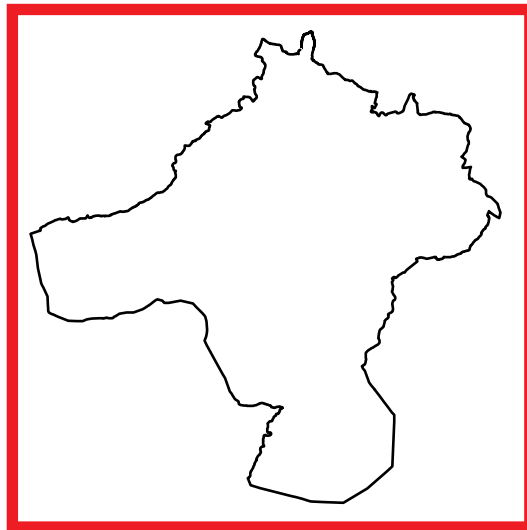




COMUNE DI COLLE DI VAL D'ELSA PROVINCIA DI SIENA

RICOGNIZIONE DEGLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE
E ATTI DI GOVERNO DEL TERRITORIO COMUNALE
PER LA VERIFICA DI COERENZA CON IL
P T C P 2 0 1 0

N O V E M B R E 2 0 1 3



R O B E R T A R A V A G N I
A R C H I T E T T O
M A R C O T R I T A R E L L I
A R C H I T E T T O
R+T architecture Via di Mezzo 8, 50121 FIRENZE-Italy
+39(0)55 245414 www.errepiuti.it studio@errepiuti.it

**E . R E G O L A M E N T O U R B A N I S T I C O :
A N A L I S I N . T . A . I N C O N T R A S T O
C O N L A D I S C I P L I N A D E L P . T . C . P .**

00.INDICE

00.INDICE.....	1
01.INDICE DELLE NTA DEL RU DEL COMUNE DI COLLE VAL D'ELSA	2
02.NTA DEL RUC: ARTICOLI IN CONTRASTO CON LA DISCIPLINA DEL PTCP	8
03.RIEPILOGO INTERVENTI PREVISTI DAL RU SUI BENI STORICO ARCHITETTONICI E RELATIVE AREE DI PERTINENZA	39

01.INDICE DELLE NTA DEL RU DEL COMUNE DI COLLE VAL D'ELSA

PARTE 1° - LIVELLO GENERALE

TITOLO I - CONTENUTI E LIVELLI DI PRESCRIZIONE

- Art. 1 - Contenuti
- Art. 2 - Valore prescrittivo degli elementi costitutivi
- Art. 3 - Livelli di prescrizione
- Art. 4 - Livello generale
- Art. 5 - Livello specifico

TITOLO II - LINGUAGGIO DEL PIANO

CAPO I - TERMINI D'USO CORRENTE E TERMINI SPECIFICI

- Art. 6 - Sistema e subsistema
- Art. 7 - Zone ad esclusiva funzione agricola
- Art. 8 - Zone a prevalente funzione agricola

CAPO II - PARAMETRI URBANISTICI

- Art. 9 - Allineamento
- Art. 10 - Altezza interpiano
- Art. 11 - Indice di edificabilità fondiaria
- Art. 12 - Limite di edificabilità
- Art. 13 - Numero dei piani
- Art. 14 - Rapporto di copertura ($R_c = S_c/S_f$)
- Art. 15 - Superficie accessoria (S_a)
- Art. 16 - Superficie coperta (S_c)
- Art. 17 - Superficie fondiaria (S_f)
- Art. 18 - Superficie netta (S_n)
- Art. 18 bis - Superficie utile (S_u)
- Art. 19 - Superficie permeabile di pertinenza
- Art. 20 - Superficie territoriale

TITOLO III - MODALITA' D'ATTUAZIONE DEL PIANO

- Art. 21 - Disposizioni generali
- Art. 22 - Zone omogenee
- Art. 23 - Disposizioni generali relative agli standard urbanistici ed ai servizi di uso pubblico
- Art. 24 - Criteri relativi alle dotazioni minime dei parcheggi privati
- Art. 25 - Indicazioni per la realizzazione di impianti di distribuzione carburante

