



# COMUNE DI CHIUSDINO

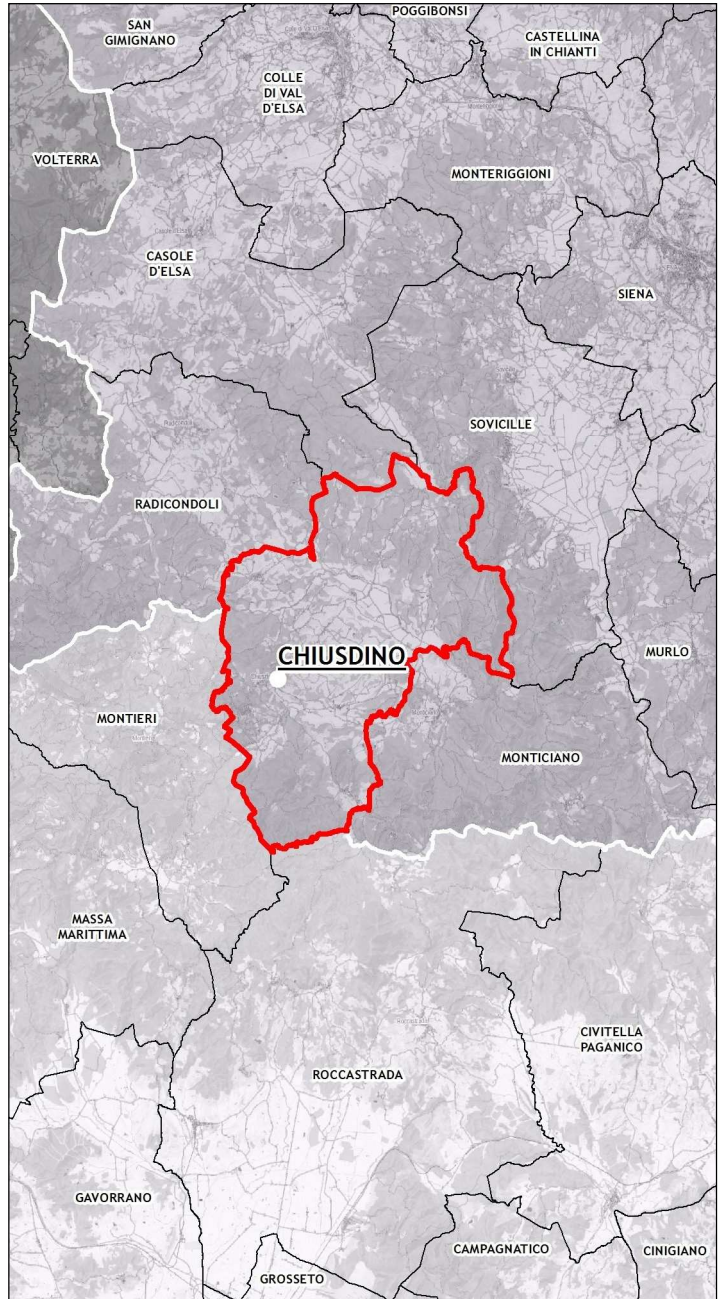
Provincia di Siena

## VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO FINALIZZATA ALLA MODIFICA DI ALCUNI ARTICOLI DELLE N.T.A.

Progettazione Urbanistica e Valutazione Ambientale  
Strategica V.A.S.

Arch. Graziano Massetani  
STUDIO MASSETANI Architettura & Urbanistica

Collaboratore:  
Pianificatore Territoriale Luca Menguzzato



*Sindaco:*

Luciana Bartaletti

*Responsabile del Procedimento:*

Arch. Ernestina Petrillo

*Garante dell'informazione e della partecipazione:*

Riccardo Leoncini

Adozione

Data: Aprile 2019

Approvazione

**Estratto delle N.T.A. modificate  
a seguito dell'approvazione della variante normativa**



### **Art. 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.90;
- d) piscine private a servizio delle strutture ricettive o ricreative, fino ad un massimo di mq. 120; se le stesse piscine sono previste nell'ambito di Piani Attuativi, la loro ampiezza può essere maggiore di mq. ~~100~~ 120 e comunque non superiore a mq. 200.
- 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 presentinorme;
- 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 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;
- j) piccoli impianti sportivi a carattere familiare nei limiti di mq. 270;
- 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;
- l) strutture di servizio alle attività sportive/ricreative private di cui ai punti precedenti nei limiti di mq. 10,00.

