre solo previo accordo formale registrato tra i confinanti.<sup>13</sup>

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

1. Corrisponde alla distanza minima di un fabbricato dai limiti di Zona Omogenea.
2. La distanza minima dal limite di zona omogenea da rispettare per gli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica, addizione volumetrica e sostituzione edilizia non può essere inferiore a ml. 5,00.
3. La distanza minima di cui al comma 2 potrà essere ridotta, ed applicata reciprocamente a ml. 1,50 per le Zone a verde privato F3.

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

1. Struttura commerciale avente una superficie di vendita inferiore a mq. 150.
2. Per questo tipo di struttura la dotazione minima di parcheggi privati, oltre a quelli previsti dalla L. del 24 Marzo 1989 n. 122, pari al 30% della S.U.L. max. consentita, non può essere inferiore a mq 1,0 ogni mq di superficie di vendita; nei centri storici o nei tessuti edilizi esistenti ancorché esterni a centri storici tale dotazione minima può essere derogata per ragioni di valorizzazione e salvaguardia delle attività commerciali nei centri abitati anche nel caso di interventi di cambio di destinazione d'uso di unità immobiliari esistenti.

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

1. Corrisponde alla parte del fabbricato, coperta sulla parte superiore, non aggettante e chiusa su due o tre lati.
2. Le logge costituiscono pertinenza nei limiti definiti all'art. 15.12 delle presenti N.T.A..

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

1. Corrisponde alla parte della Superficie Fondiaria, individuata nelle planimetrie di progetto, utilizzata ai fini del calcolo della Superficie Utile Lorda (S.U.L./S.F.) del complesso edilizio. Nel caso di modificazioni dei confini di proprietà dovranno essere verificati i lotti interessati.

---

<sup>13</sup> Integrazione relativa all'Oss.n.77d

2. Il Lotto di intervento minimo corrisponde alla superficie minima necessaria per la realizzazione di un singolo intervento edilizio e viene individuato in mq. 500.

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

1. Struttura commerciale con superficie di vendita superiore a mq. 150 e fino a mq. 1.500. Per questo tipo di struttura la dotazione minima di parcheggi privati, oltre a quelli previsti dalla Legge del 24 Marzo 1989 n.122, pari al 30% della S.U.L. max. consentita, non può essere inferiore a mq 1,5 ogni mq di superficie di vendita oltre ad ulteriori parcheggi da reperire nella misura di 1 mq ogni mq. di eventuali ulteriori superfici utili coperte aperte al pubblico destinate ad altre attività complementari a quella commerciale. Il R.U. definisce in modo più preciso all'interno di quali Zone Omogenee è possibile collocare tali tipi di strutture. In ogni caso per questo genere di esercizi oltre ai parcheggi devono essere garantite razionali ed efficienti le infrastrutture di accesso.

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

1. Corrispondono a tutte quelle strutture prive di autonomia funzionale rispetto all'edificio principale, che non siano autonomamente utilizzabili o fruibili, quali:
  - a) garage fuori terra a servizio di una unità immobiliare fino ad un massimo di 20 mq. di superficie utile netta; per tali manufatti è escluso il cambio di destinazione d'uso;
  - b) logge e porticati a servizio di abitazioni, di strutture ricettive o ricreative, di edifici a carattere commerciale, fino ad un massimo di 1/3 della S.U.L. max.; se destinati ad uso pubblico con vincolo pertinenziale non vengono computati ai fini del calcolo della S.U.L. neppure oltre il limite di cui sopra;
  - c) piscine private a servizio delle abitazioni fino ad un massimo di mq.60;
  - d) piscine private a servizio delle strutture ricettive o ricreative, fino ad un massimo di mq.100; se le stesse piscine sono previste nell'ambito di Piani Attuativi, la loro ampiezza può essere maggiore di mq. 100 e comunque non superiore a mq. 200.<sup>14</sup>
  - e) box per attrezzi da giardino a servizio delle abitazioni di superficie non superiore a mq. 8 di S.U.L. a servizio di unità immobiliari che ne siano sprovviste;
  - f) volumi tecnici, così come definiti all'art.15.31;
  - g) pozzi da eseguire secondo la normativa e le prescrizioni definite all'art. 20.1.4 delle presenti norme;
  - h) forni con le seguenti caratteristiche dimensionali massime: 8 mq di S.U.L. comprensivi di eventuali tettoie, con altezza max. in gronda di ml 2.20;
  - i) pergolati con copertura in telo ombreggiante o cannicciato senza sottostante impermeabilizzazione oppure anche tramite l'apposizione di pannelli fotovoltaici. In

---

<sup>14</sup> Integrazione relativa all'Oss. n.80

quest'ultimo caso dovrà essere mantenuto uno spazio libero fra la struttura di ogni pannello di almeno cm. 15, sia in senso longitudinale che trasversale, al fine di soddisfare il requisito di permeabilità del pergolato;<sup>15</sup>

- j) piccoli impianti sportivi a carattere familiare nei limiti di mq. 270;<sup>16</sup>
- k) impianti sportivi a servizio di strutture ricettive e/o ricreative fino ad un massimo di mq. 270; se gli stessi impianti sono previsti nell'ambito di Piani Attuativi, la loro ampiezza può essere maggiore e comunque da valutare all'interno degli stessi Piani Attuativi;<sup>17</sup>
- l) strutture di servizio alle attività sportive/ricreative private di cui ai punti precedenti nei limiti di mq. 10,00.<sup>18</sup>

2. Le strutture di cui ai punti a), b), e), f) , h), l) non vengono computate ai fini del calcolo della S.U.L. a condizione che la sommatoria delle relative S.U.L. non superi il 40% della Superficie Utile Lorda massima consentita e non comprometta il rispetto della Superficie Permeabile minima prevista. Oltre tale quantità la superficie viene computata come S.U.L. ad esclusione delle superfici vincolate a garage con atto depositato e trascritto, oltre i 20 mq. di cui al punto a).
3. Le strutture di cui ai punti c), d), g), i), j), k) non vengono computate ai fini del calcolo della S.U.L..
4. Nell'ambito del perimetro dei fabbricati, compreso scannafossi e bocche di aerazione, fino ad un massimo di ml. 2,00 oltre il perimetro del fabbricato, la superficie dei seminterrati, non viene valutata ai fini del calcolo della S.U.L. ma solo come superficie pertinenziale anche oltre il limite del 40%, a condizione che la superficie dei garage e quella dei box per attrezzi da giardino di cui ai punti a) ed e) e quelle dei volumi tecnici di cui al punto f) siano in essa ricomprese; in tal caso le strutture pertinenziali fuori terra sono riferibili a quelle previste al punto b) e al punto l) nei limiti ivi previsti.
5. I volumi pertinenziali devono essere comunque correttamente progettati in rapporto al lotto di pertinenza e all'edificio principale, e nel caso di fabbricati plurifamiliari, la progettazione deve essere contestuale e unitaria.

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

1. Per piano, anche ai fini del calcolo dell'altezza massima di un edificio, si intende la parte dell'edificio compresa tra il pavimento (S.U.L.) e l'intradosso del solaio sovrastante.
2. Costituisce piano ogni superficie utile lorda, comprese quelle superfici che non vengono computate ai fini del calcolo della S.U.L. (pertinenze, sottotetti anche se abitabili solo

---

<sup>15</sup> Integrazione relativa all'Oss. n.35

<sup>16</sup> Integrazione relativa all'Oss. n.52s

<sup>17</sup> Integrazione relativa all'Oss. n.52s

<sup>18</sup> Integrazione relativa all'Oss. n.52s

parzialmente, i soppalchi, i seminterrati) salvo che non sia diversamente specificato dalle presenti Norme.

3. Le coperture a terrazzo, anche se praticabili, non costituiscono piano.
4. In caso di copertura piana, non sono considerati piani di edificio, i vani sottotetto fino ad un massimo di ml. 1,00 al lordo del solaio di copertura realizzati per ragioni tecnologiche o di isolamento termico.

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

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

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

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

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

1. È il piano di un edificio il cui soffitto si trovi a quota inferiore rispetto al terreno circostante a sistemazione avvenuta al marciapiede, e le cui pareti perimetrali siano interamente coperte, salvo 1/4 di esse che può essere scoperto per consentire l'accesso veicolare.

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

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

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

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

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

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

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

1. Si definisce soppalco la superficie praticabile aggiuntiva, rispetto ai piani dell'edificio, ottenuta interponendo un solaio orizzontale in un locale. La superficie utile del soppalco non potrà essere superiore ad 1/2 della superficie del locale soppalcato.
2. Negli edifici esistenti a destinazione d'uso residenziale, direzionale, commerciale, e produttiva gli interventi di ristrutturazione edilizia possono prevedere la realizzazione di

soppalchi in deroga all'indice di fabbricabilità ed alla dotazione di parcheggi, fino ad una superficie massima del 20% della S.U.L. complessiva per ogni unità immobiliare e nei limiti di cui al punto 1.

3. I soppalchi ancorati a scaffalature si configurano come arredi e pertanto non rientrano nel computo della S.U.L.. Per Soppalco si definisce la superficie praticabile ottenuta interponendo, in un locale di superficie utile non inferiore a mq. 9,00 e di altezza superiore ai minimi di cui al precedente art. 15.1, un solaio orizzontale sì da creare un doppio volume e a condizione che la superficie utile del soppalco non sia superiore ad 1/2 della superficie del locale soppalcato; per le altezze al di sopra e al di sotto dei soppalchi valgono i criteri di cui all'art.15.1.1.

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

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

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

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

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

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

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

1. Corrisponde all'area compresa all'interno di una zona di espansione soggetta a Piano

Attuativo ovvero ad una zona di completamento soggetta ad Intervento Diretto Convenzionato; in essa sono ricomprese sia le superfici destinate all'edificazione ( S.F.), sia le superfici destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria (S.N.F.).

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

1. Corrisponde alla superficie di pavimento al lordo delle murature interne per ogni piano fuori terra comprese le murature perimetrali valutate convenzionalmente per uno spessore massimo di cm. 30; sono esclusi dal calcolo della S.U.L. gli spessori delle murature perimetrali per la parte eccedente cm. 30., necessari per ragioni strutturali, architettoniche, tecnologiche e di isolamento termico e acustico.
2. Sono esclusi gli aggetti dei terrazzi fino ad una sporgenza lorda di ml. 1,50. I terrazzi con sporgenza lorda superiore a ml. 1,50 concorrono per il 50% dell'intera superficie al computo della S.U.L..
3. Sono escluse dal calcolo della S.U.L. le pertinenze così come definite nel presente articolo e con le limitazioni definite ai punti seguenti.
4. Le logge ed i porticati, fino ad un massimo di 1/3 della S.U.L. max costituiscono pertinenza; oltre detta quota non costituiscono pertinenza e concorrono al computo della S.U.L..
5. Il vano scala interno al corpo di fabbrica a servizio di una o più unità immobiliari non viene computato ai fini del calcolo della S.U.L..
6. Il vano ascensore non viene computato ai fini della S.U.L..
7. Per i locali sottotetto a falde inclinate ai fini del calcolo della S.U.L. viene computata solo la superficie relativa alla parte con altezza del tetto con altezza superiore a ml. 2.20.
8. Le coperture a terrazzo, anche se praticabili, non costituiscono S.U.L., né piano.
9. Ai fini del calcolo della S.U.L., non viene computata la superficie dei locali interrati, mentre quella dei locali seminterrati, ad eccezione dell'ipotesi prevista all'art. 15.12.4. viene computata al 50%.

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

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

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

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

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

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

### **15.29 - Vano scala.**

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

### **15.30 - Volume.**

1. Esprime il prodotto della Superficie Utile Lorda per l'altezza di un fabbricato o di singole parti di esso. Ai fini del calcolo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, il volume degli edifici è determinato dal prodotto della Superficie Utile Lorda per un'altezza virtuale di ml. 3,00.
2. In caso di demolizione di volumi esistenti finalizzati alla ricostruzione attraverso interventi di Ristrutturazione Edilizia, Sostituzione Edilizia o Ristrutturazione Urbanistica, il Volume da recuperare corrisponde, per i manufatti con altezza superiore a ml. 3,00 alla S.U.L. esistente, per i manufatti con altezza inferiore a ml. 3,00 quand'anche media, alla S.U.L. ottenuta dividendo il Volume esistente per ml. 3,00.<sup>19</sup>

### **15.31 - Volume tecnico.**

1. Sono definiti volumi tecnici quelli strettamente necessari a contenere e consentire l'accesso a quelle parti degli impianti tecnici a servizio dell'edificio. A titolo esemplificativo sono considerati volumi tecnici: depositi di acqua o cisterne, extra-corsa degli ascensori, locali per impianti di riscaldamento e/o refrigerazione, impianti televisivi e di parafulmine, silos, serbatoi, ciminiere, cabine elettriche, ecc..
2. I volumi tecnici devono essere strettamente commisurati alle caratteristiche e all'entità degli edifici, e la loro sistemazione non deve costituire pregiudizio alle soluzioni architettoniche di insieme.
3. I volumi tecnici non sono computati ai fini del calcolo della Superficie Utile Lorda e/o del Volume se ricomprese nella quota pertinenziale di cui all'art. 15.12.. In caso di cambio di destinazione d'uso dei volumi tecnici, ciò dovrà avvenire nel rispetto di tutti gli indici e parametri di zona omogenea in cui ricade il manufatto tecnico.

---

<sup>19</sup> Integrazione relativa all'Oss. n.77g

4. Qualora i volumi tecnici siano richiesti ad uso di edifici di pregio storico-architettonico soggetti a schedatura, l'ammissibilità deve essere coerente con il valore e con i caratteri tipologici dell'edificio.

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

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

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

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

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

#### **15.34 - Imprenditore Agricolo Professionale (I.A.P.).**

1. E' definito *Imprenditore Agricolo Professionale (I.A.P.)* "...colui il quale, in possesso di conoscenze e competenze professionali ai sensi dell'articolo 5 del regolamento (CE) n. 1257/1999 del Consiglio, del 17 maggio 1999, dedichi alle attività agricole di cui all'articolo 2135 del codice civile, direttamente o in qualità di socio di società, almeno il cinquanta per cento del proprio tempo di lavoro complessivo e che ricavi dalle attività medesime almeno il cinquanta per cento del proprio reddito globale da lavoro..." (D. Lgs. del 29 marzo 2004, n. 99, articolo 1, comma 1).

#### **15.35 - Imprenditore Agricolo (I.A.).**

1. E' definito *Imprenditore Agricolo (I.A.)*, ai sensi dell'art. 2135 del C.C., il coltivatore diretto non iscritto al registro IAP, che risulta iscritto alla CCIAA da oltre 1 anno, risulta in possesso di partita Iva da oltre 1 anno, ed ha un terreno:
  - a) in proprietà con SAU > mq. 4.000 (Ha 00.40.00 = Unità di coltivazione in proprietà UcP), oppure

- b) in affitto (durata di almeno 12 anni) e proprietà con SAU > mq. 6.000 (Ha 00.60.00= unità di coltivazione Uc).

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

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

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

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

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

1. Il Regolamento Urbanistico nella suddivisione del territorio attraverso la zonizzazione adottata ha ottemperato alla localizzazione ed alla ubicazione delle funzioni ai sensi dell'art.58 della L.R. 1/2005 ed ha articolato i centri abitati attraverso la zonizzazione prevista dal D.M. 1444/69 definendo per ciascuna zona omogenea le funzioni ammesse.
2. Per destinazione d'uso di un edificio, o di un area, si intende l'uso o la funzione prevalente che vi si svolge. La destinazione d'uso dei suoli e dei fabbricati deve essere chiaramente indicata nei progetti di intervento edilizio diretto e nei Piani Attuativi, documentando il rispetto degli standard del R.U..
3. All'interno della suddivisione delle funzioni di cui all'art.7 del Regolamento regionale 3/R del 09/02/2007, si dà di seguito una ulteriore specificazione delle singole destinazioni d'uso allo scopo di facilitare la gestione dei cambi di destinazione d'uso e dei relativi servizi necessari e conseguentemente degli eventuali oneri di urbanizzazione da corrispondere. La compatibilità fra destinazioni d'uso appartenenti a funzioni diverse è comunque garantita attraverso la definizione delle singole destinazioni d'uso ammesse nelle singole zone omogenee di cui all'artt.25, 26, 27, 28, 29. Le destinazioni d'uso sono definite come segue:

#### **a) residenziale:**

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

#### **b) industriale e artigianale:**

1. *attività manifatturiere per la produzione di beni: attività di produzione in senso*

stretto, connesse attività di organizzazione e gestione dei fattori produttivi e del prodotto, formazione delle conoscenze e dell'informazione;

2. *attività di spedizione e trasporto*;
3. *artigianato di servizio*: tutte quelle attività, normalmente inserite nel tessuto urbano e compatibili e complementari alla funzione residenziale, dedite alla produzione di servizi alla persona, alla casa ed altre attività urbane in genere (lavanderie, parrucchieri, istituti di bellezza, riparazione cicli e moto, calzolai, sarti, studi fotografici e simili) oppure dedite alla produzione di merci di immediata commercializzazione (panifici, pasticcerie, latterie, piccole tipografie e simili);
4. *attività estrattive*;
5. *impianti per autodemolizioni e recupero rifiuti*;
6. *impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili non destinati all'uso domestico e/o autoconsumo*

**c) commerciale:**

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

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

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

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

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

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

1. *attrezzature sociali e culturali*: centri di ricerca, musei, sedi espositive, biblioteche, archivi, centri congressuali polivalenti;
2. *attrezzature scolastiche in genere*;
3. *attrezzature sanitarie ed assistenziali*: ospedali, cliniche, case di cura, poliambulatori, ambulatori medici e centri di primo soccorso, cliniche e ambulatori veterinari;
4. *strutture associative*: sedi di associazioni e/o organizzazioni politiche;
5. *attrezzature per lo spettacolo*: teatri, cinematografi, auditorium, locali di spettacolo;

6. *attrezzature sportive*: impianti scoperti per la pratica sportiva; maneggi, per la pratica dell'equitazione; impianti coperti per la pratica sportiva, quali palestre, piscine, impianti per lo spettacolo sportivo, quali stadi, palasport e simili;
7. *attrezzature religiose*;
8. *attrezzature cimiteriali*;
9. *attrezzature militari*, caserme e simili;
10. *attrezzature tecnologiche*: depuratori, centrali elettriche o simili, distributori di carburante;
11. *mobilità meccanizzata*, compresi percorsi carrabili e di sosta, parcheggi, autorimesse, autostazioni;

**h) agricola ed altre attività ad essa connesse** (agriturismo, agriturismo, ecc).

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

## **Art. 17 - Infrastrutture per e a servizio della mobilità**

### **17.1 - Strade e percorsi ciclo-pedonali.**

1. Le strade di scorrimento di interesse sovracomunale o comunale principale devono mantenere la loro funzione di connessione territoriale fra centri abitati, interni o esterni al territorio comunale. Si dovranno limitare su queste gli accessi diretti alle singole proprietà; il collegamento tra queste e le strade urbane di quartiere deve avvenire attraverso alcune intersezioni principali e con soluzioni tecniche che facilitino i flussi di traffico (rotatorie).
2. Nelle aree di nuova edificazione e in quelle oggetto di Ristrutturazione Urbanistica le strade a due sensi di marcia devono avere una carreggiata di larghezza minima di ml. 7,00 e con marciapiedi di larghezza minima di ml. 1,50 da ambo i lati ed avere accorgimenti per la eliminazione delle barriere architettoniche: a tale scopo nel caso in cui i marciapiedi vengano realizzati alla stessa quota della carreggiata è possibile ridurre quest'ultima a ml. 6,50 per poter realizzare idonee barriere di separazione fra parte carrabile e parte pedonale.

3. In merito alla Distanza dalle strade vale quanto segue:

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

| Classificazione<br>Codice della Strada |                        | Fuori centri<br>abitati | Dentro centri abitati  |
|--|------------------------|-------------------------|--|
| B                                      | Extraurbana principale | ml. 40                  | --   |
| C                                      | Extraurbana secondaria | ml. 30                  | --   |
| D                                      | Urbana di scorrimento  | --                      | ml. 20   |
| E                                      | Urbana di quartiere    | --                      | ml. 7,5 per larghezza $\leq$ ml. 12<br>ml. 10 per larghezza $>$ ml. 12 |
| F                                      | Locale                 | ml. 20                  | ml. 7,5  |

- e) Ai fini dell'applicazione del presente articolo per confine stradale si intende il limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea.
  - f) Fatto salvo quanto disposto dal D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo Codice della Strada) gli interventi di sopraelevazione di edifici esistenti posti a distanza inferiore da quella prescritta rispetto alla strada, possono essere eseguiti in allineamento con tale distanza inferiore.
4. Nell'ambito delle fasce stradali è consentita la creazione di spazi di sosta pubblici e privati, viabilità di servizio o di accesso ai lotti, opere idrauliche, sistemazioni a verde, percorsi ciclabili e installazione di reti tecnologiche, con le precisazioni relative alla gerarchia stradale come enunciato al comma 1). All'interno delle aree di proprietà privata sono consentite le sistemazioni a verde e le piantumazioni in filari, l'utilizzazione agricola e il giardinaggio.
5. I Piani Attuativi di iniziativa pubblica o privata ed i progetti di opere pubbliche devono precisare nel dettaglio la rete delle piste ciclabili e dei percorsi pedonali già individuate nelle Tavv. 04, 05, 06 con apposita simbologia. Le piste ciclabili di nuova definizione devono

essere della larghezza minima di ml. 2,50 come previsto dalla vigente normativa ed essere dotate di tutti gli accorgimenti per la sicurezza stradale.

6. Negli interventi su sedi stradali di rilevanza comunale devono essere previste aree a margine per la fermata di mezzi di trasporto pubblico concordate con gli uffici tecnici comunali e con gli entri gestori del servizio.
7. Per quanto riguarda la realizzazione di percorsi ciclo pedonali, si rimanda al D.M. 30 novembre 1999, n. 557 - *Regolamento recante norme per la definizione delle caratteristiche tecniche delle piste ciclabili*, privilegiando per quanto possibile, la tipologia in sede propria o su corsia riservata, con utilizzo di materiali correttamente inseriti nel contesto di riferimento.

### **17.2 - Parcheggi pubblici – Zone P.**

1. Costituiscono tutte le aree destinate o da destinare a parcheggi pubblici: esse costituiscono standard ai sensi del D.M. 1444/1968 art.3.
2. Nelle Tavv. 04, 05, 06 sono riportate le aree già destinate a parcheggi pubblici e quelle di progetto. La maggior parte di queste ultime è compresa nei comparti soggetti a Piani Attuativi o Interventi Diretti convenzionati e deve essere realizzata da parte dei privati in tale contesto. In linea di massima i parcheggi pubblici sono collocati in modo diffuso lungo la viabilità urbana al fine di rendere più agevole la sosta. Qualora un Piano Attuativo proponga modifiche all'assetto del R.U., gli spazi destinati a parcheggi pubblici devono rimanere nella quantità e nel numero di posti auto prefissati, considerando come superficie massima mq. 25 a posto auto compreso gli spazi di manovra, e ubicati in modo funzionale nel contesto urbano.
3. Le aree da destinare a parcheggi pubblici devono essere dotate di idonei corpi illuminanti, prevalentemente alimentati da fonti di energia rinnovabili, e corredate di idonee alberature di alto fusto di specie tipiche locali in modo tale comunque da non ridurre il numero di posti auto, fatte salve particolari disposizioni di tutela storica ambientale.
4. Nelle aree destinate o da destinare a parcheggi pubblici è ammessa la realizzazione di parcheggi coperti tramite pergolati, così come definiti all'art.15.12, lett. i), con copertura costituita da telo ombreggiante, incannicciati privi di impermeabilizzazione o con pannelli fotovoltaici ed in tale caso dovrà essere mantenuto uno spazio libero fra la struttura di ogni pannello fotovoltaico di almeno cm.15, sia in senso longitudinale che trasversale, al fine di soddisfare il requisito della permeabilità. Tale struttura dovrà avere un'altezza massima di ml. 3,00; la superficie di copertura interessata dai pannelli fotovoltaici, eseguita come opera pertinenziale, non potrà comunque superare i 2/3 della superficie complessiva del parcheggio. Le soluzioni con copertura mediante pannelli fotovoltaici non potranno realizzarsi in aree di pertinenza di edifici di pregio storico-architettonico di cui all'Allegato 10a e/o in aree soggette a vincolo ambientale di cui al D.lgs. 42/2004.<sup>20</sup>

---

<sup>20</sup> Integrazione relativa all'Oss. n.36a

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

1. Ogni nuova costruzione deve dotarsi di parcheggi privati in quantità diversificata in base alla destinazione d'uso della stessa: i singoli posti auto devono avere dimensioni minime di m.5,00 x 2,50 e lo spazio di manovra interno ai parcheggi privati non può essere superiore al 50% dell'intera superficie del parcheggio. In ogni caso il numero di posti auto che deve essere individuato in relazione alla superficie minima di parcheggio richiesta non può essere inferiore a un posto ogni 25 mq. di superficie a parcheggio. Il frazionamento di aree destinate a spazi di parcheggio comuni a più unità immobiliari deve garantire, per ciascuna area di pertinenza di ciascuna unità immobiliare, la dotazione minima di parcheggi prevista. Nelle aree destinate o da destinare a parcheggi privati e a parcheggi privati di uso pubblico è ammessa la realizzazione di parcheggi coperti tramite pergolati, così come definiti all'art.15.12, lett. i), con copertura costituita da telo ombreggiante, incannicciati privi di impermeabilizzazione o con pannelli fotovoltaici ed in tale caso dovrà essere mantenuto uno spazio libero fra la struttura di ogni pannello fotovoltaico di almeno cm.15, sia in senso longitudinale che trasversale, al fine di soddisfare il requisito della permeabilità. Tale struttura dovrà avere un'altezza massima di m.3,00; la superficie di copertura interessata dai pannelli fotovoltaici, eseguita come opera pertinenziale, non potrà comunque superare i 2/3 della superficie complessiva del parcheggio. Le soluzioni con copertura mediante pannelli fotovoltaici non potranno realizzarsi in aree di pertinenza di edifici di pregio storico-architettonico di cui all'Allegato 10a e/o in aree soggette a vincolo ambientale di cui al D.lgs. 42/2004.<sup>21</sup>
2. Nei casi di Ristrutturazione Urbanistica le superfici da destinare a parcheggio privato devono rispettare i minimi previsti dal presente articolo in base alle funzioni previste.
3. E' possibile realizzare parcheggi privati da destinare ad uso pubblico; apposita convenzione con la Pubblica Amministrazione deve disciplinare modalità esecutive e gestionali.

#### Residenza

4. Le nuove costruzioni a carattere residenziale, devono dotarsi di parcheggi privati ai sensi della L.24 Marzo 1989 n. 122 e s.m. e i., nella misura del 50 % della S.U.L. di progetto, con un minimo di 2 posti auto per ciascun alloggio, siano essi coperti o scoperti.
5. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportino aumento della superficie utile o frazionamento delle unità immobiliari, la disposizione di cui al comma 2 può essere derogata nelle zone omogenee A; nelle zone omogenee B1 dovrà essere garantito almeno 1 posto auto per ciascuna nuova unità immobiliare oltre a quella esistente in seguito a Ristrutturazione Edilizia e addizione volumetrica oltre la Ristrutturazione Edilizia, mentre in caso di Sostituzione Edilizia e di Ristrutturazione Urbanistica è necessario dotare le Unità Immobiliari di due posti auto.

---

<sup>21</sup> Integrazione relativa all'Oss. n.36a

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

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

Attività produttive e commerciali

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

Attività finalizzate allo svago e al tempo libero

9. Per queste attività è prevista la superficie minima da destinare a parcheggi privati ai sensi della L. 122/89 e s.m. e i., coperti e/o scoperti, nella misura del 50% della S.U.L. di progetto.

Attività commerciali: spazi di relazione

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

A-Per gli esercizi di vicinato:

I parcheggi per la sosta di relazione sono dimensionati nella misura minima di mq. 1,00 per ogni mq. di superficie di vendita.

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

B-Per le medie strutture di vendita:

I parcheggi per la sosta di relazione sono dimensionate nella misura minima di mq.1,50 per ogni mq. di superficie di vendita prevedendo ulteriori parcheggi, nella misura minima di mq.1,00 per ogni mq. di ulteriori superfici utili coperte aperte al pubblico, destinate ad altre attività connesse e complementari a quella commerciale (ristoranti, bar, sale riunioni ecc), escludendo dal calcolo

gli spazi destinati a corridoi delle gallerie dei centri commerciali.

Le dotazioni indicate al precedente punto A) sono ridotte della metà quando l'esercizio abbia carattere di struttura rionale (prevalente carattere pedonale dell'utenza o struttura scarsamente attrattiva di traffico veicolare). Tali strutture sono identificate in quelle fino a mq. 500 di superficie di vendita per gli esercizi posti in edifici a destinazione commerciale esistenti.

Nelle zone a traffico limitato o escluso, nelle zone a prevalente carattere pedonale dell'utenza, nelle zone A, per le gallerie d'arte, si prescinde dal dimensionamento di cui ai precedenti punti A) e B) non essendo in tal caso richiesta alcuna dotazione di parcheggi per l'attivazione o l'ampliamento di medie strutture di vendita.

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

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

11. Una quota del 10% dei parcheggi per la sosta di relazione è riservata al personale dipendente.

12. In caso di ampliamento della struttura di vendita, la dimensione dei parcheggi è commisurata alla parte di superficie di vendita oggetto di ampliamento.

13. Ai fini del calcolo della dotazione minima di parcheggio sono assimilate alla superficie di vendita, e pertanto necessitano di ulteriori spazi di parcheggio per la sosta di relazione così come previsto dal decreto legislativo n. 114/98, tutte le superfici aperte al pubblico:

- negli immobili a destinazione d'uso turistico ricettiva e direzionale;
- nei pubblici esercizi;
- negli immobili destinati ad attività artigianali di servizio;

Tale disposizione può essere derogata nelle zone omogenee A.

14. Tutte le aree da destinare alla sosta di relazione localizzate in superficie devono essere opportunamente piantumate con essenze autoctone e altri elementi di arredo.

15. I singoli posti auto devono avere dimensioni minime di ml. 5,00 x 2,50 e, dove non diversamente indicato nelle Tavole grafiche di R.U., lo spazio di manovra interno ai parcheggi privati non può essere superiore al 50 % dell'intera superficie del parcheggio. Il

numero di posti auto che deve essere individuato in relazione alla superficie minima di parcheggio richiesta non può essere inferiore a un posto ogni mq. 25,00 di superficie a parcheggio.

#### **17.4 - Impianti distribuzione carburanti.**

1. Nuovi impianti, nei limiti consentiti dal Piano comunale di distribuzione carburanti, dovranno essere localizzati, totalmente o in parte, nelle fasce di rispetto stradale, in qualunque parte del territorio comunale ad esclusione delle aree da salvaguardare ai fini della qualità architettonica e paesaggistica.

2. Nell'area di pertinenza degli impianti, potranno essere realizzate strutture di servizio e attività economiche integrative all'attività principale:

- officina meccanica, elettrauto, gommista, servizi di lubrificazione;
- lavaggio autoveicoli;
- somministrazione alimenti e bevande, vendita quotidiani e periodici, vendita tabacchi;
- vendita al dettaglio;
- posto telefonico;
- servizi igienici pubblici.

Parametri per la realizzazione delle strutture di servizio:

- H max = 1 piano per tutti gli accessori all'interno dell'area escluse le pensiline e le officine meccaniche, le quali per ragioni funzionali possono raggiungere l'H max di ml. 4,00;
- distanza da fabbricati esterni all'area dell'impianto per i locali accessori = ml. 20,00;
- distanza dai confini = ml. 10,00;

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

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

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

1. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono così definiti:

- *Manutenzione ordinaria*
- *Manutenzione straordinaria*
- *Restauro e risanamento conservativo:*
  - *Restauro Architettonico*
  - *Risanamento conservativo*
- *Ristrutturazione edilizia*
- *Addizione volumetrica*
- *Interventi per il superamento delle barriere architettoniche*
- *Sostituzione edilizia*
- *Demolizione edilizia*
- *Ristrutturazione urbanistica*

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

1. Gli interventi di manutenzione ordinaria sono quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture dei manufatti edilizi esistenti, senza alcuna alterazione delle loro preesistenti caratteristiche, nonché quelli necessari ad integrare o a mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.
2. A titolo indicativo possono essere ricompresi nella manutenzione ordinaria i seguenti interventi:
  - a) la pulitura esterna e la ripresa parziale di intonaci esterni, con l'utilizzo dei medesimi materiali, e delle medesime tecnologie e tinte, preesistenti;
  - b) la pulitura, la riparazione, la sostituzione e la tinteggiatura di infissi esterni, di recinzioni, di grondaie, di pluviali, di canne fumarie e di aspirazione, di pavimentazioni esterne, di elementi architettonici quali inferriate, bancali, cornici, zoccolature, gradini e simili, senza modificazioni delle posizioni, delle dimensioni e delle forme, e con l'utilizzazione dei medesimi materiali, e delle medesime tecnologie e tinte, preesistenti;
  - c) la pulitura ed il rifacimento parziale di rivestimenti esterni, con l'utilizzazione dei medesimi materiali, e delle medesime tecnologie e tinte, preesistenti;
  - d) la pulitura e la tinteggiatura, la pittura ed il rifacimento di intonaci e di rivestimenti interni, con l'utilizzazione dei medesimi materiali, e delle medesime tecnologie e tinte preesistenti, ove siano caratteristiche e/o significative;
  - e) la pulitura, la tinteggiatura, la riparazione, la sostituzione di infissi, di serramenti, di pavimentazioni interni, con l'utilizzazione dei medesimi materiali, e delle medesime

tecnologie e tinte, preesistenti, ove siano caratteristiche e/o significative;

- f) la riparazione, l'ammodernamento e la sostituzione di impianti tecnologici e/o igienico sanitari purché non ne derivi la realizzazione di nuovi locali per servizi tecnologici e/o igienico sanitari, o la utilizzazione, anche parziale, per tali servizi, di locali precedentemente adibiti ad altro uso;
  - g) la riparazione, coibentazione e sostituzione parziale del manto di copertura;
  - h) la riparazione e sostituzione, parziale e limitata, dell'orditura secondaria delle strutture orizzontali e della copertura, con l'utilizzazione dei medesimi materiali, e delle medesime tecnologie e tinte preesistenti, ove siano caratteristiche e/o significative;
  - i) la costruzione o la rimozione di arredi fissi e di piccole opere murarie, come nicchie, muretti e simili;
  - j) l'inserimento, lo spostamento e l'eliminazione di pareti mobili d'arredo (in legno, cartongesso, vetrocamera, ecc.), purché non configurino locali utili o accessori all'interno delle unità immobiliari;
3. Nelle unità di spazio aventi utilizzazione in atto per attrezzature tecnologiche, è compreso nell'ordinaria manutenzione qualsiasi intervento volto alla riparazione, all'ammodernamento, alla sostituzione, all'integrazione, alla protezione degli impianti tecnologici.
4. Gli interventi di manutenzione ordinaria non possono in nessun caso comportare la realizzazione di chiusure e aperture interne e/o esterne né modificare le tramezzature degli edifici.
5. Sono compresi nella manutenzione ordinaria gli interventi di installazione di strutture e manufatti precari destinati all'arredo e alla fruizione degli spazi esterni. Tali strutture, facilmente smontabili e non stabilmente infisse al suolo (non è consentito alcun genere di fondazione) non comportano trasformazione edilizia e/o urbanistica del territorio e pertanto non sono computabili ai fini degli indici e delle distanze previste dallo strumento urbanistico.
6. A titolo esemplificativo, sono considerati elementi per l'arredo e la fruizione degli spazi esterni degli edifici di cui al precedente comma 5:
- a) piccoli forni o barbecue senza tettoia,
  - b) vasche ornamentali entro e fuori terra, di modesta ampiezza e profondità,
  - c) voliere per il ricovero di piccoli volatili,
  - d) gazebo, costituiti da telaio in legno o ferro, aperti su tutti i lati, coperti esclusivamente con teli ombreggianti e permeabili, o stuoia.
7. Le strutture e i manufatti di cui ai precedenti commi 5 e 6 non possono in nessun caso superare l'altezza massima di ml. 3,00, non possono avere complessivamente una superficie superiore al 50% del resede di pertinenza del fabbricato, non possono comportare una riduzione della superficie permeabile in contrasto con le disposizioni vigenti in materia.

8. L'installazione delle strutture e dei manufatti di cui ai precedenti commi 5 e 6 non deve in nessun caso compromettere il valore architettonico e /o ambientale degli edifici e dei luoghi.
9. Nel caso di interventi relativi a prospetti di edifici la manutenzione dovrà essere prevista per parti organiche delle facciate e non solo relativamente ai confini di proprietà.
10. Gli interventi di manutenzione ordinaria sul patrimonio edilizio di pregio storico, architettonico/ambientale devono essere eseguiti nel rispetto dei caratteri architettonici e decorativi degli edifici secondo le prescrizioni indicate al successivo articolo 19.
11. Gli interventi di manutenzione ordinaria sul patrimonio edilizio ubicato in zone omogenee A devono essere realizzati in armonia con l'edificio ed il contesto ambientale circostante.

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

1. Gli interventi di manutenzione straordinaria sono quelli che riguardano le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche alla destinazioni d'uso.
2. A titolo indicativo possono essere ricompresi nella manutenzione straordinaria i seguenti interventi:
  - a) il risanamento, il consolidamento, la sostituzione di strutture di fondazione;
  - b) il risanamento, il consolidamento, la parziale sostituzione di strutture verticali esterne, nonché di strutture verticali interne, con eventuale modificazione delle aperture, purché non sia variato l'impianto distributivo organizzativo delle singole unità immobiliari;
  - c) il risanamento, il consolidamento, la sostituzione parziale o totale dei collegamenti verticali, senza modificazione delle posizioni, delle dimensioni e delle pendenze;
  - d) il risanamento, il consolidamento, la sostituzione parziale o totale delle coperture, senza modificazioni delle quote e delle pendenze;
  - e) il risanamento, il consolidamento, la sostituzione parziale o totale delle altre strutture orizzontali, senza modificazione delle quote di intradosso;
  - f) la sostituzione e la tinteggiatura di infissi esterni, di recinzioni, di grondaie, di pluviali, di manti di copertura, di canne fumarie e di aspirazione, di elementi architettonici quali inferriate, bancali, cornici, zoccolature, gradini e simili, senza modificazione delle posizioni, delle dimensioni e delle forme, ma con l'utilizzazione di materiali, tecnologie e tinte diverse da quelle preesistenti;
  - g) il rifacimento di pavimentazioni interne e/o esterne;
  - h) il rifacimento totale di intonaci e/o di rivestimenti esterni, con l'utilizzazione di materiali, tecnologie e tinte, diverse da quelle preesistenti;
  - i) il risanamento, il consolidamento, la sostituzione e lo spostamento parziale o totale

degli elementi di partizione interna, con l'eventuale modificazione delle aperture, purché non sia variato l'impianto distributivo organizzativo delle singole unità immobiliari;

- j) il rifacimento o l'installazione di materiali di isolamento, nonché di impianti tecnologici e/o igienico sanitari, anche con l'utilizzazione per servizi tecnologici e/o igienico sanitari di uno o più locali esistenti precedentemente adibiti ad altro uso, purché non vengano alterate le strutture portanti o i profili altimetrici delle coperture;
- k) la costruzione di vespai o scannafossi;
- l) la realizzazione di recinzioni, di manti di copertura, di canne fumarie e di aspirazione, di pavimentazioni esterne, di elementi architettonici quali inferriate, bancali, cornici, zoccolature, gradini e simili;
- m) la realizzazione di elementi di sostegno di singole parti strutturali;
- n) la realizzazione di interventi esclusivamente finalizzati al risparmio energetico;
- o) la realizzazione ed adeguamento di opere accessorie e/o pertinenziali che non comportino aumento di volumi o di superfici utili;
- p) la realizzazione di opere finalizzate all'eliminazione delle barriere architettoniche (quali il rifacimento di scale ed ascensori, l'inserimento di rampe interne e esterne, di servoscala o piattaforme elevatrici, ecc.) anche in deroga agli indici e parametri di zona, nel rispetto della normativa di riferimento e purché non si configurino quali interventi di ristrutturazione edilizia;
- q) la realizzazione e l'installazione di strutture e manufatti precari destinati all'arredo e alla fruizione degli spazi esterni con caratteristiche diverse da quelle indicate nel precedente punto 18.1, commi 5 e 6, e rientranti nella fattispecie delle pertinenze così come individuate all'art. 15.12..
- r) la realizzazione di chiusure e/o aperture nonché spostamenti di pareti interne che non modificano lo schema distributivo complessivo delle singole unità immobiliari;
- s) le modifiche alle aperture esterne degli edifici.