TITOLO IV -	SALVAGUARDIA ECOLOGICA
CAPO I -	DISPOSIZIONI GENERALI
Art. 26 -	Finalità
CAPO II -	ACQUA
Art. 27 -	Fasce di rispetto dei corsi d'acqua
Art. 28 -	Regimazione delle acque superficiali
Art. 29 -	Casse di espansione
Art. 30 -	Canalizzazioni agricole
Art. 31 -	Intubamenti
Art. 32 -	Argini
Art. 33 -	Guadi
Art. 34 -	Pozzi, sorgenti e punti di presa
CAPO III -	ARIA
Art. 35 -	Limitazione e compensazione delle emissioni inquinanti in atmosfera
Art. 36 -	Limitazione e compensazione dell'inquinamento acustico
Art. 37 -	Limitazione e compensazione dei fenomeni di innalzamento della temperatura e aridità dell'aria
Art. 38 -	Limitazione e compensazione dei fenomeni di inquinamento elettromagnetico
Art. 39 -	Limitazione e compensazione dei fenomeni di inquinamento luminoso
CAPO IV -	SUOLO E SOTTOSUOLO
Art. 40 -	Sbancamenti, scavi e rinterrì
Art. 41 -	Nuovi impianti arborei specializzati
Art. 42 -	Realizzazione o manutenzione di viabilità di interesse rurale
Art. 43 -	Stabilizzazione dei versanti collinari
Art. 44 -	Mantenimento della fertilità naturale del suolo
Art. 45 -	Impermeabilizzazione del suolo
Art. 46 -	Bacini di accumulo
Art. 47 -	Rilevati delle infrastrutture viarie
Art. 48 -	Sottopassi e botti
Art. 49 -	Attraversamento dei corsi d'acqua in elevazione
Art. 50 -	Costruzioni interrato
Art. 51 -	Reti tecnologiche sotterranee
Art. 52 -	Fognature
Art. 53 -	Recinzioni di fondi ed appezzamenti di terreni
Art. 54 -	Recinti, tettoie e scuderie per cavalli
CAPO V -	ECOSISTEMI DELLA FAUNA E DELLA FLORA
Art. 55 -	Interventi di miglioramento agricolo ambientale
Art. 56 -	Siepi

- Art. 57 - Vegetazione ripariale
Art. 58 - Elementi arborei isolati, raggruppati o in filare

PARTE 2° - LIVELLO SPECIFICO

TITOLO V - DESTINAZIONI D'USO

- Art. 59 - Disposizioni generali
Art. 60 - Destinazioni d'uso principali
Art. 61 - La residenza
Art. 62 - Le attività industriali, artigianali e di commercio all'ingrosso
Art. 63 - Le attività commerciali
Art. 64 - Le attività turistico ricettive
Art. 65 - Le attività direzionali
Art. 66 - I servizi e le attrezzature di uso pubblico
Art. 67 - Le attività agricole

TITOLO VI - SISTEMI, SUBSISTEMI E AMBITI

CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI

- Art. 68 - Riferimenti agli indirizzi del Piano Strutturale

CAPO II - SISTEMA DELLE AREE URBANE

- Art. 69 - Sistema delle aree urbane
Art. 70 - **Subsistema A1:** aree residenziali
Art. 71 - Subsistema A1a: l'acqua
Art. 72 - **Subsistema A2:** aree produttive
Art. 73 - **Subsistema A3:** le frazioni

CAPO III - SISTEMA DELLE AREE DI FRANGIA E DELLA CAMPAGNA URBANIZZATA **ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.**

- Art. 74 - Sistema delle aree di frangia e della campagna urbanizzata
Art. 75 - **Subsistema B1:** aree di frangia del centro urbano e frazioni principali.
Art. 76 - **Subsistema B2:** aree di campagna urbanizzata con processi recenti di trasformazione dei caratteri paesaggistici ed ambientali originari
Art. 77 - **Subsistema B3:** aree con elevata permanenza di impianti e sistemazioni tradizionali sia sotto l'aspetto agro-vegetazionale che viario-insediativo
Art. 78 - **Subsistema B4:** aree con elevata vulnerabilità dei caratteri ambientali ed agro-paesistici

CAPO IV - SISTEMA DELLE AREE AGRICOLE PRODUTTIVE

- Art. 79 - Sistema delle aree agricole produttive
Art. 80 - **Subsistema C1:** aree agricole senza evidenti limitazioni d'uso