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.
6. Per quanto concerne le piscine pertinenziali di cui ai punti c) e d): ove insistono Beni Paesaggistici di cui alla parte III del D.Lgs 42/2004, la realizzazione di piscine è ammessa a servizio di residenze e di strutture ricettive come sopra definite in relazione alla compatibilità dei luoghi in cui viene proposta; le condizioni di compatibilità discendono da parametri d'ordine normativo (RU/PO), ambientale e paesaggistico (PIT), morfologico (attinente la conformazione del terreno e la modifica del suo profilo), geologico (grado di pericolosità) e percettivo (stima della sensibilità delle zone del paesaggio dal punto di vista visuale, formale, ed estetico). L' invaso deve essere realizzato all'interno di aree pertinenziali degli edifici esistenti, compreso edifici a servizio di strutture turistico ricettive. E' fatto divieto di realizzare invasi in aree aperte ed in zone di tipo agricolo rurale, in aree boscate. L' invaso deve avere sagoma planimetrica, oltre che rettangolare, quanto più possibile ad imitazione di laghetti e specchi d'acqua naturali. Dovranno essere previsti, laddove sia necessario, interventi di mitigazione della visibilità e dell'impatto paesaggistico dell'impianto, attraverso la realizzazione di barriere verdi e quinte arboree di delimitazioni dell'area interessata, da attuarsi con specie arboree ed arbustive autoctone, la piantumazione delle alberature potrà essere realizzata in filari o a boschetto a secondo dei casi e del contesto paesaggistico.
7. In accoglimento del contributo dell'Autorità di Bacino dell'Appennino Settentrionale, nei casi in cui le aree interessate dalla realizzazione di piscine pertinenziali interferiscono con quanto previsto dal P.G.R.A., per quanto riguarda la pericolosità idraulica, del P.A.I. frane per quanto riguarda la pericolosità geomorfologica e il P.G.A. delle acque del distretto idrografico dell'Appennino Settentrionale, per quanto riguarda la risorsa idrica sotterranea e superficiale, devono essere rispettati tutti gli indirizzi e le prescrizioni contenute nelle relative discipline dei suddetti Piani.
8. In accoglimento del contributo dell'U.S.L. relativamente agli aspetti igienico-sanitari, per quanto concerne la realizzazione delle piscine pertinenziali, dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:
- valutare puntualmente ed esaustivamente effetti ambientali a seguito della realizzazione delle piscine pertinenziali e le eventuali misure di mitigazione;
  - venga verificata la presenza, nella arre interessate da pozzi per la captazione di acqua destinata al consumo umano, ai fini del rispetto di quanto riportato nel D.Lgs 152/2006, art.94, in ogni caso

dovranno essere incentivate forme per il risparmio sull'uso della risorsa imponendo tutte le misure atte al recupero delle acque;

- sia indagata la componente ambientale energia in considerazione al potenziale incremento del fabbisogno energetico prodotto dalla realizzazione delle piscine pertinenziali, dovranno essere incentivate forme tese al risparmio energetico e all'eventuale produzione di energia da fonti rinnovabili;
- in caso di interventi di trasformazione ricadenti all'interno delle aree individuate come appartenenti alla Rete Natura 2000, dovrà essere predisposta apposita Valutazione di Incidenza al fine di analizzare più correttamente e approfonditamente le possibili interferenze.

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

[...]

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 Codice della Strada		Fuori centri 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. 5,00* per larghezza <= ml.12 ml. 7,50 per larghezza > ml.12
F	Locale	ml. 20	ml. 5,00*

*\*la distanza di ml 5,00 deve intendersi per strade la cui larghezza della carreggiata sia Uguale o maggiore di ml. 6,00; in caso di larghezze inferiori la relativa differenza va aggiunta alla distanza di ml. 5,00*

[...]

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

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

Gli infissi esterni debbono essere in legno naturale o verniciato.

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

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

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

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

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

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

Per quanto riguarda eventuali pensiline a protezione delle porte d'ingresso queste sono consentite a condizione che siano in materiali tipici del luogo (legno e cotto) o di tipo leggero in ferro e vetro.

[...]

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

1. [...]

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.

3. Sono consentite le recinzioni ad uso di aziende faunistico-venatorie e in generale l'istituzione di "fondo chiuso" nei termini della vigente legislazione mediante l'installazione di elementi di recinzione che lascino tra la parte inferiore della rete ed il profilo naturale del suolo alcuni varchi per il passaggio della microfauna. La recinzione del "fondo chiuso" dovrà essere preferibilmente 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.