3. Nelle unità di spazio aventi utilizzazione in atto per attrezzature tecnologiche, è compreso nella manutenzione straordinaria qualsiasi intervento di rifacimento totale o di installazione di impianti tecnologici, purché non comporti aumento del numero degli addetti, né modifiche o adeguamenti delle esistenti opere di urbanizzazione.

4. Gli interventi di manutenzione straordinaria non devono in ogni caso:

- a) costituire un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio diverso dal precedente,
- b) costituire mutamento tipologico della costruzione nel suo insieme,
- c) comportare il cambio di destinazione d'uso in atto degli immobili.

5. Nel caso di interventi relativi a prospetti di edifici la manutenzione dovrà essere prevista per parti organiche delle facciate e non solo relativamente ai confini di proprietà. In ogni caso tali interventi dovranno armonizzarsi con l'edificio senza alterare il disegno del prospetto.
6. Gli interventi di manutenzione straordinaria sul patrimonio edilizio di pregio storico, architettonico/ambientale devono essere eseguiti nel rispetto dei caratteri architettonici e decorativi degli edifici secondo le prescrizioni indicate al successivo articolo 19.
7. Gli interventi di manutenzione straordinaria sul patrimonio edilizio ubicato in zone omogenee A devono essere realizzati in armonia con l'edificio ed il contesto ambientale circostante.

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

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

4. Fatto salvo quanto disposto dal successivo punto 18.3.1. comma 2 gli interventi di restauro e risanamento conservativo non possono in nessun caso comportare aumento della superficie lorda di pavimento, alterazioni volumetriche, planimetriche né modifiche delle quote di imposta e di colmo delle coperture.
5. Gli inserimenti di impianti devono comportare la minima indispensabile compromissione delle murature, essendo precluso ogni danneggiamento degli esistenti elementi architettonici significativi.
6. È ammessa la reintegrazione con materiali tradizionali delle parti soggette ad usura (pavimentazioni, rivestimenti, ecc.).
7. Nel caso d'interventi relativi a prospetti di edifici il restauro o il risanamento dovranno essere previsti per parti organiche delle facciate e non solo relativamente ai confini di proprietà.
8. Ai fini di una più agevole gestione degli interventi della presente fattispecie di intervento sul patrimonio edilizio esistente ,si distinguono due tipi di intervento:
  - a) - il *Restauro Architettonico (Re.A.)*;
  - b) - il *Risanamento Conservativo ( Ri.C.)*
9. Gli interventi di cui al presente articolo sugli edifici ricadenti in aree a pericolosità geomorfologia elevata e molto elevata (P.F.E., P.F.M.E.) o in aree a pericolosità idraulica elevata o molto elevata (P.I.E. P.I.M.E.) non devono determinare pericolo per persone e beni, non devono aumentare la pericolosità in altre aree e, ove necessario, devono essere adottate idonee misure per ridurre la vulnerabilità.<sup>22</sup>

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

1. Il Restauro Architettonico è finalizzato principalmente alla conservazione, al recupero e alla valorizzazione dei caratteri degli edifici di particolare valore storico-artistico, architettonico per i quali si deve procedere con un restauro e risanamento totale.
2. In linea generale si considerano di restauro gli interventi diretti:
  - alla conservazione della costruzione, delle sue qualità, del suo significato e dei suoi valori, mediante l'eliminazione delle aggiunte utilitarie o storicamente false, il consolidamento di elementi costitutivi e l'inserimento di accessori e impianti, così da recuperare l'uso, purché non risultino alterate la forma e la distribuzione,

---

<sup>22</sup> Contributo da geologo

- alla valorizzazione della costruzione, quando risulti opportuna anche agli effetti ambientali, mediante operazioni sistematiche e di insieme, indirizzate a liberare strati storicamente e artisticamente rilevanti, documentatamente autentici,
  - alla conservazione, al recupero ed alla ricomposizione di reperti e spazi, sia interni che esterni, di per se significativi o che siano parte di edifici ambienti e complessi meritevoli di tutela, ivi compresi quelli di matrice industriale e agricola.
3. Gli interventi di restauro comprendono la ricostruzione filologica di parti limitate di edifici eventualmente crollate o demolite e il completamento (all'interno del volume esistente) di strutture e finiture non terminate per interruzione storicamente documentata degli interventi originari con tecniche attuali. Tali interventi sono subordinati alla presentazione di adeguata documentazione storico-archivistica-critica progettuale e/o lettura filologica tramite saggi e rilievi dell'edificio.
4. A titolo indicativo possono essere ricompresi nel *Restauro* i seguenti interventi:
- il consolidamento e il risanamento del complesso murario originario, delle strutture verticali, orizzontali e di copertura senza spostamento delle stesse né modifiche del tetto che deve essere opportunamente ripristinato col manto di copertura tradizionale. Sono ammesse inserzioni di elementi indispensabili a sole finalità statiche;
  - il restauro/ripristino dei fronti esterni ed interni, degli ambienti liberati da eventuali superfetazioni. Per quanto attiene alle corti e agli spazi ineditati si deve procedere al ripristino delle partizioni e dei materiali originari, all'eliminazione di ogni superfetazione, sia pure a carattere provvisorio, alla conservazione e sistemazione a giardino e/o parco;
  - la conservazione/ripristino dell'impianto distributivo organizzativo principale originario. Sono consentite modifiche interne per la dotazione di adeguate attrezzature igienico-sanitarie, quando non alterino le caratteristiche degli ambienti di importanza storico- documentale e architettonica;
  - la riapertura di finestre o porte preesistenti e successivamente tamponate;
  - il mantenimento e il restauro di altri reperti come fontane, pozzi, esedre, scenari, lapidi, edicole e quant'altro, negli spazi esterni e negli ambienti interni, costituisce testimonianza storica.

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

dell'edificio.

5. Non sono da considerare “testimonianze storiche” quei volumi e in genere quelle modifiche aventi carattere di precarietà o di palese superfetazione, riferibili per lo più al periodo post bellico o di cui sia dimostrabile la recente realizzazione.
6. Nel caso di interventi relativi a prospetti di edifici il *Restauro* dovrà essere previsto per parti organiche delle facciate e non solo relativamente ai confini di proprietà.

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

1. Il Risanamento Conservativo è finalizzato alla conservazione, al recupero degli edifici di minore valore storico-architettonico o ambientale per i quali si può procedere anche con interventi di restauro e risanamento parziale, in quanto edifici di minore valore ovvero in quanto sono già stati oggetto di trasformazioni che ne hanno ridotto le caratteristiche architettoniche e ambientali.
2. A titolo indicativo possono essere ricompresi nel *Risanamento conservativo* i seguenti interventi:
  - il ripristino, la sostituzione e l'integrazione delle finiture, da eseguirsi con l'impiego di materiali e tecniche congruenti alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio e alla salvaguardia degli elementi di pregio;
  - il ripristino, il consolidamento statico, la sostituzione e l'integrazione degli elementi strutturali, anche con soluzioni tecniche innovative, purché nel rispetto delle posizioni e dei caratteri tipologici originari;
  - il ripristino e la valorizzazione dei prospetti nella loro unitarietà, anche con parziali modifiche da realizzare nel rispetto dei caratteri originari;
  - il ripristino e la valorizzazione degli ambienti interni nel rispetto degli elementi architettonici e decorativi di pregio eventualmente presenti quali: volte, affreschi, soffitti e pavimenti;
  - le opere di modifica dell'assetto planimetrico che comportino fusione o frazionamento di unità immobiliari purché non alterino l'impianto distributivo complessivo dell'edificio, con particolare riguardo alle parti comuni;
  - la realizzazione e integrazione degli impianti, dei servizi igienico sanitari e dei volumi tecnici purché vengano adottati tutti gli accorgimenti necessari per il loro inserimento nel contesto dell'edificio;
  - l'inserimento di lucernari a filo falda delle coperture;
  - il restauro/ripristino delle facciate esterne e degli ambienti interni nel caso vi siano elementi di rilevante importanza, quali volte, decorazioni, ecc.;
  - la demolizione delle superfetazioni come parti delle unità edilizie incongrue con l'impianto originale, nonché l'eliminazione di elementi decorativi, rivestimenti e simili, incompatibili;
  - la conservazione e il ripristino tipologico dei collegamenti verticali e orizzontali

- collettivi (portici, logge, androni, corpi scala, ecc.);
  - la riapertura di forature preesistenti e successivamente tamponate;
  - l'inserimento di cordoli strutturali ai fini dell'adeguamento sismico degli edifici.
3. Nel caso di interventi relativi a prospetti di edifici il *Risanamento conservativo* dovrà essere previsto per parti organiche delle facciate e non solo relativamente ai confini di proprietà.
  4. Il *Risanamento conservativo (Ri.C.\*)* riguarda quegli edifici individuati come Invarianti Strutturali dal PS ai quali non è stato possibile accedere nella fase di indagine. L'attribuzione del *Ri.C.\** ha significato cautelativo, che può essere modificato a fronte di una indagine più approfondita in sede di progetto architettonico.

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

1. Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino e la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.
2. Configurano comunque ristrutturazione edilizia gli interventi comportanti variazione della superficie utile, o della quota di intradosso dei solai, o della posizione e/o numero dei collegamenti verticali, ogniquale volta non abbiano finalità e caratteristiche di ripristino e non rientrino in un insieme sistematico di trasformazioni definibile come restauro e risanamento conservativo.
3. A titolo indicativo possono essere ricompresi nella ristrutturazione edilizia i seguenti interventi:
  - la riorganizzazione distributiva degli edifici e delle unità immobiliari,
  - la variazione del numero delle unità immobiliari e delle loro dimensioni;
  - il mutamento della destinazione d'uso degli immobili, edifici, ed aree anche in assenza di opere edilizie;
  - la trasformazione di superficie accessoria in superficie utile e viceversa;
  - la modifica agli elementi strutturali, con variazione delle quote d'imposta di imposta dei solai;
  - l'inserimento di soppalchi all'interno degli edifici nei limiti dimensionali indicati al successivo comma 4 lett. c);
  - la realizzazione di balconi e/o terrazzi;
4. Gli interventi di ristrutturazione edilizia comprendono altresì:
  - a) la demolizione con fedele ricostruzione degli edifici, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con gli stessi materiali o con materiali analoghi, nonché

nella stessa collocazione e con lo stesso ingombro planivolumetrico, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

- b) gli interventi di recupero dei sottotetti a fini abitativi eseguiti nel rispetto delle disposizioni di cui alla legge regionale 8 febbraio 2010, n. 5, (Norme per il recupero abitativo dei sottotetti);
  - c) le addizioni funzionali agli organismi edilizi esistenti che non configurino nuovi organismi edilizi, nel limite del 20% della S.U.L. esistente. Non sono computate, ai fini dell'applicazione degli indici di fabbricabilità fondiaria e territoriale, le addizioni funzionali consistenti nel rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile o nella realizzazione di servizi igienici, qualora carenti, oppure nella creazione di volumi tecnici, scale, ascensori o autorimesse pertinenziali all'interno del perimetro dei centri abitati;
  - d) gli interventi pertinenziali che comportano la realizzazione, all'interno del resede di riferimento, di una S.U.L. aggiuntiva non superiore al 20% della S.U.L. dell'edificio principale, ivi compresa la demolizione di volumi secondari facenti parte di un medesimo organismo edilizio e la loro ricostruzione, sottoforma di S.U.L., ancorché in diversa collocazione, all'interno del resede di riferimento. Non sono computati ai fini dell'applicazione degli indici di fabbricabilità fondiaria e territoriale gli interventi consistenti nella realizzazione di autorimesse pertinenziali all'interno del perimetro dei centri abitati;
  - e) le addizioni funzionali di cui ai punti b), c), d), possono essere realizzate oltre che in deroga agli indici di edificabilità anche del Rapporto di copertura salvo quanto previsto agli artt. 15.4, 15.5, 15.6 per quanto concerne le distanze da strade, confini e fabbricati.
  - f) Il rialzamento del sottotetto è consentito per gli edifici esistenti alla data di adozione del Regolamento Urbanistico, alle seguenti condizioni:
    - mantenimento della stessa conformazione e tipologia della copertura salvo lievi modifiche che si rendano necessarie per consentire un migliore deflusso delle acque,
    - non si costituiscano nuove unità immobiliari;
    - il piano di calpestio dell'ambiente da rialzare sia già praticabile ed accessibile direttamente o indirettamente da un'unità immobiliare sottostante e a servizio della medesima;
    - non interessi immobili oggetto di tutela ai sensi del Capo I, Titolo I del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.
5. Gli interventi di realizzazione di terrazzi a tasca sono configurabili quale ristrutturazione edilizia e consentiti sugli edifici non di pregio storico e architettonico di cui all'Allegato 10 a, purché non alterino le caratteristiche della falda interessata, non interessino oltre il 30% della falda e non modifichino il profilo della linea di gronda.
6. Nel caso di interventi relativi a prospetti di edifici la ristrutturazione dovrà essere prevista per

parti organiche delle facciate e non solo relativamente ai confini di proprietà. In ogni caso tali interventi dovranno armonizzarsi con l'edificio senza alterare il disegno del prospetto.

7. Gli interventi di ristrutturazione edilizia sul patrimonio edilizio di pregio storico, architettonico/ambientale devono essere eseguiti nel rispetto dei caratteri architettonici e decorativi degli edifici secondo le prescrizioni indicate al successivo articolo 19.
8. Gli interventi di ristrutturazione edilizia sul patrimonio edilizio ubicato in zone omogenee A, E2, E3, devono essere realizzati in armonia con il contesto ambientale circostante.
9. Gli interventi di cui ai punti 6 e 7 devono essere sottoposti al parere preventivo della Commissione Edilizia Comunale.
10. Gli interventi di cui al presente articolo sugli edifici ricadenti in aree a pericolosità geomorfologia elevata e molto elevata (P.F.E., P.F.M.E.) o in aree a pericolosità idraulica elevata o molto elevata (P.I.E., P.I.M.E.) non devono determinare pericolo per persone e beni, non devono aumentare la pericolosità in altre aree e, ove necessario, devono essere adottate idonee misure per ridurre la vulnerabilità.<sup>23</sup>

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

1. Gli interventi di addizione volumetrica sono quelli rivolti alla realizzazione di volumi aggiuntivi in un manufatto edilizio esistente, sia che vengano realizzati in aderenza, mediante addizione orizzontale e/o verticale, sia che configurino manufatti edilizi a se stanti, ma comunque costituenti volumi a servizio dell'edificio principale non autonomamente utilizzabili. Tali interventi dovranno sempre armonizzarsi con l'edificio senza alterare il disegno dei prospetti.
2. Sono considerati interventi di addizione volumetrica tutti quelli, non assimilabili alla addizione funzionale configurabile come ristrutturazione edilizia (di cui al precedente art. 18.4.) che comportano un aumento del volume esistente o della S.U.L. in base alle definizioni date al precedente articolo 15 e nel rispetto dei parametri urbanistici di zona.
3. Sul patrimonio edilizio di pregio storico, architettonico/ambientale di cui all'Elaborato 10 a, non sono consentiti interventi di addizione volumetrica.
4. Gli interventi di addizione volumetrica sul patrimonio edilizio privo di valore storico-architettonico ubicato in zona omogenea E2, E3, devono essere realizzati in armonia con l'edificio ed il contesto ambientale circostante. Non sono ammessi interventi di addizione volumetrica sul patrimonio edilizio ubicato in zona omogenea A.<sup>24</sup>
5. Gli interventi di cui al presente articolo sugli edifici ricadenti in aree a pericolosità geomorfologia elevata e molto elevata (P.F.E., P.F.M.E.) o in aree a pericolosità idraulica elevata o molto elevata (P.I.E., P.I.M.E.) non devono determinare pericolo per persone e beni, non devono aumentare la pericolosità in altre aree e, ove necessario, devono essere

---

<sup>23</sup> Contributo da geologo

<sup>24</sup> Integrazione relativa alle Oss. n.36b, 52 l, 89.

adottate idonee misure per ridurne la vulnerabilità.<sup>25</sup>

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

1. Gli interventi di sostituzione edilizia, così come definiti all'art.78 delle LR 1/2005,<sup>26</sup> sono quelli rivolti alla demolizione e ricostruzione di volumi esistenti, così come definiti all'art.15.30 delle presenti norme, non assimilabile alla ristrutturazione edilizia, anche con diversa articolazione, collocazione e destinazione d'uso, senza alcun intervento sulle opere di urbanizzazione.
2. Sul patrimonio edilizio di pregio storico, architettonico/ambientale non sono consentiti interventi di sostituzione edilizia.
3. Gli interventi di sostituzione edilizia sul patrimonio edilizio ubicato in zone omogenee A, E2, E3, devono essere realizzati in armonia con il contesto ambientale circostante.
4. Nel caso di edifici esistenti ricadenti in aree a pericolosità geomorfologia elevata e molto elevata (P.F.E., P.F.M.E.) o in aree a pericolosità idraulica elevata o molto elevata (P.I.E. P.I.M.E.), sono ammissibili interventi di Sostituzione Edilizia, a parità di volumetria, con trasferimento degli edifici esistenti anche al di fuori delle zone omogenee in cui l'edificio ricade, purchè non in aree a pericolosità geomorfologia elevata e molto elevata (P.F.E., P.F.M.E.) o in aree a pericolosità idraulica elevata o molto elevata (P.I.E. P.I.M.E.).<sup>27</sup> E' consentito in zone omogenee compatibili per destinazione e nell'ambito del territorio aperto in un raggio minimo necessario a superare la pericolosità per soggetti non IAP, mentre per questi ultimi è sempre possibile tramite P.A.P.M.A.A.. La ricostruzione si dovrà uniformare alle norme e alle destinazioni d'uso della zona di destinazione per la nuova edificazione. Nel caso di edifici di particolare interesse storico testimoniale, l'ammissibilità degli interventi di cui sopra è condizionata alla dimostrazione, con opportuni studi ed approfondimenti di dettaglio, della non possibilità di interventi di messa in sicurezza che consentano il mantenimento in sito dei fabbricati esistenti.<sup>28</sup>

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

1. Gli interventi di demolizione edilizia sono quelli volti a rimuovere, del tutto o in parte, edifici preesistenti.
2. Gli interventi di demolizione edilizia devono in ogni caso prevedere una sistemazione dell'area/costruzione libera risultante dall'intervento in armonia con il contesto ambientale circostante.
3. È in ogni caso vietata la cancellazione di altri manufatti eventualmente presenti come fontane, esedre, scenari lapidei, edicole e quant'altro costituisca testimonianza storica.

---

<sup>25</sup> Contributo da geologo

<sup>26</sup> Integrazione relativa all'Oss. n.37c

<sup>27</sup> Contributo da geologo

<sup>28</sup> Integrazione relativa all'Oss. n.77o

4. Sul patrimonio edilizio di pregio storico, architettonico/ambientale non sono consentiti interventi di demolizione edilizia.

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

1. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.
2. Sul patrimonio edilizio di pregio storico, architettonico/ambientale non sono consentiti interventi di ristrutturazione urbanistica, salvo quanto previsto al successivo punto 4.
3. Qualora un edificio di pregio storico, architettonico/ambientale si trovi all'interno di un comparto più ampio caratterizzato da degrado architettonico, urbanistico e ambientale è possibile realizzare un Piano di Recupero che riguardi l'interno comparto ricomprendendo anche i manufatti di pregio storico e architettonico; in questo caso per gli edifici storicizzati valgono le prescrizioni indicate al successivo articolo 19.
4. Nel caso di edifici esistenti ricadenti in aree a pericolosità geomorfologia elevata e molto elevata (P.F.E., P.F.M.E.) o in aree a pericolosità idraulica elevata o molto elevata (P.I.E. P.I.M.E.), sono ammissibili interventi di ristrutturazione urbanistica, a parità di volumetria, con trasferimento degli edifici esistenti anche al di fuori delle zone omogenee in cui l'edificio ricade, purchè non in aree a pericolosità geomorfologia elevata e molto elevata (P.F.E., P.F.M.E.) o in aree a pericolosità idraulica elevata o molto elevata (P.I.E. P.I.M.E.).<sup>29</sup> E' consentito in zone omogenee compatibili per destinazione e nell'ambito del territorio aperto in un raggio minimo necessario a superare la pericolosità per soggetti non IAP, mentre per questi ultimi è sempre possibile tramite P.A.P.M.A.A..<sup>30</sup> La ricostruzione si dovrà uniformare alle norme e alle destinazioni d'uso della zona di destinazione per la nuova edificazione. Nel caso di edifici di particolare interesse storico testimoniale, l'ammissibilità degli interventi di cui sopra è condizionata alla dimostrazione, con opportuni studi ed approfondimenti di dettaglio, della non possibilità di interventi di messa in sicurezza che consentano il mantenimento in sito dei fabbricati esistenti.
5. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica si attuano attraverso Piano di Recupero ai sensi dell'art. 12.3 delle presenti norme, compreso i P.A.P.M.A.A. nei quali la S.U.L. trasferita è superiore a mq. 500.<sup>31</sup>

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

1. Gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo sono sempre consentiti con la permanenza delle attività in atto, anche se in contrasto con le destinazione d'uso previste dal piano, purché legittimamente insediate, fatte

---

<sup>29</sup> Contributo da geologo

<sup>30</sup> Integrazione relativa all'Oss. n.77o

<sup>31</sup> Integrazione relativa all'Oss. n.37b

salve specifiche norme relative alle singole aree o gruppi di edifici.

2. Tali interventi sono consentiti, alle medesime condizioni su edifici ricadenti su aree destinate alla viabilità e servizi o su aree sottoposte alla procedura dello strumento attuativo, così come indicato dal presente R.U..
3. L'installazione di antenne e parabole, deve essere opportunamente mimetizzata: in caso di edifici condominiali dovranno essere preferibilmente installati impianti centralizzati. Canalizzazioni impiantistiche esterne, inoltre, dovranno essere opportunamente mimetizzate con lamiere di rame ed eseguite in modo da non alterare gli elementi architettonici e decorativi degli edifici. Lo stesso dicasi per caldaie e impianti di condizionamento. Il Regolamento Edilizio dovrà definire nel dettaglio le modalità di installazione degli impianti tecnologici.

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

1. Il Piano Strutturale vigente individua fra le Invarianti Strutturali i Centri e i Nuclei storici e gli Edifici di pregio storico-architettonico e ambientale, rimandando al R.U. la definizione degli interventi ammissibili su tale patrimonio, posto sia nel tessuto urbano e che nel territorio aperto, in base al valore storico architettonico degli immobili e dei tessuti edilizi.
2. La schedatura del Patrimonio storico-architettonico è stata effettuata nell'ambito del Piano Strutturale attraverso una analisi storiografica e fotografica: l'Allegato 10 a alle presenti N.T.A. contiene la sintesi conoscitiva di tale patrimonio e la Categoria d'intervento attribuita in base al valore dei singoli manufatti storicizzati.
3. Vi sono alcuni edifici ai quali non è stato possibile accedere: a tali manufatti e complessi è stata attribuita in via cautelativa la categoria d'intervento del Restauro e Risanamento Conservativo (*Ri.C.\**) come definito all'art.18.3.2, comma 4; in caso di intervento, i soggetti aventi titolo, tramite la presentazione di opportuna documentazione all'Ufficio Tecnico Comunale che accerti in modo puntuale ed esaustivo l'inadeguatezza della attribuzione di valore effettuata in sede di redazione del R.U. e la conseguente categoria d'intervento sarà possibile modificare l'attribuzione definita all'Allegato 10 a senza che ciò costituisca variante al R.U..
4. L'individuazione degli edifici di pregio storico, architettonico e/o ambientale è stata effettuata tramite assegnazione di un numero corrispondente sia nelle Tavv. 03, 04, 05, 06 del R.U., che nell'Allegato 10 a.
5. Il grado di valore degli edifici storicizzati è definito secondo la seguente catalogazione:

##### ***19.1 - Edifici di totale pregio storico, architettonico e ambientale.***

1. Sono quelli di particolare rilevanza storica, architettonica e ambientale, generalmente ben conservati, il cui valore è da attribuirsi all'edificio nella sua unitarietà, che costituiscono il

patrimonio edilizio “di pregio” del Comune di Chiusdino. Il grado di intervento consentito è quello della Manutenzione Ordinaria, della Manutenzione Straordinaria e del Restauro Architettonico.

2. Il grado di intervento si estende anche alle pertinenze, ai giardini, agli orti e più in generale al resede di appartenenza, alle viabilità di accesso (viali alberati etc.) e vuol tutelare tutte le testimonianze del valore degli edifici stessi e del loro intorno.
3. Gli interventi su edifici vincolati ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 sono sottoposti, oltre che alle norme del presente R.U., alle norme dettate dal suddetto decreto.

#### ***19.2 - Edifici di parziale pregio architettonico, storico e ambientale.***

1. Sono quelli che presentano elementi parziali di riconoscibilità storica e architettonica nei fregi, nelle facciate, nei particolari delle modanature, negli elementi tipologici, in quanto edifici che hanno già subito interventi, sia pure parziali, di trasformazione, ovvero si presentano come edifici di minore valore, quand’anche presenti al Catasto Leopoldino almeno nelle strutture principali.
2. Il grado di intervento consentito è quello della Manutenzione Ordinaria, della Manutenzione Straordinaria, del Restauro Architettonico e del Risanamento Conservativo.
3. In tutti gli interventi una particolare cura dovrà essere data al recupero delle pertinenze coperte e scoperte, al recupero dei giardini, delle alberature, delle recinzioni storicizzate, degli accessi, delle edicole e quanto altro di pregio e degno di salvaguardia nell’ambito del resede degli edifici stessi.

#### ***19.3 - Edifici di pregio ambientale e testimoniale.***

1. Sono quelli che rivestono una importanza testimoniale e documentaria, seppure di scarso valore architettonico, o quelli che conservano esteriormente alcuni particolari di pregio e di riferimento all’epoca storica di costruzione e/o sono costruiti in posizioni strategiche da un punto di vista paesaggistico e ambientale; pertanto la loro protezione appare essenziale per la valorizzazione delle peculiarità dei luoghi.
2. Sono consentiti gli interventi di Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro Architettonico, Risanamento Conservativo e Ristrutturazione Edilizia.
3. Ogni proposta di intervento dovrà espressamente contenere interventi sugli aspetti più fragili del sistema ambientale di corredo (resede di pertinenza, viabilità di accesso, cippi, edicole, ecc) così che il puro e semplice intervento edilizio costituisca in realtà un più vasto ed importante intervento di valorizzazione del contesto ambientale.

#### ***19.4 - Manufatti minori di valore storico e/o architettonico, elementi di arredo urbano, elementi ambientali e paesaggistici caratterizzanti i luoghi.***

1. Sono tutti quei manufatti minori di valore storico e/o architettonico, quali piccoli oggetti di arredo urbano, monumenti, cippi, edicole, fonti, murature a secco limitrofe a viabilità di

campagna o storicizzate, etc. che costituiscono testimonianza di epoche storiche e contribuiscono al mantenimento dell'identità dei luoghi. Su tali manufatti sono consentiti interventi di Manutenzione Ordinaria e straordinaria, Restauro Architettonico e Risanamento Conservativo.

2. Per quanto concerne gli elementi di arredo urbano in zona A o in prossimità di edifici e complessi di valore storico e/o architettonico, si dovrà avere particolare attenzione affinché questi siano eseguiti in armonia con il contesto architettonico, urbanistico ed ambientale circostante; in tal caso particolare attenzione dovrà essere attribuita alla cura di tutti gli elementi di arredo urbano: le insegne commerciali dovranno essere collocate sulla superficie degli edifici, disegnate sulle facciate o realizzate in ferro o altri materiali tradizionali, sono escluse le insegne a bandiera salvo piccole soluzioni a mensola non invadenti e comunque realizzate in ferro, legno o altri materiali tradizionali; i lampioni dell'illuminazione pubblica, nonché le panchine, i cestini, le fioriere, le tende, i dissuasori e gli altri elementi di arredo, devono essere realizzati con forme e materiali tradizionali; le pavimentazioni dovranno essere realizzate con materiali lapidei ed i chiusini dei pozzetti delle reti tecnologiche in ferro o ghisa; possono essere tuttavia valutate anche soluzioni più moderne sempre che per le stesse siano utilizzati materiali della tradizione toscana e locale, e previa valutazione da parte degli organi tecnici del Comune.
3. Gli interventi su edifici vincolati ai sensi del decreto legislativo 22 Gennaio 2004, n. 42 sono sottoposti, oltre che alle norme del presente R.U., alla normativa dettata dal suddetto decreto.

#### ***19.5 - Elementi del paesaggio e del territorio segnalati attraverso documentazione storiografica.***

1. Sono elementi testimoniali del territorio segnalati attraverso le indagini documentarie del Quadro Conoscitivo del P.S., poco riconoscibili in quanto nascosti sotto la coltre del terreno vegetale, ovvero individuabili solo attraverso residui di vecchie murature/fondazioni, o attraverso i toponimi, etc., suscettibili di interesse storico che richiedono particolare attenzione in caso di interventi di trasformazione nell'ambito dell'area di riferimento.
2. Nei casi di interventi sulle aree segnalate è opportuno utilizzare da parte degli operatori e degli organi tecnici del Comune le dovute precauzioni nelle opere di scavo e in caso di ritrovamento di elementi suscettibili di interesse provvedere a segnalare immediatamente alle autorità competenti quanto evidenziato.
3. Rientrano in questa fattispecie anche le aree, che dalle indagini effettuate risultino di interesse archeologico.
4. In caso di ritrovamento di elementi di particolare interesse potranno essere individuati di comune accordo con le autorità competenti gli interventi ammissibili per la tutela dei siti.
5. Tali siti sono individuati nell'Allegato 10 a con la sigla **IS** (Intervento di Segnalazione).

### ***19.6 - Struttura urbana ed organizzazione degli spazi pubblici.***

1. Sono tutti gli spazi pubblici o collettivi all'interno dei centri e dei nuclei storici. Costituiscono il connettivo urbanistico e architettonico degli edifici di valore storico, architettonico e ambientale considerati ai punti precedenti.
2. Il valore degli edifici è strettamente legato agli spazi aperti circostanti, pertanto essi devono essere tutelati e valorizzati al pari degli edifici stessi sui quali questi si affacciano nel rispetto degli indirizzi di cui all'art.13.15 della Disciplina del P.T.C.P. di Siena.<sup>32</sup> In particolare per le pavimentazioni si dovranno utilizzare materiali uguali o simili a quelli originari.
3. Per quanto concerne gli elementi di arredo presenti in tali spazi o da ripristinare si fa riferimento a quanto prescritto al punto 19.4.

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

Tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di pregio storico, architettonico e ambientale, ovvero sul patrimonio edilizio esistente ubicato in zona omogenea A,<sup>33</sup> dovranno essere realizzati nel rispetto delle seguenti prescrizioni tecniche.

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

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

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

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

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

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

Gli infissi esterni debbono essere in legno naturale o verniciato.

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

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

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

---

<sup>32</sup> Integrazione a seguito dell'approvazione del P.T.C.P. 2010

<sup>33</sup> Integrazione relativa all'Oss. 38

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

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

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

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

### 3. Sistemazione esterna:

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

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

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

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

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

### 4. Pavimenti e rivestimenti:

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

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

### 5. Coperture:

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

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

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

Nei casi in cui si renda necessario, ai fini del consolidamento strutturale, realizzare un cordolo di

collegamento perimetrale in c.a., questo dovrà essere ricavato nello spessore del muro esistente salvo impossibilità materiale a realizzare ciò o nei casi di adeguamento in altezza della copertura.

6. Rifacimento o installazione di materiali di isolamento:

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

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

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

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

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

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

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

10. Rifacimento di impianti igienico-sanitari:

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

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

E' ammessa l'introduzione di nuovi bagni o w.c. Essi dovranno essere realizzati in modo da non alterare l'impianto distributivo originario.

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

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

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

#### 13. Consolidamento delle strutture di fondazione o di elevazione:

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

#### 14. Costruzione vespai o scannafossi:

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

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

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

E' ammessa altresì, la formazione di soletta di ripartizione in calcestruzzo e rete elettrosaldata, e l'inserimento di strati coibenti.

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

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

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

lapidi, edicole sacre e quant'altro costituisca elemento storico.

E' vietata:

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

### 17. Comignoli e canne fumarie

I comignoli dovranno essere conservati, ripristinati o realizzati secondo forme e materiali tradizionali; i condotti di aerazione forzata e gli sfiati potranno essere realizzati in cotto (mattoni laterizi vecchi o della tipologia invecchiati), in rame, oppure anche in materiale metallico verniciato con tinta "simil-rame ossidato".<sup>34</sup>

Nuove canne fumarie dovranno essere inserite in modo da non essere visibili dall'esterno; potranno essere realizzate all'esterno solo per comprovata impossibilità di realizzarle all'interno, su prospetti secondari che non si affaccino su spazi pubblici con tubazioni in rame oppure anche in materiale metallico verniciato con tinta "simil-rame ossidato", o in muratura tradizionale anche intonacata con coloriture analoghe all'intonaco della facciata su cui insistono.<sup>35</sup>

Nuove canne fumarie potranno essere realizzate all'esterno degli edifici purchè tali elementi siano ben progettati rispetto al fabbricato e al contesto e nel rispetto del Codice Civile.<sup>36</sup>

---

<sup>34</sup> Integrazione relativa all'Oss. n.39

<sup>35</sup> Integrazione relativa all'Oss. n.39

<sup>36</sup> Integrazione relativa all'Oss. n.52g

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

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

1. L'ammissibilità delle trasformazioni ammesse dal R.U., è subordinata all'osservanza delle seguenti disposizioni, valide su tutto il territorio comunale, volte ad un utilizzo efficiente delle risorse di matrice ambientale ed al contenimento di alcuni fattori di pressione.

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

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

1. Ogni nuovo insediamento deve essere fornito delle relative opere di urbanizzazione primaria, da allacciare alle reti principali esistenti e, per le acque nere, agli impianti di depurazione esistenti. In caso di inadeguatezza dei sistemi fognari esistenti, l'approvazione dei nuovi Piani Attuativi o Interventi Diretti Convenzionati deve essere subordinata alla verifica e all'adeguamento degli stessi al fine di sopperire ai nuovi carichi urbanistici. In generale non sono ammessi nuovi interventi edificatori privi dei necessari collegamenti alle reti fognarie pubbliche e ai sistemi di smaltimento e depurazione.
2. Deve essere mantenuta in efficienza la rete fognaria sia bianca che nera e gli impianti di depurazione (pubblici e privati); negli interventi di nuova espansione urbana o di semplice ristrutturazione con aumento dei carichi urbanistici sulla rete idrica e fognaria esistente deve essere verificata l'efficienza dei tratti limitrofi e, ove necessario, devono essere apportati gli interventi necessari a ridurre le perdite fisiche eventualmente rinvenute ed alla realizzazione di tutti gli altri interventi necessari; sono ammesse, in particolare in campagna, soluzioni depurative naturali autonome quale la fitodepurazione.
3. Negli interventi di Nuova Edificazione, di Sostituzione Edilizia, di Ristrutturazione Urbanistica, e in quelli sul patrimonio edilizio esistente che comportino rifacimento degli impianti sanitari, devono essere realizzati quegli accorgimenti atti a ridurre il consumo idrico passivo quali scarichi con doppia pulsantiera, lavabi con frangigetto di nuova generazione ecc.; devono inoltre essere previsti impianti di fognatura separati per le acque pluviali e le acque reflue, con l'installazione di cisterne di raccolta di acque meteoriche da utilizzare a scopo non potabile.
4. Nelle nuove edificazioni deve essere garantita la superficie minima permeabile delle superfici fondiarie pari al 25% delle stesse.
5. Per le attività industriali e artigianali, esistenti e di progetto, le acque di ricircolo devono essere riutilizzate all'interno dei cicli produttivi stessi.
6. In occasione della approvazione di nuovi Piani Attuativi, di interventi Diretti convenzionati

o di progetti di opere pubbliche quali nuove strade, ecc. deve essere garantito il ripristino della regimazione idraulica all'esterno degli insediamenti.

7. Ai sensi del *Piano di Tutela delle Acque* (2005), in occasione della adozione e approvazione di Piani Attuativi si deve:
  - a) Richiedere il parere all' A.A.T.O. di competenza;
  - b) Individuare le aree a accertata sofferenza idrica per non prevedervi incrementi di volumetrie se comportano ulteriore fabbisogno idrico;
  - c) Prevedere incrementi edificatori solo se è presente (o in contestuale realizzazione) la rete fognaria e depurativa;
  - d) Prevedere nelle espansioni industriali e nelle zone a verde molto idroesigenti, reti duali;
  - e) Imporre nelle nuove costruzioni, scarichi a doppia pulsantiera;
  - f) Prevedere che le reti antincendio e innaffiamento verde pubblico siano separate da quella idropotabile.<sup>37</sup>
8. Oltre alle prescrizioni di cui sopra devono essere rispettati gli indirizzi e le prescrizioni di cui agli artt. 11.4.2 e 11.4.4 della Disciplina del P.T.C.P. di Siena.<sup>38</sup>

#### 20.1.2 - 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:
  - a) 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.

---

<sup>37</sup> Integrazione relativa all'Oss. n.107 k

<sup>38</sup> Integrazione a seguito dell'approvazione del P.T.C.P. 2010

| NOME CORSO D'ACQUA              | CODICE |
|---------------------------------|--------|
| FOSSO CONA                      | SI1048 |
| TORRENTE FARMULLA               | SI2603 |
| FIUME FECCIA                    | SI722  |
| FOSSO FIUMARELLO                | SI1164 |
| TORRENTE FOCI                   | SI2618 |
| FOSSO FRELLA                    | SI1211 |
| FOSSO LA GALLESSA               | SI1223 |
| FOSSO LACERA                    | SI1321 |
| FIUME MERSE                     | SI733  |
| FOSSO PARAPANNA DELLA           | SI1496 |
| FOSSO QUARTA E BOTRO QUARTUCCIO | SI1580 |
| FOSSO RICAUSA DI                | SI1620 |
| FOSSO RIGO                      | SI2729 |
| FOSSO RIGO E RITICHIANO         | SI1630 |
| TORRENTE ROSIA                  | SI2808 |
| TORRENTE SAIO                   | SI2814 |
| FOSSO SEGGI DEI O DEI SARAGI    | SI1744 |
| FOSSO TRISONDOLA                | SI1859 |

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.

3. 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”.<sup>39</sup>

### 20.1.3 - Opere di difesa idraulica

1. 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

---

<sup>39</sup> Integrazione a seguito della approvazione della L.R. 21/2012

di piena dei corsi d'acqua; il posizionamento e dimensionamento delle suddette opere dovrà essere funzionale alla eliminazione del rischio idraulico.

2. 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.
3. 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.
4. 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”.<sup>40</sup>

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

1. Perseguendo l'obiettivo della tutela degli acquiferi, con particolare riferimento agli ambiti individuati nelle Tavv. 3.6 del Piano Strutturale, che racchiudono risorse idropotabili strategiche per il Comune di Chiusdino e la Provincia di Siena e recependo gli indirizzi del PTC della Provincia di Siena e del D.lgs. 152 / 2006, il R.U. si propone di:
  - tutelare in maniera diffusa i corpi idrici sotterranei, con discipline differenziate in funzione del loro grado di vulnerabilità;
  - tutelare le aree di alimentazione delle opere di captazione per uso idropotabile.
2. La zona di tutela assoluta (ZTA) di pozzi e sorgenti, come individuata nelle Tavv. 3.6 del Piano Strutturale, deve essere adibita esclusivamente a opere di captazione o presa e ad infrastrutture di servizio.
3. Nelle Zone di Rispetto (ZR) dei pozzi e sorgenti, come individuate nelle Tavv. 3.6 del Piano Strutturale, sono vietati:
  - 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;
  - dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche proveniente da piazzali e strade;
  - aree cimiteriali;
  - apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;
  - 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 quali-quantitative della risorsa idrica nel rispetto degli indirizzi e le

---

<sup>40</sup> Integrazione a seguito della approvazione della L.R. 21/2012

prescrizioni di cui agli artt. 10.1.5. e 10.1.6. della Disciplina del P.T.C.P. di Siena<sup>41</sup>;

- 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;
- 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.