- Art. 81 - **Subsistema C2:** aree con elevata permanenza di impianti e sistemazioni tradizionali sia sotto l'aspetto agro-vegetazionale che viario-insediativo
- Art. 82 - **Subsistema C3:** aree con elevata vulnerabilità dei caratteri ambientali ed agro-paesistici
- Art. 83 - **Subsistema C4:** zone a gestione agricola intensiva da riqualificare sotto l'aspetto paesistico e naturalistico
- CAPO V - **SISTEMA DELLA COLLINA AGRICOLA PRODUTTIVA CON FORTE VALORE PAESAGGISTICO**
- Art. 84 - Sistema della collina agricola produttiva con forte valore paesaggistico
- Art. 85 - **Subsistema D1:** aree con elevata permanenza di impianti e sistemazioni tradizionali sia sotto l'aspetto agro-vegetazionale che viario-insediativo
- Art. 86 - **Subsistema D2:** aree con elevata vulnerabilità dei caratteri ambientali ed agro-paesistici
- Art. 87 - **Subsistema D3:** zone a gestione agricola intensiva da riqualificare sotto l'aspetto paesistico e naturalistico
- Art. 88 - **Subsistema D4:** aree collinari a prevalente indirizzo silvo-pastorale e con colture estensive

TITOLO VII - INDICAZIONI PER IL TRATTAMENTO DEL SUOLO

CAPO I - **DISPOSIZIONI GENERALI**

- Art. 89 - Elementi del progetto di suolo

CAPO II - **ELEMENTI SEMPLICI**

- Art. 90 - Aree pavimentate
- Art. 91 - Aree permeabili
- Art. 92 - Aree permeabili alberate
- Art. 93 - Percorsi pedonali
- Art. 94 - Percorsi ciclo-pedonali
- Art. 95 - Il verde di rispetto con alberatura di alto fusto
- Art. 96 - Le aree libere da manufatti

CAPO III - **ELEMENTI COMPLESSI**

- Art. 97 - Giardini Vg
- Art. 98 - Parchi Vp
- Art. 99 - Piazze Pz
- Art. 100 - Campi sportivi scoperti Ps e campi da golf Pg
- Art. 101 - Parcheggi coperti Mp e parcheggi scoperti Ms
- Art. 102 - Orti urbani Vo

TITOLO VIII - INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

CAPO I - **DISPOSIZIONI GENERALI**

- Art. 103 - Interventi consentiti e vietati
- Art. 104 - Glossario interventi
- Art. 105 - Definizione degli elementi costitutivi degli edifici
- Art. 106 - Definizioni generali degli interventi sul patrimonio edilizio esistente (L.R. 14 ottobre 1999 n.52)
- CAPO II - MODALITA' D'INTERVENTO**
- Art. 107 - Aree da sottoporre ad interventi di restauro
- Art. 108 - Aree da sottoporre ad interventi di conservazione
- Art. 109 - Aree da sottoporre ad interventi di riqualificazione
- Art. 110 - Aree da sottoporre ad interventi di completamento o ricostruzione edilizia
- Art. 111 - Parametri edificatori e quantità minime per le aree **co** di completamento edilizio:
- Art. 112 - Parametri edificatori e quantità minime per le aree **tr** di ricostruzione edilizia:
- Art. 113 - Aree da sottoporre ad interventi di ristrutturazione urbanistica
- Art. 114 - Parametri edificatori e quantità minime di standard per le aree RU
- CAPO III - IL CENTRO ANTICO: BORGHO E CASTELLO**
- Art. 115 - Criteri generali di intervento
- CAPO IV - EDIFICI RURALI E CASE SPARSE**
- Art. 116 - Criteri generali di intervento**
- TITOLO IX - INTERVENTI DI NUOVA EDIFICAZIONE**
- CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI**
- Art. 117 - Indicazioni e parametri
- Art. 118 - Nuova edificazione
- Art. 119 - Parametri edificatori e quantità minime per le aree **ne**
- CAPO II - NUOVI FABBRICATI RURALI AD USO ABITATIVO E ANNESSI AGRICOLI (L.R. 64/95)**
- Art. 120 - Prescrizioni generali e localizzazione
- Art. 121 - Indicazioni riferite alla morfologia, alle tecniche costruttive ed ai materiali**
- Art. 122 - Piccoli annessi
- TITOLO X - AREE DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA**
- CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI**
- Art. 123 - Aree di trasformazione
- Art. 124 - Prescrizioni per l'attuazione delle aree **AT**
- CAPO II - SCHEDE NORMA**
- TITOLO XI - FATTIBILITA' GEOLOGICA E PERICOLOSITA' IDRAULICA**
- Art. 141 - Fattibilità geologica
- Art. 142 - Classe1: fattibilità senza particolari limitazioni