4. Le recinzioni nel territorio agricolo dovranno rispettare le seguenti prescrizioni e caratteristiche:

- utilizzo di fili elettrici da rimuovere stagionalmente;
- utilizzo di reti metalliche a maglia sciolta su pali in ferro o legno fissati al suolo evitando l'utilizzo di cordoli in cemento, ma solo piccoli plinti puntiformi;
- H. Max. pari a 1,50; ai fini della protezione di colture di pregio e per evitare di danneggiare le colture ad opera di ungulati le recinzioni possono essere realizzate con struttura metallica più resistente ed arrivare fino all'altezza di ml.2,00, comunque fissate su supporti in legno o ferro, preferibilmente schermate da una cortina arbustiva mista realizzata con specie vegetali autoctone capace di fornire fruttificazioni per l'alimentazione dell'avifauna selvatica;
- le recinzioni devono garantire il mantenimento dell'accessibilità pedonale attraverso elementi di scavalco, ad esclusione dei fondi chiusi, con il mantenimento di cancelli in corrispondenza delle strade poderali o in presenza di servitù di passo;
- ove insistono Beni Paesaggistici di cui alla parte III del D.Lgs 42/2004 sulla recinzione dovranno essere aperti dei varchi 20x20 cm circa ogni 30-50 m per agevolare il passaggio della microfauna.
-

#### **24.7.1 - Animali da cortile, ovini, caprini, suini, polli, conigli e simili.**

1. E' ammessa la custodia di animali da cortile a condizione che tale attività rimanga per caratteristiche e dimensioni nell'ambito del consumo familiare.
2. Tali manufatti possono essere realizzati:
  - a) nell'area pertinenziale dei fabbricati esistenti;
  - b) in fondi al di fuori dell'area pertinenziale dei fabbricati purché sia documentato mediante un titolo abilitativo la disponibilità dell'area.
3. Caratteristiche tipologiche e dimensionali:
  - copertura a due falde, pendenza 30%;
  - piano di calpestio in terra battuta;
  - H max = ml. 2,20 in gronda;
  - Superficie coperta = mq. 10 per ogni specie (ovini, caprini, suini e simili)
  - Superficie coperta = mq. 10 (polli, conigli e simili)
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.

#### **24.7.3 - Animali d'affezione e/o da caccia**

1. E' ammessa la custodia di animali d'affezione (gatti o simili) o da caccia (cani) a condizione che tale attività rimanga per caratteristiche e dimensioni a carattere amatoriale.
2. Tali manufatti possono essere realizzati:
  - nell'area pertinenziale dei fabbricati esistenti;
  - 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 degli annessi per il ricovero degli animali d'affezione:
  - copertura a due falde, pendenza 30%;
  - piano di calpestio in materiale pavimentato con materiale lavabile e dotato di idonee griglie di scarico per il loro lavaggio.
  - H max = ml. 2,20 in gronda;
  - Superficie coperta utile netta = mq. 10 e per quanto riguarda i cani 8 mq. per ciascun cane fino a 3 cani e 4 mq. per ciascun cane fino a 5 cani, come previsto dal DPGR 38/R/2011, mantenendo lo stesso

parametro dimensionale da 5 a 20 cani, fino ad un massimo di mq.128.

4. Potrà essere realizzato un recinto in pali di legno o ferro semplicemente infissi nel terreno e rete metallica, anche con l'utilizzo di cordoli continui in cemento, per una superficie strettamente necessaria in cui includere il manufatto, tale da consentire la permanenza degli animali anche all'esterno del recinto, opportunamente ombreggiato.

5. Per la detenzione di altri animali d'affezione si fa riferimento a quanto previsto dal DPGR 38/R/2011 e s.m.e i. ed in particolare a quanto contenuto nell'Allegato A.

6. In accoglimento del contributo dell'Autorità di Bacino dell'Appennino Settentrionale, nei casi in cui le aree interessate dalla realizzazione di manufatti per la custodia di animali d'affezione e/o da caccia interferiscono con quanto previsto dal P.G.R.A., per quanto riguarda la pericolosità idraulica, del P.A.I. frane per quanto riguarda la pericolosità geomorfologica e il P.G.A. delle acque del distretto idrografico dell'Appennino Settentrionale, per quanto riguarda la risorsa idrica sotterranea e superficiale, devono essere rispettati tutti gli indirizzi e le prescrizioni contenute nelle relative discipline dei suddetti Piani.

7. In accoglimento del contributo dell'U.S.L. relativamente agli aspetti igienico-sanitari, per quanto concerne la realizzazione di manufatti per la custodia di animali d'affezione e/o da caccia, dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- gli eventuali effetti ambientali siano conosciuti, valutati in modo esaustivo, compreso l'individuazione di eventuali specifiche misure di mitigazione;
- siano adottati tutti gli accorgimenti strutturali, tecnologici ed organizzativi finalizzati ad impedire o ridurre a livelli accettabili eventuali molestie e/o inconvenienti per l'igiene degli abitanti;
- venga verificata la presenza, nella aree interessate da pozzi per la captazione di acqua destinata al consumo umano, ai fini del rispetto di quanto riportato nel D.Lgs 152/2006, art.94, in ogni caso dovranno essere incentivate forme per il risparmio sull'uso della risorsa imponendo tutte le misure atte al recupero delle acque;
- sia valutata la componente ambientale rumore, verificando la necessità di effettuare apposita valutazione di previsione di impatto acustico effettuata con i criteri stabiliti dall'attuale normativa vigente in materia e comprensiva delle eventuale forme di mitigazione da adottare;
- dovranno essere incentivate forme per la riduzione della produzione di rifiuti anche mediante procedure di facilitazione urbanistica alla raccolta differenziata e riutilizzo;
- in caso di interventi di trasformazione ricadenti all'interno delle aree individuate come appartenenti alla Rete Natura 2000, dovrà essere predisposta apposita Valutazione di Incidenza al fine di analizzare più correttamente e approfonditamente le possibili interferenze.