4. Nelle Zone di protezione (ZP) della falda come individuate nelle Tavv. 3.6 del Piano Strutturale:

- sono vietati insediamenti e interventi di qualunque genere compresi scarichi, depositi, accumuli o stoccaggi direttamente su terra, produzioni agricole intensive, che possano produrre inquinamenti;
- gli interventi di riutilizzo del patrimonio edilizio e urbanistico esistente sono limitati e definiti dagli esiti della preventiva valutazione dell'eventuale rischio di inquinamento delle falde dai diversi usi proponibili;
- devono essere monitorati eventuali impianti o reti di urbanizzazione (soprattutto fognarie) esistenti per verificarne il buono stato, in modo da procedere, con priorità nei programmi di intervento dei soggetti competenti, alle manutenzioni e riparazioni per evitare rischi di inquinamento delle falde.

5. Oltre alle prescrizioni di cui sopra devono essere rispettati gli indirizzi e le prescrizioni di cui all'art. 10.1.1. della Disciplina del P.T.C.P. di Siena.<sup>42</sup>

#### 20.1.5 - 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 (P.T.C.P. 2010).
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 (P.T.C.P. 2010).
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.

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

1. Tutte le aziende devono dotarsi dei rispettivi sistemi di trattamento delle emissioni in atmosfera per la riduzione dell'inquinamento atmosferico, acustico e delle emissioni climalterante.

---

<sup>41</sup> Integrazione a seguito dell'approvazione del P.T.C.P. 2010

<sup>42</sup> Integrazione a seguito dell'approvazione del P.T.C.P. 2010

2. Le centrali geotermiche devono prevedere impianti di depurazione dei liquidi di raffreddamento prima della reimmissione nel suolo al fine di eliminare la presenza di arsenico e boro.
3. Per le conseguenze sulla qualità dell'aria derivanti dagli impianti di riscaldamento il R.U. definisce degli incentivi in termini di parametri edilizi finalizzati all'impiego di materiali e tecniche costruttive che aiutano il risparmio energetico, così come meglio definito all' art. 21.
4. Per l'inquinamento luminoso il R.U., in merito all'utilizzo di lampade a risparmio energetico, al divieto di diffusione nell'emisfero superiore della sorgente, l'impiego di sistemi automatici del controllo della durata e dell'intensità del flusso luminoso ecc.
5. Al fine della sostenibilità delle scelte insediative dal punto di vista della tutela della qualità dell'aria e dell'inquinamento acustico, devono essere rispettati gli indirizzi e le prescrizioni di cui agli artt. 11.4.5. e 11.4.6. della Disciplina del P.T.C.P. di Siena.<sup>43</sup>

### **20.3 - Energia.**

1. Per quanto riguarda il risparmio energetico il R.U. definisce degli incentivi in termini di parametri edilizi e urbanistici finalizzati all'impiego di materiali che aiutano il risparmio energetico, così come meglio definito all' art. 21, per quanto riguarda sia le nuove edificazioni che gli interventi sul patrimonio edilizio esistente. I parametri minimi dettati dalle leggi in materia sono obbligatori, anche nel caso di norme in cui si proroga l'entrata in vigore. Per quanto riguarda gli incentivi di S.U.L. di cui all'art.21 essi saranno soggetti a specifico regolamento.

E' possibile realizzare impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili (pannelli fotovoltaici, impianti eolici, biomasse) secondo quanto stabilito dalla L.R.11/2011 e dall'art.13.22 P.T.C. di Siena<sup>44</sup>. In particolare per l'aspetto paesaggistico e la tutela dei corridoi ecologici la loro ubicazione deve essere preventivamente concordata con gli uffici tecnici comunali, tenendo conto delle seguenti considerazioni: gli impianti eolici in spazi aperti devono essere ubicati in prossimità degli edifici e non in aree coltivate; i pannelli fotovoltaici devono essere ubicati in maniera da non essere visibili dalle visuali di pregio paesaggistico e devono essere schermati da piante da quei lati che non necessitano di esposizione solare; prima dell'installazione di impianti eolici deve essere verificato l'impatto acustico sulle aree limitrofe e sui corridoi ecologici.

L'Autorizzazione Unica per realizzare impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili (pannelli fotovoltaici, impianti eolici, biomasse) è consentita attraverso la conferenza dei servizi ai sensi della L.R. 11/2011 e s.m.e i..<sup>45</sup>

2. Nei parcheggi pubblici deve preferibilmente essere utilizzata illuminazione alimentata da

---

<sup>43</sup> Integrazione a seguito dell'approvazione del P.T.C.P. 2010

<sup>44</sup> Integrazione a seguito dell'approvazione del P.T.C.P. 2010

<sup>45</sup> Integrazione relativa all'Oss. n.100

energia prodotta da fonti rinnovabili (pannelli solari) e/o a basso consumo energetico (led), ed in particolare nei parcheggi coperti tramite pergolati, così come definiti all'art.15.12, lett.i).<sup>46</sup>

3. Per quanto concerne le canalizzazioni di trasporto del vapore geotermico, esse dovranno essere ubicate, per quanto possibile, nel rispetto della conformazione geomorfologica del suolo, e dovranno essere opportunamente mimetizzate attraverso idonee tinteggiature, al fine di ridurre l'impatto sul paesaggio circostante.

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

1. La realizzazione di sbancamenti o consistenti riporti (per es. rilevati stradali, piazzali) o ogni azione che comporti modifica all'assetto planoaltimetrico del suolo, dovrà essere effettuato tramite la presentazione di un apposito progetto di sistemazione dell'area supportato da uno specifico studio geologico-tecnico in cui sia valutata la stabilità dei fronti di scavo o di riporto.
2. Il materiale di risulta di scavi dovrà essere di norma sistemato in loco; il materiale di riporto 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 riporti dovranno essere preventivamente concordati con il comune.
3. Durante le fasi di cantiere eventuali depositi temporanei di materiali terrosi e lapidei devono essere effettuati in modo da evitare fenomeni erosivi o di ristagno delle acque. Detti depositi non devono essere collocati all'interno o in prossimità di impluvi, fossi o altre linee di sgrondo naturali o artificiali delle acque e devono essere mantenuti a congrua distanza da corsi d'acqua permanenti.
4. E' fatto divieto di scaricare materiale terroso o lapideo all'interno o sulle sponde di corsi d'acqua anche a carattere stagionale. I depositi non devono inoltre essere posti in prossimità di fronti di scavo, al fine di evitare sovraccarichi sui fronti stessi.
5. Il R.U., nell'ottica auspicata dal P.T.C.P., assume come propri gli obiettivi di tutela assoluta dei geositi e di ogni altra emergenza geologica presenti nel territorio comunale di Chiusdino (GIR 18 "Le Cetine" e GIL 40 "Torrente Rosia e sistema di fratture") cartografati nelle Tavv. 02 del RU. A tale scopo sono ammesse azioni tese alla conoscenza e alla ricerca, attività didattiche e scientifiche che possono integrarsi a quelle turistiche, purchè non invadenti e lesive del sito in sé e del suo contesto naturale e ambientale; pertanto devono essere rispettati gli indirizzi di cui all'art.10.6 della Disciplina del P.T.C.P. di Siena.<sup>47</sup>

#### **20.5 - Paesaggio.**

1. Il paesaggio è inteso nella sua accezione più ampia come paesaggio naturale, agrario e urbano. Al fine di salvaguardare la percezione e la fruizione del paesaggio naturale, storico

---

<sup>46</sup> Integrazione relativa alle Oss. n. 52n e 77f

<sup>47</sup> Integrazione a seguito dell'approvazione del P.T.C.P. 2010

ed architettonico nel suo complesso, all'interno del concetto di "paesaggio" vengono ricompresi nel presente R.U., in un "unicum" inscindibile, le "emergenze ambientali del paesaggio agrario" individuate dal P.T.C. della Provincia di Siena e riportate nelle Tavv. 03, 04, 05, 06 di R.U., nonché i centri storici, i nuclei storici minori ed i beni storico-architettonici (con le relative aree di pertinenza).

Eventuali trasformazioni anche sostanziali all'interno delle aree di pertinenza paesaggistica ex L8 (Aggregati) - ex L9 (BSA) potranno essere ammesse purchè corredate da un'analisi progettuale che ne dimostri le caratteristiche migliorative da punto di vista idraulico, tecnico-agronomico e paesistico-ambientale così come previsto all'art.13 del P.T.C.P. di Siena.<sup>48</sup>

2. Il RU fa propri gli obiettivi di qualità e le azioni prioritarie individuate nelle schede di paesaggio del P.I.T. regionale, Ambito 33 b Area senese: Sub-ambito Montagnola Senese e Valli del Merse, nonché gli indirizzi e le prescrizioni desunti dal P.T.C. di Siena, relativi al Comune di Chiusdino ricompreso nella Unità di Paesaggio 4 *Montagnola Senese*, Unità di Paesaggio 7 *Valli di Cecina e Feccia*.<sup>49</sup>

In particolare il RU fa proprie le azioni prioritarie relativamente alle caratteristiche del suolo, dei corsi d'acqua e della vegetazione, ai caratteri del paesaggio agrario e boschivo, agli insediamenti storici e alle infrastrutture. Il R.U. contiene precisi indirizzi e prescrizioni affinché il paesaggio, così come indicato nelle schede del P.I.T., conservi, pur nell'ambito di legittime esigenze di trasformazione, i caratteri del paesaggio tipico di queste aree. Per le "emergenze ambientali del paesaggio agrario" (Tavv. 03, 04, 05, 06) e per quanto concerne gli specifici interventi finalizzati alla tutela e alla conservazione del paesaggio agrario e delle aree agricole, valgono gli indirizzi e le prescrizioni indicate ai seguenti commi in riferimento alle specifiche tipologie di tessitura di maglia agricola e comunque si deve fare riferimento all'art.13.24 della Disciplina del P.T.C.P. di Siena.<sup>50</sup>

#### 1. Tessitura a maglia fitta:

- a) Gli accorpamenti dei campi non possono comportare rimodellamenti del suolo e/o riduzione della capacità di invaso della rete scolante; l'accorpamento non può portare ad una tessitura a maglia media o larga, mentre può essere effettuato mantenendo la tessitura a maglia fitta.
- b) Dovrà essere mantenuta la viabilità campestre.
- c) Ulteriori trasformazioni saranno ammesse previa presentazione, presso l'Ufficio Tecnico Comunale, di un'analisi progettuale che ne dimostri le caratteristiche migliorative dal punto di vista idraulico, tecnico-agronomico e paesistico-ambientale, e che comunque garantiscano mantenimento della tessitura a maglia fitta e la sicurezza idraulica e geomorfologica.

---

<sup>48</sup> Integrazione relativa all'Oss. n.106 d

<sup>49</sup> Integrazione a seguito dell'approvazione del P.T.C.P. 2010

<sup>50</sup> Integrazione a seguito dell'approvazione del P.T.C.P. 2010

Per ciascuna particolare tipologia di Tessitura agraria a maglia fitta, valgono, inoltre le seguenti prescrizioni particolari:

*Tessitura a maglia fitta – tradizionale con prevalenza dell'olivo e del promiscuo:*

- a) Le piantate possono essere eliminate se poste all'interno dei campi, mentre devono essere mantenute le piantate e gli elementi arborei puntuali di bordo ai campi o posti in fregio alla viabilità campestre.

*Tessitura a maglia fitta – tradizionale tipica del frazionamento periurbano:*

- b) E' ammessa la formazione di orti familiari purché gli annessi siano concentrati e/o unificati.
- c) La viabilità di servizio potrà essere riordinata e modificata ma dovrà essere dotata di filari arborei ai lati. In ogni caso dovrà essere mantenuta la capacità permeabile dei suoli evitando impermeabilizzazioni permanenti degli stessi.
- d) Le recinzioni in prossimità dei centri urbani e degli edifici isolati devono essere realizzate con siepi vive.
- e) La ricontestualizzazione dell'edilizia periferica all'interno delle U.T.O.E. a prevalente carattere residenziale deve avere fra gli obiettivi necessari di riqualificazione dei tessuti edilizi di frangia, anche il mantenimento degli elementi tipici del paesaggio agrario a maglia fitta, anche attraverso rimodellazioni compensative che non comportino il passaggio a tessitura a maglia media o larga.

*Tessitura a maglia fitta – seminativo arborato:*

- f) Le piantate possono essere eliminate se poste all'interno dei campi.
- g) Devono, invece, essere mantenute le piantate e gli elementi arborei puntuali di bordo ai campi o posti in fregio alla viabilità campestre.

*Tessitura a maglia fitta – seminativo con presenza significativa di colture arboree:*

- h) Le piantate residue, gli elementi arborei isolati, a filari o a gruppo devono essere mantenute o sostituite con tipologie analoghe di colture arboree.

## 2. Tessitura a maglia media.

- a) Gli accorpamenti dei campi non possono portare ad una tessitura a maglia larga, mentre possono essere effettuati mantenendo la tessitura a maglia media
- b) Gli accorpamenti ed i rimodellamenti del suolo non possono portare ad una riduzione della capacità di invaso della rete scolante.
- c) In caso di interventi sulla perimetrazione della tessitura, si deve avere cura di ricostituire o di impiantare nuovi filari alberati.

Per le singole aree riconosciute come *Tessitura agraria a maglia media – Prati pascoli con alberi isolati o a gruppi*, valgono, inoltre le seguenti prescrizioni particolari:

- a) Gli elementi arborei isolati o a gruppo devono essere mantenute o sostituite elementi di altre specie autoctone. Allo stesso modo dovranno essere mantenute le siepi alberate lungo le strade e la vegetazione arborea lungo gli impluvi.
  - b) Dovrà, in ogni caso, essere impedita l'espansione del bosco e dell'incolto ai limiti di prati e pascoli.
3. Per quanto riguarda il paesaggio urbano all'interno delle UTOE a prevalente carattere residenziale e produttivo dovrà arricchirsi delle componenti vegetazionali tipiche della zona.
  4. Le componenti vegetazionali tipiche della zona sono le seguenti: Leccio, Roverella, Sughera, Cerro e altre Querce europee Acero campestre, Carpini, Salice, Pioppo, Bosso, Castagno, Carpino bianco, Nocciolo, Corniolo, Olmo, Orniello, Corbezzolo, Viburno, Cipresso comune e Alloro e altre vegetazioni tipiche della zona.<sup>51</sup>
  5. Sia le aree a verde pubblico che le aree a verde privato e le aree al contorno degli abitati dovranno fare riferimento a tali tipologie di specie arboree, articolandole nelle fasi di progettazione urbanistica.
  6. Le componenti architettoniche e urbanistiche saranno tutelate e valorizzate attraverso gli interventi progettuali previsti nelle UTOE.

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

1. Nei nuovi insediamenti ed in quelli esistenti si dovranno prevedere idonee isole ecologiche per la raccolta differenziata dei rifiuti urbani.
2. Le "isole ecologiche" devono essere progettate con soluzioni ambientalmente ed architettonicamente compatibili con l'ambiente naturale e urbano circostante nel rispetto delle vigenti norme igienico sanitarie ed evitando la possibilità di accesso ai materiali conferiti a specie opportuniste.
3. Sono da favorire e sostenere la raccolta di rifiuti industriali, inerti da demolizione e rifiuti ingombranti in modo consortile all'interno nelle aree industriali-artigianali, così come la raccolta del verde e delle sostanze organiche attraverso la creazione di una o più aree di stoccaggio delle stesse, e attraverso la diffusione di "compost" di carattere familiare.
4. Gli interventi volti all'implementazione della raccolta differenziata e alla riduzione della produzione di rifiuti solidi urbani e rifiuti speciali hanno quale obiettivo la riduzione dei costi relativi allo smaltimento a carico della cittadinanza. Gli interventi attuati perseguono il raggiungimento della percentuale di raccolta differenziata definito dalle normative e dai piani di settore vigenti
5. Non è ammesso lo stoccaggio anche temporaneo di qualunque tipo di rifiuti, compresi quelli classificati come "inerti" e "non pericolosi", se non nei termini dettati dalla normativa in materia.

---

<sup>51</sup> Integrazione relativa all'Oss.77h

6. Oltre alle prescrizioni di cui sopra devono essere rispettati gli indirizzi di cui all'art. 11.4.3 della Disciplina del P.T.C.P. di Siena.<sup>52</sup>

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

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

### **20.8 - Risorse naturali.**

1. Per quanto concerne le connessioni ecologiche sono favoriti interventi di mantenimento dei muretti a secco e dei terrazzamenti<sup>53</sup>, di corretta gestione e implementazione del verde urbano e delle sistemazioni agrarie tradizionali, compresi filari di alberature, boschetti e siepi anche non lineari oltre ad azioni a tutela della qualità delle acque superficiali e sotterranee e del reticolo idraulico superficiale, anche minore e delle sue fasce ripariali e pertinenze idrauliche.
2. Sono oggetto di specifica tutela, oltre alla Riserva naturale dell'Alta Val di Merse, alla Riserva naturale de La Pietra, al SIR 92 della Val di Merse, il SIR 103 della Val di Farma, i boschi e le sistemazioni agrarie tradizionali.

---

<sup>52</sup> Integrazione relativa all'Oss. n.106 d

<sup>53</sup> Integrazione relativa all'Oss. 77i

3. Sono favoriti tutti gli interventi gestionali volti a ridurre la problematica della diffusione di specie alloctone sia animali che vegetali, così da permettere la salvaguardia delle dinamiche ecosistemiche e la tutela di specie autoctone anche di pregio.
4. Il R.U., nell'ottica auspicata dal P.T.C.P. 2010, assume come propri gli obiettivi della Convenzione sulla Biodiversità biologica della Convenzione di Rio de Janeiro del 1992. A tale scopo devono essere salvaguardate le risorse naturali della flora e della fauna tipiche della zona nel territorio aperto, nelle aree boscate, tutelando altresì quegli elementi di biodiversità ancora presenti negli ambiti urbani. I corridoi ecologici di cui all'art. 15.32 delle presenti norme, devono rappresentare una infrastrutturazione necessaria al fine di garantire il mantenimento della biodiversità e delle dinamiche che la caratterizzano, pertanto devono essere rispettati gli indirizzi di cui agli artt. 10.5 e 10.5.3. della Disciplina del P.T.C.P. di Siena.<sup>54</sup>
5. Il R.U., in riferimento alla mappatura delle aree tartufigene effettuata dalla Provincia di Siena, promuove la salvaguardia e la valorizzazione delle suddette aree presenti nel territorio comunale di Chiusdino, in quanto risorse naturali da preservare, legate alla tradizione del territorio e alla sua economia. A tal fine occorre preservare le caratteristiche dell'ecosistema impedendo lo sconvolgimento del suo l'assetto. All'interno di tali aree sono esclusi i seguenti interventi:
  - la nuova edificazione;
  - i movimenti di terra, salvo opere di sistemazione idraulica e agraria;
  - la realizzazione di nuove infrastrutture quali strade, linee elettriche interrato od acquedotti nonché impianti di depurazione a dispersione.Pertanto devono essere rispettati gli indirizzi di cui all'art. 10.6.6. della Disciplina del P.T.C.P. di Siena.<sup>55</sup>

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

1. Negli interventi di nuova costruzione, sia che essa avvenga tramite Piani Attuativi o Interventi Diretti Convenzionati, sia che avvenga in zone di completamento tramite intervento diretto, ovvero negli interventi di Ristrutturazione Urbanistica e Sostituzione Edilizia, gli indici di edificabilità previsti possono essere incrementati di una percentuale fino al 10 % massimo e comunque con le articolazioni definite per le singole Zone Omogenee di cui all'art.29, qualora si utilizzino materiali e tecnologie proprie della bioarchitettura o finalizzati al risparmio energetico anche con l'uso di fonti rinnovabili di energia, ovvero si recuperino e si riutilizzino le acque piovane previa idonea depurazione delle stesse.<sup>56</sup>
2. Anche per interventi sul patrimonio edilizio nelle zone urbane, ovvero negli edifici rurali e di civile abitazione nelle zone agricole è possibile incrementare sino al 10% gli ampliamenti

---

<sup>54</sup> Integrazione a seguito dell'approvazione del P.T.C.P. 2010

<sup>55</sup> Integrazione a seguito dell'approvazione del P.T.C.P. 2010

<sup>56</sup> Integrazione relativa all'Oss. n.77j

ammessi in funzione dell'uso di tecniche di bioarchitettura o dell'uso di energie rinnovabili.

3. Le tecnologie alternative finalizzate al risparmio energetico o all'uso di energia da fonti rinnovabili devono essere armonizzate con i valori architettonici, paesaggistici e ambientali del contesto urbano o agricolo in cui si interviene nel rispetto di quanto previsto dall'art.13.22 della Disciplina del P.T.C.P. di Siena.<sup>57</sup>
4. Un apposito Regolamento comunale stabilirà le modalità applicative di tale incentivo di S.U.L. da un minimo ad un massimo in funzione della classe energetica di appartenenza degli edifici ristrutturati o nuovi.

#### **Art. 22 - Disposizioni relative alle condizioni di pericolosità e fattibilità 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. Le fattibilità degli interventi sul patrimonio edilizio esistente e di trasformazione edilizia previsti dal Regolamento Urbanistico, deriva dalla classificazione delle pericolosità Idraulica, Geomorfologica e Sismica riportate rispettivamente nelle tavole Tavv. 8.5, 8.6 e 8.4 in scala 1:2.000 per i centri urbani e nelle Tavv. 3.10 e 3.11 del Piano Strutturale in scala 1:10.000 per il territorio aperto.
2. Al di fuori degli ambiti cartografici individuati dalle Tavv. 8.5 e 8.6 valgono le pericolosità individuate dal Piano Strutturale comunale approvato con Del. n. 64 del 30/12/2008 ai sensi del D.C.R. 94/1985; in adeguamento al D.P.G.R. 26/R 2007 le aree individuate nelle Tavv. 3.10 e 3.11 seguono le corrispondenze riportate in tabella<sup>58</sup>:

| <i><b>Pericolosità ai sensi del D.C.R. 94/1985</b></i> | <i><b>Pericolosità ai sensi del D.P.G.R. 26/R 2007</b></i> |
|--|--|
| Pericolosità geologica elevata (classe 4)              | Pericolosità geomorfologica molto elevata (G.4)            |
| Pericolosità geologica media (classe 3)                | Pericolosità geomorfologica elevata (G.3)                  |
| Pericolosità geologica bassa (classe 2)                | Pericolosità geomorfologica media (G.2)                    |
| Pericolosità idraulica elevata (classe 4)              | Pericolosità idraulica molto elevata (I.4)                 |
| Pericolosità idraulica media (classe 3)                | Pericolosità idraulica elevata (I.3)                       |
| Pericolosità idraulica bassa (classe 2)                | Pericolosità idraulica media (I.2)                         |
| Pericolosità idraulica irrilevante (classe 1)          | Pericolosità idraulica bassa (I.1)                         |

<sup>57</sup> Integrazione a seguito dell'approvazione del P.T.C.P. 2010

<sup>58</sup> Comma introdotto in seguito alla revisione delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico.

3. La fattibilità geologica ed idraulica dei singoli interventi previsti dal Regolamento Urbanistico è riportata nelle Tavv. 8.8 in scala 1/2.000 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.

#### **22.1 - 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 omissi ma la validità delle soluzioni progettuali adottate deve essere, comunque, motivata nella relazione.

#### **22.2 - 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 Norme Tecniche per le Costruzioni (D.M. Infrastrutture e Trasporti del 14 gennaio 2008 e successiva circolare del 2 febbraio 2009 n.617)<sup>59</sup> e nel D.P.G.R. 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

---

<sup>59</sup> Nuove Norme Tecniche per le Costruzioni (DM Inf. e Trasporti 14 gennaio 2008 e successiva circolare 2 febbraio 2009 n°617); Testo inserito a seguito delle osservazioni dell'A.d.B. Ombrone.

dovrà essere ottenuta tramite opportune indagini geognostiche che riguarderanno il volume significativo di terreno influenzato direttamente o indirettamente dal manufatto stesso. La 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 (S.L.U.) e delle analisi relative alle condizioni di esercizio (S.L.E.); per i fronti di altezza superiore ai ml. 2,00 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.

### **22.3 - 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 Norme Tecniche per le Costruzioni (D.M. Infrastrutture e Trasporti del 14 gennaio 2008 e successiva circolare del 2 febbraio 2009 n.617)<sup>60</sup> e nel D.P.G.R. 36/R 2009 e future integrazioni e modifiche normative.
3. Per gli interventi in progetto dovrà essere fornita una dettagliata ricostruzione degli assetti

---

<sup>60</sup> Nuove Norme Tecniche per le Costruzioni (DM Inf. e Trasporti 14 gennaio 2008 e successiva circolare 2 febbraio 2009 n.617). Testo inserito a seguito delle osservazioni dell'A.d.B. Ombrone.

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 (S.L.U.) e delle analisi relative alle condizioni di esercizio (S.L.E.); per i fronti di altezza superiore ai ml. 2,00 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:<sup>61</sup>
  - 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.
  - Possono essere attuati quegli interventi per i quali venga dimostrato che non determinano condizioni di instabilità e che non modificano negativamente i processi geomorfologici

---

<sup>61</sup> Comma modificato a seguito delle osservazioni dell'A.d.B. Ombrone.

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 (G.3 e P.F.E.) e molto elevata (G.4 e P.F.M.E)*, sono consentiti i 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.<sup>62</sup>

#### **22.4 - 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.<sup>63</sup>

#### **22.5 - 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 sono stati effettuati studi idraulici specifici, gli interventi di trasformazione previsti sono attuabili con la preventiva o contestuale realizzazione degli interventi di messa in sicurezza come definiti nel presente R.U..<sup>64</sup>
3. 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

---

<sup>62</sup> Comma modificato a seguito delle osservazioni dell'A.d.B. Ombrone

<sup>63</sup> Articolo modificato a seguito delle osservazioni dell'A.d.B. Ombrone

<sup>64</sup> Comma modificato a seguito delle osservazioni dell'A.d.B. Ombrone

sicurezza previsti dovranno costituire Variante al vigente Strumento Urbanistico.<sup>65</sup>

4. 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”.<sup>66</sup>

#### **22.6 - Fattibilità degli interventi nelle aree a pericolosità Sismica**

1. 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.<sup>67</sup>
2. Per gli interventi di trasformazione ricadenti nelle aree classificate a *pericolosità sismica S.3*, dovrà essere prevista una campagna di indagini geofisiche, opportunamente estesa ad un intorno significativo, che definisca la geometrie, la morfologia sepolta del *bedrock sismico* e le velocità sismiche *Vsh* delle coperture, del substrato e dei litotipi presenti, in modo da valutare anche i contrasti di rigidità sismica fra i terreni costituenti il substrato; in presenza di condizioni di *pericolosità geologica G.3* dovranno essere realizzate opportune indagini geofisiche e geotecniche per la corretta definizione dell'azione sismica sulla stabilità di opere e versanti.<sup>68</sup>

#### **22.7 - Disposizioni particolari derivanti dal recepimento del PAI dell'Ombrone**

1. Sono interamente recepite le Norme di 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 artt. 17, 18, 19 delle Norme di Piano di Assetto idrogeologico del Fiume Ombrone.<sup>69</sup>
5. Nelle aree di pertinenza fluviale come individuate nelle Tavv. 8.7 valgono le prescrizioni di cui all'art. 9 delle Norme di Piano di Assetto idrogeologico del Fiume Ombrone.<sup>70</sup>

---

<sup>65</sup> Comma modificato a seguito delle osservazioni dell'A.d.B. Ombrone

<sup>66</sup> Comma modificato a seguito delle osservazioni dell'A.d.B. Ombrone

<sup>67</sup> Comma modificato a seguito delle osservazioni dell'A.d.B. Ombrone

<sup>68</sup> Comma modificato a seguito delle osservazioni dell'A.d.B. Ombrone

<sup>69</sup> Comma modificato a seguito delle osservazioni dell'A.d.B. Ombrone

<sup>70</sup> Comma modificato a seguito delle osservazioni dell'A.d.B. Ombrone

## 22.8 - Attribuzione della fattibilità per gli interventi in territorio extraurbano.

1. 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: <sup>71</sup>

| TIPO DI INTERVENTO   | FATTIBILITA'            |     |                    |                    |                         |            |                    |
|--|-------------------------|-----|--------------------|--------------------|-------------------------|------------|--------------------|
|  | PERICOLOSITA' IDRAULICA |     |                    |                    | PERICOLOSITA' GEOLOGICA |            |                    |
|  | I.1                     | I.2 | I.3<br>PIE         | I.4<br>PIME        | G.2                     | G.3<br>PFE | G.4<br>PFME        |
| Interventi sul patrimonio edilizio esistente <b>senza ampliamenti</b> e senza aumento del carico urbanistico, persone o beni. Interventi di Manutenzione Ordinaria e straordinaria che non comportino sovraccarichi sul terreno e/o sulle fondazioni. Demolizione senza ricostruzione.   | F.1                     | F.2 | F.2                | F.2                | F.1                     | F.2        | F.2                |
| Interventi di Restauro, Risanamento Conservativo, e Ristrutturazione Edilizia sul patrimonio edilizio esistente <b>senza ampliamenti</b> 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). | F.1                     | F.2 | F.3 <sup>(1)</sup> | F.3 <sup>(1)</sup> | F.2                     | F.3        | F.3 <sup>(1)</sup> |
| Nuova edificazione ed interventi sul patrimonio edilizio esistente <b>con ampliamenti</b> , 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).  | F.1                     | F.2 | na <sup>(2)</sup>  | na <sup>(2)</sup>  | F.2                     | F.3        | na <sup>(3)</sup>  |
| Verde attrezzato senza opere murarie, parchi in genere.  | F.1                     | F.2 | F.3                | F.3                | F.1                     | F.2        | F.3                |
| Impianti sportivi all'aperto, piste ciclabili anche con edifici di servizio (tribune, spogliatoi e costruzioni accessorie).  | F.1                     | F.2 | na <sup>(2)</sup>  | na <sup>(2)</sup>  | F.2                     | F.3        | na <sup>(3)</sup>  |
| Ampliamento di sede stradale o realizzazione di nuovi brevi tratti di viabilità.   | F.1                     | F.2 | na <sup>(2)</sup>  | na <sup>(2)</sup>  | F.2                     | F.3        | na <sup>(3)</sup>  |
| Nuova viabilità.   | F.1                     | F.2 | na <sup>(2)</sup>  | na <sup>(2)</sup>  | F.2                     | F.3        | na <sup>(3)</sup>  |
| Parcheggi pubblici/privati a raso.   | F.1                     | F.2 | na <sup>(2)</sup>  | na <sup>(2)</sup>  | F.2                     | F.2        | na <sup>(3)</sup>  |
| Parcheggi pubblici/privati con modesti sbancamenti.  | F.1                     | F.2 | na <sup>(2)</sup>  | na <sup>(2)</sup>  | F.2                     | F.3        | na <sup>(3)</sup>  |
| Parcheggi pubblici/privati con sbancamenti o riporti ingenti o in sotterraneo.   | F.1                     | F.2 | na <sup>(2)</sup>  | na <sup>(2)</sup>  | F.3                     | F.3        | na <sup>(3)</sup>  |
| 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.  | F.1                     | F.2 | na <sup>(2)</sup>  | na <sup>(2)</sup>  | F.2                     | F.3        | na <sup>(3)</sup>  |
| Giardini, coltivazioni specializzate, orti, serre con copertura stagionale.  | F.1                     | F.2 | na <sup>(2)</sup>  | na <sup>(2)</sup>  | F.1                     | F.1        | F.2                |
| Serre con copertura permanente.  | F.1                     | F.2 | na <sup>(2)</sup>  | na <sup>(2)</sup>  | F.1                     | F.2        | na <sup>(3)</sup>  |
| Annessi agricoli e manufatti per alloggio bestiame, tettoie, scuderie e altri annessi di servizio precari con funzione agricola e zootecnica con dimensioni < 50 mq.   | F.1                     | F.2 | na <sup>(2)</sup>  | na <sup>(2)</sup>  | F.1                     | F.2        | na <sup>(3)</sup>  |
| Annessi agricoli e manufatti per alloggio bestiame, tettoie, scuderie e altri annessi di servizio con funzione agricola e zootecnica con dimensioni > 50 mq.   | F.1                     | F.2 | na <sup>(2)</sup>  | na <sup>(2)</sup>  | F.2                     | F.3        | na <sup>(3)</sup>  |
| Depositi all'aperto.   | F.1                     | F.2 | na <sup>(2)</sup>  | na <sup>(2)</sup>  | F.2                     | F.2        | na <sup>(3)</sup>  |
| Invasi e laghetti collinari.   | F.1                     | F.2 | na <sup>(2)</sup>  | na <sup>(2)</sup>  | F.2                     | F.3        | na <sup>(3)</sup>  |
| Piscine all'aperto e relativi locali di servizio planimetricamente < 50 mq.  | F.1                     | F.2 | na <sup>(2)</sup>  | na <sup>(2)</sup>  | F.2                     | F.2        | na <sup>(3)</sup>  |
| Piscine all'aperto e relativi locali di servizio planimetricamente > 50 mq.  | F.1                     | F.2 | na <sup>(2)</sup>  | na <sup>(2)</sup>  | F.2                     | F.3        | na <sup>(3)</sup>  |
| Scavi e riporti planimetricamente superiori a 50 mq o di altezza non modesta.  | F.1                     | F.2 | na <sup>(2)</sup>  | na <sup>(2)</sup>  | F.2                     | F.3        | na <sup>(3)</sup>  |
| Scavi e sbancamenti per la messa in opera delle reti di distribuzione; riporti planimetricamente inferiori a 50 mq.  | F.1                     | F.2 | na <sup>(2)</sup>  | na <sup>(2)</sup>  | F.1                     | F.3        | na <sup>(3)</sup>  |

(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.

<sup>71</sup> Tabella modificata a seguito delle osservazioni dell'A.d.B. Ombrone

## **TITOLO III - DISCIPLINA DEL TERRITORIO**

### ***Capo 1 - Territorio aperto***

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

1. Il Regolamento Urbanistico suddivide il territorio aperto facendo riferimento, come per i sistemi insediativi, alla zonizzazione di cui al D.M. 1444/68. Le Zone Omogenee definite dal R.U. sono le seguenti:
  - Zone E1 - Aree boscate;
  - Zone E2 - Aree agricole esterne alle UTOE;
  - Zone Ed - Attività produttive e/o estrattive nel territorio aperto;
  - Zone Et - Attività turistico-ricettive nel territorio aperto.

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

1. Nelle zone agricole sono ammesse le seguenti attività:
  - a) l'ordinaria coltivazione del suolo;
  - b) la forestazione;
  - c) la promozione del riformarsi della vegetazione spontanea per finalità di tutela ambientale o naturalistica e di salvaguardia dell'integrità fisica del territorio su aree non idonee per la coltivazione agraria;
  - d) la zootecnia, di carattere familiare e aziendale;
  - e) le attività faunistico venatorie;
  - f) la pesca e l'itticoltura non intensiva esercitata in forme tradizionali;
  - g) le attività connesse e complementari con l'agricoltura;
  - h) il mantenimento dei pascoli con l'obbligo di evitare una loro evoluzione verso il cespugliato e l'abbandono;
  - i) la realizzazione di reti tecnologiche, quali gli acquedotti, le fognature, gli impianti di depurazione anche consortile e i trattamenti terziari per la fitodepurazione, i sistemi per il trasporto dell'energia e delle telecomunicazioni, gasdotti e simili, nonché di infrastrutture tecniche e di difesa del suolo, quali strade poderali ed interpoderali, canali, opere di regolazione idraulica, e simili;
  - j) la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas e per gli acquedotti e simili;
  - k) le attività turistiche ed agrituristiche e del tempo libero compreso l'agricampeggio così come definito dalla legislazione regionale;
  - l) gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica come meglio definite nei paragrafi successivi.
  - m) la realizzazione di cisterne di raccolta di acque meteoriche da utilizzare a scopo non potabile.

- n) La realizzazione di pozzi, laghetti o zone umide con possibilità di riutilizzo a scopo potabile dell'acqua dei pozzi previa depurazione della stessa.<sup>72</sup>
2. Nel territorio rurale è consentita la recinzione dei terreni agricoli o forestali e dei terreni utilizzati per finalità produttive al fine di proteggerne le colture, tramite soluzioni a basso impatto visivo con l'inserimento di passaggi pedonali.<sup>73</sup>
  3. Sono consentite le recinzioni ad uso di aziende faunistico-venatorie, compreso quelle per la selvaggina<sup>74</sup> e in generale l'istituzione di "fondo chiuso" nei termini della vigente legislazione mediante l'installazione di elementi di recinzione che lascino almeno cm. 20 di spazio libero tra la parte inferiore della rete (da utilizzarsi non zincata) ed il profilo naturale del suolo. La recinzione del "fondo chiuso" dovrà essere schermata da una cortina arbustiva mista realizzata con specie vegetali capace di fornire fruttificazioni per l'alimentazione dell'avifauna selvatica e deve essere composta da specie vegetali autoctone.

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

1. Gli interventi di nuova edificazione degli imprenditori agricoli a titolo principale (I.A.P.) e gli I.A. sono soggetti ai P.A.P.M.A.A.<sup>75</sup> nei termini delle vigenti normative, in particolare l'art.14.4. della Disciplina del P.T.C.P. di Siena.<sup>76</sup>

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

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

---

<sup>72</sup> Integrazione relativa all'Oss.n.77k

<sup>73</sup> Integrazione relativa alle Oss. n.52h, 77k, 105a, 107j

<sup>74</sup> Integrazione relativa all'Oss.n.77k

<sup>75</sup> Integrazione relativa all'Oss.n.41

<sup>76</sup> Integrazione a seguito dell'approvazione del P.T.C.P. 2010

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

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

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

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

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

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

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

1. Gli interventi di sistemazione ambientale definiscono l'insieme delle opere di riqualificazione da attuarsi su terreni ad uso agricolo costituenti aree di pertinenza, di dimensioni non inferiori a un ettaro, di edifici che hanno mutato o sono soggetti a procedimenti finalizzati al mutamento della destinazione d'uso agricola, come di seguito specificato. Tali interventi devono garantire un assetto dei luoghi paragonabile a quello ottenibile con l'attività agricola, ivi compresa la tutela e la valorizzazione delle invariante strutturali e delle risorse naturali e/o essenziali esistenti nelle aree interessate, concorrendo in tal modo al presidio e alla conservazione degli assetti paesaggistici e ambientali.
2. I progetti relativi agli interventi di sistemazione ambientale, devono prioritariamente prevedere opere di riqualificazione ambientale e paesaggistica, appositamente individuate nel progetto edilizio correlato. Tali interventi consistono:
  - nel mantenimento delle sistemazioni idraulico-agrarie e della vegetazione arborea e arbustiva;
  - nella manutenzione straordinaria e/o il ripristino di tratti di strade vicinali e della viabilità minore in genere nel rispetto degli artt. 13.16 e 13.18 della Disciplina del P.T.C.P. di

Siena;<sup>77</sup>

- nella tutela dei manufatti di rilevanza paesaggistica, storico-culturale o testimoniale;
  - nella tutela delle alberature segnaletiche, di confine e di arredo esistenti;
  - nell'impianto di specie vegetali tipiche del paesaggio rurale toscano riportate all'art.20.5. La messa a dimora degli alberi è prevista nella ragione di 3 ogni mq. 200 di superficie libera dell'area interessata dall'intervento (la superficie libera è intesa al netto della superficie coperta dei fabbricati, delle accessori pertinenziali, della viabilità interna dell'incidenza degli alberi ed arbusti già presenti);
  - la regimazione del deflusso di acque superficiali, la regolamentazione di movimenti naturali franosi; gli interventi di adeguamento e messa in sicurezza di percorsi pedonali e carrabili, la messa a dimora di coltivazioni compatibili con i caratteri del territorio rurale comunale, gli interventi volti al ripristino di elementi territoriali storicizzati.
3. Non possono essere considerati interventi di sistemazione ambientale soggetti alle disposizioni di cui al presente articolo gli interventi obbligatori previsti dalle normative vigenti in materia di prevenzione degli incendi, di difesa idrogeologica, di tutela della fauna e della flora.