- Art. 143 - Classe 2: fattibilità con normali vincoli
- Art. 144 - Classe 3: fattibilità condizionata
- Art. 145 - Classe 4: fattibilità limitata

PARTE 3° - NORME TRANSITORIE E FINALI

- Art. 146 - Adeguamento del Regolamento Edilizio
- Art. 147 - Aree per attività estrattive e di escavazione di tipo transitorio (le)
- Art. 148 - Realizzazioni in corso
- Art. 149 - Inammissibilità di deroghe

02.NTA DEL RUC: ARTICOLI IN CONTRASTO CON LA DISCIPLINA DEL PTCP

TITOLO II - LINGUAGGIO DEL PIANO

CAPO II - Parametri urbanistici

Art.15 - Superficie accessoria (Sa)

1. La superficie accessoria è la somma espressa in metri quadrati di tutte le superfici relative a: cavedi, chiostrine, vani-scala condominiali interni ed esterni, scale esterne, vani-ascensori, ballatoi condominiali, balconi, logge (di superficie complessiva superiore a mq. 6,00 per ogni unità immobiliare), terrazzi (escluse le coperture piane praticabili), portici, gallerie e pilotis quando non di uso pubblico, sottotetti non abitabili (per la parte di superficie con altezza uguale o superiore a 1,50 mt.); autorimesse fuori terra (per la parte eccedente la quantità minima di parcheggi previsti dalle norme vigenti e dalle presenti norme); locali interrati oltre il primo livello, esclusa la superficie necessaria al reperimento di posti auto secondo le norme del Regolamento Urbanistico; locali interrati esterni alla proiezione del perimetro dell'edificio stesso.

1bis. Le superfici del primo livello interrato e/o seminterrato interne alla proiezione del perimetro dell'edificio pur costituendo superficie accessoria, non vengono computate ai fini della verifica degli indici urbanistici.

2. I pilotis di uso condominiale saranno computati al 50% della superficie effettiva; saranno in ogni caso consentiti anche oltre i limiti derivanti dall'applicazione degli indici urbanistici quando specificatamente previsti dalle schede norma.

2bis. Nel caso in cui la sommatoria di tutte le superfici accessorie sia maggiore di quella consentita, la parte in eccesso potrà essere computata come Superficie Netta (Sn).

Art.18 - Superficie netta (Sn)

1. La superficie netta è la somma espressa in metri quadrati di tutte le superfici che fanno parte dell'edificio,-fatta esclusione di: muri perimetrali; cavedi; chiostrine; vani-scala condominiali; vani-ascensori; ballatoi condominiali; balconi, logge; terrazzi; coperture piane praticabili; portici, gallerie e pilotis, sottotetti non abitabili; cantine ed autorimesse ed in genere tutti i locali interrati o seminterrati.

1 bis. Le scale interne alle singole unità immobiliari sono computate per ogni singolo piano nel calcolo della superficie netta così come meglio indicato negli schemi allegati alle presenti norme (Allegato 5).

2. Qualora nella normativa urbanistica vengano previsti aumenti di S_n in percentuale rispetto a quella esistente, il computo di questa sarà condotto considerando:

per le residenze: la S_n calcolata sugli ambienti abitabili;

per le altre destinazioni d'uso: la S_n riferita agli ambienti agibili di altezza uguale o superiore ai 2.70 mt.

TITOLO III - MODALITA' D'ATTUAZIONE DEL PIANO

Art.25 - Indicazioni per la realizzazione di impianti di distribuzione carburante

1. L'installazione di nuovi impianti di distribuzione carburanti, completi di eventuali locali commerciali e di servizio ad essi pertinenti e meglio specificati nel comma 7, è consentita nelle aree contraddistinte nelle tavole "Usi del suolo e modalità d'intervento" con la sigla **Mc**.

2. I nuovi impianti o eventuali modifiche di quelli esistenti, dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- fronte strada: min. 60 ml.

- profondità: min. 12 ml

- larghezza accessi: min. 15 ml (con almeno due accessi se su strada Statale)

- aiuola spartitraffico fra gli accessi: lunghezza almeno 30 ml, larghezza 0,50 ml, cordolo almeno 0,20 ml di altezza;

- dovrà essere garantita la continuità ed integrità delle opere di raccolta, canalizzazione e smaltimento delle acque stradali. Le acque di qualsiasi genere, provenienti dagli impianti di distribuzione carburanti e dai servizi annessi, non potranno essere convogliate nelle opere idrauliche a servizio della strada pubblica;

3. Per gli impianti fuori dai centri abitati, dovrà essere verificato inoltre che:

- la distanza da incroci, dossi o curve (con raggio minore di 100 ml.) sia minimo 95 ml.