•



#### **24.7.4- Canili rifugio e/o sanitari**

1. E' consentita la detenzione di cani anche come attività commerciale e/o di servizio compatibile con il territorio rurale nel rispetto dei requisiti di cui all'Allegato C del DPGR 38/R/2011.
2. I manufatti per questo tipo di attività oltre a rispettare i requisiti igienici di cui al succitato 38/R/ possono essere ubicati:
  - nell'area pertinenziale dei fabbricati esistenti;
  - in fondi al di fuori dell'area pertinenziale dei fabbricati purché sia documentato mediante un titolo abilitativo la disponibilità dell'area. In tal caso l'area deve essere individuata attraverso la redazione di una Scheda Ed, di cui all'art.27 delle presenti N.T.A., senza che ciò costituisca variante al R.U.; tali interventi sono vietati nelle aree soggette a vincoli paesaggistici, nelle riserve naturali e nei SIR.
  - che l'area non sia soggetta a vincoli paesaggistici ex art.136 e 142 del D.Lgs n 42/2004.
3. Caratteristiche tipologiche e dimensionali dei canili:
  - copertura a due falde, pendenza 30%;
  - piano di calpestio in materiale pavimentato con materiale lavabile e dotato di idonee griglie di scarico per il loro lavaggio.
  - H max = ml. 2,20 in gronda;
  - Superficie utile netta= a quella prevista dal DPGR 38/R/2011 Allegato C.
4. Potrà essere realizzato un recinto in pali di legno o ferro semplicemente infissi nel terreno e rete metallica, anche con l'utilizzo di cordoli continui in cemento, per una superficie strettamente necessaria in cui includere il manufatto, tale da consentire la permanenza degli animali anche all'esterno del recinto, opportunamente ombreggiato.
5. In accoglimento del contributo dell'Autorità di Bacino dell'Appennino Settentrionale, nei casi in cui le aree interessate dalla realizzazione di canili rifugio e/o sanitari interferiscono con quanto previsto dal P.G.R.A., per quanto riguarda la pericolosità idraulica, del P.A.I. frane per quanto riguarda la pericolosità geomorfologica e il P.G.A. delle acque del distretto idrografico dell'Appennino Settentrionale, per quanto riguarda la risorsa idrica sotterranea e superficiale, devono essere rispettati tutti gli indirizzi e le prescrizioni contenute nelle relative discipline dei suddetti Piani.
6. In accoglimento del contributo dell'U.S.L. relativamente agli aspetti igienico-sanitari, per quanto concerne la realizzazione di canili rifugio e/o sanitari, dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:
  - gli eventuali effetti ambientali siano conosciuti, valutati in modo esaustivo, compreso l'individuazione di eventuali specifiche misure di mitigazione;

- siano adottati tutti gli accorgimenti strutturali, tecnologici ed organizzativi finalizzati ad impedire o ridurre a livelli accettabili eventuali molestie e/o inconvenienti per l'igiene degli abitanti;
- venga verificata la presenza, nella aree interessate da pozzi per la captazione di acqua destinata al consumo umano, ai fini del rispetto di quanto riportato nel D.Lgs 152/2006, art.94, in ogni caso dovranno essere incentivate forme per il risparmio sull'uso della risorsa imponendo tutte le misure atte al recupero delle acque;
- sia valutata la componente ambientale rumore, verificando la necessità di effettuare apposita valutazione di previsione di impatto acustico effettuata con i criteri stabiliti dall'attuale normativa vigente in materia e comprensiva delle eventuale forme di mitigazione da adottare;
- dovranno essere incentivate forme per la riduzione della produzione di rifiuti anche mediante procedure di facilitazione urbanistica alla raccolta differenziata e riutilizzo;
- in caso di interventi di trasformazione ricadenti all'interno delle aree individuate come appartenenti alla Rete Natura 2000, dovrà essere predisposta apposita Valutazione di Incidenza al fine di analizzare più correttamente e approfonditamente le possibili interferenze.