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

1. Nuovi edifici rurali ad uso abitativo, in assenza o insufficienza di edifici esistenti quand'anche da recuperare, possono essere realizzati in funzione delle esigenze di conduzione di una azienda agricola e delle esigenze abitative degli addetti all'agricoltura, nonché dei rispettivi nuclei familiari, a condizione che siano rispettate le superfici fondiari minime per caratteristiche pedologiche dei terreni, tipo di coltura e che le esigenze di conduzione dei fondi e le esigenze abitative degli addetti siano dimostrate con riferimento all'esistente o prevista capacità produttiva dei fondi medesimi da un Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale (P.A.P.M.A.A.), da predisporre in conformità alle vigenti disposizioni di legge regionale e della pianificazione provinciale (P.T.C.P.), da un Imprenditore Agricolo Professionale (I.A.P.) e da un I.A..<sup>78</sup>
2. Le nuove costruzioni rurali ad uso abitativo non possono superare mq. 150 di S.U.L.. La superficie massima può essere incrementata del 10% come incentivo per l'impiego di tecnologie di bioarchitettura e per il risparmio energetico e il risparmio idrico.
3. I nuovi edifici devono essere realizzati con materiali adeguati all'ambiente rurale e con tipologie riconducibili a quelle della casa colonica toscana quand'anche rivisitate in chiave contemporanea; devono pertanto essere privilegiati materiali tradizionali in cotto, quali coppi e tegole toscane per le coperture, cotto e intonaci a calce per le finiture esterne, ferro e legno per gli infissi, tinteggiature con colori di terra, tipologie semplici con coperture a falde o a capanna con altezze non superiori a due piani fuori terra.

---

<sup>77</sup> Integrazione a seguito dell'approvazione del P.T.C.P. 2010

<sup>78</sup> Integrazione relativa all'Oss.n.41

4. Nel caso che i nuovi edifici ricadano in ambiti caratterizzati da particolari scorci panoramici, ubicazione e orientamento dei nuovi fabbricati devono essere definiti in maniera da valorizzare dette visuali; è compito dell'ufficio tecnico comunale verificare la presenza di detti scorci panoramici e le modalità della loro salvaguardia all'interno del P.A.P.M.A.A.<sup>79</sup> presentato. Allo stesso modo, all'interno dei P.A.P.M.A.A.<sup>80</sup>, devono essere salvaguardati e valorizzati i rapporti tra nuovi edifici e viabilità agraria rurale ripercorrendo l'andamento e la giacitura dei percorsi storicizzati, seppur adeguandoli alle norme di sicurezza attuali, e mantenendo ove possibile elementi vegetazionali tipici lungo le strade e le recinzioni.

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

1. L'edificazione di nuovi annessi agricoli è ammissibile nelle quantità commisurate alla dimostrata capacità produttiva di un fondo rustico o di più fondi e risultante necessaria, tenuto conto degli annessi agricoli esistenti nel fondo o nei fondi interessati, ed in base alle superfici fondiarie minime per tipo di coltura e per caratteristiche pedologiche dei terreni.
2. La realizzazione di nuovi annessi agricoli è subordinata alla presentazione di un Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale (P.A.P.M.A.A.)<sup>81</sup> da predisporre in conformità alle vigenti disposizioni di legge.
3. I nuovi annessi rurali devono essere realizzati secondo le tipologie tipiche degli annessi agricoli, preferibilmente con pianta rettangolare, altezza massima non superiore a ml. 7,00, tetto a capanna, coperture in tegole e coppi toscani, pareti esterne a mattoni facciavista e/o intonacate a calce, infissi in ferro o legno, docciature in rame; in caso di uso di prefabbricati, questi devono essere il più possibile ricondotti alle tipologie sopraindicate. Per quel che concerne i rapporti con la viabilità esistente, l'ubicazione e l'orientamento dei nuovi fabbricati deve essere posta particolare attenzione agli scorci panoramici, ai rapporti con i percorsi rurali esistenti ed alla presenza di elementi vegetazionali tipici lungo le strade e le recinzioni.
4. La costruzione di nuovi annessi agricoli non è soggetta al rispetto delle superfici fondiarie minime ai sensi della normativa vigente nel caso di aziende agricole che esercitano in via prevalente l'attività di allevamento intensivo di bestiame; trasformazione/lavorazione e vendita diretta dei prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo, del bosco o dall'allevamento; acquacoltura; allevamento di fauna selvatica; cinotecnica; allevamenti zootecnici minori; con le seguenti caratteristiche dimensionali: S.U.L. pari a 0,01 mq/mq sul fondo agricolo di proprietà, o in affitto con relativo contratto di durata uguale o superiore a 20 anni, per un massimo di 160 mq.<sup>82</sup>

---

<sup>79</sup> Integrazione relativa all'Oss.n.41

<sup>80</sup> Integrazione relativa all'Oss.n.41

<sup>81</sup> Integrazione relativa all'Oss.n.41

<sup>82</sup> Integrazione relativa alle Oss. n.42, 52i, 77k

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

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

- realizzati in muratura, pietra o legno, ad un solo piano fuori terra con H. max pari a ml.2,50 in gronda e copertura a falde inclinate (pendenza massima 30%).
- esclusiva presenza di "luci" con grata e porta carrabile;
- eventuale intonaco esterno a civile nei colori delle terre;
- eventuale tamponamento in paglia con copertura a falda unica;<sup>83</sup>
- dimensioni:<sup>84</sup>

| Imprenditore agricolo (I.A.)         |                   | Operatori agricoltura amatoriale (O.A.A.) |                   |
|--------------------------------------|-------------------|---|-------------------|
| <i>Superficie agraria utilizzata</i> | <i>S.U.L. max</i> | <i>Superficie degli appezzamenti</i>      | <i>S.U.L. max</i> |
| da 5.000 a 10.000 mq                 | 50 mq             | fino a 2.500 mq                           | 30 mq             |
| oltre 10.000 mq                      | 80 mq             | oltre 2.500 fino a 5.000 mq               | 40 mq             |
|                                      |                   | oltre 5.000 mq                            | 50 mq             |

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

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

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

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

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

<sup>83</sup> Integrazione relativa all'Oss. n.98

<sup>84</sup> Modifica relativa alle Oss. n.66, 77k

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

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

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

1. E' ammessa la custodia di animali a condizione che tale attività rimanga per caratteristiche e dimensioni nell'ambito del consumo familiare.
2. Tali manufatti possono essere realizzati:
  - a) nell'area pertinenziale dei fabbricati esistenti;
  - b) in fondi al di fuori dell'area pertinenziale dei fabbricati purchè sia documentato mediante un titolo abilitativo la disponibilità dell'area.
3. Caratteristiche tipologiche e dimensionali:
  - copertura a due falde, pendenza 30%;
  - piano di calpestio in terra battuta;
  - H max = ml. 2,20 in gronda;
  - Superficie coperta = mq. 10
4. Potrà essere realizzato un recinto in pali di legno semplicemente infissi nel terreno e rete metallica per una superficie strettamente necessaria in cui includere il manufatto, tale da consentire la permanenza degli animali anche all'esterno del recinto.<sup>85</sup>

##### 24.7.2 - Bovini ed equini.

1. E' ammessa la custodia fino a 3 capi.
2. Tali manufatti possono essere realizzati a condizione che siano a disposizione almeno mq.5.000 di superficie coltivata o boscata, indipendentemente dal numero dei capi.
3. Caratteristiche tipologiche e dimensionali:
  - copertura a due falde;
  - il manufatto dovrà essere costituito di una parte destinata propriamente al ricovero dell'animale e di una destinata alle attività di pulizia e sellatura (equini). La prima dovrà essere chiusa su quattro lati di cui quello frontale apribile, la seconda dovrà configurarsi come semplice tettoia appoggiata su due montanti e posta in continuità con la copertura del vano chiuso;
  - piano di calpestio in terra battuta (tettoia) e/o cemento (vano chiuso);
  - H max = ml. 3,00;
  - Superficie coperta per i bovini = mq. 15

---

<sup>85</sup> Integrazione relativa all'Oss. n. 77

- Superficie coperta per gli equini = mq. 20 per ciascun capo compreso lo spazio per gli attrezzi e il cibo, fino ad un massimo di mq. 60.<sup>86</sup>

4. L'area potrà essere interamente o parzialmente recintata esclusivamente mediante una staccionata in legno di altezza massima ml. 1,80 nel rispetto delle eventuali limitazioni derivanti dal codice della strada.

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

1. I manufatti precari sono strutture leggere necessarie per utilizzazioni di breve durata strettamente legate all'attività agricola o alla stagione venatoria, ne è tassativamente vietato l'uso abitativo, ricreativo e/o artigianale seppure temporaneo o saltuario.
2. Nella comunicazione al comune devono essere contenute:
  - a) le motivate esigenze produttive, le caratteristiche, le dimensioni dei manufatti;
  - b) l'indicazione su planimetria catastale del punto in cui è prevista l'installazione;
  - c) il periodo di utilizzazione e mantenimento del manufatto, con la specificazione della data di installazione e di quella di rimozione, comunque non superiore a due anni dalla data indicata per l'installazione;
  - d) l'impegno a realizzare il manufatto in legno, o con altri materiali leggeri, salvo diversa esigenza da motivare;
  - e) l'impegno alla rimozione del manufatto al termine del periodo di utilizzazione fissato;
  - f) la conformità dell'intervento alla L.R. 1/2005, al regolamento 5/R e successive modifiche e integrazioni;
  - g) nel caso di installazione di manufatti precari per gli allevamenti di bestiame brado potranno essere valutati tempi di utilizzo più lunghi.<sup>87</sup>

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

1. Le serre sono manufatti finalizzati alla produzione agricola o florovivaistica, costituiti da componenti in tutto o in parte trasparenti, atte a consentire il passaggio della luce ed a garantire la protezione delle colture dagli agenti atmosferici, attraverso una separazione, totale o parziale, dall'ambiente esterno.
2. L'installazione di *serre temporanee* e di *serre con copertura stagionale* per lo svolgimento dell'attività agricola aventi le stesse caratteristiche costruttive dei manufatti precari di cui all'art. 24.8, è consentita solo alle aziende agricole, previa comunicazione al Comune presentata dal titolare. Detta comunicazione deve contenere:
  - a) le motivate esigenze produttive con particolare riferimento al ciclo produttivo agricolo;
  - b) l'ubicazione, il materiale, le dimensioni e le caratteristiche di ciascuna serra conformemente a quanto definito al successivo comma 3.
3. Dette serre devono avere le seguenti caratteristiche:

---

<sup>86</sup> Integrazione relativa all'Oss. n.109

<sup>87</sup> Integrazione relativa all'Oss. n.77k

- a) Il materiale utilizzato deve consentire il passaggio della luce;
  - b) L'altezza massima non può essere superiore a ml. 4,00 in gronda e a ml. 7,00 al culmine; nel caso di serre con tipologia a tunnel viene considerata solo l'altezza del culmine;
  - c) Le distanze minime non possono essere inferiori a:
    - ml. 5,00 dalle abitazioni esistenti sul fondo;
    - ml. 10,00 da tutte le altre abitazioni;
    - ml. 3,00 dal confine se l'altezza massima al culmine è inferiore a ml. 7,00 e superiore a ml. 5,00; ml. 1,50 se questa altezza è inferiore o uguale a ml. 5,00;
    - distanze minime dalle strade pubbliche secondo quanto previsto dal Codice della Strada e dal R.U..
  - d) Nel limite delle esigenze determinate dalle caratteristiche strutturali e funzionali delle serre, queste devono essere ubicate nel rispetto dei valori paesaggistici e delle visuali di pregio, la scelta della ubicazione deve essere motivata all'interno della comunicazione di cui al precedente comma 2.
4. La superficie interessata dall'installazione di serre, non può essere superiore al 5% della S.A.U. aziendale e comunque fino ad un massimo di mq. 2.400.
  5. Per le serre con copertura stagionale, l'impegno alla rimozione è riferito alla sola copertura.
  6. Le serre temporanee e quelle con copertura stagionale possono essere reinstallate anche in parti diverse della superficie aziendale per più periodi consecutivi, previa comunicazione al Comune.
  7. All'installazione di serre con requisiti diversi da quelli indicati al comma 3 si applicano le disposizioni previste per gli annessi agricoli.
  8. E' ammessa l'installazione di serre da parte degli I.A.P. e degli I.A. della dimensione massima di mq. 50 e con altezza non superiore a ml. 4,00, nel rispetto delle distanze minime di legge.<sup>88</sup>

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

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

1. Per gli edifici di pregio storico, architettonico o ambientale, individuati all'interno della schedatura di cui all'elaborato 10 a Allegato alle NTA, devono essere osservate le prescrizioni di cui agli artt. 18 e 19.

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

1. Sul patrimonio edilizio esistente, privo di valore storico, architettonico e/o ambientale, sono consentiti tutti gli interventi previsti dalla L.R. 1/2005 e s.m. e i., così come descritti all'art. 18, con le seguenti precisazioni:

---

<sup>88</sup> Integrazione relativa all'Oss. n.77k

### 1.1 Edifici a servizio di aziende agricole

- a) In assenza di Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale (P.A.P.M.A.A.)<sup>89</sup> è consentito:
- per le residenze ampliamenti “una tantum” per ogni abitazione fino ad un massimo di mq.30 di S.U.L. e comunque sino a raggiungere mq. 150 di S.U.L.;
  - per gli annessi ampliamenti “una tantum” del 10 % del volume esistente fino ad un massimo di mc. 300;
  - sono consentiti interventi di Ristrutturazione Edilizia compreso il trasferimento di volumetria nel limite massimo del 10% del volume esistente di annessi e fino ad un massimo di mc. 600 di volume trasferito;<sup>90</sup>
  - sono consentiti interventi di Sostituzione Edilizia compreso l’incremento volumetrico del 10% del volume esistente fino ad un massimo di mc. 600.<sup>91</sup>
  - è consentita la realizzazione di pertinenze così come definite all’art. 15.12..
- b) Attraverso la presentazione di PAPMAA<sup>92</sup> è consentito:
- interventi di Sostituzione Edilizia;
  - interventi di Ristrutturazione Urbanistica;
  - ampliamenti volumetrici oltre quelli sopra definiti;
  - cambiamento della destinazione d’uso.

### 1.2. Edifici non rurali

- a) Con intervento edilizio diretto sono consentiti tutti gli interventi di cui all’art.18 ad esclusione della ristrutturazione urbanistica, con le seguenti precisazioni:
- per le unità immobiliari a destinazione d’uso residenziale esistenti, alla data di adozione del Regolamento Urbanistico, sono ammessi ampliamenti “una tantum” fino ad un massimo di mq.150 totali di S.U.L., così ripartiti:

| <b>S.U.L. attuale per U.I.</b> | <b>Ampliamento max. ammissibile</b> |
|--------------------------------|-------------------------------------|
| fino a 80 mq.                  | 40 - 50 % di S.U.L.                 |
| oltre 80 mq. fino a 100 mq.    | 30 - 40 % di S.U.L.                 |
| oltre 100 mq. fino a 125 mq.   | 20 - 30 % di S.U.L.                 |
| oltre 125 mq.                  | 10 - 20 % di S.U.L.                 |

L’articolazione dell’ampliamento fra un minimo ed un massimo è condizionata all’uso di energie rinnovabili e tecniche di bioarchitettura di cui all’art.21. Le U.I. così ampliate non possono essere frazionate per un periodo di 10 anni dalla data di ultimazione dei lavori relativi all’ampliamento.

- gli interventi di sostituzione edilizia devono essere subordinati ad una verifica della loro

<sup>89</sup> Integrazione relativa all’Oss. n.41

<sup>90</sup> Integrazione relativa all’Oss. n.9b

<sup>91</sup> Integrazione relativa all’Oss. n.37c

<sup>92</sup> Integrazione relativa all’Oss. n.41

compatibilità con il contesto esistente e con le opere di urbanizzazione presenti; per la valutazione della S.U.L. da recuperare si fa riferimento a quanto definito all'art.15.30 e l'altezza massima non potrà superare i 2 piani. La S.U.L. recuperata viene prelevata dal dimensionamento del R.U. per la funzione agricola, così come riportato nelle tabelle contenute nella Tav. 09 *Relazione Illustrativa*.<sup>93</sup>

- la realizzazione di pertinenze così come definite all'art. 15.12. del R.U..
  - per le unità a destinazione d'uso non residenziale esistenti alla data di adozione del Regolamento Urbanistico, sono ammessi adeguamenti igienico funzionali fino ad un massimo del 10% della S.U.L. esistente; a seguito dell'ampliamento non si potrà procedere nei termini del comma b).
- b) E' consentito il cambio di destinazione d'uso di edifici esistenti ad uso non abitativo per la creazione di una unità immobiliare purchè siano soddisfatte le seguenti condizioni:
- l'edificio o manufatto abbia una superficie utile lorda non inferiore a mq. 60 in un unico corpo di fabbrica;<sup>94</sup>
  - siano necessari soltanto adeguamenti alle opere di urbanizzazione esistenti.
  - non è ammesso il successivo frazionamento dell'Unità Immobiliare recuperata.
  - per quanto riguarda la sistemazione esterna dei complessi rurali e la dotazione di reti tecnologiche, devono essere rispettate le prescrizioni di cui agli artt. 20.1 e 20.5.<sup>95</sup>
- c) Attraverso la presentazione di Piano di Recupero sono consentiti:
- interventi di Ristrutturazione Urbanistica con la definizione planivolumetrica di tutto il contesto all'interno del quale verrà eseguito l'intervento, delle opere di urbanizzazione necessarie e delle modalità attuative da regolamentare attraverso la stipula di una convenzione con la Pubblica Amministrazione garantita da apposite polizze fideiussorie; per la valutazione della S.U.L. da recuperare si fa riferimento a quanto definito all'art.15.30 e l'altezza massima non potrà superare i 2 piani. La S.U.L. recuperata viene prelevata dal dimensionamento del R.U. per la funzione agricola, così come riportato nelle tabelle contenute nella Tav. 09 *Relazione Illustrativa*.<sup>96</sup>
  - la realizzazione di pertinenze così come definite all'art. 15.12. del R.U..
2. Le destinazioni d'uso ammesse ai sensi dell'art.16 sono le seguenti:
- a) residenziale:
    - *residenza ordinaria;*
    - *strutture ricettive extra-alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione.*
  - b) industriale e artigianale:
    - *artigianato di servizio.*
  - c) commerciale:

---

<sup>93</sup> Integrazione relativa all'Oss. n.107c

<sup>94</sup> Modifica relativa alle Oss. n.10b, 15, 77k

<sup>95</sup> Modifica relativa all'Oss. n.10b

<sup>96</sup> Integrazione relativa all'Oss. n.107c

- *esercizi di vicinato;*

- *pubblici esercizi.*

d) turistico-ricettiva:

- *attività ricettive alberghiere.*

e) direzionale:

f) di servizio private:

*attrezzature sociali e culturali;*

*attrezzature sanitarie ed assistenziali;*

*strutture associative;*

*attrezzature sportive;*

*attrezzature tecnologiche.*

g) agricola ed altre attività ad essa connesse.

3. Tutti gli interventi, devono comunque essere realizzati con materiali e caratteristiche tradizionali in cotto quali coppi e tegole toscane per le coperture, cotto e intonaci a calce per le finiture esterne, ferro e legno per gli infissi, tinteggiature con colori di terra; elementi accessori e pertinenziali eseguiti con analoghe caratteristiche; si dovrà avere particolare cura per il rispetto del paesaggio agrario, della trama viaria podereale, delle emergenze naturali, paesaggistiche e storiche presenti, dell'assetto idraulico e colturale, dell'accrescimento delle piantumazioni di alto fusto e di quelle arbustive tipiche della zona.
4. Le recinzioni devono essere realizzate esclusivamente con siepi e reti metalliche su pali infissi a terra senza cordonature continue ed emergenti dal suolo, ad eccezione dei fronti prospicienti su vie pubbliche o di uso pubblico, con muretti con altezza non superiore a ml. 0,50 e soprastante rete o ringhiera con altezza non superiore a ml. 1,30.
5. Per quanto riguarda eventuali ruderi esistenti, essi possono essere recuperati a condizione che esista ancora una quota del fabbricato pari o superiore al 50% dell'involucro e che sia documentabile lo stato di consistenza originario del fabbricato: in tal caso per le caratteristiche storiche e i tipi di intervento valgono le prescrizioni di cui agli artt.18 e 19.

#### **Art. 25 - Zone E1: Aree boscate - Disciplina specifica.**

1. Le Tavv. 2 e 3 del R.U. individuano con apposite campiture, da considerarsi prevalenti sulle zone sottostanti, le aree boscate presenti sul territorio comunale, quali aree di interesse paesaggistico e naturalistico, caratterizzate dalla presenza di varie tipologie di piante tipiche come definite all'art.20.5, boschi misti latifoglie e superfici alberate lungo i corsi d'acqua. Dette aree sono classificate invariante strutturali, ai sensi dell'art. 11 del P.S. ed hanno valenza di corridoi ecologici ai fini della tutela della diversità biologica e della naturalità del paesaggio, così come definite dalla L.R.39/2000 e dal regolamento n.48/R/2003.<sup>97</sup>

---

<sup>97</sup> Integrazione relativa all'Oss.12a

2. Per le aree boscate che fanno parte della Riserva Naturale dell'Alto Merse e de La Pietra, del SIR 92 (Alta Val di merse) e 103 (Val di Farma) il RU fa propria la disciplina contenuta nel Regolamento del Sistema delle Riserve Natuarli della Provincia di Siena, del Piano di Gestione della Riserva Naturale dell'Alto Merse e del Piano di Gestione della Riserva Naturale de La Pietra e delle altre normative di settore.
3. Nelle aree boscate, sono consentite le attività forestali e gli interventi di cui alla legge forestale della Regione Toscana n. 39/2000 e successive modifiche e integrazioni, nonché del relativo regolamento di attuazione.
4. Dovranno essere mantenute le vegetazioni ripariali presenti nelle aree adiacenti ai corsi d'acqua ancorché ad andamento discontinuo ed eventualmente ripristinate e incrementate. Per il taglio della vegetazione di ripa o golene si prescrive il rilascio di almeno una pianta arborea autoctona ogni ml. 20 e l'osservanza di un calendario di esecuzione degli interventi che salvaguardi i periodi di nidificazione degli uccelli.
5. E' ammessa la recinzione dei terreni boscati che non comporti una modificazione permanente dello stato dei luoghi, chiudende in legno, pali in legno infisso nel terreno e paramento in rete metallica, e comunque tali da non creare eccessivi impatti sul paesaggio e sull'ambiente circostante.<sup>98</sup>
6. Per gli edifici di pregio storico, architettonico o ambientale, individuati all'interno della schedatura di cui all'elaborato 10 a Allegato alle NTA, devono essere osservate le prescrizioni di cui agli artt. 18 e 19.
7. Sul patrimonio edilizio esistente, privo di valore storico, architettonico e/o ambientale, sono consentiti tutti gli interventi di cui all'art. 18 ad fino alla ristrutturazione edilizia; la sostituzione edilizia è ammessa se finalizzata ad allontanare l'edificio esistente dai boschi quand'anche all'interno delle aree boscate.
8. E' ammessa, per motivi di ordine ambientale, idrogeologico ed economico produttivo, la trasformazione e compensazione del bosco, finalizzata all'ampliamento di edifici esistenti in prossimità o adiacenza dell'area boscata.
9. E' vietata la piantumazione di specie alloctone e invasive anche negli interventi di trasformazione e compensazione del bosco.
10. Devono essere tutelati gli alberi di valore monumentale, storico e paesaggistico.
11. Devono essere mantenute nella loro efficienza tutte le viabilità minori sia storicizzate e non per la tutela dei boschi, per la fruizione delle aree naturali da parte dei cittadini e dei turisti.
12. Le aree boscate che si trovano in prossimità degli insediamenti o all'interno delle UTOE devono essere tutelate da fonti improprie di illuminazione artificiale: eventuali fonti di luce per illuminare percorsi devono essere rivolte verso il basso e non verso la vegetazione.
13. Sono consentiti parcheggi e campeggi, utilizzando per tali strutture gli spazi liberi e radure

---

<sup>98</sup> Integrazione relativa all'Oss. n. 105a

presenti all'interno del bosco, prevedendo tutti gli accorgimenti necessari ai fini della prevenzione antincendio e per una agevole accessibilità dall'esterno del bosco attraverso il recupero dei percorsi e delle strade esistenti.<sup>99</sup>

#### **Art. 26 - Zone E2: Aree agricole esterne alle UTOE - Disciplina specifica.**

1. Le Zone E2 rappresentano la maggior parte del territorio agricolo in quanto coincidono con le aree agricole esterne alle UTOE a prevalente carattere residenziale, alle UTOE a prevalente carattere rurale e turistico-ricettivo, alle UTOE a prevalente carattere terziario-direzionale e alle UTOE a prevalente carattere produttivo. Il limite di distinzione fra le E2 e le E3 di cui all'art. 29.10 è rappresentato dai perimetri esterni delle UTOE, che ad esclusione delle UTOE a prevalente carattere rurale e turistico-ricettivo, definiscono gli ambiti periurbani degli insediamenti.
2. Valgono per tali zone le norme di carattere generale di cui all'art. 24.
3. Nelle Tavv. 03 sono riportati gli elementi che caratterizzano il Sistema Funzionale dell'Agricoltura di cui all'art. 20 del P.S.. In esse sono evidenziate le Invarianti Strutturali relative al territorio rurale e all'ambiente naturale. In particolare sono evidenziate le aree definite ad esclusiva funzione agricola secondo l'impostazione data dal P.S. considerando il sistema aziendale agricolo esistente, la caratterizzazione sociale ed economica nel suo complesso nonché la capacità produttiva del suolo e la presenza di rilevanti infrastrutture agricole. Tali aree devono essere conservate e valorizzate sia per le potenzialità produttive agricole sia per la loro caratterizzazione agraria che in buona parte connota il paesaggio agrario così come definite all'art.14.3 della Disciplina del P.T.C.P. di Siena<sup>100</sup> e all'art. 20.5 delle presenti norme. Ad esse si deve fare riferimento per tutti gli interventi sia di carattere agrario che di carattere edilizio da effettuare nelle Zone E2.
4. Per i manufatti a carattere produttivo esistenti all'interno delle Zone E2 con destinazione impropria rispetto alla zona agricola, è possibile, permanendo la stessa destinazione, realizzare gli interventi di cui all'art. 18 fino alla ristrutturazione edilizia. L'ampliamento di tali manufatti in senso produttivo può avvenire nelle UTOE a ciò deputate e sui fabbricati eventualmente dismessi possono essere effettuati anche gli altri interventi di cui all'art. 18 per le destinazioni d'uso compatibili e indicate all'art. 24.
5. Per i manufatti a carattere produttivo esistenti a all'interno delle Zone E2 destinati alla trasformazione di prodotti agricoli o ad attività artigianali tipiche dei luoghi sono possibili gli interventi di cui all'art. 18, compreso l'addizione volumetrica sino ad una S.U.L. max. pari 20% della S.U.L. esistente.

---

<sup>99</sup> Integrazione relativa all'Oss. n. 11a

<sup>100</sup> Integrazione a seguito dell'approvazione del P.T.C.P. 2010

**Art. 27 - Zone Ed: Attività produttive e/o estrattive nel territorio aperto - Disciplina specifica.**

1. Le Zone Ed rappresentano parti del territorio agricolo dove si svolgono attività produttive o sono programmate attività estrattive previste dal P.A.E.R.P. di Siena. Le aree produttive individuate nelle Tavv. 03 e nell'Allegato NTA 10b sono:
2. Zona Ed1 - Cava di Colli Specchi.
3. Zona Ed2 - Cava di Ponte Feccia 2.
4. Zona Ed3 - La Fornace/La Tabaccaia.
5. Zona Ed4 - Impianto lavorazione inerti Ponte Feccia.
6. Zona Ed5 - Salumificio in località Grattone.<sup>101</sup>
7. Per quanto riguarda le cave di cui ai punti 2, 3, esse erano già individuate nel P.S. sottoforma di UTOE produttive, in quanto erano già nel P.R.A.E., quella di cui al punto 4 è stata recentemente inserita nel P.A.E.R.P.: esse devono essere coltivate secondo le modalità, gli indirizzi e prescrizioni contenuti nelle schede di cui all'allegato 10b e di quanto definito agli artt. 20 e 22.
8. La progettazione delle cave, pur dipendendo strettamente dalle caratteristiche fisico-meccaniche della formazione oggetto di coltivazione, dovrà essere congruente con i caratteri morfologici esterni al perimetro di cava e non dovrà mai prescindere dall'obiettivo finale del recupero ambientale secondo le caratteristiche della formazione ecologica (ecosistemi naturali o agroecosistemi) prevalente nell'intorno di 1 Km misurato dal perimetro di cava. Per questo il progetto di recupero dovrà essere studiato contemporaneamente a quello di coltivazione ed i due dovranno essere reciprocamente congruenti. Dovrà essere sempre garantita la stabilità delle scarpate, sia provvisorie che finali. In ogni fase della coltivazione dovrà essere garantita la corretta regimazione delle acque superficiali, mediante fossi di guardia sul ciglio superiore di coltivazione ed una rete di drenaggio, estesa all'intera area estrattiva, capace di raccogliere le acque dall'intero fronte di cava e dal piazzale e di convogliarle nei ricettori naturali esistenti.
9. Una volta dismessa l'attività estrattiva, le aree verranno recuperate nell'ambito delle attività rurali, con eventuale trasferimento del settore produttivo ad esso collegate in aree più idonee ad esso destinate dal R.U.. Le sistemazioni ambientali delle aree di pertinenza dovranno essere realizzate in modo da superare il degrado geomorfologico, il rischio idraulico e idrogeologico, attraverso la conservazione e il ripristino dei sistemi vegetazionali, la valorizzazione di ambiti paesaggistici di pregio, il recupero degli assetti viari poderali e interpoderali e il corretto mantenimento degli alvei dei corsi d'acqua. Al termine dell'attività estrattiva è consentita la possibilità di recuperare, nel rispetto delle norme di P.A.E.R.P., con particolare riferimento alla tutela delle falde acquifere che non devono assolutamente

---

<sup>101</sup> Integrazione relativa all'Oss. n.53

risultare in affioramento, l'area anche tramite la creazione di zone umide/laghetti, così come previsto nel P.S., da regolamentare con apposita scheda Et qualora la stessa si configuri come nuova attività turistico-ricettiva nel territorio aperto.<sup>102</sup>

10. Per quanto concerne l'attività di lavorazione inerti di cui al punto 5 il R.U., come anche il P.S., prende atto di un'attività presente in prossimità del Torrente Feccia da diversi anni dettando tuttavia alcuni indirizzi e prescrizioni. Tale impianto rientra nell'ambito agricolo periurbano, che in questa fase di R.U. è stato aggiornato alla reale consistenza delle aree interessate. Anche in questo caso, come per le cave, il mantenimento della destinazione agricola ha inteso affermare il principio della salvaguardia della attività esistente, e al tempo stesso il recupero dell'area a destinazione agricola una volta che l'attività dovesse cessare, evitando così che l'area posta in prossimità del Torrente Feccia, potesse acquisire in futuro altre destinazioni produttive diverse da quelle esistenti.
11. L'impianto ha necessità di essere reso più efficiente e funzionale: a tale scopo nella Scheda Ed 4 vi sono definiti i criteri e le norme affinché l'attività possa essere svolta nel modo più efficace e nel rispetto del territorio e dell'ambiente.
12. Una particolare attenzione dovrà essere posta nello svolgimento dell'attività al fine di non alterare la qualità delle acque del Torrente Feccia. Inoltre, visto che l'impianto lavorerà materiali provenienti dalle cave di cui ai punti precedenti, in sede di autorizzazioni di coltivazione delle cave e dell'ammodernamento dell'impianto dovrà essere valutato attentamente lo stato delle strade interessate dalla movimentazione dei materiali dalle cave all'impianto e monitorato nel corso dell'attività.
13. Le strade di servizio alla cava dovranno essere costantemente mantenute in buono stato di conservazione e di stabilità dal titolare dell'autorizzazione ed essere provviste di accessi controllati; gli eventuali accessi alle strade pubbliche devono essere dotati di opportuna segnaletica.
14. 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.
15. L'attività estrattiva dovrà avvenire nel rispetto della L.R. 3.11.1998 n.78 e successive modifiche ed integrazioni, e la redazione e l'esecuzione dei progetti di cava e del successivo ripristino.
16. 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.
17. Fatte salve le norme di polizia mineraria (D.P.R. 128/59, D. Lgs. 624/96 e 152/06), intorno al

---

<sup>102</sup> Integrazione relativa all'Oss. n.28

perimetro dell'area di cava, va apposta idonea segnalazione dell'attività svolta costituita da cartelli di pericolo, posti ad intervalli regolari.

18. Nell'attività di escavazione dovranno essere rispettate le distanze minime stabilite dalle norme e regolamenti vigenti.
19. In attuazione a quanto previsto nel P.A.E.R.P. di Siena in tali aree *“preventivamente alla fase di coltivazione dovranno essere installati appositi piezometri di monitoraggio del livello di falda al fine di evitare interferenze tra scavi e acque sotterranee e monitorare gli effetti quali-quantitativi dell'attività di coltivazione sulla eventuale risorsa idrica sotterranea”*; per la durata del monitoraggio saranno comunicate all'ufficio tecnico comunale le date della effettuazione delle misure. Si ricorda le Norme del P.A.E.R.P. recitano *“al fine di garantire l'assenza di trasformazioni irreversibili dell'assetto idrogeologico e delle falde idriche ed il mantenimento dei livelli quantitativi delle acque di falda preesistenti agli interventi di escavazione, non dovrà essere modificata la geometria degli spessori di depositi inerti naturali che ospitano una falda acquifera permanente o comunque rilevante per l'ambiente e gli habitat, per tutto lo spessore dell'escursione freatica. A tutela della potenzialità di accumulo idrico e della qualità chimico-fisica della risorsa sotterranea, il franco tra la superficie di massima escavazione ed il livello freatico medio calcolato sulla base di misurazioni mensili eseguite per almeno un anno solare della falda, ove presente, dovrà essere di almeno mezzo metro....”*
20. 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.
21. 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.
22. Per passare alla coltivazione del lotto successivo il comune verificherà 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, necessaria all'attività estrattiva nel caso sia utilizzata per la lavorazione dei materiali del lotto successivo.
23. 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.
24. L'autorizzazione alla coltivazione delle cave è rilasciata ai sensi dell'art. 14 della L.R.

n.78/98 e successive modifiche ed integrazioni, sulla base della documentazione prevista dall'art. 12 della suddetta legge regionale, dopo l'espletamento della pratica di VIA, ai sensi della L.R. 79/98 e del preventivo parere di coerenza del Comitato Tecnico del P.A.I. competente, al fine di consentire la verifica relativamente alle dinamiche delle pianure sondabili e possibili effetti ambientali per le risorse acqua e suolo.

25. Ai sensi dell'art. 15 della L.R. 78/98 gli impianti di lavorazione, nonché i servizi e le strade di cantiere dovranno essere smantellate entro la validità dell'autorizzazione. L'area degli impianti può essere mantenuta nel caso sia utilizzata per la coltivazione dei lotti successivi. Nella fattispecie il ripristino del lotto in fase di ultimazione deve essere completato al 100% per le parti destinate alla coltivazione;
26. Prima del rilascio dell'autorizzazione all'esercizio dell'attività estrattiva dovrà essere prestata una garanzia fidejussoria commisurata all'ammontare complessivo della perizia di stima definita al punto f) del comma 2 dell'art. 12 della L.R. 78/98.
27. Le modalità di redazione del progetto di coltivazione della cava, la documentazione e le cartografie da presentare al Comune sono indicate dall'art. 12 e seguenti della L.R. 78/98 e successive modifiche e integrazioni, ed eventualmente integrate dall'Amministrazione Comunale, ai fini della salvaguardia ambientale.
28. Per quanto non previsto ed in quanto compatibili, si applicano le disposizioni della L.R. 3 novembre 1998 n.78 e successive modifiche e integrazioni, della Deliberazione del Consiglio Regionale 7 marzo 1995 n. 2000, della Deliberazione della Giunta regionale 24 luglio 1995 n. 3886 e delle norme dello Stato, della Regione Toscana e della Provincia di Siena per la disciplina delle Attività Estrattive.
29. Per l'estrazione di materiali per usi industriali e per opere civili, di cui al comma 1 lettera a dell'art. 2 della L.R. n.78/98, il titolare dell'autorizzazione è tenuto a versare all'Amministrazione Comunale il contributo previsto dall'art. 15 comma 3 della legge regionale citata e dalle disposizioni di cui alla D.G.R. n.627 del 31 maggio 1999 e successive modifiche e integrazioni, ove sono definiti gli importi unitari per l'applicazione del contributo sulle attività estrattive.
30. Oltre alle prescrizioni di cui sopra devono essere rispettati gli indirizzi e le prescrizioni di cui agli art.10.6.4 e 13.23 della Disciplina del P.T.C.P. di Siena.<sup>103</sup>

#### **Art. 28 - Zone Et: Attività turistico-ricettive nel territorio aperto - Disciplina specifica.**

1. Il Sistema funzionale del turismo definito all'art. 21 del P.S. è svolto nelle UTOE a prevalente carattere residenziale, nelle UTOE a prevalente carattere rurale e turistico-

---

<sup>103</sup> Integrazione a seguito dell'approvazione del P.T.C.P. 2010

ricettivo, nell'UTOE a prevalente carattere terziario e di servizio di Papena-Ponte Feccia 1 e nel territorio aperto in manufatti non più utilizzati a fini agricoli.

2. Le Zone Et rappresentano pertanto quegli immobili e le aree al contorno interessate dove si può svolgere attività di turismo rurale diversa dall'agriturismo, anche se in molti casi essa può essere ad essa complementare. Le Zone Et sono identificate in cartografia con un perimetro colore magenta corrispondente al complesso immobiliare e alla resede oggetto di scheda norma e con relativa sigla della scheda norma.
3. Nell'ambito del R.U. sono state identificate alcune realtà di turismo rurale o semplicemente finalizzate allo svolgimento di attività sportive, ricreative e per il tempo libero, alcune già esistenti ed altre di nuova istituzione. Esse sono:
  - Zona Et1- Podere Le Fangaie;
  - Zona Et2- Podere Poggio Cermalto.
  - Zona Et3- Tiro a volo Frassini.<sup>104</sup>
  - Zona Et4- Crossodromo Casette Cangini.<sup>105</sup>
  - Zona Et5- Podere Mulino delle Pile.<sup>106</sup>
  - Zona Et6- Ex Casa Cantoniera Montebello.<sup>107</sup>
  - Zona Et7- Villaggio Pentolina.<sup>108</sup>
4. L'Allegato 10b riporta le schede Et1 ed Et2, Et3, Et4, Et5, Et6, Et7 all'interno delle quali sono stati identificati: Obiettivi da perseguire, Funzioni e destinazioni d'uso, Strumenti attuativi, Parametri urbanistici, Prescrizioni e Indirizzi progettuali.
5. Le destinazioni d'uso ammesse ai sensi dell'art. 16 sono le seguenti:
  - a) residenziale:
    - *residenza ordinaria;*
    - *strutture ricettive extra-alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione.*
  - b) artigianale:
    - *artigianato di servizio;*
  - c) commerciale:
    - *esercizi di vicinato;*
    - *pubblici esercizi;*
  - d) turistico-ricettiva:

---

<sup>104</sup> Integrazione relativa all'Oss. n.01

<sup>105</sup> Integrazione relativa all'Oss. n.55

<sup>106</sup> Integrazione relativa all'Oss. n.79

<sup>107</sup> Integrazione relativa all'Oss. n.92

<sup>108</sup> Integrazione relativa all'Oss. n.103

- *attività ricettive alberghiere;*
- *attività ricettive a carattere prevalente non edilizio;*

e) di servizio private:

- *attrezzature sportive;*
- *attrezzature tecnologiche.*

g) agricola ed altre attività ad essa connesse.

6. Le attività di turismo rurale munite di ricettività sono identificate nelle tabelle del dimensionamento in numero di posti letto (PL); esse devono essenzialmente riutilizzare e recuperare il patrimonio edilizio esistente non più utilizzato a finalità agricole, tuttavia è possibile consentire le pertinenze così come definite all'art. 15.12 della NTA e una S.U.L. aggiuntiva massima del 20% per la creazione di servizi necessari per l'attività turistica. Per le realtà finalizzate allo svolgimento di attività per il tempo libero, le schede norma identificano i servizi necessari e possibili in termini di S.U.L..
7. Per gli edifici di pregio storico, architettonico o ambientale, individuati all'interno della schedatura di cui all'elaborato 10a Allegato alle NTA, devono essere osservate le prescrizioni di cui agli artt. 18 e 19.
8. Sul patrimonio edilizio esistente, privo di valore storico, architettonico e/o ambientale, sono consentiti tutti gli interventi di cui all'art. 18 ad esclusione della ristrutturazione urbanistica, per la quale è necessario approntare un Piano di Recupero ai sensi dell'art. 12.3. Gli interventi di trasformazione finalizzati allo sviluppo di attività di turismo rurale dovranno essere realizzati secondo criteri di recupero ambientale e architettonico del patrimonio edilizio, anche se non facente parte del patrimonio storicizzato di cui all'Allegato 10a, trattandosi comunque di fabbricati inseriti nell'ambito del territorio agricolo dove sono prevalenti i caratteri architettonici tipici toscani; ciò vale per le parti edificate e per le parti esterne.
9. Il R.U. contiene nella Tav.09 il dimensionamento complessivo relativo ai Posti Letto disponibili. Considerato che l'attribuzione dei posti letto deve soddisfare le specifiche richieste degli operatori, è possibile nel corso della attuazione del R.U. effettuare assegnazioni sulla base di proposte progettuali dettagliate e motivate, redigendo altre schede specifiche come quelle già predisposte per le proposte pervenute, con apposita variante integrativa al R.U., tenendo in considerazione il fatto che il documento di VAS ha già effettuato le valutazioni sul complessivo dei posti letto previsti dal P.S..

## **Capo 2 - Insediamenti**

### **Art. 29 - Le UTOE: disciplina generale.**

1. Il Regolamento Urbanistico suddivide gli insediamenti in:

-UTOE a prevalente carattere residenziale:

UTOE di Chiusdino1, UTOE di Ciciano, UTOE di Montalcinello 1, UTOE di Frassini, UTOE di Palazzetto, UTOE di Frosini;

-UTOE a prevalente carattere rurale e turistico-ricettivo:

UTOE di San Galgano, UTOE di Pentolina, UTOE di Castelletto, Il Casino, La Battellona, UTOE di Spannocchia, UTOE di Luriano, UTOE di Le Cetine, UTOE di Colordesoli;

-UTOE a prevalente carattere terziario e di servizio:

UTOE di Papena Ponte Feccia 1;

-UTOE a prevalente carattere produttivo e di servizio:

UTOE di Chiusdino 2, UTOE di Montalcinello 2;

2. All'interno delle UTOE come sopra descritte le aree e gli insediamenti sono articolati attraverso la zonizzazione di cui al D.M. 1444/68:

A - Parti storicizzate degli insediamenti all'interno delle UTOE;

B1- Parti degli insediamenti a carattere residenziale munite delle opere di urbanizzazione primaria;

B2- Parti degli insediamenti a carattere residenziale carenti delle opere di urbanizzazione primaria soggette a intervento diretto convenzionato;

C1- Parti degli insediamenti a carattere residenziale soggette a piani attuativi in corso di attuazione;

C2- Parti degli insediamenti a carattere residenziale prive delle opere di urbanizzazione primaria soggette a piani attuativi convenzionati;

D1p- Parti degli insediamenti a carattere produttivo munite delle opere di urbanizzazione primaria ;

D1c- Parti degli insediamenti a carattere commerciale munite delle opere di urbanizzazione primaria ;

D2p- Parti degli insediamenti a carattere produttivo prive delle opere di urbanizzazione primaria soggette a piani attuativi convenzionati;

D2c- Parti degli insediamenti a carattere commerciale prive delle opere di urbanizzazione primaria soggette a piani attuativi convenzionati;

- E3- Aree agricole interne alle UTOE;
- F1- Parti degli insediamenti destinate a verde pubblico attrezzato e parchi pubblici;
- F2- Parti degli insediamenti a carattere pubblico destinate ad attrezzature e servizi pubblici;
- F3- Parti degli insediamenti destinate a verde privato;
- F4- Parti degli insediamenti a carattere privato destinate a servizi e attrezzature di interesse generale;
- P- Parti degli insediamenti destinate a parcheggi pubblici;
- R- Parti di aree o di insediamenti soggette a recupero ambientale e /o urbanistico;
- T- Parti degli insediamenti destinate ad attività turistico-ricettive;

### **29.1 - Zone A: Parti storicizzate degli insediamenti all'interno delle UTOE.**

1. Le zone A comprendono le parti più antiche dei centri urbani e dei nuclei agricoli con destinazione turistico-ricettiva. Tale tipologia di zonizzazione interessa sia le UTOE a prevalente carattere residenziale che le UTOE a prevalente carattere rurale e turistico-ricettivo.
2. Secondo quanto definito all'art.16 le destinazioni d'uso ammesse sono: residenziale, artigianale (artigianato di servizio), commerciale (*esercizi commerciali di vicinato, pubblici esercizi*), turistico-ricettiva (*attività ricettive alberghiere*), direzionale, di servizio (*attrezzature sociali e culturali, attrezzature scolastiche, attrezzature sanitarie ed assistenziali, strutture associative, attrezzature per lo spettacolo, attrezzature religiose, attrezzature cimiteriali, attrezzature militari, mobilità meccanizzata*); -all'interno delle UTOE a prevalente carattere rurale e turistico-ricettivo è ammessa anche la destinazione agricola ed altre attività ad essa connesse.
3. Per gli edifici esistenti non di pregio storico, architettonico e/o artistico è possibile effettuare gli interventi di cui all'art. 18 ad esclusione della Ristrutturazione Urbanistica e della Addizione Volumetrica. Nel caso di Sostituzione edilizia, a parità di S.U.L., si mantiene l'altezza massima esistente o l'allineamento con i fabbricati adiacenti. Detti interventi devono essere realizzati in armonia con il contesto architettonico e ambientale circostante e deve essere mantenuto e valorizzato l'impianto urbanistico e/o storico-testimoniale.
4. Per gli edifici di pregio storico architettonico individuati nell'elaborato 10a sono consentiti tutti gli interventi previsti nell'allegato suddetto così come definiti all'art. 18 e 19.
5. Per tutti gli spazi pubblici e gli elementi di arredo urbano presenti o da realizzare all'interno delle zone A devono essere rispettati gli indirizzi e le prescrizioni di cui all'art.19.
6. Per i locali destinati ad attività artigianali esistenti, non definibili come *artigianato di servizio*, permanendo la stessa destinazione d'uso, sono consentiti gli interventi di cui all'art.18 ad esclusione della Addizione Volumetrica, Sostituzione Edilizia e Ristrutturazione Urbanistica;
7. La realizzazione di impianti radiotelevisivi satellitari non deve interessare i prospetti degli edifici, antenne e parabole di ricezione devono essere poste sulla copertura degli edifici e

colorate di marrone. Nei casi di interventi di ristrutturazione edilizia di un edificio si devono adottare e predisporre impianti di ricezione centralizzati.

8. E' consentita l'installazione di impianti fotovoltaici e pannelli solari per autoconsumo purché generalmente occultati alla vista dai normali percorsi di uso pubblico. Nel caso di installazione su falde di tetti le suddette pannellature devono essere complanari alle falde stesse; la superficie occupata da pannelli non deve superare comunque il 50% della falda per gli impianti che superano la soglia massima di 3 KW per ogni unità abitativa relativa alla copertura oggetto dell'intervento, senza occupare le parti esterne delle stessa; i pannelli solari termici devono avere i serbatoi di accumulo all'interno dell'edificio oggetto di intervento, o comunque in posizione non visibile dalla viabilità pubblica.<sup>109</sup>
9. L'apposizione di insegne, cartelloni pubblicitari, vetrine e bacheche non deve alterare o coprire in alcun modo gli elementi architettonici degli edifici; i manufatti si devono inserire in modo corretto con l'ambiente circostante sia per materiali, per caratteristiche dimensionali, grafiche e coloristiche.
10. In tutti gli interventi che comportano l'aumento delle unità immobiliari, la dimensione minima di quest'ultime, non può essere inferiore a 45 mq di S.U.L..<sup>110</sup>
11. Gli interventi di realizzazione di terrazzi a tasca sono configurabili quale ristrutturazione edilizia e consentiti sugli edifici non di pregio storico e architettonico di cui all'Allegato 10a, purché non alterino le caratteristiche della falda interessata, non interessino oltre il 30% della falda e non modificano il profilo della linea di gronda.

### ***29.2 - Zone B1: Parti degli insediamenti a carattere residenziale munite delle opere di urbanizzazione primaria.***

1. Corrispondono alle parti più recenti degli insediamenti a carattere residenziale frutto degli strumenti urbanistici precedenti, pressoché complete e munite delle opere di urbanizzazione primaria.
2. Secondo quanto definito all'art.16 le destinazioni d'uso ammesse sono: residenziale, artigianale (*artigianato di servizio*), commerciale (*esercizi commerciali di vicinato, pubblici esercizi*), turistico-ricettiva (*attività ricettive alberghiere*), direzionale.
3. Per gli edifici di pregio storico architettonico individuati nell'elaborato 10a sono consentiti tutti gli interventi previsti nell'allegato suddetto così come definiti agli artt.18 e 19.
4. Per gli edifici non di pregio storico, architettonico e/o ambientale sono consentiti tramite intervento edilizio diretto tutti gli interventi di cui all'art.18, ad esclusione della Ristrutturazione Urbanistica che può essere attuata solo tramite Piano di Recupero, previa contestuale individuazione dell'ambito di recupero (Zona R) da assoggettare a P.d.R. così come definito all'art. 12.3.

---

<sup>109</sup> Integrazione relativa all'Oss. n.99

<sup>110</sup> Integrazione relativa alle Oss. n.43, 52m, 77 l

5. Per le attività industriali-artigianali esistenti, non definibili come *artigianato di servizio*, e permanendo la stessa destinazione d'uso, sono consentiti tutti gli interventi di cui all'art.18 ad esclusione della Sostituzione Edilizia e Ristrutturazione Urbanistica, interventi possibili solo con l'adeguamento alle destinazioni di zona come definite al comma 2; in caso di Ristrutturazione Urbanistica vale quanto già delineato al comma 4.
6. I comparti identificati con un numero, all'interno delle tabelle parametriche di cui all'art.30 delle presenti norme, contengono una potenzialità edificatoria la cui dimensione è definita attraverso gli indici contenuti nelle tabelle stesse; utilizzando tali indici e parametri è possibile ampliare quegli edifici i cui lotti di pertinenza non siano ancora saturi; in ogni caso la superficie minima di un lotto per una nuova costruzione non può essere inferiore a mq. 500; sia in caso di ampliamenti che di nuova costruzione su lotti liberi<sup>111</sup> gli indici si applicano su aree non ancora utilizzate come superficie fondiaria per edifici realizzati con precedenti strumenti urbanistici.
7. Dove non sia consentito alcun tipo di ampliamento è permessa l'Addizione Volumetrica "una tantum", per ciascuna unità immobiliare, nel rispetto delle distanze e salvo allineamenti preesistenti e compreso l'adeguamento in altezza non superiore a quella del fabbricato adiacente più alto, pari al 20% della S.U.L. esistente, calcolata secondo quanto previsto all'art. 15.25, incrementabile fino al 30% in funzione dell'uso di tecnologie tipiche della bioarchitettura ovvero dell'uso di energie rinnovabili, così come previsto all'art.21.
8. In alternativa a quanto indicato al punto 7, per gli edifici esistenti a destinazione d'uso residenziale ad un solo piano fuori terra inseriti in aree dove prevalgono tipologie edilizie a due o più piani, è consentito il rialzamento di un piano sul filo delle murature esistenti. L'intervento deve essere realizzato con materiali, scelte tipologiche, finiture e colori tali da migliorare l'inserimento degli edifici nel più vasto contesto urbano nel quale sono inseriti e può essere consentito solo su edifici principali contenenti locali di abitazione e non su locali accessori anche se a destinazione d'uso residenziale. Il rialzamento deve essere realizzato nel rispetto dei distacchi fra fabbricati e dai confini di proprietà ed in deroga dal distacco dalle strade.

**29.3 - Zone B2: Parti degli insediamenti a carattere residenziale carenti delle opere di urbanizzazione primaria soggette a intervento diretto convenzionato.**

1. Corrispondono ad aree libere poste in prossimità o all'interno degli insediamenti a carattere residenziale (B1) e rappresentano il completamento degli insediamenti stessi: tali aree sono identificate con un perimetro di comparto che ricomprende al proprio interno parti fondiarie e superfici da destinare ad opere di urbanizzazione primaria. Gli interventi su tali aree sono soggetti a Permesso di Costruire convenzionato come definito all'art. 13. Rappresentano, così come le zone C2, le aree di sviluppo urbano del R.U., la scelta dell'Intervento Diretto Convenzionato anziché del Piano Attuativo Convenzionato è determinata dalla esigenza di snellire le procedure di trasformazione data la limitatezza dei comparti.

---

<sup>111</sup> Integrazione relativa all'Oss. n. 44

2. Secondo quanto definito all'art.16 le destinazioni d'uso ammesse sono: residenziale, artigianale (*artigianato di servizio*), commerciale (*esercizi commerciali di vicinato, pubblici esercizi*), turistico-ricettiva (*attività ricettive alberghiere*), direzionale.
3. I comparti sono identificati con numero a cui nelle tabelle parametriche delle UTOE corrispondono i dati e i parametri urbanistici necessari per la realizzazione dell'intervento di nuova edificazione. Gli indici di edificabilità sono valutati in ragione della S.T. secondo quanto definito all'art.13. La superficie minima di un lotto per una nuova costruzione non può essere inferiore a mq. 500. Le nuove unità immobiliari ad uso abitativo non possono essere inferiori a mq. 80 di S.U.L..
4. Sono consentite le pertinenze così come definite all'art. 15.12 e l'incentivo energetico previsto all'art. 21.

***29.4 - Zone C1: Parti degli insediamenti a carattere residenziale soggette a piani attuativi in corso di attuazione.***

1. Corrispondono alle parti degli insediamenti sulle quali è in corso di attuazione una trasformazione urbanistica definita da piani attuativi convenzionati ancora in corso. Per tali aree valgono i parametri urbanistici già definiti dagli strumenti generali e attuativi precedenti.
2. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle già assentite nei piani attuativi approvati, tuttavia sono possibili cambi di destinazione d'uso come per le C2.
3. Le Zone C1, una volta completate e collaudate le opere di urbanizzazione, sono equiparate alle Zone B1.

***29.5 - Zone C2: Parti degli insediamenti a carattere residenziale prive delle opere di urbanizzazione primaria soggette a piani attuativi convenzionati.***

1. Corrispondono ad aree libere poste in prossimità o all'interno degli insediamenti a carattere residenziale (B) e rappresentano il completamento degli insediamenti stessi: tali aree sono identificate con un perimetro di comparto che ricomprende al proprio interno parti fondiari e superfici da destinare ad opere di urbanizzazione primaria. Sono aree che necessitano della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria così come definite dalle carte di RU per quanto riguarda la parte urbanistica superficiale, e delle opere tecnologiche del sottosuolo così come prescritto dagli enti gestori dei servizi che in fase di approvazione dovranno dare il proprio assenso per la realizzazione degli interventi.
2. Gli interventi su tali aree sono subordinate alla presentazione di un Piano Attuativo di iniziativa privata convenzionato, come definito all'art. 12.2. Rappresentano assieme alle zone B2 le aree di sviluppo urbano del R.U.. Su tali aree è sempre possibile intervenire con Piani Attuativi di iniziativa pubblica secondo le procedure di cui all'art.12.1.
3. Secondo quanto definito all'art.16 le destinazioni d'uso ammesse sono: residenziale, artigianale (*artigianato di servizio*), commerciale (*esercizi commerciali di vicinato, pubblici esercizi*), turistico-ricettiva (*attività ricettive alberghiere*), direzionale.

4. I comparti sono identificati con numero nelle Tav.4 a cui nelle tabelle parametriche delle UTOE (art.30) corrispondono i dati e i parametri urbanistici necessari per la realizzazione degli interventi di nuova edificazione. All'interno dei comparti sono comprese superfici fondiari, strade, parcheggi, standard pubblici da realizzare e da cedere al Comune.
5. La superficie minima di un lotto per le nuove costruzioni non può essere inferiore a mq. 500. Le nuove unità immobiliari ad uso abitativo non possono essere inferiori a mq. 80 di S.U.L..
6. Sono consentite le pertinenze così come definite all'art. 15.12 e l'incentivo energetico previsto all'art. 21.
7. Qualora nella stesura dei piani e dei progetti si preveda, anche nella realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria oltre che nella costruzione degli edifici, l'uso di materiali propri della bioarchitettura, contenimento dei consumi energetici e uso di fonti rinnovabili, oltre i limiti previsti dalla legislazione vigente, può essere assentito un incremento sino ad un massimo del 10% della S.U.L. prevista, così come previsto all'art.21.
8. Le Zone C2, una volta completate e collaudate le opere di urbanizzazione, sono equiparate alle Zone B1.

***29.6 - Zone D1p: Parti degli insediamenti a carattere produttivo munite delle opere di urbanizzazione primaria.***

1. Corrispondono alle parti degli insediamenti a carattere produttivo, frutto degli strumenti urbanistici precedenti, pressoché complete e munite delle opere di urbanizzazione primaria.
2. Secondo quanto definito all'art.16 le destinazioni d'uso ammesse sono: industriale e artigianale, commerciale (esercizi di vicinato, pubblici esercizi), commerciale all'ingrosso e depositi, direzionale, di servizio (attrezzature tecnologiche, mobilità meccanizzata).
3. I comparti identificati con numero all'interno delle Tavv. 04 e 06 e nelle tabelle parametriche delle UTOE contengono una potenzialità edificatoria la cui dimensione è definita attraverso gli indici contenuti nelle tabelle stesse; utilizzando tali indici e parametri è possibile ampliare quegli edifici i cui lotti di pertinenza non siano ancora saturi. Sia in caso di ampliamenti che di nuova costruzione gli indici si applicano su aree non ancora utilizzate come superficie fondiaria per edifici realizzati con precedenti strumenti urbanistici.
4. Dove non sia consentito alcun tipo di ampliamento è permessa l'Addizione Volumetrica "una tantum", per ciascun manufatto produttivo, nel rispetto delle distanze e salvo allineamenti preesistenti, e compreso l'adeguamento in altezza non superiore a quella del fabbricato adiacente più alto, pari al 20% della S.U.L. esistente, calcolata secondo quanto previsto all'art. 15.25, incrementabile fino al 30% in funzione dell'uso di tecnologie tipiche della bioarchitettura ovvero dell'uso di energie rinnovabili, così come previsto all'art.21.
5. Sono consentite le pertinenze così come definite all'art. 15.12. e l'incentivo energetico previsto all'art. 21.<sup>112</sup>

---

<sup>112</sup> Integrazione relativa alle Oss. n.47, 77m

**29.7 - Zone D1c: Parti degli insediamenti a carattere commerciale munite delle opere di urbanizzazione primaria.**

1. Corrispondono alle parti degli insediamenti a carattere commerciale, frutto degli strumenti urbanistici precedenti, pressoché complete e munite delle opere di urbanizzazione primaria.
2. Secondo quanto definito all'art.16 le destinazioni d'uso ammesse sono: industriale e artigianale (attività di spedizione e trasporto, artigianato di servizio) commerciale, commerciale all'ingrosso e depositi, direzionale, di servizio (attrezzature tecnologiche, mobilità meccanizzata).
3. I comparti identificati con numero all'interno delle Tav. 04 e 06 di RU e nelle tabelle parametriche delle UTOE contengono una potenzialità edificatoria la cui dimensione è definita attraverso gli indici contenuti nelle tabelle stesse; utilizzando tali indici e parametri è possibile ampliare quegli edifici i cui lotti di pertinenza non siano ancora saturi. Sia in caso di ampliamenti che di nuova costruzione gli indici si applicano su aree non ancora utilizzate come superficie fondiaria per edifici realizzati con precedenti strumenti urbanistici.
4. Dove non sia consentito alcun tipo di ampliamento è permessa l'Addizione Volumetrica "una tantum", per ciascun manufatto, nel rispetto delle distanze e salvo allineamenti preesistenti, e compreso l'adeguamento in altezza non superiore a quella del fabbricato adiacente più alto, pari al 20% della S.U.L. esistente, calcolata secondo quanto previsto all'art. 15.25, incrementabile fino al 30% in funzione dell'uso di tecnologie tipiche della bioarchitettura ovvero dell'uso di energie rinnovabili, così come previsto all'art.21.
5. In caso di ampliamenti è necessario l'adeguamento ai parametri di parcheggio ad uso pubblico ai sensi dell'art.17.3.
6. Sono consentite le pertinenze così come definite all'art. 15.12. e l'incentivo energetico previsto all'art. 21.<sup>113</sup>

**29.8 - Zone D2p: Parti degli insediamenti a carattere produttivo prive delle opere di urbanizzazione primaria soggette a piani attuativi convenzionati.**

1. Corrispondono ad aree libere poste all'interno degli ambiti degli insediamenti nelle UTOE Chiusdino 2, Montalcinello 2, Ponte Feccia 1, destinate ad attività produttive e di servizio: tali aree sono identificate con un perimetro di comparto che ricomprende al proprio interno parti fondiarie e superfici da destinare ad opere di urbanizzazione primaria. Sono aree che necessitano della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria così come definite dalle carte di R.U. per quanto riguarda la parte urbanistica superficiale, e delle opere tecnologiche del sottosuolo, così come prescritto dagli enti gestori dei servizi che in fase di approvazione dovranno dare il proprio assenso per la realizzazione degli interventi.
2. Gli interventi su tali aree sono subordinate alla presentazione di un Piano Attuativo di iniziativa privata convenzionato, come definito all'art. 12.2. Esse rappresentano le aree di

---

<sup>113</sup> Integrazione relativa alle Oss. n.47, 77m

sviluppo produttivo del R.U.. Su tali aree è sempre possibile intervenire con Piani Attuativi di iniziativa pubblica secondo le procedure di cui all'art.12.1.

3. Secondo quanto definito all'art.16 le destinazioni d'uso ammesse sono: industriale e artigianale, commerciale (esercizi commerciali di vicinato, pubblici esercizi), commerciale all'ingrosso e depositi, direzionale, di servizio (attrezzature tecnologiche, mobilità meccanizzata).
4. I comparti sono identificati con numero nelle Tavv. 06; nelle tabelle parametriche delle UTOE corrispondono i dati e i parametri urbanistici necessari per la realizzazione degli interventi di nuova edificazione. All'interno dei comparti sono comprese superfici fondiarie, strade, parcheggi, standard pubblici da realizzare e da cedere al Comune.
5. Sono consentite le pertinenze così come definite all'art. 15.12 e l'incentivo energetico previsto all'art. 21.
6. Qualora nella stesura dei piani e dei progetti si preveda, anche nella realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria oltre che nella costruzione degli edifici, l'uso di materiali propri della bioarchitettura, contenimento dei consumi energetici e uso di fonti rinnovabili, oltre i limiti previsti dalla legislazione vigente, può essere assentito un incremento sino ad un massimo del 10% della S.U.L. prevista, così come previsto all'art.21.
7. Le Zone D2p , una volta completate e collaudate le opere di urbanizzazione, sono equiparate alle Zone D1p.
8. Oltre alle prescrizioni di cui sopra, al fine di attenuare l'impatto degli insediamenti produttivi sul paesaggio, devono essere rispettati gli indirizzi di cui all'art.13.29 della Disciplina del P.T.C.P. di Siena.<sup>114</sup>

***29.9 - Zone D2c: Parti degli insediamenti a carattere commerciale prive delle opere di urbanizzazione primaria soggette a piani attuativi convenzionati.***

1. Corrispondono ad aree libere poste all'interno degli ambiti degli insediamenti nell'UTOE Ponte Feccia 1 destinate ad attività commerciali: tali aree sono identificate con un perimetro di comparto che ricomprende al proprio interno parti fondiarie e superfici da destinare ad opere di urbanizzazione primaria. Sono aree che necessitano della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria così come definite dalle carte di R.U. per quanto riguarda la parte urbanistica superficiale, e delle opere tecnologiche del sottosuolo così come prescritto dagli enti gestori dei servizi che in fase di approvazione dovranno dare il proprio assenso per la realizzazione degli interventi.
2. Gli interventi su tali aree sono subordinate alla presentazione di un Piano Attuativo di iniziativa privata convenzionato, come definito all'art. 12.2. Esse rappresentano le aree di sviluppo produttivo del R.U.. Su tali aree è sempre possibile intervenire con Piani Attuativi di iniziativa pubblica secondo le procedure di cui all'art.12.1.

---

<sup>114</sup> Integrazione a seguito dell'approvazione del P.T.C.P. 2010

3. Secondo quanto definito all'art.16 le destinazioni d'uso ammesse sono: industriale e artigianale ( *artigianato di servizio*), commerciale, commerciale all'ingrosso e depositi, direzionale, di servizio (*attrezzature tecnologiche, mobilità meccanizzata*).
4. I comparti sono identificati con numero nelle Tavv. 06; nelle tabelle parametriche delle UTOE corrispondono i dati e i parametri urbanistici necessari per la realizzazione degli interventi di nuova edificazione. All'interno dei comparti sono comprese superfici fondiarie, strade, parcheggi, standard pubblici da realizzare e da cedere al Comune.
5. Sono consentite le pertinenze così come definite all'art. 15.12 e l'incentivo energetico previsto all'art. 21.
6. Qualora nella stesura dei piani e dei progetti si preveda, anche nella realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria oltre che nella costruzione degli edifici, l'uso di materiali propri della bioarchitettura, contenimento dei consumi energetici e uso di fonti rinnovabili, oltre i limiti previsti dalla legislazione vigente, può essere assentito un incremento sino ad un massimo del 10% della S.U.L. prevista, così come previsto all'art.21.
7. Le Zone D2c, una volta completate e collaudate le opere di urbanizzazione, sono equiparate alle Zone D1c.
8. Oltre alle prescrizioni di cui sopra, al fine di attenuare l'impatto degli insediamenti commerciali sul paesaggio, devono essere rispettati gli indirizzi di cui all'art.13.29 della Disciplina del P.T.C.P. di Siena.<sup>115</sup>

#### **29.10 - Zone E3: Aree agricole interne alle UTOE.**

1. Le Zone E3 rappresentano la parte del territorio agricolo posto all'interno delle UTOE a prevalente carattere residenziale, delle UTOE a prevalente carattere rurale e turistico-ricettivo, delle UTOE a prevalente carattere terziario-direzionale e delle UTOE a prevalente carattere produttivo. Il limite di distinzione fra le E3 e le E2 di cui all'art. 26 è rappresentato dai perimetri esterni delle UTOE che, ad esclusione delle UTOE a prevalente carattere rurale e turistico-ricettivo, definiscono gli ambiti periurbani degli insediamenti: le Zone E3 pertanto pur essendo in continuità fisica con le E2, ricomprendono gli Ambiti periurbani definiti dal P.S. e parte degli Ambiti degli Insediamenti definiti dal P.S. non interessati da interventi di ricomposizione urbana dei margini, così come definiti con l'individuazione del limite dei centri abitati di cui alla Tav. 07. Come si può evincere dalle Tavv. 04, 05, 06 le zone E3 rivestono una importante funzione paesaggistica rispetto agli insediamenti connotandosi come aree agricole di contorno agli stessi. Per tale ragione il R.U. ha inteso distinguerle dalle altre zone agricole, da un lato per evitare che all'intorno dei centri possano svilupparsi attività agricole incompatibili con i centri urbani, e dall'altro per accentuare la salvaguardia e la conservazione degli elementi del paesaggio periurbano, in particolare in prossimità dei nuclei e centri storici. Il limite fra le E2 e le E3 pertanto non riguarda tanto le colture e il paesaggio agrario che sono in continuità fra le due aree, quanto piuttosto la costruzione di

---

<sup>115</sup> Integrazione a seguito dell'approvazione del P.T.C.P. 2010

annessi, la loro tipologia, e alcune attività collaterali quali la zootecnia.

2. Per queste zone valgono le norme generali di cui all'art.24, con alcune limitazioni:
  - sono escluse le attività zootecniche di carattere aziendale, in termini di strutture, che devono essere eventualmente ubicate nel territorio aperto; per quanto riguarda l'eventuale costruzione di annessi, sono da escludere per queste zone quelli aziendali di una certa consistenza, ovvero al di sopra dei mq.160 di S.U.L.<sup>116</sup> da ubicare nel territorio aperto, mentre sono consentiti quelli minori gestiti da I.A. e da O.A.A. di cui all'art.24.6, purché siano realizzati con materiali e tipologie tipiche così come definito all'art.24 e posizionati in modo da mantenere intatte le visuali paesaggistiche verso i centri storici e nuclei storici nel rispetto degli indirizzi di cui all'art. 13.11 del P.T.C.P. di Siena<sup>117</sup>. Sono consentiti i piccoli annessi per il ricovero di animali non connessi alle esigenze di aziende agricole così come definiti all'art. 24.7. Sono consentiti i manufatti precari come definiti all'art. 24.8 e le serre stagionali come definite all'art. 24.9.
3. Nelle Tavv. 04, 05, 06 sono riportati per le Zone E3 gli elementi che caratterizzano il Sistema Funzionale dell'Agricoltura di cui all'art. 20 del P.S.. In esse sono evidenziate le Invarianti Strutturali relative al territorio rurale e all'ambiente naturale. In particolare sono evidenziate le aree definite ad esclusiva funzione agricola secondo l'impostazione data dal P.S. e la loro caratterizzazione agraria che in buona parte connota il paesaggio agrario, così come definito all'art. 20.5 delle presenti norme e all'art.14.3 della Disciplina del P.T.C.P.<sup>118</sup>. Ad esse si deve fare riferimento per tutti gli interventi sia di carattere agrario che di carattere edilizio da effettuare nelle Zone E3.
4. Per i manufatti a carattere produttivo esistenti all'interno delle Zone E3 è possibile, permanendo la stessa destinazione e purché tale destinazione non risulti incompatibile dal punto di vista ambientale con i vicini insediamenti urbani o turistici, realizzare gli interventi di cui all'art. 18 fino alla addizione volumetrica stabilita in una S.U.L. max pari al 20% della S.U.L. esistente, con la condizione di migliorare le caratteristiche energetiche e tecnologiche del manufatto. Ampliamenti superiori di tali manufatti in senso produttivo può avvenire nelle UTOE a ciò deputate e sui fabbricati eventualmente dismessi possono essere effettuati anche gli altri interventi di cui all'art. 18, sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica, per le destinazioni d'uso compatibili e indicate all'art. 24.
5. Le aree boscate presenti all'interno delle Zone E3 devono essere tutelate da fonti improprie di illuminazione artificiale: eventuali fonti di luce per illuminare percorsi devono essere rivolte verso il basso e non verso la vegetazione.

---

<sup>116</sup> Integrazione relativa alle Oss. n.09, 11b, 12b, 48

<sup>117</sup> Integrazione a seguito dell'approvazione del P.T.C.P. 2010

<sup>118</sup> Integrazione a seguito dell'approvazione del P.T.C.P. 2010

**29.11 - Zone F1: Parti degli insediamenti destinate a verde pubblico attrezzato e parchi pubblici.**

1. Rappresentano le aree destinate a verde pubblico compresi gli standard ai sensi del D.M. 1444/1968 art. 3, gli spazi a verde pubblico attrezzato, le nuove piazze urbane, i giardini pubblici, i parchi urbani, sia esistenti che di progetto, individuati nelle Tavv. 04, 05, 06 di R.U..
2. I nuovi spazi a verde pubblico in progetto sono in buona parte inseriti nell'ambito di comparti soggetti a piani attuativi convenzionati o interventi diretti convenzionati; in questi casi tali opere devono essere realizzate dai privati in quanto soggetti ad indici perequativi e le relative aree cedute gratuitamente al Comune.
3. Gli interventi in area F1, una volta le aree siano di proprietà pubblica, possono anche essere realizzati e gestiti da soggetti privati diversi dalla Pubblica Amministrazione, attraverso la stipula di una convenzione con il Comune che ne determini il dimensionamento, le modalità di attuazione e di gestione e ne garantisca l'uso pubblico.
4. Possono essere realizzate coperture stagionali all'interno degli spazi di cui sopra a condizione che siano realizzate con materiali leggeri, che non modifichino in modo permanente lo stato dei luoghi, compreso piccole strutture di ristoro e servizio in legno.
5. La progettazione di tali spazi deve tenere in considerazione degli assetti vegetazionali da realizzare con piantumazioni tipiche della zona e secondo gli indirizzi contenuti nell'art. 20.5 e dei materiali di pavimentazione e di arredo in conformità con i materiali tipici della zona quand'anche composti secondo forme progettuali contemporanee.
6. Interventi parziali devono essere eseguiti previo studio preliminare di tutto il comparto F1 o di un'area abbastanza ampia di esso in modo da evidenziarne le connessioni con il tessuto urbano esistente al fine di non compromettere e/o contraddire la futura utilizzazione delle aree non oggetto dell'intervento.

**29.12 - Zone F2: Parti degli insediamenti a carattere pubblico destinate ad attrezzature e servizi pubblici.**

1. Rappresentano le aree da destinare ad attrezzature e servizi pubblici comprese quelle destinate a standard ai sensi del D.M. 1444/1968 art. 3 individuate nelle Tavv. 04, 05, 06 con simbologia specifica riferita ai vari servizi pubblici, nonché quelli destinati al culto.
2. Secondo quanto definito all'art.16 le destinazioni d'uso ammesse sono: direzionale (uffici amministrativi) di servizio pubbliche (*attrezzature sociali e culturali, attrezzature scolastiche in genere, attrezzature sanitarie ed assistenziali, strutture associative, attrezzature per lo spettacolo, attrezzature sportive, attrezzature religiose, attrezzature cimiteriali, attrezzature militari, attrezzature tecnologiche, mobilità meccanizzata*).
3. Per le nuove strutture e attrezzature i parametri dimensionali e urbanistici saranno definiti in sede di progettazione dell'opera pubblica in base ai criteri e alle norme di legge vigenti, nonché alle caratteristiche paesaggistiche e ambientali dell'area.

4. All'interno o all'esterno delle attrezzature pubbliche possono trovare ubicazione piccole attività commerciali e di ristoro (*esercizi di vicinato e pubblici esercizi*) come funzioni complementari a quelle svolte dalle attrezzature principali.
5. Le aree F2 in progetto collocate all'interno di comparti soggetti a Piani Attuativi di iniziativa privata o Interventi Diretti Convenzionati devono essere cedute gratuitamente al Comune.
6. Gli interventi in area F2 possono essere realizzati e gestiti da soggetti privati diversi dalla Pubblica Amministrazione, attraverso la stipula di una convenzione con il Comune che ne determini il dimensionamento, le modalità di attuazione e di gestione e ne garantisca l'uso pubblico.
7. Per gli edifici di pregio storico architettonico individuati nell'elaborato 10a sono consentiti tutti gli interventi previsti nell'allegato suddetto così come definiti all'art. 18 e 19.
8. Per gli edifici non di pregio storico, architettonico e/o ambientale sono consentiti tutti gli interventi di cui all'art.18, attraverso Intervento diretto, mentre la Ristrutturazione Urbanistica deve essere effettuata tramite Piano di Recupero di iniziativa pubblica o privata convenzionato.

### **29.13 - Zone F3: Parti degli insediamenti destinate a verde privato.**

1. Sono aree collocate all'interno degli ambiti urbani insediativi che non contengono potenzialità edificatoria e, tuttavia, possono costituire un complemento di spazi verdi a servizio degli insediamenti.
2. Possono essere destinate a giardini privati, orti domestici e spazi di sosta privati scoperti, nonché ad attività sportive private a carattere familiare,<sup>119</sup> le aree a prevalente connotazione rurale limitrofe ai centri abitati ed a tutte quelle attività agricole che non contrastino con la loro collocazione nel contesto urbano. Se in adiacenza con Zone A, B, C, D possono ospitare le pertinenze di cui all'art. 15.12.: queste dovranno comunque rispettare le distanze dai confini, dai fabbricati, dalle strade, ed essere realizzate con materiali e tipologie tipiche della zona.
3. Per gli edifici di pregio storico architettonico individuati nell'elaborato 10a sono consentiti tutti gli interventi previsti nell'allegato suddetto così come definiti all'art. 18 e 19.
4. Sul patrimonio edilizio esistente non di pregio storico, architettonico e/o ambientale presenti in aree F3 sono consentiti con intervento diretto tutte le tipologie ad esclusione della Ristrutturazione Urbanistica, attuabile con Piano di Recupero. L'Addizione Volumetrica massima consentita "una tantum", per ciascuna unità immobiliare, nel rispetto delle distanze e salvo allineamenti preesistenti e compreso l'adeguamento in altezza non superiore a quella del fabbricato adiacente più alto, può essere pari al 20% della S.U.L. esistente, calcolata secondo quanto previsto all'art. 15.25, incrementabile fino al 30% in funzione dell'uso di tecnologie tipiche della bioarchitettura, ovvero dell'uso di energie rinnovabili.

---

<sup>119</sup> Integrazione relativa all'Oss. n.14

**29.14 - Zone F4: Parti degli insediamenti a carattere privato destinate a servizi e attrezzature di interesse generale.**

1. Sono aree private destinate a servizi a prevalente carattere generale.
2. Secondo quanto definito all'art.16 le destinazioni d'uso ammesse sono: residenziale (*residenza specialistica, residenza collettiva*), commerciale (*esercizi di vicinato, pubblici esercizi*) turistico-ricettiva (*attività ricettive alberghiere, attività finalizzate allo svago, attività ricettive a carattere prevalente non edilizio*), direzionale, di servizio private (*attrezzature sociali e culturali, attrezzature scolastiche, attrezzature sanitarie ed assistenziali, strutture associative, attrezzature per lo spettacolo, attrezzature sportive, attrezzature tecnologiche, mobilità meccanizzata*); è consentita anche la destinazione residenziale ordinaria per lo svolgimento delle funzioni principali e nel limite massimo del 20% della S.U.L. consentita per ogni comparto d'intervento; in ogni caso le funzioni residenziali dovranno essere integrate anche tipologicamente nella struttura a destinazione principale.
3. In tali zone si opererà con Intervento diretto, soggetto ad eventuale convenzione nel caso di necessità di opere di urbanizzazione primaria, ovvero di altri impegni legati alla tipologia del servizio.
4. I dimensionamenti massimi e i parametri urbanistici sono definiti nelle tabelle relative alle singole U.T.O.E. articolati per comparto e secondo le destinazioni prevalenti definite con i simboli sovrapposti cartograficamente.
5. Si dovrà prevedere la sistemazione complessiva delle aree scoperte salvaguardando l'assetto vegetazionale esistente, la realizzazione dei manufatti necessari a svolgere le funzioni con tipologie e materiali adeguati al contesto ambientale nonché la predisposizione degli spazi di sosta e le infrastrutture necessarie in base al tipo di attività da insediare.
6. Per quanto riguarda la dotazione di parcheggi privati si fa riferimento a quanto previsto all'art. 17.3..
7. Per gli edifici di pregio storico architettonico individuati nell'Allegato 10a sono consentiti tutti gli interventi previsti nell'allegato suddetto così come definiti all'art. 18 e 19.
8. Per gli edifici esistenti privi di pregio storico e ambientale collocati cartograficamente all'interno di aree F4, che non vengano riutilizzati per le nuove destinazioni d'uso, sono consentiti tutti gli interventi di cui all'art. 18 delle presenti norme, ad esclusione della Sostituzione Edilizia e della Ristrutturazione Urbanistica, interventi possibili nell'ambito di una rifunzionalizzazione dell'area secondo le nuove destinazioni di zona e attraverso i relativi piani attuativi.
9. Potranno essere realizzate coperture stagionali a condizione che siano realizzate con materiali leggeri, che non modifichino lo stato dei luoghi, non producano aggravio dell'assetto idraulico al contorno e che nel titolo abilitativo necessario alla realizzazione sia individuato il periodo nel quale la struttura verrà installata e successivamente rimossa.

### ***29.15 - Zone P: Parti degli insediamenti destinate a parcheggi pubblici.***

1. Costituiscono tutte le aree destinate o da destinare a parcheggi pubblici.
2. Nelle Tavv. 04 e 06 del R.U. sono riportate le aree già destinate a parcheggi pubblici e quelle di progetto. La maggior parte di queste ultime è compresa nei comparti soggetti a Piani Attuativi convenzionati e dovrà essere realizzata da parte dei privati in tale contesto. In linea di massima i parcheggi pubblici sono collocati in modo diffuso lungo la viabilità urbana al fine di rendere più agevole la sosta. Qualora un Piano Attuativo proponga modifiche all'assetto del R.U., gli spazi destinati a parcheggi pubblici dovranno rimanere nella quantità e nel numero di posti auto prefissati e ubicati in modo funzionale nel contesto urbano.
3. Le aree da destinare a parcheggi pubblici devono essere corredate di idonee alberature di alto fusto di specie tipiche locali in modo tale comunque da non ridurre il numero di posti auto, fatte salve particolari disposizioni di tutela storica ambientale e di pavimentazioni permeabili.
4. In taluni casi la realizzazione e la gestione di tali parcheggi può avvenire anche ad opera di privati attraverso la stipula di apposita convenzione con il Comune che ne garantisca l'uso pubblico.

### ***29.16 - Zone R: Parti di aree o di insediamenti soggette a recupero ambientale e /o urbanistico.***

1. Corrispondono a comparti urbani all'interno degli insediamenti esistenti o nel territorio aperto, caratterizzati da situazioni di degrado ambientale e urbanistico, nei quali si deve intervenire con la predisposizione di un Piano di Recupero così come delineato all'art. 12.3..
2. Il R.U. individua nelle Tavv. 03 e 04 Zone di Recupero (R), per ciascuna delle quali è definita una scheda nell'elaborato 10b allegato alle presenti Norme, nella quale si evidenziano le problematiche urbanistiche ivi presenti, gli obiettivi da perseguire, i dati dimensionali da utilizzare e le opere di urbanizzazione da realizzare. Le aree di recupero individuate dal R.U. sono le seguenti:  
R1 – Chiusdino  
R2 – Montalcinello  
R3 – Cava di Le Cetine  
R4 – Cava Camponi
3. Le destinazioni d'uso come i parametri urbanistici sono indicati nelle tabelle delle UTOE e nelle schede dell'elaborato 10b.
4. Il criterio base per i parametri di nuova edificabilità nelle zone di recupero corrisponde al recupero della S.U.L. esistente a cui vengono generalmente aggiunti gli incentivi di S.U.L. di cui all'art.21 e le pertinenze di cui all'art. 15.12.. Qualora nella stesura del Piano di Recupero si preveda, nella realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria oltre che nella costruzione degli edifici, l'uso di materiali propri della bioarchitettura, contenimento dei

consumi energetici e uso di fonti rinnovabili, oltre i limiti previsti dalla legislazione vigente, può essere assentito un incremento sino ad un massimo del 10% della S.U.L. prevista.

5. In attesa di redigere ed attuare il Piano di Recupero sono possibili tutti gli interventi di Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria, Restauro e risanamento conservativo, Ristrutturazione edilizia per gli edifici non suscettibili di Ristrutturazione urbanistica e di Sostituzione edilizia; in questo caso il successivo Piano di Recupero ricomprenderà anche gli interventi già effettuati.<sup>120</sup>
6. Zone di Recupero possono essere individuate anche successivamente all'approvazione del R.U. su proposta del Comune o di privati cittadini. In tal caso la variante al R.U. comporterà l'individuazione di una apposita scheda da aggiungere all'elaborato 10b contenente tutto quanto è necessario anche per la predisposizione del Piano di Recupero.

#### ***29.17 - Zone T: Parti degli insediamenti destinate ad attività turistico-ricettive.***

1. Sono aree destinate in maniera pressoché esclusiva ad attività turistico ricettiva.
2. Secondo quanto definito all'art.16 le destinazioni d'uso ammesse sono: turistico-ricettiva (*attività ricettive alberghiere, attività finalizzate allo svago, attività ricettive a carattere prevalente non edilizio*), residenziale (*strutture ricettive extra-alberghiere*), artigianale (*artigianato di servizio*), commerciale (*esercizi di vicinato, pubblici esercizi*) di servizio private (*attrezzature sociali e culturali, attrezzature sanitarie ed assistenziali, strutture associative, attrezzature per lo spettacolo, attrezzature sportive, attrezzature tecnologiche*) è consentita anche la destinazione residenziale ordinaria per lo svolgimento delle funzioni principali e nel limite massimo del 20% della S.U.L. consentita per ogni comparto d'intervento; in ogni caso le funzioni residenziali dovranno essere integrate anche tipologicamente nella struttura a destinazione principale.
3. In tali zone si opererà con Piani Attuativi di iniziativa privata convenzionata, la cui estensione massima è delimitata dai limiti del comparto individuati cartograficamente nelle Tavole di R.U..
4. I dimensionamenti massimi e i parametri urbanistici sono definiti nelle tabelle relative alle singole U.T.O.E. articolati per comparto.
5. Si dovrà prevedere la sistemazione complessiva delle aree scoperte salvaguardando l'assetto vegetazionale esistente, la realizzazione dei manufatti necessari a svolgere le funzioni con tipologie e materiali adeguati al contesto ambientale nonché la predisposizione degli spazi di sosta e le infrastrutture necessarie già previste in sede di R.U. e ulteriormente precisate in base al tipo di attività da insediare.
6. Per quanto riguarda la dotazione di parcheggi privati si fa riferimento a quanto previsto all'art. 17.3., mentre per quanto riguarda la dotazione di standard pubblici si fa riferimento a quanto già individuato nelle carte di R.U..

---

<sup>120</sup> Integrazione relativa all'Oss. n.77n

7. Per gli edifici di pregio storico architettonico individuati nell'elaborato 10a sono consentiti tutti gli interventi previsti nell'allegato suddetto così come definiti all'art. 18 e 19.
8. Per gli edifici esistenti privi di pregio storico e ambientale collocati cartograficamente all'interno di zone T, che non vengano riutilizzati per le nuove destinazioni d'uso, sono consentiti tutti gli interventi di cui all'art. 18 delle presenti norme, ad esclusione della Sostituzione Edilizia e della Ristrutturazione Urbanistica, interventi possibili nell'ambito di una rifunzionalizzazione dell'area secondo le nuove destinazioni di zona e attraverso i relativi Piani Attuativi.
9. Potranno essere realizzate coperture stagionali a condizione che siano realizzate con materiali leggeri, che non modifichino lo stato dei luoghi, non producano aggravio dell'assetto idraulico al contorno e che nel titolo abilitativo necessario alla realizzazione sia individuato il periodo nel quale la struttura verrà installata e successivamente rimossa.
10. In attesa di redigere e attuare il Piano Attuativo su tutta l'area, sono consentiti gli interventi sul P.E.E. ai sensi degli artt. 18 e 19 ad esclusione della Sostituzione edilizia, della Ristrutturazione urbanistica e della nuova costruzione, salvo quanto previsto successivamente per le strutture di servizio.<sup>121</sup>
11. In attesa di redigere e attuare il Piano Attuativo su tutta l'area, potranno essere consentite strutture di servizio, quali spogliatoi, servizi igienici e altri locali per il personale addetto ai fini del rispetto delle norme di igiene e sicurezza, come anticipazione rispetto agli interventi da attuare con il Piano Attuativo. Tali interventi non potranno superare il 5% della S.U.L. massima consentita per l'area.<sup>122</sup>

### **29.18 - Attribuzione della fattibilità per gli interventi nel territorio urbano.**

Nel territorio urbano l'assegnazione della fattibilità in relazione alla trasformazione in progetto e alle condizioni di pericolosità geomorfologica, idraulica e sismica riscontrate dovrà avvenire secondo i criteri riportati nel seguente elenco:

#### **Zone A: Parti storicizzate degli insediamenti a carattere residenziale**

|   |   |
|---|---|
| <u>Fattibilità degli interventi:</u>    | <i>Fattibilità geologica F.2</i> - Valgono le disposizioni dell'Art. 22.2 delle NTA.<br><i>Fattibilità geologica F.3</i> - Valgono le disposizioni dell'Art. 22.3 delle NTA.<br><u>Prescrizioni di fattibilità sismica:</u> Per le aree ricadenti in Pericolosità sismica S.3 ed S.4, come indicate in Tavv.08.7, valgono le prescrizioni di cui all'Art. 22.6 delle NTA. |
| <u>Disciplina delle aree sensibili:</u> | Per le aree ricadenti in <i>Classe di sensibilità 1</i> si applicano le prescrizioni di cui ai commi 1, 2 e 4 dell'Art. 20.1.5 delle NTA.<br>Per le aree ricadenti in <i>Classe di sensibilità 2</i> si applicano le prescrizioni di cui ai commi 1, 3 e 4 dell'Art. 20.1.5 delle NTA.  |

<sup>121</sup> Integrazione relativa all'Oss. n.80

<sup>122</sup> Integrazione relativa all'Oss. n.80

**Zone B1:** Insediamenti esistenti a prevalente carattere residenziale muniti delle opere di urbanizzazione primaria.

Fattibilità degli interventi: *Fattibilità geologica F.2* - Valgono le disposizioni dell'Art. 22.2 delle NTA.

*Fattibilità geologica F.3* - Per interventi sul patrimonio edilizio esistente valgono le disposizioni dell'Art. 22.3 delle NTA.

Per interventi addizione volumetrica e nuova costruzione valgono le disposizioni dell'Art. 22.3 delle NTA.

*Fattibilità idraulica F.2* - Per gli interventi ricadenti in *Pericolosità idraulica I.2* valgono le disposizioni dell'Art. 22.5, comma 1 delle NTA.

Prescrizioni di fattibilità sismica: Per le aree ricadenti in *Pericolosità sismica S.3* ed *S.4*, come indicate in Tavv.08.7, valgono le prescrizioni di cui all'Art. 22.6 delle NTA.

Prescrizioni di fattibilità idraulica: Per le aree ricadenti in *Pericolosità idraulica I.2*, come indicate in Tavv.08.7, valgono le prescrizioni di cui all'Art. 22.5 delle NTA.

Disciplina delle aree sensibili: Per le aree ricadenti in *Classe di sensibilità 1* si applicano le prescrizioni di cui ai commi 1, 2 e 4 dell'Art. 20.1.5 delle NTA.<sup>123</sup>

Per le aree ricadenti in *Classe di sensibilità 2* si applicano le prescrizioni di cui ai commi 1,3 e 4 dell'Art. 20.1.5 delle NTA.

**Zone B2:** Insediamenti a carattere residenziale carenti di opere di urbanizzazione primaria soggetti a intervento diretto convenzionato

#### **Chiusdino - Comparto 1<sup>124</sup>**

*Zone B2 (S.F.): Insediamenti a carattere residenziale carenti di opere di urbanizzazione primaria soggette ad intervento diretto convenzionato*

Fattibilità degli interventi: *Fattibilità geologica F.2*- Valgono le disposizioni dell'Art. 22.2 delle NTA.

*Zone P: Zone a parcheggi*

Fattibilità degli interventi: *Fattibilità geologica F.1* - Valgono le disposizioni dell'Art. 22.1 delle NTA.

#### **Chiusdino – Comparto 2<sup>125</sup>**

*Zone B2 (S.F.): Insediamenti a carattere residenziale carenti di opere di urbanizzazione primaria soggette ad intervento diretto convenzionato*

Fattibilità degli interventi: *Fattibilità geologica F.2*- Valgono le disposizioni dell'Art. 22.2 delle NTA.

Prescrizioni di fattibilità sismica: Per le aree ricadenti in *Pericolosità sismica S.3*, come indicate in TAVV.08.7, valgono le prescrizioni di cui all'Art. 22.6 delle NTA.

*Zone P: Zone a parcheggi*

Fattibilità degli interventi: *Fattibilità geologica F.1* - Valgono le disposizioni dell'Art. 22.1 delle NTA.

Disciplina delle aree sensibili: *Classe di sensibilità 2* – Si applicano le prescrizioni di cui ai commi 1, 3 e 4 dell'Art. 20.1.5 delle NTA.

*Zone F1: Parti degli insediamenti destinate a verde pubblico attrezzato e parchi pubblici*

Fattibilità degli interventi: *Fattibilità geologica F.1* - Valgono le disposizioni dell'Art. 22.1 delle

<sup>123</sup>Testo inserito in recepimento del PTCP 2010 della Provincia di Siena approvato (D.C.P. n°124 del 14.12.2011).

<sup>124</sup>Testo inserito in recepimento del PTCP 2010 della Provincia di Siena approvato (D.C.P. n°124 del 14.12.2011).

<sup>125</sup>Previsione collocata in nuova posizione dopo adozione del R.U in recepimento del PTCP 2010 della Provincia di Siena approvato (D.C.P. n°124 del 14.12.2011).

NTA.

Disciplina delle aree sensibili: *Classe di sensibilità 2* – Si applicano le prescrizioni di cui ai commi 1, 3 e 4 dell'Art. 20.1.5 delle NTA.

### **Chiusdino – Comparto 3<sup>126</sup>**

*Zone B2 (S.F.): Insediamenti a carattere residenziale carenti di opere di urbanizzazione primaria soggette ad intervento diretto convenzionato*

Fattibilità degli interventi: *Fattibilità geologica F.2-* Valgono le disposizioni dell'Art. 22.2, commi 1-6 delle NTA.

Disciplina delle aree sensibili: *Classe di sensibilità 2* – Si applicano le prescrizioni di cui ai commi 1, 3 e 4 dell'Art. 20.1.5 delle NTA.

### **Chiusdino – Comparto 4<sup>127</sup>**

*Zone B2 (S.F.): Insediamenti a carattere residenziale carenti di opere di urbanizzazione primaria soggette ad intervento diretto convenzionato*

Fattibilità degli interventi: *Fattibilità geologica F.3-* Valgono le disposizioni dell'Art. 22.3, commi 1-6 delle NTA. La realizzazione di nuove volumetrie dovrà avvenire al di fuori della porzione classificata in P.F.E. Le previsioni all'interno dell'area a P.F.E. Dovrà rispettare le prescrizioni dell'Art. 22.3, comma 7.

Prescrizioni di fattibilità sismica: Per le aree ricadenti in Pericolosità sismica S.3 ed S.4, come indicate in Tavv.08.7, valgono le prescrizioni di cui all'Art. 22.6 comma 2 delle NTA.

Disciplina delle aree sensibili: *Classe di sensibilità 2* – Si applicano le prescrizioni di cui ai commi 1, 3 e 4 dell'Art. 20.1.5 delle NTA.

### **Ciciano – Comparto 1**

*Zone B2 (S.F.): Insediamenti a carattere residenziale carenti di opere di urbanizzazione primaria soggette ad intervento diretto convenzionato*

Fattibilità degli interventi: *Fattibilità geologica F.3* - Valgono le disposizioni dell'Art. 22.3, commi 1-6 delle NTA.

Prescrizioni di fattibilità sismica: Valgono le prescrizioni di cui all'Art. 22.6 delle NTA per le aree in pericolosità sismica S.3.

Disciplina delle aree sensibili: *Classe di sensibilità 1* – Si applicano le prescrizioni di cui ai commi 1, 2 e 4 dell'Art. 20.1.5 delle NTA.<sup>128</sup>

*Zone P: Zone a parcheggi*

Fattibilità degli interventi: *Fattibilità geologica F.1* - Valgono le disposizioni dell'Art. 22.1 delle NTA.

Disciplina delle aree sensibili: *Classe di sensibilità 1* – Si applicano le prescrizioni di cui ai commi 1, 2 e 4 dell'Art. 20.1.5 delle NTA.<sup>129</sup>

*Zone F3: Parti degli insediamenti destinate a verde privato*

Fattibilità degli interventi: *Fattibilità geologica F.1* - Valgono le disposizioni dell'Art. 22.1 delle NTA.

Disciplina delle aree sensibili: *Classe di sensibilità 1* – Si applicano le prescrizioni di cui ai commi 1, 2 e 4 dell'Art. 20.1.5 delle NTA.<sup>130</sup>

### **Ciciano – Comparto 2**

*Zone B2 (S.F.): Insediamenti a carattere residenziale carenti di opere di urbanizzazione primaria soggette ad intervento diretto convenzionato*

Fattibilità degli interventi: *Fattibilità geologica F.3* - Valgono le disposizioni dell'Art. 22.3,

<sup>126</sup>Previsione collocata in nuova posizione dopo adozione del R.U.

<sup>127</sup>Previsione aggiunta dopo adozione del R.U.

<sup>128</sup>Testo inserito in recepimento del PTCP 2010 della Provincia di Siena approvato (D.C.P. n°124 del 14.12.2011).

<sup>129</sup>Testo inserito in recepimento del PTCP 2010 della Provincia di Siena approvato (D.C.P. n°124 del 14.12.2011).

<sup>130</sup>Testo inserito in recepimento del PTCP 2010 della Provincia di Siena approvato (D.C.P. n°124 del 14.12.2011).

commi 1-6 delle NTA.

Prescrizioni di fattibilità sismica: Valgono le prescrizioni di cui all'Art. 22.6 delle NTA per le aree in pericolosità sismica S.3.

Disciplina delle aree sensibili: *Classe di sensibilità 2* – Si applicano le prescrizioni di cui ai commi 1, 3 e 4 dell'Art. 20.1.5 delle NTA.

*Zone P: Zone a parcheggi*

Fattibilità degli interventi: *Fattibilità geologica F.2* - Valgono le disposizioni dell'Art. 22.2 delle NTA.

Disciplina delle aree sensibili: *Classe di sensibilità 2* – Si applicano le prescrizioni di cui ai commi 1, 3 e 4 dell'Art. 20.1.5 delle NTA.

*Zone F3: Parti degli insediamenti destinate a verde privato*

Fattibilità degli interventi: *Fattibilità geologica F.1* - Valgono le disposizioni dell'Art. 22.1 delle NTA.

Disciplina delle aree sensibili: *Classe di sensibilità 2* – Si applicano le prescrizioni di cui ai commi 1, 3 e 4 dell'Art. 20.1.5 delle NTA.

### **Ciciano – Comparto 3**

*Zone B2 (S.F.): Insediamenti a carattere residenziale carenti di opere di urbanizzazione primaria soggette ad intervento diretto convenzionato*

Fattibilità degli interventi: *Fattibilità geologica F.2* - Valgono le disposizioni dell'Art. 22.2 delle NTA.

Disciplina delle aree sensibili: *Classe di sensibilità 2* – Si applicano le prescrizioni di cui ai commi 1, 3 e 4 dell'Art. 20.1.5 delle NTA.

*Zone P: Zone a parcheggi*

Fattibilità degli interventi: *Fattibilità geologica F.2* - Valgono le disposizioni dell'Art. 22.2 delle NTA.

Disciplina delle aree sensibili: *Classe di sensibilità 2* – Si applicano le prescrizioni di cui ai commi 1, 3 e 4 dell'Art. 20.1.5 delle NTA.

### **Frassini – Comparto 1**

*Zone B2 (S.F.): Insediamenti a carattere residenziale carenti di opere di urbanizzazione primaria soggette ad intervento diretto convenzionato*

Fattibilità degli interventi: *Fattibilità geologica F.3* - Per interventi di nuova edificazione soggetta a piano attuativo valgono le disposizioni dell'Art. 22.3, commi 1 - 6 delle NTA.

*Zone P: Zone a parcheggi*

Fattibilità degli interventi: *Fattibilità geologica F.2* - Valgono le disposizioni dell'Art. 22.2 delle NTA.

### **Frassini – Comparto 2**

*Zone B2 (S.F.): Insediamenti a carattere residenziale carenti di opere di urbanizzazione primaria soggette ad intervento diretto convenzionato*

Fattibilità degli interventi: *Fattibilità geologica F.3* - Per interventi di nuova edificazione soggetta a piano attuativo valgono le disposizioni dell'Art. 22.3, commi 1 - 6 delle NTA.

*Zone P: Zone a parcheggi*

Fattibilità degli interventi: *Fattibilità geologica F.2* - Valgono le disposizioni dell'Art. 22.2 delle NTA.

### **Frassini – Comparto 3**

*Zone B2 (S.F.): Insediamenti a carattere residenziale carenti di opere di urbanizzazione primaria soggette ad intervento diretto convenzionato*

Fattibilità degli interventi: *Fattibilità geologica F.3* - Per interventi di nuova edificazione soggetta a piano attuativo valgono le disposizioni dell'Art. 22.3, commi 1 - 6 delle NTA.

*Zone P: Zone a parcheggi*

Fattibilità degli interventi: *Fattibilità geologica F.2* - Valgono le disposizioni dell'Art. 22.2 delle NTA.

*Zone F1: Parti degli insediamenti destinate a verde pubblico attrezzato e parchi pubblici*

Fattibilità degli interventi: *Fattibilità geologica F.1 - Valgono le disposizioni dell'Art. 22.1 delle NTA.*

### **Palazzetto – Comparto 1<sup>131</sup>**

*Zone B2 (S.F.): Insediamenti a carattere residenziale carenti di opere di urbanizzazione primaria soggette ad intervento diretto convenzionato*

Fattibilità degli interventi: *Fattibilità geologica F.3 - Valgono le disposizioni dell'Art. 22.3, commi 1-6 delle NTA.*

Prescrizioni di fattibilità sismica: Valgono le prescrizioni di cui all'Art. 22.6 delle NTA.

Disciplina delle aree sensibili: *Classe di sensibilità 2 – Si applicano le prescrizioni di cui ai commi 3 e 4 dell'Art. 20.1.5 delle NTA.*

**Zone C2:** parti degli insediamenti a carattere residenziale prive delle opere di urbanizzazione primaria soggette a piani attuativi convenzionati

### **Chiusdino - Comparto 1<sup>132</sup>**

*Zone C2 (S.F.): Aree destinate a nuovi insediamenti a prevalente carattere residenziale*

Fattibilità degli interventi: *Fattibilità geologica F.3 - Per interventi di nuova edificazione soggetta a piano attuativo valgono le disposizioni dell'Art. 22.3, commi 1-6 delle NTA.*

Prescrizioni di fattibilità sismica: Valgono le prescrizioni di cui all'Art. 22.6 delle NTA per le aree in pericolosità sismica S.3.

*Zone P: Zone a parcheggi*

Fattibilità degli interventi: *Fattibilità geologica F.2 - Valgono le disposizioni dell'Art. 22.2 delle NTA.*

*Zone F1: Parti degli insediamenti destinate a verde pubblico attrezzato e parchi pubblici*

Fattibilità degli interventi: *Fattibilità geologica F.1 - Valgono le disposizioni dell'Art. 22.1 delle NTA.*

### **Chiusdino - Comparto 2<sup>133</sup>**

*Zone C2 (S.F.): Aree destinate a nuovi insediamenti a prevalente carattere residenziale*

Fattibilità degli interventi: *Fattibilità geologica F.3 - Per interventi di nuova edificazione soggetta a piano attuativo valgono le disposizioni dell'Art. 22.3, commi 1 - 6 delle NTA.*

Disciplina delle aree sensibili: *Classe di sensibilità 2 – Si applicano le prescrizioni di cui ai commi 1, 3 e 4 dell'Art. 20.1.5 delle NTA.*

*Zone P: Zone a parcheggi*

Fattibilità degli interventi: *Fattibilità geologica F.2 - Valgono le disposizioni dell'Art. 22.2 delle NTA.*

Disciplina delle aree sensibili: *Classe di sensibilità 2 – Si applicano le prescrizioni di cui ai commi 1, 3 e 4 dell'Art. 20.1.5 delle NTA.*

### **Chiusdino - Comparto 3**

*Zone C2 (S.F.): Aree destinate a nuovi insediamenti a prevalente carattere residenziale*

Fattibilità degli interventi: *Fattibilità geologica F.3 - Per interventi di nuova edificazione soggetta a piano attuativo valgono le disposizioni dell'Art. 22.3, commi 1 - 6 delle NTA.*

Disciplina delle aree sensibili: *Classe di sensibilità 2 – Si applicano le prescrizioni di cui ai commi 1,*

<sup>131</sup>Previsione inserita dopo adozione del R.U.

<sup>132</sup>Testo inserito in recepimento del PTCP 2010 della Provincia di Siena approvato (D.C.P. n°124 del 14.12.2011).

<sup>133</sup>Previsione collocata in nuova posizione dopo adozione del R.U.

3 e 4 dell'Art. 20.1.5 delle NTA.

*Zone P: Zone a parcheggio*

Fattibilità degli interventi: *Fattibilità geologica F.2* - Valgono le disposizioni dell'Art. 22.2 delle NTA.

Disciplina delle aree sensibili: *Classe di sensibilità 2* – Si applicano le prescrizioni di cui ai commi 1, 3 e 4 dell'Art. 20.1.5 delle NTA.

### **Ciciano - Comparto 1<sup>134</sup>**

*Zone C2 (S.F.): Aree destinate a nuovi insediamenti a prevalente carattere residenziale*

Fattibilità degli interventi: *Fattibilità geologica F.3* - Per interventi di nuova edificazione soggetta a piano attuativo valgono le disposizioni dell'Art. 22.3, commi 1 - 6 delle NTA.

Prescrizioni di fattibilità sismica: Valgono le prescrizioni di cui all'Art. 22.6 delle NTA.

Disciplina delle aree sensibili: *Classe di sensibilità 2* – Si applicano le prescrizioni di cui ai commi 1, 3 e 4 dell'Art. 20.1.5 delle NTA.

*Zone P: Zone a parcheggio*

Fattibilità degli interventi: *Fattibilità geologica F.1* - Valgono le disposizioni dell'Art. 22.1 delle NTA.

Disciplina delle aree sensibili: *Classe di sensibilità 2* – Si applicano le prescrizioni di cui ai commi 1, 3 e 4 dell'Art. 20.1.5 delle NTA.

*Zone F1: Parti degli insediamenti destinate a verde pubblico attrezzato e parchi pubblici*

Fattibilità degli interventi: *Fattibilità geologica F.1* - Valgono le disposizioni dell'Art. 22.1 delle NTA.

Disciplina delle aree sensibili: *Classe di sensibilità 2* – Si applicano le prescrizioni di cui ai commi 1, 3 e 4 dell'Art. 20.1.5 delle NTA.

### **Ciciano - Comparto 2**

*Zone C2 (S.F.): Aree destinate a nuovi insediamenti a prevalente carattere residenziale*

Fattibilità degli interventi: *Fattibilità geologica F.3* - Per interventi di nuova edificazione soggetta a piano attuativo valgono le disposizioni dell'Art. 22.3, commi 1 - 6 delle NTA.

Prescrizioni di fattibilità sismica: Valgono le prescrizioni di cui all'Art. 22.6 delle NTA.

Disciplina delle aree sensibili: *Classe di sensibilità 2* – Si applicano le prescrizioni di cui ai commi 1, 3 e 4 dell'Art. 20.1.5 delle NTA.

*Zone P: Zone a parcheggio*

Fattibilità degli interventi: *Fattibilità geologica F.2* - Valgono le disposizioni dell'Art. 22.2 delle NTA.

Disciplina delle aree sensibili: *Classe di sensibilità 2* – Si applicano le prescrizioni di cui ai commi 1, 3 e 4 dell'Art. 20.1.5 delle NTA.

*Zone F1: Parti degli insediamenti destinate a verde pubblico attrezzato e parchi pubblici*

Fattibilità degli interventi: *Fattibilità geologica F.1* - Valgono le disposizioni dell'Art. 22.1 delle NTA.

Disciplina delle aree sensibili: *Classe di sensibilità 2* – Si applicano le prescrizioni di cui ai commi 1, 3 e 4 dell'Art. 20.1.5 delle NTA.

### **Ciciano - Comparto 3**

*Zone C2 (S.F.): Aree destinate a nuovi insediamenti a prevalente carattere residenziale*

Fattibilità degli interventi: *Fattibilità geologica F.3* - Per interventi di nuova edificazione soggetta a piano attuativo valgono le disposizioni dell'Art. 22.3, commi 1 - 6 delle NTA.

Prescrizioni di fattibilità sismica: Valgono le prescrizioni di cui all'Art. 22.6 delle NTA.

Disciplina delle aree sensibili: *Classe di sensibilità 2* – Si applicano le prescrizioni di cui ai commi 1, 3 e 4 dell'Art. 20.1.5 delle NTA.

*Zone P: Zone a parcheggio*

Fattibilità degli interventi: *Fattibilità geologica F.2* - Valgono le disposizioni dell'Art. 22.2 delle

<sup>134</sup>Previsione modificata dopo adozione del R.U.

NTA.

Prescrizioni di fattibilità sismica: Valgono le prescrizioni di cui all'Art. 22.6 delle NTA.

Disciplina delle aree sensibili: *Classe di sensibilità 2* – Si applicano le prescrizioni di cui ai commi 1, 3 e 4 dell'Art. 20.1.5 delle NTA.

### **Frassini - Comparto 1**

*Zone C2 (S.F.): Aree destinate a nuovi insediamenti a prevalente carattere residenziale*

Fattibilità degli interventi: *Fattibilità geologica F.3* - Per interventi di nuova edificazione soggetta a piano attuativo valgono le disposizioni dell'Art. 22.3 commi 1-6 delle NTA.

Prescrizioni di fattibilità sismica: Valgono le prescrizioni di cui all'Art. 22.6 delle NTA per le aree in pericolosità sismica S.3.

*Zone P: Zone a parcheggi*

Fattibilità degli interventi: *Fattibilità geologica F.2* - Valgono le disposizioni dell'Art. 22.1 delle NTA.

Prescrizioni di fattibilità sismica: Valgono le prescrizioni di cui all'Art. 22.6 delle NTA per le aree in pericolosità sismica S.3.

*Zone F1: Parti degli insediamenti destinate a verde pubblico attrezzato e parchi pubblici*

Fattibilità degli interventi: *Fattibilità geologica F.1* - Valgono le disposizioni dell'Art. 22.1 delle NTA.

### **Frassini - Comparto 2**

*Zone C2 (S.F.): Aree destinate a nuovi insediamenti a prevalente carattere residenziale*

Fattibilità degli interventi: *Fattibilità geologica F.3* - Per interventi di nuova edificazione soggetta a piano attuativo valgono le disposizioni dell'Art. 22.3, commi 1-6 delle NTA.

*Zone P: Zone a parcheggi*

Fattibilità degli interventi: *Fattibilità geologica F.2* - Valgono le disposizioni dell'Art. 22.1 delle NTA.

*Zone F1: Parti degli insediamenti destinate a verde pubblico attrezzato e parchi pubblici*

Fattibilità degli interventi: *Fattibilità geologica F.1* - Valgono le disposizioni dell'Art. 22.1 delle NTA.

### **Frassini - Comparto 3**

*Zone C2 (S.F.): Aree destinate a nuovi insediamenti a prevalente carattere residenziale*

Fattibilità degli interventi: *Fattibilità geologica F.3* - Per interventi di nuova edificazione soggetta a piano attuativo valgono le disposizioni dell'Art. 22.3, commi 1 - 6 delle NTA.

*Zone P: Zone a parcheggi*

Fattibilità degli interventi: *Fattibilità geologica F.2* - Valgono le disposizioni dell'Art. 22.2 delle NTA.

### **Frassini - Comparto 4**<sup>135</sup>

*Zone C2 (S.F.): Aree destinate a nuovi insediamenti a prevalente carattere residenziale*

Fattibilità degli interventi: *Fattibilità geologica F.3* - Valgono le disposizioni dell'Art. 22.3, commi 1-6 delle NTA. La realizzazione di nuove volumetrie dovrà avvenire al di fuori della porzione classificata in P.F.E. Eventuali previsioni all'interno dell'area a P.F.E. dovranno rispettare le prescrizioni dell'Art. 22.3, comma 7.

Prescrizioni di fattibilità sismica: Valgono le prescrizioni di cui all'Art. 22.6 delle NTA.

*Zone P: Zone a parcheggi*

Fattibilità degli interventi: *Fattibilità geologica F.2* - Valgono le disposizioni dell'Art. 22.2 delle NTA.

Prescrizioni di fattibilità sismica: Valgono le prescrizioni di cui all'Art. 22.6 delle NTA.

---

<sup>135</sup>Testo modificato in seguito alla revisione del R.U. dopo l'adozione.

## Montalcinello - Comparto 1

*Zone C2 (S.F.): Aree destinate a nuovi insediamenti a prevalente carattere residenziale*

Fattibilità degli interventi: *Fattibilità geologica F.3* - Per interventi di nuova edificazione soggetta a piano attuativo valgono le disposizioni dell'Art. 22.3, commi 1 - 6 delle NTA.

Disciplina delle aree sensibili: *Classe di sensibilità 2* – Si applicano le prescrizioni di cui ai commi 1, 3 e 4 dell'Art. 20.1.5 delle NTA.

*Zone P: Zone a parcheggi*

Fattibilità degli interventi: *Fattibilità geologica F.2* - Valgono le disposizioni dell'Art. 22.2 delle NTA.

Disciplina delle aree sensibili: *Classe di sensibilità 2* – Si applicano le prescrizioni di cui ai commi 1, 3 e 4 dell'Art. 20.1.5 delle NTA.

*Zone F1: Parti degli insediamenti destinate a verde pubblico attrezzato e parchi pubblici*

Fattibilità degli interventi: *Fattibilità geologica F.1* - Valgono le disposizioni dell'Art. 22.1 delle NTA.

Disciplina delle aree sensibili: *Classe di sensibilità 2* – Si applicano le prescrizioni di cui ai commi 1, 3 e 4 dell'Art. 20.1.5 delle NTA.

## Montalcinello - Comparto 2

*Zone C2 (S.F.): Aree destinate a nuovi insediamenti a prevalente carattere residenziale*

Fattibilità degli interventi: *Fattibilità geologica F.3* - Per interventi di nuova edificazione soggetta a piano attuativo valgono le disposizioni dell'Art. 22.3, commi 1-6 delle NTA.

Prescrizioni di fattibilità sismica: Valgono le prescrizioni di cui all'Art. 22.6 delle NTA.

Disciplina delle aree sensibili: *Classe di sensibilità 2* – Si applicano le prescrizioni di cui ai commi 1, 3 e 4 dell'Art. 20.1.5 delle NTA.

*Zone P: Zone a parcheggi*

Fattibilità degli interventi: *Fattibilità geologica F.2* - Valgono le disposizioni dell'Art. 22.2 delle NTA.

Disciplina delle aree sensibili: *Classe di sensibilità 2* – Si applicano le prescrizioni di cui ai commi 1, 3 e 4 dell'Art. 20.1.5 delle NTA.

Prescrizioni di fattibilità sismica: Per le previsioni ricadenti in aree a *pericolosità sismica S.3* valgono le prescrizioni di cui all'Art. 22.6 delle NTA.

*Zone F1: Parti degli insediamenti destinate a verde pubblico attrezzato e parchi pubblici*

Fattibilità degli interventi: *Fattibilità geologica F.1* - Valgono le disposizioni dell'Art. 22.1 delle NTA.

Disciplina delle aree sensibili: *Classe di sensibilità 2* – Si applicano le prescrizioni di cui ai commi 1, 3 e 4 dell'Art. 20.1.5 delle NTA.

## Palazzetto - Comparto 1<sup>136</sup>

*Zone C2 (S.F.): Aree destinate a nuovi insediamenti a prevalente carattere residenziale*

Fattibilità degli interventi: *Fattibilità geologica F.2* - Per interventi di nuova edificazione soggetta a piano attuativo valgono le disposizioni dell'Art. 22.2, commi 1, 2, 4, 5 e 6 delle NTA.

Prescrizioni di fattibilità sismica: Valgono le prescrizioni di cui all'Art. 22.6 delle NTA.

Disciplina delle aree sensibili: *Classe di sensibilità 2* – Si applicano le prescrizioni di cui ai commi 1, 3 e 4 dell'Art. 20.1.5 delle NTA.

*Zone P: Zone a parcheggi*

Fattibilità degli interventi: *Fattibilità geologica F.2* - Valgono le disposizioni dell'Art. 22.2 delle NTA.

Disciplina delle aree sensibili: *Classe di sensibilità 2* – Si applicano le prescrizioni di cui ai commi 1, 3 e 4 dell'Art. 20.1.5 delle NTA.

*Zone F1: Parti degli insediamenti destinate a verde pubblico attrezzato e parchi pubblici*

Fattibilità degli interventi: *Fattibilità geologica F.1* - Valgono le disposizioni dell'Art. 22.1 delle

<sup>136</sup>Previsione modificata dopo adozione del R.U.

NTA.

Disciplina delle aree sensibili: *Classe di sensibilità 2* – Si applicano le prescrizioni di cui ai commi 1, 3 e 4 dell'Art. 20.1.5 delle NTA.

### **Palazzetto - Comparto 2<sup>137</sup>**

*Zone C2 (S.F.): Aree destinate a nuovi insediamenti a prevalente carattere residenziale*

Fattibilità degli interventi: *Fattibilità geologica F.2* - Per interventi di nuova edificazione soggetta a piano attuativo valgono le disposizioni dell'Art. 22.2, commi 1, 2, 4, 5 e 6 delle NTA.

Prescrizioni di fattibilità sismica: Per le previsioni ricadenti in aree a *pericolosità sismica S.3* valgono le prescrizioni di cui all'Art. 22.6 delle NTA.

Disciplina delle aree sensibili: *Classe di sensibilità 2* – Si applicano le prescrizioni di cui ai commi 1, 3 e 4 dell'Art. 20.1.5 delle NTA.

*Zone P: Zone a parcheggi*

Fattibilità degli interventi: *Fattibilità geologica F.1* - Valgono le disposizioni dell'Art. 22.1 delle NTA.

Disciplina delle aree sensibili: *Classe di sensibilità 2* – Si applicano le prescrizioni di cui ai commi 1, 3 e 4 dell'Art. 20.1.5 delle NTA.

*Zone F1: Parti degli insediamenti destinate a verde pubblico attrezzato e parchi pubblici*

Fattibilità degli interventi: *Fattibilità geologica F.1* - Valgono le disposizioni dell'Art. 22.1 delle NTA.

Disciplina delle aree sensibili: *Classe di sensibilità 2* – Si applicano le prescrizioni di cui ai commi 1, 3 e 4 dell'Art. 20.1.5 delle NTA.

### **Palazzetto - Comparto 3<sup>138</sup>**

*Zone C2 (S.F.): Aree destinate a nuovi insediamenti a prevalente carattere residenziale*

Fattibilità degli interventi: *Fattibilità geologica F.3* - Per interventi di nuova edificazione soggetta a piano attuativo valgono le disposizioni dell'Art. 22.3, commi 1 - 6 delle NTA.

Prescrizioni di fattibilità sismica: Valgono le prescrizioni di cui all'Art. 22.6 delle NTA per le aree in pericolosità sismica S.3.

*Zone P: Zone a parcheggi*

Fattibilità degli interventi: *Fattibilità geologica F.2* - Valgono le disposizioni dell'Art. 22.2 delle NTA.

Prescrizioni di fattibilità sismica: Valgono le prescrizioni di cui all'Art. 22.6 delle NTA per le aree in pericolosità sismica S.3.

Disciplina delle aree sensibili: *Classe di sensibilità 2* – Si applicano le prescrizioni di cui ai commi 1, 3 e 4 dell'Art. 20.1.5 delle NTA.

*Zone F1: Parti degli insediamenti destinate a verde pubblico attrezzato e parchi pubblici*

Fattibilità degli interventi: *Fattibilità geologica F.1* - Valgono le disposizioni dell'Art. 22.1 delle NTA.

Disciplina delle aree sensibili: *Classe di sensibilità 2* – Si applicano le prescrizioni di cui ai commi 1, 3 e 4 dell'Art. 20.1.5 delle NTA.

### **Papena - Ponte Feccia 1 - Comparto 1**

*Zone C2 (S.F.): Aree destinate a nuovi insediamenti a prevalente carattere residenziale*

Fattibilità degli interventi: *Fattibilità geologica F.2* - Per interventi di nuova edificazione soggetta a piano attuativo valgono le disposizioni dell'Art. 22.2, commi 1, 2, 4, 5 e 6 delle NTA.

*Fattibilità idraulica F.2* - Valgono le disposizioni dell'Art. 22.5, comma 1 delle NTA.

Prescrizioni di fattibilità sismica: Valgono le prescrizioni di cui all'Art. 22.6 delle NTA per le aree in

<sup>137</sup>Previsione modificata dopo adozione del R.U.

<sup>138</sup>Comparto rinumerato dopo adozione del R.U. e Testo modificato in recepimento del PTCP 2010 della Provincia di Siena approvato (D.C.P. n°124 del 14.12.2011).

- pericolosità sismica S.3.
- Disciplina delle aree sensibili: *Classe di sensibilità 2* – Si applicano le prescrizioni di cui ai commi 1, 3 e 4 dell'Art. 20.1.5 delle NTA.
- Zone P: Zone a parcheggi*
- Fattibilità degli interventi: *Fattibilità geologica F.1* - Valgono le disposizioni dell'Art. 22.1 delle NTA.  
*Fattibilità idraulica F.2* - Valgono le disposizioni dell'Art. 22.5, comma 1 delle NTA.
- Prescrizioni di fattibilità sismica: Valgono le prescrizioni di cui all'Art. 22.6 delle NTA per le aree in pericolosità sismica S.3.
- Disciplina delle aree sensibili: *Classe di sensibilità 2* – Si applicano le prescrizioni di cui ai commi 1, 3 e 4 dell'Art. 20.1.5 delle NTA.
- Zone F1: Parti degli insediamenti destinate a verde pubblico attrezzato e parchi pubblici*
- Fattibilità degli interventi: *Fattibilità geologica F.1* - Valgono le disposizioni dell'Art. 22.1 delle NTA.  
*Fattibilità idraulica F.2* - Valgono le disposizioni dell'Art. 22.5, comma 1 delle NTA.
- Disciplina delle aree sensibili: *Classe di sensibilità 2* – Si applicano le prescrizioni di cui ai commi 1, 3 e 4 dell'Art. 20.1.5 delle NTA.

#### **Zone D: Insediamenti a carattere industriale – artigianale e/o commerciale**

- Zone D1p: parti degli insediamenti a carattere produttivo munite delle opere di urbanizzazione primaria*
- Fattibilità degli interventi: *Fattibilità geologica F.2* - Valgono le disposizioni dell'Art. 22.2 delle NTA.
- Prescrizioni di fattibilità sismica: Per le aree ricadenti in *Pericolosità Sismica S3*, come indicate in Tavv.08.7, valgono le prescrizioni di cui all'Art. 22.6 delle NTA.
- Disciplina delle aree sensibili: Per le aree ricadenti in *Classe di sensibilità 1* si applicano le prescrizioni di cui ai commi 1,2 e 4 dell'Art. 20.1.5 delle NTA.  
 Per le aree ricadenti in *Classe di sensibilità 2* si applicano le prescrizioni di cui ai commi 1,3 e 4 dell'Art. 20.1.5 delle NTA.
- Zone D1c: parti degli insediamenti a carattere commerciale munite delle opere di urbanizzazione primaria*
- Fattibilità degli interventi: *Fattibilità geologica F.2* - Valgono le disposizioni dell'Art. 22.2 delle NTA.  
*Fattibilità idraulica F.2* – Per gli interventi in aree ricadenti in *Pericolosità Idraulica I.2*, valgono le disposizioni dell'Art. 22.5, comma 1 delle NTA.
- Prescrizioni di fattibilità sismica: Valgono le prescrizioni di cui all'Art. 22.6 delle NTA per le aree in pericolosità sismica S.3.
- Disciplina delle aree sensibili: *Classe di sensibilità 2* – Si applicano le prescrizioni di cui ai commi 1, 3 e 4 dell'Art. 20.1.5 delle NTA.

#### **Zone D2p Papena - Ponte Feccia 1 - Comparto 1**

- Zone D2p (S.F.): parti degli insediamenti a carattere produttivo prive delle opere di urbanizzazione primaria soggette a piani attuativi convenzionati*
- Fattibilità degli interventi: *Fattibilità geologica F.2* - Per interventi di nuova edificazione soggetta a piano attuativo valgono le disposizioni dell'Art. 22.2, commi 1, 2, 4, 5 e 6 delle NTA.  
*Fattibilità idraulica F.2* - Valgono le disposizioni dell'Art. 22.5, comma 1 delle NTA.
- Prescrizioni di fattibilità sismica: Valgono le prescrizioni di cui all'Art. 22.6 delle NTA per le aree in pericolosità sismica S.3.
- Disciplina delle aree sensibili: *Classe di sensibilità 2* – Si applicano le prescrizioni di cui ai commi 1, 3 e 4 dell'Art. 20.1.5 delle NTA.

*Zone P: Zone a parcheggi*<sup>139</sup>

Fattibilità degli interventi: *Fattibilità geologica F.1* - Valgono le disposizioni dell'Art. 22.1 delle NTA.

*Fattibilità idraulica F.2* - Valgono le disposizioni dell'Art. 22.5, comma 1 delle NTA.

Prescrizioni di fattibilità sismica: Valgono le prescrizioni di cui all'Art. 22.6 delle NTA.

Disciplina delle aree sensibili: *Classe di sensibilità 2* – Si applicano le prescrizioni di cui ai commi 1, 3 e 4 dell'Art. 20.1.5 delle NTA.

*Zone F1: Parti degli insediamenti destinate a verde pubblico attrezzato e parchi pubblici*

Fattibilità degli interventi: *Fattibilità geologica F.1* - Valgono le disposizioni dell'Art. 22.1 delle NTA.

*Fattibilità idraulica F.2* - Valgono le disposizioni dell'Art. 22.5, comma 1 delle NTA.

Disciplina delle aree sensibili: *Classe di sensibilità 2* – Si applicano le prescrizioni di cui ai commi 1, 3 e 4 dell'Art. 20.1.5 delle NTA.

### **Zone D2p Chiusdino2 - Comparto 1**

*Zone D2p (S.F.): parti degli insediamenti a carattere produttivo prive delle opere di urbanizzazione primaria soggette a piani attuativi convenzionati*

Fattibilità degli interventi: *Fattibilità geologica F.3* - Per interventi di nuova edificazione soggetta a piano attuativo valgono le disposizioni dell'Art. 22.3, commi 1 - 6 delle NTA.

*Fattibilità idraulica:* Nelle aree di fondovalle, interessate da Pericolosità Idraulica elevata I.3 valgono le prescrizioni dell'art. 22.5 comma 2: 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.

Disciplina delle aree sensibili: *Classe di sensibilità 2* – Si applicano le prescrizioni di cui ai commi 1, 3 e 4 dell'Art. 20.1.5 delle NTA.

*Zone P: Zone a parcheggi*

Fattibilità degli interventi: *Fattibilità geologica F.1* - Valgono le disposizioni dell'Art. 22.1 delle NTA.

*Zone F1: Parti degli insediamenti destinate a verde pubblico attrezzato e parchi pubblici*

Fattibilità degli interventi: *Fattibilità geologica F.1* - Valgono le disposizioni dell'Art. 22.1 delle NTA.

Disciplina delle aree sensibili: *Classe di sensibilità 2* – Si applicano le prescrizioni di cui ai commi 1, 3 e 4 dell'Art. 20.1.5 delle NTA.

### **Zone D2p Montalcinello 2 - Comparto 1**

*Zone D2p (S.F.): parti degli insediamenti a carattere produttivo prive delle opere di urbanizzazione primaria soggette a piani attuativi convenzionati*

Fattibilità degli interventi: *Fattibilità geologica F.3* - Per interventi di nuova edificazione soggetta a piano attuativo valgono le disposizioni dell'Art. 22.3 delle NTA.

*Fattibilità idraulica F.2* - Valgono le disposizioni dell'Art. 22.5, comma 1 delle NTA.

Disciplina delle aree sensibili: *Classe di sensibilità 2* – Si applicano le prescrizioni di cui ai commi 1, 3 e 4 dell'Art. 20.1.5 delle NTA.

*Zone P: Zone a parcheggi*

Fattibilità degli interventi: *Fattibilità geologica F.1* - Valgono le disposizioni dell'Art. 22.1 delle NTA.

---

<sup>139</sup>Previsione inserita dopo adozione del R.U.

Fattibilità idraulica F.2 - Valgono le disposizioni dell'Art. 22.5, comma 1 delle NTA.

Disciplina delle aree sensibili: *Classe di sensibilità 2* – Si applicano le prescrizioni di cui ai commi 1, 3 e 4 dell'Art. 20.1.5 delle NTA.

*Zone F1: Parti degli insediamenti destinate a verde pubblico attrezzato e parchi pubblici*

Fattibilità degli interventi: *Fattibilità geologica F.1* - Valgono le disposizioni dell'Art. 22.1 delle NTA.

*Fattibilità idraulica F.2* - Valgono le disposizioni dell'Art. 22.5, comma 1 delle NTA.

Disciplina delle aree sensibili: *Classe di sensibilità 2* – Si applicano le prescrizioni di cui ai commi 1, 3 e 4 dell'Art. 20.1.5 delle NTA.

### **Zone D2c: Papena - Ponte Feccia 1 - Comparto 1**

*Zone D2c (S.F.): parti degli insediamenti a carattere commerciale prive delle opere di urbanizzazione primaria soggette a piani attuativi convenzionati*

Fattibilità degli interventi: *Fattibilità geologica F.2* - Per interventi di nuova edificazione soggetta a piano attuativo valgono le disposizioni dell'Art. 22.2, commi 1, 2, 4, 5 e 6 delle NTA.

*Fattibilità idraulica F.2* - Valgono le disposizioni dell'Art. 22.5, comma 1 delle NTA.

Prescrizioni di fattibilità sismica: Valgono le prescrizioni di cui all'Art. 22.6 delle NTA per le aree in pericolosità sismica S.3.

Disciplina delle aree sensibili: *Classe di sensibilità 2* – Si applicano le prescrizioni di cui ai commi 1, 3 e 4 dell'Art. 20.1.5 delle NTA.

*Zone P: Zone a parcheggi*

Fattibilità degli interventi: *Fattibilità geologica F.1* - Valgono le disposizioni dell'Art. 22.1 delle NTA.

*Fattibilità idraulica F.2* - Valgono le disposizioni dell'Art. 22.5, comma 1 delle NTA.

Prescrizioni di fattibilità sismica: Valgono le prescrizioni di cui all'Art. 22.6 delle NTA per le aree in pericolosità sismica S.3.

Disciplina delle aree sensibili: *Classe di sensibilità 2* – Si applicano le prescrizioni di cui ai commi 1, 3 e 4 dell'Art. 20.1.5 delle NTA.

*Zone F1: Parti degli insediamenti destinate a verde pubblico attrezzato e parchi pubblici*

Fattibilità degli interventi: *Fattibilità geologica F.1* - Valgono le disposizioni dell'Art. 22.1 delle NTA.

*Fattibilità idraulica F.2* - Valgono le disposizioni dell'Art. 22.5, comma 1 delle NTA.

Disciplina delle aree sensibili: *Classe di sensibilità 2* – Si applicano le prescrizioni di cui ai commi 1, 3 e 4 dell'Art. 20.1.5 delle NTA.

### **Zone D2c: Papena - Ponte Feccia 1 - Comparto 2**

*Zone D2c (S.F.): parti degli insediamenti a carattere commerciale prive delle opere di urbanizzazione primaria soggette a piani attuativi convenzionati*

Fattibilità degli interventi: *Fattibilità geologica F.2* - Per interventi di nuova edificazione soggetta a piano attuativo valgono le disposizioni dell'Art. 22.2, commi 1, 2, 4, 5 e 6 delle NTA.

*Fattibilità idraulica F.2* - Valgono le disposizioni dell'Art. 22.5, comma 1 delle NTA.

Prescrizioni di fattibilità sismica: Valgono le prescrizioni di cui all'Art. 22.6 delle NTA per le aree in pericolosità sismica S.3.

Disciplina delle aree sensibili: *Classe di sensibilità 2* – Si applicano le prescrizioni di cui ai commi 1, 3 e 4 dell'Art. 20.1.5 delle NTA.

*Zone P: Zone a parcheggi*

Fattibilità degli interventi: *Fattibilità geologica F.1* - Valgono le disposizioni dell'Art. 22.1 delle NTA.

*Fattibilità idraulica F.2* - Valgono le disposizioni dell'Art. 22.5, comma 1 delle NTA.

Prescrizioni di fattibilità sismica: Valgono le prescrizioni di cui all'Art. 22.6 delle NTA per le aree in pericolosità sismica S.3.

Disciplina delle aree sensibili: *Classe di sensibilità 2* – Si applicano le prescrizioni di cui ai commi 1, 3 e 4 dell'Art. 20.1.5 delle NTA.

**Zone F1: Parti degli insediamenti destinate a verde pubblico attrezzato e parchi pubblici**

Fattibilità degli interventi: *Fattibilità geologica F.1* - Valgono le disposizioni dell'Art. 22.1 delle NTA.

*Fattibilità idraulica F.2* - Valgono le disposizioni dell'Art. 22.5, comma 1 delle NTA.

Disciplina delle aree sensibili: *Classe di sensibilità 2* – Si applicano le prescrizioni di cui ai commi 1, 3 e 4 dell'Art. 20.1.5 delle NTA.

**Zone E3: Aree agricole interne alle UTOE – S.C. di Frassini<sup>140</sup>**

Fattibilità degli interventi: *Fattibilità geologica F.3* - Per interventi che prevedano nuove edificazioni o trasformazioni dell'edificato presente, valgono le disposizioni dell'Art. 22.3, commi 1 - 6 delle NTA.

Dovranno essere prese tutte le opportune precauzioni al fine di evitare la dispersione e/o infiltrazione idrica nel versante limitrofo.

**Zone F1: parti degli insediamenti destinate a verde pubblico attrezzato e parchi pubblici**

Fattibilità degli interventi: *Fattibilità geologica F.1* - Valgono le disposizioni dell'Art. 22.1 delle NTA.

*Fattibilità geologica F.2* - Valgono le disposizioni dell'Art. 22.2, comma 6 delle NTA.

*Fattibilità idraulica F.2* - Valgono le disposizioni dell'Art. 22.5, comma 1 delle NTA.

Prescrizioni di fattibilità sismica: Per le edificazioni permanenti in aree a pericolosità sismica S.3 valgono le prescrizioni di cui all'Art. 22.6.

Disciplina delle aree sensibili: *Classe di sensibilità 1* – Si applicano le prescrizioni di cui ai commi 1, 2 e 4 dell'Art. 20.1.5 delle NTA.

*Classe di sensibilità 2* – Si applicano le prescrizioni di cui ai commi 1, 3 e 4 dell'Art. 20.1.5 delle NTA.

**Zone F2: parti degli insediamenti a carattere pubblico destinati ad attrezzature e servizi pubblici**

Fattibilità degli interventi: *Fattibilità geologica F.2* - Valgono le disposizioni dell'Art. 22.2 delle NTA.

Prescrizioni di fattibilità sismica: Per le previsioni di intervento sul patrimonio pubblico esistente o di nuova edificazione ricadenti in aree a pericolosità sismica valgono le prescrizioni di cui all'Art. 22.6 delle NTA.

Disciplina delle aree sensibili: *Classe di sensibilità 1* – Si applicano le prescrizioni di cui ai commi 1, 2 e 4 dell'Art. 20.1.5 delle NTA.

*Classe di sensibilità 2* – Si applicano le prescrizioni di cui ai commi 1, 3 e 4 dell'Art. 20.1.5 delle NTA.

**Zone F2: Campo sportivo di Montalcinello**

Fattibilità degli interventi: *Fattibilità geologica F.2* - Valgono le disposizioni dell'Art. 22.2 delle

<sup>140</sup>Previsione inserita dopo adozione del R.U.

NTA.

*Fattibilità geologica F.3* - Qualsiasi previsione ricadente nell'area a fattibilità F.3 sarà subordinata alla realizzazione di opere di stabilizzazione del versante su strada secondo le modalità espresse all'art 22.3 comma 7.

Prescrizioni di fattibilità sismica: Per le edificazioni permanenti in aree a pericolosità sismica S.3 valgono le prescrizioni di cui all'Art. 22.6 delle NTA.

Disciplina delle aree sensibili: *Classe di sensibilità 1* – Si applicano le prescrizioni di cui ai commi 1, 2 e 4 dell'Art. 20.1.5 delle NTA.

*Classe di sensibilità 2* – Si applicano le prescrizioni di cui ai commi 1, 3 e 4 dell'Art. 20.1.5 delle NTA.

### ***Zone F2: Campo sportivo di Frassini***

Fattibilità degli interventi: *Fattibilità geologica F.3* - Qualsiasi previsione sarà subordinata corretta canalizzazione ed allontanamento delle acque superficiali provenienti dal versante a monte delle strutture sportive. Dovrà essere assicurata la stabilità del versante a monte anche tramite opportune opere di stabilizzazione. La progettazione di nuovi interventi dovrà rispettare quanto espresso all'Art. 22.3 commi 1 – 6 delle NTA.

Prescrizioni di fattibilità sismica: Per le edificazioni permanenti in aree a pericolosità sismica S.3 valgono le prescrizioni di cui all'Art. 22.6 delle NTA.

### ***Zone F2: Cimitero di Chiusdino***

Fattibilità degli interventi: *Fattibilità geologica F.2* - Valgono le disposizioni dell'Art. 22.2 delle NTA.

Disciplina delle aree sensibili: *Classe di sensibilità 1* – Si applicano le prescrizioni di cui ai commi 1, 2 e 4 dell'Art. 20.1.5 delle NTA. Dovrà essere attentamente valutata la permeabilità del substrato, prendendo tutti gli accorgimenti possibili per evitare l'infiltrazione nel sottosuolo di sostanze inquinanti derivanti dall'inumazione. Dovrà essere previsto un opportuno sistema di raccolta smaltimento dei fluidi di decomposizione.

### ***Zone F2: Impianti tecnologici (isola ecologica e depuratore) – area cimiteriale di Chiusdino***

Fattibilità degli interventi: Per gli interventi ricadenti in classe di Fattibilità F.2 valgono le disposizioni dell'Art. 22.2 delle NTA. Gli interventi di trasformazione dovrebbero essere limitati alle aree a pericolosità geologica G.2. Per gli eventuali interventi ricadenti in fattibilità F.3 valgono le disposizioni dell'Art. 22.3, commi 1 - 6 delle NTA.

Disciplina delle aree sensibili: *Classe di sensibilità 1* – Si applicano le prescrizioni di cui ai commi 1, 2 e 4 dell'Art. 20.1.5 delle NTA:

- i depuratori di reflui urbani ed industriali dovranno essere dotati di opere e di impianti accessori atti ad evitare il rischio di inquinamento connesso al fermo impianti (Art. 10.1.1 comma 4 del PTCP 2010);
- si dovrà prevedere una opportuna canalizzazione e regimazione delle acque meteoriche in modo da evitare la loro infiltrazione diretta nel sottosuolo.
- dovrà essere predisposto un adeguato monitoraggio della falda idrica eventualmente presente tramite l'installazione di un adeguato numero di piezometri;

### ***Zone F3: parti degli insediamenti destinate a verde privato***

Fattibilità degli interventi: *Fattibilità geologica F.1* - Valgono le disposizioni dell'Art. 22.1 delle NTA.

*Fattibilità geologica F.2* - Valgono le disposizioni dell'Art. 22.2, comma 6 delle NTA.

*Fattibilità idraulica F.2* - Valgono le disposizioni dell'Art. 22.5, comma 1 delle NTA.

Disciplina delle aree sensibili: *Classe di sensibilità 2* – Si applicano le prescrizioni di cui ai commi 1, 3 e 4 dell'Art. 20.1.5 delle NTA.

**Zone F4:** Aree destinate ad attività e servizi di interesse collettivo a carattere privato.

Fattibilità degli interventi: *Fattibilità geologica F.2* - Valgono le disposizioni dell'Art. 22.2 delle NTA.

*Fattibilità idraulica F.2* - Valgono le disposizioni dell'Art. 22.5, comma 1 delle NTA.

Prescrizioni di fattibilità sismica: Per gli interventi previsti in aree a pericolosità sismica S.3 valgono le prescrizioni di cui all'Art. 22.6 delle NTA.

Disciplina delle aree sensibili: *Classe di sensibilità 2* – Si applicano le prescrizioni di cui ai commi 1, 3 e 4 dell'Art. 20.1.5 delle NTA.

**Zone R:** Aree e immobili da sottoporre a Piani di Recupero

**Area di Recupero R1 – Chiusdino**

Fattibilità degli interventi: *Fattibilità geologica F.3* - Valgono le disposizioni dell'Art. 22.3, commi 1 - 6 delle NTA.

**Area di Recupero R2– Montalcinello<sup>141</sup>**

Fattibilità degli interventi: *Fattibilità geologica F.3* - Valgono le disposizioni dell'Art. 22.3, commi 1 - 6 delle NTA.

Prescrizioni di fattibilità sismica: Per gli interventi previsti in aree a pericolosità sismica S.3 valgono le prescrizioni di cui all'Art. 22.6 delle NTA.

Disciplina delle aree sensibili: *Classe di sensibilità 2* – Si applicano le prescrizioni di cui ai commi 1, 3 e 4 dell'Art. 20.1.5 delle NTA.

**Zone P: Zone a parcheggi**

Fattibilità degli interventi: *Fattibilità geologica F.2* - Valgono le disposizioni dell'Art. 22.2 delle NTA.

Prescrizioni di fattibilità sismica: Per gli interventi previsti in aree a pericolosità sismica S.3 valgono le prescrizioni di cui all'Art. 22.6 delle NTA.

Disciplina delle aree sensibili: *Classe di sensibilità 2* – Si applicano le prescrizioni di cui ai commi 1, 3 e 4 dell'Art. 20.1.5 delle NTA.

**Zone P: Parti degli insediamenti destinate a parcheggi pubblici<sup>142</sup>**

Fattibilità degli interventi: *Fattibilità geologica F.1* - Valgono le disposizioni dell'Art. 22.1, commi 1 - 6 delle NTA.

*Fattibilità geologica F.2* – per i parcheggi di nuova realizzazione o per adeguamento di parcheggi esistenti che ricadono in fattibilità F.2 valgono le prescrizioni di cui al comma 4 dell'Art. 22.2 delle NTA.

*Fattibilità geologica F.3* - Valgono le disposizioni dell'Art. 22.3. Le condizioni di stabilità del versante dovranno essere attentamente valutate come previsto dal comma 7 dell'Art. 22.3 delle NTA.

*Fattibilità idraulica F.2* - Valgono le disposizioni dell'Art. 22.5, comma 1 delle NTA.

Prescrizioni di fattibilità sismica: Per gli interventi previsti in aree a pericolosità sismica valgono le prescrizioni di cui all'Art. 22.6 delle NTA.

Disciplina delle aree sensibili: *Classe di sensibilità 1* – Si applicano le prescrizioni di cui ai commi 1,

<sup>141</sup>Previsione modificata e rinumerata dopo adozione del R.U.

<sup>142</sup>Modifica a seguito della revisione del R.U. dopo l'adozione.

2 e 4 dell'Art. 20.1.5 delle NTA.

*Classe di sensibilità 2* – Si applicano le prescrizioni di cui ai commi 1, 3 e 4 dell'Art. 20.1.5 delle NTA.

**Zone T:** parti degli insediamenti destinate ad attività turistico ricettive

---

**Palazzetto - Comparto 1**

Fattibilità degli interventi: *Fattibilità geologica F.2* - Valgono le disposizioni dell'Art. 22.2 delle NTA.

Prescrizioni di fattibilità sismica: Per gli interventi previsti in aree a pericolosità sismica valgono le prescrizioni di cui all'Art. 22.6 delle NTA.

Disciplina delle aree sensibili: *Classe di sensibilità 1* – Si applicano le prescrizioni di cui ai commi 1, 2 e 4 dell'Art. 20.1.5 delle NTA.

*Classe di sensibilità 2* – Si applicano le prescrizioni di cui ai commi 1, 3 e 4 dell'Art. 20.1.5 delle NTA.

**Zone Ed:** insediamenti a carattere produttivo nel territorio agricolo

---

**Ed1 - Cava di colli specchi<sup>143</sup>**

Fattibilità degli interventi: *Fattibilità geologica F.3* – Le attività di coltivazione dovranno avvenire secondo quanto disposto dalla vigente Normativa Regionale (L.R. 78 1998 e successive modifiche ed integrazioni) e dalle norme del P.A.E.R.P. Della provincia di Siena; valgono inoltre tutte le prescrizioni di cui all'art. 27 delle NTA.

*Fattibilità idraulica:* L'area ricade in Pericolosità Idraulica elevata I.3, dovranno quindi essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- a. la coltivazione non dovrà indurre incremento di rischio a monte, a valle e nelle aree adiacenti l'impianto, ciò dovrà risultare da idonei studi condotti nel rispetto dei criteri del PAI;
- b. Non potranno essere realizzati impianti fissi di lavorazione nelle aree a pericolosità;
- c. è consentito il temporaneo accumulo di materiale purché sia evitato l'incremento di rischio e non sia alterata la dinamica fluviale;
- d. dovrà essere realizzato uno specifico piano di sicurezza relativo al rischio idraulico, da coordinarsi coi piani di protezione civile comunali e provinciali; dovranno essere adottate tutte le precauzioni possibili per garantire la sicurezza del personale;
- e. dovranno essere adottate misure atte ad impedire la dispersione di materiale inquinante in caso di evento alluvionale; il metodo di escavazione dovrà salvaguardare la risorsa idrica, e dovrà essere condotto un monitoraggio della falda idrica durante le varie fasi dell'escavazione.

Disciplina delle aree sensibili: *Classe di sensibilità 2* – Si applicano le prescrizioni di cui ai commi 1, 3 e 4 dell'Art. 20.1.5 delle NTA e gli art. 10.6.4 e 10.6.5 della disciplina del PTCP 2010.

**Ed2 - Ponte Feccia 2<sup>144</sup>**

Fattibilità degli interventi: *Fattibilità geologica F.3* – Le attività di coltivazione dovranno avvenire secondo quanto disposto dalla vigente Normativa Regionale

---

<sup>143</sup>Modifica a seguito dell'accoglimento dell'osservazione dell'A.d.B Ombrone

<sup>144</sup>Modifica a seguito dell'accoglimento dell'osservazione dell'A.d.B Ombrone

(L.R. 78 1998 e successive modifiche ed integrazioni) e dalle norme del P.A.E.R.P. Della provincia di Siena; valgono inoltre tutte le prescrizioni di cui all'art. 27 delle NTA.

*Fattibilità idraulica:* nelle porzioni della cava ricadenti in Pericolosità Idraulica elevata I.3 dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- a. la coltivazione non dovrà indurre incremento di rischio a monte, a valle e nelle aree adiacenti l'impianto, ciò dovrà risultare da idonei studi condotti nel rispetto dei criteri del PAI;
- b. Non potranno essere realizzati impianti fissi di lavorazione nelle aree a pericolosità;
- c. è consentito il temporaneo accumulo di materiale purché sia evitato l'incremento di rischio e non sia alterata la dinamica fluviale;
- d. dovrà essere realizzato uno specifico piano di sicurezza relativo al rischio idraulico, da coordinarsi coi piani di protezione civile comunali e provinciali; dovranno essere adottate tutte le precauzioni possibili per garantire la sicurezza del personale;
- e. dovranno essere adottate misure atte ad impedire la dispersione di materiale inquinante in caso di evento alluvionale; il metodo di escavazione dovrà salvaguardare la risorsa idrica, e dovrà essere condotto un monitoraggio della falda idrica durante le varie fasi dell'escavazione.

Disciplina delle aree sensibili: *Classe di sensibilità 2* – Si applicano le prescrizioni di cui ai commi 1, 3 e 4 dell'Art. 20.1.5 delle NTA e gli art. 10.6.4 e 10.6.5 della disciplina del PTCP 2010.

### ***Ed3- La Fornace***<sup>145</sup>

Fattibilità degli interventi:

*Fattibilità geologica F.3* – Le attività di coltivazione dovranno avvenire secondo quanto disposto dalla vigente Normativa Regionale (L.R. 78 1998 e successive modifiche ed integrazioni) e dalle norme del P.A.E.R.P. Della provincia di Siena; valgono inoltre tutte le prescrizioni di cui all'art. 27 delle NTA.

*Fattibilità idraulica* – L'area ricade in Pericolosità Idraulica elevata I.3 dovranno quindi essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- a. la coltivazione non dovrà indurre incremento di rischio a monte, a valle e nelle aree adiacenti l'impianto, ciò dovrà risultare da idonei studi condotti nel rispetto dei criteri del PAI;
- b. Non potranno essere realizzati impianti fissi di lavorazione nelle aree a pericolosità;
- c. è consentito il temporaneo accumulo di materiale purché sia evitato l'incremento di rischio e non sia alterata la dinamica fluviale;
- d. dovrà essere realizzato uno specifico piano di sicurezza relativo al rischio idraulico, da coordinarsi coi piani di protezione civile comunali e provinciali; dovranno essere adottate tutte le precauzioni possibili per garantire la sicurezza del personale;
- e. dovranno rispettarsi le prescrizioni all'Art.9 delle Norme del PAI Ombrone riguardo le aree di pertinenza fluviale;
- f. dovranno essere adottate misure atte ad impedire la dispersione di materiale inquinante in caso di evento alluvionale; il metodo di escavazione dovrà salvaguardare la risorsa idrica, e dovrà essere condotto un monitoraggio della falda idrica durante le varie fasi dell'escavazione.

---

<sup>145</sup>Modifica a seguito dell'accoglimento dell'osservazione dell'A.d.B Ombrone

g. La progettazione della cava dovrà rispettare quanto indicato all'Art. 9 delle Norme del PAI Ombrone riguardo le aree di pertinenza fluviale

Disciplina delle aree sensibili: *Classe di sensibilità 2* – Si applicano le prescrizioni di cui ai commi 1, 3 e 4 dell'Art. 20.1.5 delle NTA e gli art. 10.6.4 e 10.6.5 della disciplina del PTCP 2010.

#### ***Ed4 – Impianto lavorazione inerti Ponte Feccia<sup>146</sup>***

Fattibilità degli interventi: *Fattibilità geologica F.2* – Valgono le disposizioni dell'Art. 22.2 delle NTA.

*Fattibilità idraulica:* L'area ricade in Pericolosità Idraulica elevata I.3 e molto elevata I.4; valgono le prescrizioni dell'art. 22.5 comma 2: la fattibilità delle trasformazioni previste è condizionata alla preventiva o contestuale realizzazione degli interventi strutturali per la riduzione del rischio sui corsi d'acqua finalizzati alla messa in sicurezza idraulica per eventi con tempi di ritorno di 200 anni e previsti dal regolamento Urbanistico;

Disciplina delle aree sensibili: *Classe di sensibilità 2* – Si applicano le prescrizioni di cui ai commi 1, 3 e 4 dell'Art. 20.1.5 delle NTA.

#### ***Ed5 – Salumificio in località Grattone<sup>147</sup>***

Fattibilità degli interventi: *Fattibilità geologica F.2* – Valgono le disposizioni dell'Art. 22.2 delle NTA.

Disciplina delle aree sensibili: *Classe di sensibilità 2* – Si applicano le prescrizioni di cui ai commi 1, 3 e 4 dell'Art. 20.1.5 delle NTA.

### ***Zone Et: Attività turistico-ricettive nel territorio aperto***

#### ***Et1 – Podere Le Fangaie<sup>148</sup>***

Fattibilità degli interventi: Gli interventi concernenti la sistemazione dei resedi e delle aree a verde che non comportino realizzazione di volumi edificatori, il restauro e la ristrutturazione dell'esistente escluso demolizioni con ricostruzione e ampliamenti volumetrici, possono essere realizzati senza particolari prescrizioni.

*Fattibilità geologica F.2* – Per le nuove previsioni edificatorie e di ampliamento dell'esistente, ricadenti in Fattibilità F.2 valgono le disposizioni dell'Art. 22.2 delle NTA.

*Fattibilità geologica F.3* – Per le nuove previsioni edificatorie e di ampliamento dell'esistente ricadenti in Fattibilità F.3 valgono le disposizioni dell'Art. 22.3, commi 1 - 6 delle NTA.

Disciplina delle aree sensibili: *Classe di sensibilità 2* – Si applicano le prescrizioni di cui ai commi 1, 3 e 4 dell'Art. 20.1.5 delle NTA.

#### ***Et2 – Podere Poggio Cermalto<sup>149</sup>***

Fattibilità degli interventi: Gli interventi concernenti la sistemazione dei resedi e delle aree a verde che non comportino realizzazione di volumi edificatori, il restauro e la ristrutturazione dell'esistente escluso demolizioni con ricostruzione e ampliamenti volumetrici, possono essere realizzati senza particolari prescrizioni.

<sup>146</sup>Modifica a seguito dell'accoglimento dell'osservazione dell'A.d.B Ombrone

<sup>147</sup> Previsione inserita dopo adozione del R.U.

<sup>148</sup> Previsione inserita dopo adozione del R.U.

<sup>149</sup> Previsione inserita dopo adozione del R.U.

*Fattibilità geologica F.2* – Per le nuove previsioni edificatorie e di ampliamento dell'esistente, ricadenti in Fattibilità F.2 valgono le disposizioni dell'Art. 22.2 delle NTA.

*Fattibilità geologica F.3* – Per le nuove previsioni edificatorie e di ampliamento dell'esistente ricadenti in Fattibilità F.3 valgono le disposizioni dell'Art. 22.3, commi 1 - 6 delle NTA.

Disciplina delle aree sensibili: *Classe di sensibilità 2* – Si applicano le prescrizioni di cui ai commi 1, 3 e 4 dell'Art. 20.1.5 delle NTA.

### **Et3 – Tiro a volo Frassini<sup>150</sup>**

Fattibilità degli interventi: *Fattibilità geologica F.2* – Per la realizzazione degli interventi previsti in aree a Fattibilità F.2 valgono le disposizioni dell'Art. 22.2 delle NTA.

*Fattibilità geologica F.3* - Per gli interventi ricadenti in aree a pericolosità geomorfologica elevata (P.F.E.) che comportino sbancamenti o realizzazione di ampliamenti volumetrici valgono le disposizioni dell'Art. 22.3 delle NTA. Le effettive condizioni di stabilità dell'area dovranno essere valutate attraverso una opportuna campagna geognostica sui cui risultati potranno essere progettati gli eventuali interventi di stabilizzazione, che potranno consistere anche in opere di bioingegneria e sistemazioni del versante idonee a migliorarne le condizioni di stabilità generale.

Possono essere realizzati parcheggi a raso purché non comportino sbancamenti o rimodellamenti del terreno.

*Fattibilità idraulica* - Nelle aree a pericolosità idraulica elevata e molto elevata sono ammissibili i soli interventi di sistemazione a verde. Valgono inoltre le prescrizioni di cui agli Art. 5 e 6 delle Norme di Piano di Assetto Idrogeologico del Fiume Ombrone.

Disciplina delle aree sensibili: *Classe di sensibilità 2* – Nelle aree ricadenti in classe di sensibilità 2 si applicano le prescrizioni di cui ai commi 1, 3 e 4 dell'Art. 20.1.5 delle NTA.

### **Et4 – Motocross Casette Cangini<sup>151</sup>**

Fattibilità degli interventi: *Fattibilità geologica F.2* – per le nuove previsioni edificatorie e di ampliamento dell'esistente ricadenti in Fattibilità F.2 valgono le disposizioni dell'Art. 22.2 delle NTA.

*Fattibilità geologica F.3* – tutti gli interventi di trasformazione ricadenti nella porzione di area in fattibilità F.3 devono rispettare le prescrizioni di cui all'Art. 22.3 commi 1-6; le effettive condizioni di stabilità dell'area dovranno essere valutate attraverso una opportuna campagna geognostica sui cui risultati potranno essere progettati gli eventuali interventi di stabilizzazione.

*Fattibilità idraulica* – Nelle aree a pericolosità idraulica elevata e molto elevata sono ammissibili i soli interventi di sistemazione a verde. Valgono inoltre le prescrizioni di cui agli Art. 5 e 6 delle Norme di Piano di Assetto Idrogeologico del Fiume Ombrone.

Disciplina delle aree sensibili: *Classe di sensibilità 2* – Nelle aree ricadenti in classe di sensibilità 2 si applicano le prescrizioni di cui ai commi 1, 3 e 4 dell'Art. 20.1.5 delle NTA.

<sup>150</sup> Previsione inserita dopo adozione del R.U.

<sup>151</sup> Previsione inserita dopo adozione del R.U.

### ***Et5 – Molino delle Pile***<sup>152</sup>

- Fattibilità degli interventi: *Fattibilità geologica F.2* - Valgono le disposizioni dell'Art. 22.2 delle NTA.  
*Fattibilità idraulica* - nelle aree a pericolosità idraulica elevata e molto elevata sono ammissibili i soli interventi di sistemazione a verde. Valgono inoltre le prescrizioni di cui agli Art. 5 e 6 delle Norme di Piano di Assetto Idrogeologico del Fiume Ombrone.  
All'interno delle pertinenze fluviali, definite ai sensi del PAI Ombrone (NTA Art. 22.7 comma 5) sono ammissibili i soli interventi di ampliamento e realizzazione di strutture pertinenziali in quanto non diversamente localizzabili.  
La realizzazione di parcheggi a raso all'interno di dette aree è possibile nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
- il confine del parcheggio sarà esterno alle aree perimetrate per TR≤200 anni;
  - il piano carrabile sarà realizzato al livello del piano campagna attuale, senza sovrizzo e/o sottrazione di volume alla libera espansione delle acque, anche per eventi con TR>200 anni;
  - la superficie del parcheggio dovrà essere resa permeabile attraverso sistemi di pavimentazione in masselli autobloccanti rinverditati, rivestimenti in ghiaia o tecniche affini.
- Disciplina delle aree sensibili: *Classe di sensibilità 2* – Si applicano le prescrizioni di cui ai commi 1, 3 e 4 dell'Art. 20.1.5 delle NTA.

### ***Et6 – Ex Casa Cantoniera Montebello***<sup>153</sup>

- Fattibilità degli interventi: *Fattibilità geologica F.2* - Valgono le disposizioni dell'Art. 22.2 delle NTA.

### ***Et7 – Villaggio Pentolina***<sup>154</sup>

- Fattibilità degli interventi: *Fattibilità geologica F.2* - Valgono le disposizioni dell'Art. 22.2 delle NTA.  
*Fattibilità geologica F.3* - Valgono le disposizioni dell'Art. 22.3 delle NTA. Nelle aree ricadenti in Pericolosità geomorfologica molto elevata (PFME) sono consentiti i soli interventi di restauro, risanamento conservativo, manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia sul patrimonio edilizio esistente senza ampliamenti, demolizione e ricostruzione configurabile come ristrutturazione edilizia (Art.18.4 delle NTA). I suddetti interventi non devono determinare pericolo per persone e beni, non devono aumentare la pericolosità in altre aree e, ove necessario, dovranno essere adottate idonee misure per ridurre la vulnerabilità.
- Disciplina delle aree sensibili: *Classe di sensibilità 1* – Si applicano le prescrizioni di cui ai commi 1, 2 e 4 dell'Art. 20.1.5 delle NTA.

---

<sup>152</sup> Previsione inserita dopo adozione del R.U.

<sup>153</sup> Previsione inserita dopo adozione del R.U.

<sup>154</sup> Previsione inserita dopo adozione del R.U.

### **Art. 30 - Parametri urbanistici e indirizzi.**

1. Per quanto concerne gli indirizzi progettuali e le modalità di intervento nelle UTOE che definiscono gli insediamenti urbani, produttivi, di servizio, turistico-ricettivi, essi sono sintetizzati all'interno delle prescrizioni delle singole Zone Omogenee di cui all'art.29 delle presenti norme.

#### ***30.1 - UTOE a prevalente carattere residenziale.***

1. Le UTOE a prevalente carattere residenziale individuate dal Piano Strutturale e dal regolamento urbanistico sono: UTOE di Chiusdino1, UTOE di Ciciano, UTOE di Montalcinello 1, UTOE di Frassini, UTOE di Palazzetto, UTOE di Frosini.
2. Gli insediamenti urbani di Chiusdino (UTOE di Chiusdino1), Ciciano, Palazzetto e Frosini fanno parte del sistema urbano provinciale di cui all'art.11.3 comma 8 del P.T.C.P. 2010.
3. Gli insediamenti urbani di Frassini e di Montalcinello (UTOE di Montalcinello 1) sono definiti dal P.T.C.P. come aggregati riportati nell'elenco 2 della Disciplina del P.T.C.P. 2010 (ex art.L8, comma 6 del P.T.C.P. 2000), in particolare:
  - Frassini, aggregato lineare lungo strada;
  - Montalcinello, centro murato.
4. Per quanto riguarda Chiusdino, Ciciano, Palazzetto e Frosini, gli interventi di trasformazione previsti, soggetti a piani attuativi convenzionati o interventi diretti convenzionati dovranno, nella fase della progettazione di dettaglio, oltre alle prescrizioni e indirizzi di carattere generale contenuti nelle presenti norme, attenersi a quanto previsto agli artt. 13.10, 13.11.e 13.12 del P.T.C.P. 2010. Per tutti gli altri interventi sul patrimonio edilizio esistente sono da rispettare tutte le prescrizioni e indirizzi di carattere generale contenuti nelle presenti norme.
5. Per quanto riguarda Frassini e Montalcinello, gli interventi di trasformazione previsti, soggetti a piani attuativi convenzionati o interventi diretti convenzionati dovranno, nella fase della progettazione di dettaglio, oltre alle prescrizioni e indirizzi di carattere generale contenuti nelle presenti norme, attenersi a quanto previsto all'art. 13.13 del P.T.C.P. 2010. Per tutti gli altri interventi sul patrimonio edilizio esistente sono da rispettare tutte le prescrizioni e indirizzi di carattere generale contenuti nelle presenti norme.
6. Per le suddette UTOE sono di seguito riportate le tabelle con l'indicazione dei parametri urbanistici, come definiti all'art.15 e secondo le modalità operative di cui agli artt.10, 11, 12, 13 delle presenti norme.

| <b>UTOE Chiusdino 1</b>           |                  |               |                |             |                      |               |             |             |  |
|-----------------------------------|------------------|---------------|----------------|-------------|----------------------|---------------|-------------|-------------|--|
| <b>Zone B1</b>                    |                  |               |                |             |                      |               |             |             |  |
| N°                                | S.F.             | S.U.L. / S.F. | S.C. / S.F.    | H max Piani |                      |               |             |             |  |
| 1                                 | 4.146            | 35,0%         | 30,0%          | 2           |                      |               |             |             |  |
| 2                                 | 3.462            | 35,0%         | 30,0%          | 2           |                      |               |             |             |  |
| 3                                 | 2.668            | 43,0%         | 36,0%          | 2           |                      |               |             |             |  |
| 4                                 | 1.572            | 35,0%         | 30,0%          | 2           |                      |               |             |             |  |
| 5                                 | 7.332            | 35,0%         | 30,0%          | 2           |                      |               |             |             |  |
| 6                                 | 833              | 35,0%         | 30,0%          | 2           |                      |               |             |             |  |
| 7                                 | 6.152            | 35,0%         | 30,0%          | 2           |                      |               |             |             |  |
| 8                                 | 1.112            | 35,0%         | 30,0%          | 2           |                      |               |             |             |  |
| 9                                 | 1.762            | 35,0%         | 30,0%          | 2           |                      |               |             |             |  |
| 10                                | 1.080            | 35,0%         | 30,0%          | 2           |                      |               |             |             |  |
| 11                                | 2.212            | 35,0%         | 30,0%          | 2           |                      |               |             |             |  |
| 12                                | 1.297            | 35,0%         | 30,0%          | 2           |                      |               |             |             |  |
| 13                                | 2.212            | 35,0%         | 30,0%          | 2           |                      |               |             |             |  |
| 14                                | 680              | 35,0%         | 30,0%          | 2           |                      |               |             |             |  |
| 15                                | 1.746            | 35,0%         | 30,0%          | 2           |                      |               |             |             |  |
| 16                                | 874              | 35,0%         | 30,0%          | 2           |                      |               |             |             |  |
| 17                                | 1.923            | 35,0%         | 30,0%          | 2           |                      |               |             |             |  |
| 18                                | 1.805            | 35,0%         | 30,0%          | 2           |                      |               |             |             |  |
| 19                                | 10.890           | 35,0%         | 30,0%          | 2           |                      |               |             |             |  |
| 20                                | 1.840            | 35,0%         | 30,0%          | 2           |                      |               |             |             |  |
| 21                                | 10.610           | 35,0%         | 30,0%          | 2           |                      |               |             |             |  |
| 22                                | 2.746            | 35,0%         | 30,0%          | 2           |                      |               |             |             |  |
| <b>Zone B2</b>                    |                  |               |                |             |                      |               |             |             |  |
| N°                                | S.T.             | S.F.          | Verde pubblico | P           | Strade               | S.U.L. / S.T. | S.C. / S.F. | H max Piani |  |
| 1                                 | 1.008            | 840           | 0              | 168         | 0                    | 19,0%         | 30,0%       | 2           |  |
| 2                                 | 2.796            | 1.231         | 519            | 529         | 517                  | 19,0%         | 30,0%       | 2           |  |
| 3                                 | 1.107            | 871           | 0              | 0           | 236                  | 19,0%         | 30,0%       | 2           |  |
| 4                                 | 1.588            | 1.379         | 0              | 0           | 209                  | 19,0%         | 30,0%       | 2           |  |
| <b>Zone C2</b>                    |                  |               |                |             |                      |               |             |             |  |
| N°                                | S.T.             | S.F.          | Verde pubblico | P           | Strade               | S.U.L. / S.T. | S.C. / S.F. | H max Piani |  |
| 1                                 | 5.645            | 3.738         | 1.317          | 590         | 0                    | 16,0%         | 30,0%       | 2           |  |
| 2                                 | 3.278            | 2.362         | 0              | 684         | 232                  | 16,0%         | 30,0%       | 2           |  |
| 3                                 | 1.320            | 1.142         | 0              | 104         | 74                   | 16,0%         | 30,0%       | 2           |  |
| <b>Zone F4</b>                    |                  |               |                |             |                      |               |             |             |  |
| N°                                | S.F.             | S.U.L. / S.F. | S.C. / S.F.    | H max Piani |                      |               |             |             |  |
| 1                                 | 2.682            | 35,0%         | 30,0%          | 2           |                      |               |             |             |  |
| 2                                 | 1.607            | 35,0%         | 30,0%          | 2           |                      |               |             |             |  |
| <b>Zone R</b>                     |                  |               |                |             |                      |               |             |             |  |
| N°                                | S.T.             | S.U.L. / S.T. | S.C. / S.F.    | H max       |                      |               |             |             |  |
| R1                                | 3.864            | 20,0%         | 30,0%          | 2           | vedi scheda norma R1 |               |             |             |  |
| <b>Standards UTOE Chiusdino 1</b> |                  |               |                |             |                      |               |             |             |  |
|                                   | Zone F1          |               |                | 4.098 mq    |                      |               |             |             |  |
|                                   | Zone F2          |               |                | 79.112 mq   |                      |               |             |             |  |
|                                   | Parcheggi        |               |                | 12.098 mq   |                      |               |             |             |  |
|                                   | Totale Standards |               |                | 95.308 mq   |                      |               |             |             |  |

| <b>UTOE Ciciano</b>           |       |               |                |             |        |               |             |             |  |
|-------------------------------|-------|---------------|----------------|-------------|--------|---------------|-------------|-------------|--|
| <b>Zone B1</b>                |       |               |                |             |        |               |             |             |  |
| N°                            | S.F.  | S.U.L. / S.F. | S.C. / S.F.    | H max Piani |        |               |             |             |  |
| 1                             | 4.360 | 35,0%         | 30,0%          | 2           |        |               |             |             |  |
| 2                             | 6.432 | 35,0%         | 30,0%          | 2           |        |               |             |             |  |
| 3                             | 921   | 35,0%         | 30,0%          | 2           |        |               |             |             |  |
| 4                             | 3.062 | 35,0%         | 30,0%          | 2           |        |               |             |             |  |
| 5                             | 855   | 35,0%         | 30,0%          | 2           |        |               |             |             |  |
| 6                             | 881   | 35,0%         | 30,0%          | 2           |        |               |             |             |  |
| 7                             | 2.549 | 35,0%         | 30,0%          | 2           |        |               |             |             |  |
| 8                             | 964   | 35,0%         | 30,0%          | 2           |        |               |             |             |  |
| 9                             | 1.138 | 35,0%         | 30,0%          | 2           |        |               |             |             |  |
| 10                            | 1.014 | 35,0%         | 30,0%          | 2           |        |               |             |             |  |
| 11                            | 1.703 | 35,0%         | 30,0%          | 2           |        |               |             |             |  |
| 12                            | 358   | 35,0%         | 30,0%          | 2           |        |               |             |             |  |
| <b>Zone B2</b>                |       |               |                |             |        |               |             |             |  |
| N°                            | S.T.  | S.F.          | Verde pubblico | P           | Strade | S.U.L. / S.T. | S.C. / S.F. | H max Piani |  |
| 1                             | 1.394 | 738           | 120            | 365         | 171    | 19,0%         | 30,0%       | 2           |  |
| 2                             | 1.390 | 961           | 305            | 124         | 0      | 19,0%         | 30,0%       | 2           |  |
| 3                             | 1.079 | 793           | 0              | 130         | 156    | 19,0%         | 30,0%       | 2           |  |
| <b>Zone C2</b>                |       |               |                |             |        |               |             |             |  |
| N°                            | S.T.  | S.F.          | Verde pubblico | P           | Strade | S.U.L. / S.T. | S.C. / S.F. | H max Piani |  |
| 1                             | 3.033 | 1.955         | 300            | 470         | 308    | 16,0%         | 30,0%       | 2           |  |
| 2                             | 3.171 | 1.687         | 438            | 414         | 632    | 16,0%         | 30,0%       | 2           |  |
| 3                             | 1.739 | 1.425         | 0              | 314         | 0      | 17,0%         | 30,0%       | 2           |  |
| <b>Standards UTOE Ciciano</b> |       |               |                |             |        |               |             |             |  |
| Zone F1                       |       |               | 12.130 mq      |             |        |               |             |             |  |
| Zone F2                       |       |               | 12.771 mq      |             |        |               |             |             |  |
| Parcheggi                     |       |               | 3.455 mq       |             |        |               |             |             |  |
| Totale Standards              |       |               | 28.356 mq      |             |        |               |             |             |  |

| <b>UTOE Montalcinello 1</b>           |        |               |                |                        |        |               |             |             |  |
|---------------------------------------|--------|---------------|----------------|------------------------|--------|---------------|-------------|-------------|--|
| <b>Zone B1</b>                        |        |               |                |                        |        |               |             |             |  |
| N°                                    | S.F.   | S.U.L. / S.F. | S.C. / S.F.    | H max Piani            |        |               |             |             |  |
| 1                                     | 2.152  | 35,0%         | 30,0%          | 2                      |        |               |             |             |  |
| 2                                     | 261    | 35,0%         | 30,0%          | 2                      |        |               |             |             |  |
| 3                                     | 1.248  | 35,0%         | 30,0%          | 2                      |        |               |             |             |  |
| 4                                     | 305    | 35,0%         | 30,0%          | 2                      |        |               |             |             |  |
| 5                                     | 1.010  | 35,0%         | 30,0%          | 2                      |        |               |             |             |  |
| 6                                     | 2.900  | 35,0%         | 30,0%          | 2                      |        |               |             |             |  |
| 7                                     | 2.118  | 35,0%         | 30,0%          | 2                      |        |               |             |             |  |
| <b>Zone C2</b>                        |        |               |                |                        |        |               |             |             |  |
| N°                                    | S.T.   | S.F.          | Verde pubblico | P                      | Strade | S.U.L. / S.T. | S.C. / S.F. | H max Piani |  |
| 1                                     | 3.118  | 1.416         | 1.464          | 170                    | 68     | 13,5%         | 30,0%       | 2           |  |
| 2                                     | 10.189 | 4.618         | 2.218          | 1.300                  | 2.053  | 15,5%         | 30,0%       | 2           |  |
| <b>Zone R</b>                         |        |               |                |                        |        |               |             |             |  |
| N°                                    | S.T.   | S.U.L. / S.T. | S.C. / S.F.    | H max                  |        |               |             |             |  |
| R2                                    | 11.130 | 25,0%         | 30,0%          | 2 vedi scheda norma R2 |        |               |             |             |  |
| <b>Standards UTOE Montalcinello 1</b> |        |               |                |                        |        |               |             |             |  |
| Zone F1                               |        |               | 6.519 mq       |                        |        |               |             |             |  |
| Zone F2                               |        |               | 8.920 mq       |                        |        |               |             |             |  |
| Parcheggi                             |        |               | 3.993 mq       |                        |        |               |             |             |  |
| Totale Standards                      |        |               | 19.432 mq      |                        |        |               |             |             |  |

| <b>UTOE Frassini</b>           |                  |               |                |             |        |               |             |             |
|--------------------------------|------------------|---------------|----------------|-------------|--------|---------------|-------------|-------------|
| <b>Zone B1</b>                 |                  |               |                |             |        |               |             |             |
| N°                             | S.F.             | S.U.L. / S.F. | S.C. / S.F.    | H max Piani |        |               |             |             |
| 1                              | 382              | 35,0%         | 30,0%          | 2           |        |               |             |             |
| 2                              | 1.312            | 35,0%         | 30,0%          | 2           |        |               |             |             |
| 3                              | 3.383            | 35,0%         | 30,0%          | 2           |        |               |             |             |
| 4                              | 5.860            | 35,0%         | 30,0%          | 2           |        |               |             |             |
| 5                              | 656              | 35,0%         | 30,0%          | 2           |        |               |             |             |
| 6                              | 1.798            | 35,0%         | 30,0%          | 2           |        |               |             |             |
| 7                              | 826              | 35,0%         | 30,0%          | 2           |        |               |             |             |
| 8                              | 1.392            | 35,0%         | 30,0%          | 2           |        |               |             |             |
| 9                              | 1.478            | 35,0%         | 30,0%          | 2           |        |               |             |             |
| 10                             | 5.065            | 35,0%         | 30,0%          | 2           |        |               |             |             |
| 11                             | 6.735            | 35,0%         | 30,0%          | 2           |        |               |             |             |
| 12                             | 1.013            | 35,0%         | 30,0%          | 2           |        |               |             |             |
| <b>Zone B2</b>                 |                  |               |                |             |        |               |             |             |
| N°                             | S.T.             | S.F.          | Verde pubblico | P           | Strade | S.U.L. / S.T. | S.C. / S.F. | H max Piani |
| 1                              | 1.996            | 1.314         | 0              | 640         | 42     | 18,0%         | 30,0%       | 2           |
| 2                              | 1.486            | 973           | 0              | 477         | 36     | 18,0%         | 30,0%       | 2           |
| 3                              | 1.393            | 1.056         | 44             | 195         | 98     | 18,0%         | 30,0%       | 2           |
| <b>Zone C2</b>                 |                  |               |                |             |        |               |             |             |
| N°                             | S.T.             | S.F.          | Verde pubblico | P           | Strade | S.U.L. / S.T. | S.C. / S.F. | H max Piani |
| 1                              | 3.533            | 2.379         | 585            | 456         | 113    | 15,0%         | 30,0%       | 2           |
| 2                              | 3.280            | 1.649         | 1.133          | 498         | 0      | 15,0%         | 30,0%       | 2           |
| 3                              | 2.459            | 1.496         | 0              | 460         | 503    | 15,0%         | 30,0%       | 2           |
| 4                              | 3.274            | 2.355         | 0              | 830         | 89     | 15,0%         | 30,0%       | 2           |
| <b>Standards UTOE Frassini</b> |                  |               |                |             |        |               |             |             |
|                                | Zone F1          |               |                | 2.766 mq    |        |               |             |             |
|                                | Zone F2          |               |                | 7.222 mq    |        |               |             |             |
|                                | Parcheggi        |               |                | 4.312 mq    |        |               |             |             |
|                                | Totale Standards |               |                | 14.300 mq   |        |               |             |             |

| <b>UTOE Palazzetto</b>           |        |               |                |         |        |               |             |             |  |
|----------------------------------|--------|---------------|----------------|---------|--------|---------------|-------------|-------------|--|
| <b>Zone B</b>                    |        |               |                |         |        |               |             |             |  |
| N°                               | S.F.   | S.U.L. / S.F. | S.C. / S.F.    | H Piani |        |               |             |             |  |
| 1                                | 7.819  | 35,0%         | 30,0%          | 2       |        |               |             |             |  |
| 2                                | 1.671  | 35,0%         | 30,0%          | 2       |        |               |             |             |  |
| 3                                | 4.002  | 35,0%         | 30,0%          | 2       |        |               |             |             |  |
| 4                                | 2.354  | 35,0%         | 30,0%          | 2       |        |               |             |             |  |
| 5                                | 7.491  | 35,0%         | 30,0%          | 2       |        |               |             |             |  |
| 6                                | 3.028  | 35,0%         | 30,0%          | 2       |        |               |             |             |  |
| 7                                | 2.609  | 35,0%         | 30,0%          | 2       |        |               |             |             |  |
| 8                                | 2.543  | 35,0%         | 30,0%          | 2       |        |               |             |             |  |
| 9                                | 254    | 35,0%         | 30,0%          | 2       |        |               |             |             |  |
| <b>Zone B2</b>                   |        |               |                |         |        |               |             |             |  |
| N°                               | S.T.   | S.F.          | Verde pubblico | P       | Strade | S.U.L. / S.T. | S.C. / S.F. | H max Piani |  |
| 1                                | 1.164  | 748           | 0              | 0       | 416    | 18,0%         | 30,0%       | 2           |  |
| <b>Zone C2</b>                   |        |               |                |         |        |               |             |             |  |
| N°                               | S.T.   | S.F.          | Verde pubblico | P       | Strade | S.U.L. / S.T. | S.C. / S.F. | H max Piani |  |
| 1                                | 3.807  | 3.055         | 421            | 331     | 0      | 15,0%         | 30,0%       | 3           |  |
| 2                                | 7.933  | 3.743         | 390            | 2.293   | 1.507  | 16,0%         | 30,0%       | 3           |  |
| 3                                | 2.196  | 1.191         | 30             | 122     | 853    | 16,0%         | 30,0%       | 3           |  |
| <b>Zone D1p</b>                  |        |               |                |         |        |               |             |             |  |
| N°                               | S.F.   | S.U.L. / S.F. | S.C. / S.F.    | H max   |        |               |             |             |  |
| 1                                | 4.831  | 30,0%         | 30,0%          | 7,50 ml |        |               |             |             |  |
| 2                                | 2.867  | 30,0%         | 30,0%          | 7,50 ml |        |               |             |             |  |
| <b>Zone T</b>                    |        |               |                |         |        |               |             |             |  |
| N°                               | S.T.   | S.F.          | Verde pubblico | P       | Strade | S.U.L. / S.T. | S.C. / S.F. | H max Piani |  |
| 1                                | 53.398 | 49.191        | 3.357          | 850     | 0      | 8,0%          | 10,0%       | 2           |  |
| <b>Standards UTOE Palazzetto</b> |        |               |                |         |        |               |             |             |  |
| Zone F1                          |        |               | 9.520 mq       |         |        |               |             |             |  |
| Zone F2                          |        |               | 4.836 mq       |         |        |               |             |             |  |
| Parcheggi                        |        |               | 3.943 mq       |         |        |               |             |             |  |
| Totale Standards                 |        |               | 18.299 mq      |         |        |               |             |             |  |

| <b>UTOE Frosini</b>           |          |
|-------------------------------|----------|
| <b>Standards UTOE Frosini</b> |          |
| Zone F2                       | 798 mq   |
| Parcheggi                     | 957 mq   |
| Totale Standards              | 1.755 mq |

### **30.2 - UTOE a prevalente carattere rurale e turistico-ricettivo.**

1. Le UTOE a prevalente carattere rurale e turistico-ricettivo individuate dal Piano Strutturale e dal Regolamento Urbanistico sono: UTOE di San Galgano, UTOE di Pentolina, UTOE di Castelletto, Il Casino, La Battellona, UTOE di Spannocchia, UTOE di Luriano, UTOE di Le Cetine, UTOE di Colordesoli.
2. Gli insediamenti di origine rurale con l'attribuzione di funzioni anche di tipo turistico-ricettivo sono definiti dal P.T.C.P. 2010 come aggregati (ex art.L8 del P.T.C.P. 2000) e come BSA (ex art.L9 del P.T.C.P. 2000), in particolare:
  - San Galgano e Cappella di Montesiepi, definiti all'art.11.3.3. e 13.4 della Disciplina del P.T.C.P. 2010 (ex art.L9 del P.T.C.P. 2000);
  - Pentolina, Aggregato, castello documentato da resti, fattoria inserito nell'elenco 2 della Disciplina del P.T.C.P. 2010 (ex art.L8, comma 6 del P.T.C.P. 2000);
  - Castelletto, Aggregato di Villa fattoria inserito nell'elenco 1 della Disciplina del P.T.C.P. 2010 (ex art.L8, comma 5 del P.T.C.P. 2000); Il Casino, Aggregato lineare lungo strada inserito nell'elenco 3 della Disciplina del P.T.C.P. 2010 (ex art.L8, comma 7 del P.T.C.P. 2000);
  - Spannocchia, BSA definito all'art.11.3.3. e 13.4 della Disciplina del P.T.C.P. 2010 (ex art.L9 del P.T.C.P. 2000);
  - Luriano, BSA definito all'art.11.3.3. e 13.4 della Disciplina del P.T.C.P. 2010 (ex art.L9 del P.T.C.P. 2000); La Pieve, aggregato/Pieve inserito nell'elenco 1 della Disciplina del P.T.C.P. 2010 (ex art.L8, comma 5 del P.T.C.P. 2000);
  - Le Cetine, Aggregato di case coloniche inserito nell'elenco 3 della Disciplina del P.T.C.P. 2010 (ex art.L8, comma 7 del P.T.C.P. 2000);
  - Colordesoli, Aggregato a forma aperta inserito nell'elenco 3 della Disciplina del P.T.C.P. 2010 (ex art.L8, comma 7 del P.T.C.P. 2000);
3. Per quanto riguarda gli insediamenti di cui alle UTOE di Pentolina, Castelletto, Il Casino, La Battellona, Le Cetine e Colordesoli, gli interventi di trasformazione previsti sul patrimonio edilizio esistente, oltre alle prescrizioni e indirizzi di carattere generale contenuti nelle presenti norme, devono rispettare quanto previsto all'art. 13.13 della disciplina del P.T.C.P. 2010.
4. Per quanto riguarda gli insediamenti di San Galgano/Montesiepi, Spannocchia, Luriano, gli interventi di trasformazione previsti sul patrimonio edilizio esistente, oltre alle prescrizioni e indirizzi di carattere generale contenuti nelle presenti norme, devono rispettare quanto previsto all'art. 13.14 della Disciplina del P.T.C.P. 2010.
5. Per quanto concerne le UTOE a prevalente carattere rurale e turistico-ricettivo, le funzioni turistico-ricettivo sono definite attraverso l'assegnazione di Posti Letto, con riferimento alla tabella contenuta nella Tav.09 - *Relazione Illustrativa*. Non tutti i Posti Letto sono stati assegnanti in questa fase; essi potranno essere assegnati nel corso dell'attuazione del R.U. sulla base di proposte progettuali, dettagliate e motivate, attingendo al dimensionamento di cui alla tabella contenuta nella Tav. 09,<sup>155</sup> con apposita variante integrativa al R.U. tenendo

---

<sup>155</sup> Modifica relativa alle Oss. n. 106a, 107a

in considerazione il fatto che il documento di VAS ha già effettuato le valutazioni sul complessivo dei posti letto previsti dal P.S..

6. Per quanto concerne l'UTOE di San Galgano devono essere rispettati i seguenti indirizzi e prescrizioni:
  - La previsione del R.U. di 28 posti letto sarà attuata tramite il recupero del patrimonio edilizio esistente non facente parte del patrimonio edilizio storicizzato di cui all'Allegato 10 a; sono possibili gli interventi di cui all'art.18 fino alla Ristrutturazione edilizia e secondo i criteri di cui all'art.19. Potranno comunque essere realizzati i volumi pertinenziali di cui all'art.15.12 delle presenti norme.
  - Le destinazioni d'uso per gli edifici privi di valore storico-architettonico nella zona omogenea A sono: residenziale, turistico-ricettivo, pubblici esercizi, artigianato di servizio, di servizio pubbliche e private, agricola e attività ad essa connesse.<sup>156</sup>
7. Per quanto concerne l'UTOE di Le Cetine devono essere rispettati i seguenti indirizzi e prescrizioni:
  - L'area occupata dal borgo dovrà essere bonificata dai fattori inquinanti, quali antimonio e in misura minore di mercurio e arsenico, con valori di fondo maggiori della CSR stabilite con le analisi di rischio e 1-2 ordini di grandezza.
  - In attesa della bonifica ambientale, sui fabbricati sono possibili gli interventi di cui all'art.18 fino alla Ristrutturazione edilizia. Per consentire la Sostituzione edilizia è necessario procedere alla bonifica preventiva dell'area, ovvero alla traslazione di SUL da recuperare in parti dell'UTOE con minore livello di contaminazione. Interventi di Sostituzione edilizia, pur possibili con Intervento Diretto, devono essere supportati da uno studio progettuale d'insieme.
  - Le destinazioni d'uso per gli edifici presenti nel borgo sono: residenziale, turistico-ricettivo, pubblici esercizi, artigianato di servizio, di servizio pubbliche e private, agricola e attività ad essa connesse.<sup>157</sup>

### **30.3 - UTOE a prevalente carattere terziario e di servizio.**

1. L'UTOE a prevalente carattere terziario e di servizio individuata dal Piano Strutturale e dal regolamento urbanistico è l'UTOE di Papena Ponte Feccia 1.
2. L'UTOE ricomprende al proprio interno il Podere Papena definito dal P.T.C.P. 2010 come aggregato di case coloniche e inserito nell'elenco 3 della Disciplina del P.T.C.P. 2010 (ex art.L8, comma 7 del P.T.C.P. 2000); tale aggregato rientra nell'ambito agricolo periurbano e l'area di pertinenza di cui all'art. 13.13 del P.T.C.P. 2010 è in essa tutta ricompresa, in quanto l'ambito degli insediamenti dell'UTOE di Papena Ponte Feccia 1 risulta completamente esterno alla suddetta area di pertinenza.

---

<sup>156</sup> Integrazione relativa alle oss. n.106d, 107e, 107l.

<sup>157</sup> Integrazione relativa alle oss. n.51, 58a, 58c.

3. Gli interventi di trasformazione sul patrimonio edilizio esistente di Papena dovranno rispettare oltre che le prescrizioni e gli indirizzi di carattere generale contenuti nelle presenti norme, anche a quanto previsto all'art.13.13 della Disciplina del P.T.C.P. 2010.
4. Per tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente devono essere rispettate tutte le prescrizioni contenute agli artt. 5, 6, 20 e 22 delle presenti norme.
5. Per tale UTOE, fermo restando che per gli snodi stradali sulla S.S. 73 dovranno essere concordate le modalità con le autorità competenti, si dà l'indirizzo di dare priorità attuativa agli interventi previsti nel Sub Ambito A dell'UTOE.
6. Per quanto concerne le trasformazioni previste nell'ambito degli insediamenti di Ponte Feccia, si dovrà fare riferimento ai parametri urbanistici contenuti nella tabella che segue, come definiti all'art.15 e secondo le modalità operative di cui agli artt.10, 11, 12, 13 delle presenti norme.

| <b>UTOE Papena - Ponte Feccia 1</b>      |                  |                      |                       |                    |               |                      |                    |                    |  |
|--|------------------|----------------------|-----------------------|--------------------|---------------|----------------------|--------------------|--------------------|--|
| <b>Zone B1</b>                           |                  |                      |                       |                    |               |                      |                    |                    |  |
| <b>N°</b>                                | <b>S.F.</b>      | <b>S.U.L. / S.F.</b> | <b>S.C. / S.F.</b>    | <b>H Piani</b>     |               |                      |                    |                    |  |
| 1  | 4.661            | 35,0%                | 30,0%                 | 2                  |               |                      |                    |                    |  |
| 2  | 5.802            | 35,0%                | 30,0%                 | 2                  |               |                      |                    |                    |  |
| <b>Zone C2</b>                           |                  |                      |                       |                    |               |                      |                    |                    |  |
| <b>N°</b>                                | <b>S.T.</b>      | <b>S.F.</b>          | <b>Verde pubblico</b> | <b>P</b>           | <b>Strade</b> | <b>S.U.L. / S.T.</b> | <b>S.C. / S.F.</b> | <b>H max Piani</b> |  |
| 1  | 14.024           | 6.646                | 2.640                 | 1.432              | 3.306         | 18,0%                | 30,0%              | 2                  |  |
| <b>Zone D1c</b>                          |                  |                      |                       |                    |               |                      |                    |                    |  |
| <b>N°</b>                                | <b>S.F.</b>      | <b>S.U.L. / S.F.</b> | <b>S.C. / S.F.</b>    | <b>H max</b>       |               |                      |                    |                    |  |
| 1  | 3.415            | 30,0%                | 30,0%                 | 7,50 ml            |               |                      |                    |                    |  |
| 2  | 9.057            | 30,0%                | 30,0%                 | 7,50 ml            |               |                      |                    |                    |  |
| 3  | 3.479            | 30,0%                | 30,0%                 | 7,50 ml            |               |                      |                    |                    |  |
| <b>Zone D2c</b>                          |                  |                      |                       |                    |               |                      |                    |                    |  |
| <b>N°</b>                                | <b>S.T.</b>      | <b>S.F.</b>          | <b>Verde pubblico</b> | <b>P</b>           | <b>Strade</b> | <b>S.U.L. / S.T.</b> | <b>S.C. / S.F.</b> | <b>H max</b>       |  |
| 1  | 15.171           | 9.081                | 2.135                 | 2.272              | 1.683         | 30,0%                | 30,0%              | 7,50 ml            |  |
| 2  | 10.602           | 5.093                | 1.904                 | 953                | 2.652         | 30,0%                | 30,0%              | 7,50 ml            |  |
| <b>Zone D2p</b>                          |                  |                      |                       |                    |               |                      |                    |                    |  |
| <b>N°</b>                                | <b>S.T.</b>      | <b>S.F.</b>          | <b>Verde pubblico</b> | <b>P</b>           | <b>Strade</b> | <b>S.U.L. / S.T.</b> | <b>S.C. / S.F.</b> | <b>H max</b>       |  |
| 1  | 15.816           | 8.464                | 2.888                 | 1.634              | 2.830         | 30,0%                | 50,0%              | 7,50 ml            |  |
| <b>Zone F4</b>                           |                  |                      |                       |                    |               |                      |                    |                    |  |
| <b>N°</b>                                | <b>S.F.</b>      | <b>S.U.L. / S.F.</b> | <b>S.C. / S.F.</b>    | <b>H max Piani</b> |               |                      |                    |                    |  |
| 1  | 3.328            | 20,0%                | 25,0%                 | 2                  |               |                      |                    |                    |  |
| <b>Standards Papena - Ponte Feccia 1</b> |                  |                      |                       |                    |               |                      |                    |                    |  |
|  | Zone F1          |                      | 23.748 mq             |                    |               |                      |                    |                    |  |
|  | Zone F2          |                      | 6.236 mq              |                    |               |                      |                    |                    |  |
|  | Parcheggi        |                      | 7.724 mq              |                    |               |                      |                    |                    |  |
|  | Totale Standards |                      | 37.708 mq             |                    |               |                      |                    |                    |  |

### 30.4 - UTOE a prevalente carattere produttivo e di servizio.

1. Le UTOE a prevalente carattere produttive e di servizio individuate dal Piano Strutturale e dal Regolamento Urbanistico sono: l'UTOE di Chiusdino1 e l'UTOE di Montalcinello 2.
2. L'UTOE di Chiusdino 2 è costituita dall'area occupata dalla nuova centrale geotermica e da un insediamento di nuova previsione destinato ad attività prevalentemente legate all'uso dell'energia geotermica.
3. L'UTOE di Montalcinello 2 è costituita da un insediamento di nuova previsione destinato ad attività prevalentemente legata all'uso della risorsa geotermica, in quanto si trova nelle vicinanze della centrale geotermica di Radicondoli. In prossimità del confine comunale esiste un piccolo insediamento nel Comune di Radicondoli, anch'esso destinato ad attività legate alla geotermia: nel corso dell'attuazione degli interventi previsti dal R.U. si dovranno trovare forme di coordinamento infrastrutturale fra le due aree produttive dei due Comuni.
4. Gli interventi di trasformazione previsti dovranno nella fase della progettazione di dettaglio, rispettare tutte le prescrizioni di carattere generale contenute nelle presenti norme, oltre a quanto previsto per le singole zone omogenee.
5. Per le suddette UTOE sono di seguito riportate le tabelle con l'indicazione dei parametri urbanistici, come definiti all'art.15 e secondo le modalità operative di cui agli artt.10, 11, 12, 13 delle presenti norme.

| <b>UTOE Chiusdino 2</b>           |                  |               |                |         |                     |               |             |         |
|-----------------------------------|------------------|---------------|----------------|---------|---------------------|---------------|-------------|---------|
| <b>Zone D1p</b>                   |                  |               |                |         |                     |               |             |         |
| N°                                | S.F.             | S.U.L. / S.F. | S.C. / S.F.    | H max   |                     |               |             |         |
| 1                                 | 32.930           | 30,0%         | 30,0%          | 7,50 ml | centrale geotermica |               |             |         |
| <b>Zone D2p</b>                   |                  |               |                |         |                     |               |             |         |
| N°                                | S.T.             | S.F.          | Verde pubblico | P       | Strade              | S.U.L. / S.T. | S.C. / S.F. | H max   |
| 1                                 | 27.418           | 17.818        | 5.465          | 1.167   | 2.968               | 35,0%         | 50,0%       | 7,50 ml |
| <b>Standards UTOE Chiusdino 2</b> |                  |               |                |         |                     |               |             |         |
|                                   | Zone F1          |               | 5.465 mq       |         |                     |               |             |         |
|                                   | Parcheggi        |               | 1.166 mq       |         |                     |               |             |         |
|                                   | Totale Standards |               | 6.631 mq       |         |                     |               |             |         |

| <b>UTOE Montalcinello 2</b>           |                  |             |                       |          |               |                      |                    |              |
|---------------------------------------|------------------|-------------|-----------------------|----------|---------------|----------------------|--------------------|--------------|
| <b>Zone D2p</b>                       |                  |             |                       |          |               |                      |                    |              |
| <b>N°</b>                             | <b>S.T.</b>      | <b>S.F.</b> | <b>Verde pubblico</b> | <b>P</b> | <b>Strade</b> | <b>S.U.L. / S.T.</b> | <b>S.C. / S.F.</b> | <b>H max</b> |
| 1                                     | 34.951           | 23.469      | 9.134                 | 1.782    | 566           | 35,0%                | 50,0%              | 7,50 ml      |
| <b>Standards UTOE Montalcinello 2</b> |                  |             |                       |          |               |                      |                    |              |
|                                       | Zone F1          |             | 9.134 mq              |          |               |                      |                    |              |
|                                       | Parcheggi        |             | 1.782 mq              |          |               |                      |                    |              |
|                                       | Totale Standards |             | 10.916 mq             |          |               |                      |                    |              |

### **Art. 31 - Norme transitorie e di salvaguardia.**

1. Sono fatti salvi i titoli autorizzativi, limitatamente al periodo della loro validità. Possono essere ammesse le varianti che non costituiscono variazioni essenziali così come individuate all'art. 133 della L.R. n.1/05, il tutto limitatamente al periodo della loro validità.
2. Mantengono la loro validità, per il periodo della loro vigenza i Piani Attuativi approvati anche nel caso in cui non siano state ancora state sottoscritte le relative convenzioni; sono ammesse varianti a condizione che siano conformi con il R.U..
3. Restano sospese le previsioni di cui alle due aree produttive (zona omogenea D2p) poste all'interno delle UTOE Chiusdino 2 e Montalcinello 2, in quanto in contrasto con il nuovo P.T.C.P. 2010. Nel caso in cui dopo il periodo previsto dall'art.30 della Disciplina del P.T.C.P. per le verifiche di coerenza tali aree dovessero essere riconosciute dal P.T.C.P. nell'ambito del Polo geotermico di Radicondoli-Fiumarello-Chiusdino, in quanto già previste dal Piano Strutturale, tale sospensione verrà meno automaticamente senza Variante al R.U., in caso contrario esse saranno eliminate con Variante al R.U. e contestuale Variante al P.S..

Acronimi, sigle ed abbreviazioni.

Di seguito vengono definiti gli acronimi, le sigle e le abbreviazioni impiegati all'interno degli elaborati del R.U.:

- A.A.T.O. – Autorità di A.T.O..
- A.C. – Amministrazione Comunale.
- A.R.P.A.T. – Agenzia Regionale di Protezione Ambientale Toscana.
- art.; artt. – articolo; articoli.
- tav.; tavv. – tavola; tavole.
- A.T.O. – Ambito Territoriale Ottimale
- B.U.R.T. – Bollettino Ufficiale della Regione Toscana.
- Cap.; Capp. – capitolo; capitoli.
- C.C. – Consiglio Comunale.
- D.C.R. – Delibera di Consiglio Regionale.
- Del. – Delibera.
- D.G.R. – Delibera di Giunta Regionale.
- Dir. CE. – Direttiva della Comunità Europea.
- D. Lgs. – Decreto Legislativo.
- D.M. – Decreto Ministeriale.
- D.P.R. – Decreto del Presidente della Repubblica.
- ecc., etc. – eccetera.
- L. – Legge Nazionale.
- L.R. – Legge Regionale.
- e s.m.e i. – e successive modifiche ed integrazioni (relative a leggi, norme, regolamenti ecc.)
- N.T.A. – Norme Tecniche di Attuazione.
- P.A. – Piano/i attuativo/i.
- P.A.E.R.P. – Piano delle Attività Estrattive di Recupero Provinciale.
- P.A.I. – Piano di Assetto Idrogeologico.
- P.A.P.M.A.A. – Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale (ex P.M.A.A. - Programma Miglioramento Agricolo Ambientale).
- P.C.C.A. – Piano di Comunale di Classificazione Acustica.
- P.E.E. – Patrimonio Edilizio Esistente.

|             |   |
|-------------|---|
| P.I.T.      | – Piano di Indirizzo Territoriale (Regionale).  |
| P.R.A.E.    | – Piano Regionale delle Attività Estrattive (anni 1995 - 2000 - L.R. 36/1980, L.R. 5/1995).   |
| P.R.A.E.R.  | – Piano Regionale delle Attività Estrattive di Recupero delle escavabili e di riutilizzo dei residui recuperabili (anno 2003 - L.R. 78/1998). |
| P.S.        | – Piano Strutturale (Comunale).   |
| P.T.C.      | – Piano Territoriale di Coordinamento (Provinciale).  |
| Pub.Amm.    | – Pubblica Amministrazione.   |
| Q.C.        | – Quadro Conoscitivo.   |
| R.D.        | – Regio Decreto.  |
| R.E.        | – Regolamento Edilizio.   |
| Reg. CE     | – Regolamento della Comunità Europea.   |
| Reg. Reg.   | – Regolamento Regionale.  |
| R.U.        | – Regolamento Urbanistico (Comunale).   |
| S.A.U.      | – Superfici Agrarie Utilizzate, in ambito di aziende agricole.  |
| S.C.        | – Strada Comunale.  |
| S.I.C.      | – Sito di Interesse Comunitario (direttiva Habitat Dir. 1992/43/CEE)  |
| S.I.R.      | – Sito di Interesse Regionale (LR 56/2000)  |
| S.I.R.A.    | – Sistema Informativo Regionale Ambientale.   |
| S.I.T.      | – Sistema Informativo Territoriale.   |
| S.P.        | – Strada Provinciale.   |
| S.R.        | – Strada Regionale.   |
| S.U.L.      | – Superficie Utile Lorda.   |
| Tav.; Tavv. | – Tavola; Tavole (nel presente P.S. viene individuato come Tav. ciascun elaborato di piano, anche se si tratta di testo o documento).         |
| U.T.C.      | – Ufficio/i Tecnico/i Comunale/i.   |
| U.T.O.E.    | – Unità Territoriali Organiche Elementari.  |
| vd.         | – vedere a ...  |
| V.A.S.      | – Valutazione Ambientale Strategica.  |
| V.E.A.      | – Valutazione degli Effetti Ambientali (art. 32 della L.R. 5/1995).   |
| V.Int.      | – Valutazione Integrata (Capo I della L.R. 1/2005).   |
| Z.P.S.      | – Zona Protezione Speciale in materia di protezione ornitologica (direttiva Uccelli Dir. 2009/147/CEE).                                       |