- la pendenza massima della strada Statale sia minore del 5%;

- la distanza dalle fermate di autobus sia almeno 50 ml.

4. Per i locali a servizio del mezzo è ammessa una altezza massima di 4,50 ml. e non potranno svilupparsi per più di un piano fuori terra.

5. Per i locali destinati ad attività commerciali o a servizio della persona sono ammessi due piani, di cui uno interrato o seminterrato.

6. Tutti i locali, qualsiasi destinazione d'uso essi abbiano dovranno:

- essere posti ad una distanza di almeno 10 ml. dalla strada;

- avere un rapporto di copertura complessivo minore del 15% e comunque con una superficie utile massima di 500 mq.

- almeno il 30% della superficie dell'impianto deve essere permeabile e sistemata a

verde con idonee alberature di alto fusto;

- l'altezza massima delle pensiline non deve superare i 6,00 ml. (misurata all'estradosso)

- in caso di attività commerciali, dovranno essere previsti parcheggi nella misura minima stabilita per le relative attività commerciali come indicato al precedente art. 24.

7. Con la destinazione d'uso Mc, oltre agli impianti di distribuzione dei carburanti, sono ammessi esclusivamente i servizi commerciali di ristoro, di deposito e commercializzazione di prodotti petroliferi in genere, anche per usi diversi dall'autotrazione (agricolo, riscaldamento, ecc.) nonché la vendita di servizi di assistenza legati all'attività del distributore (autofficina, ricambi etc...).

Tali attività diverse e collaterali rispetto all'attività propriamente di distribuzione carburanti

dovranno possedere i seguenti ulteriori requisiti:

- non potranno sorgere in aree classificate come Mc se non in presenza di un impianto di distribuzione carburanti;
- se attinenti alla classificazione commerciale e diversi dalla vendita di prodotti petroliferi, dovranno configurarsi nel limite massimo di numero due esercizi di vicinato ai sensi della normativa commerciale vigente.
- I depositi dei prodotti petroliferi dovranno essere realizzati in manufatti interrati e nel rispetto della disciplina urbanistica di tutela degli acquiferi.

TITOLO IV - SALVAGUARDIA ECOLOGICA

CAPO II - Acqua

Art.34 - Pozzi, sorgenti e punti di presa

1. Per il prelievo dal sottosuolo, per qualsiasi scopo, di acque da destinare a qualsiasi uso, mediante pozzi da costruire ex novo o da approfondire, sorgenti, scavi di qualsiasi natura e dimensione, dovranno essere rispettate le seguenti norme.

2. Fermo restando quanto disposto dal D.P.R. n.236 del 24/05/1988 in materia di salvaguardia delle risorse idriche da destinare al consumo umano, sono istituite le seguenti fasce concentriche di salvaguardia:

- a) zone di tutela assoluta
- b) zone di rispetto
- c) zone di protezione

Per tali aree di salvaguardia, se generate da opere di captazione e/o sorgenti destinate al consumo umano, erogate a terzi mediante impianti di acquedotto, che rivestono carattere di pubblico interesse, si applica la disciplina prevista dal PTC per le classi di sensibilità 1, ai sensi artt.4 e 5 dell'Allegato 2 del PTC.

3. La zona di tutela assoluta è estesa a qualsiasi tipo di opera di captazione utilizzata per qualsiasi scopo per un raggio in ogni caso non inferiore a 5 mt.; in tale fascia, che potrà essere ampliata in relazione alla situazione di rischio della risorsa, sono vietate attività di qualsiasi genere ad esclusione dell'installazione di opere di presa e di costruzioni di servizio; entro tale fascia, che dovrà essere adeguatamente protetta allo scopo di garantire l'incolumità pubblica e la tutela igienico sanitaria dell'acquifero, si dovranno prevedere canalizzazioni per la regimazione e allontanamento delle acque meteoriche.

4. La zona di rispetto viene delimitata in relazione alle risorse idriche da tutelare, alle caratteristiche idrodinamiche degli acquiferi presenti ed alla situazione locale di vulnerabilità e rischio; i pozzi dovranno essere ubicati possibilmente a monte delle abitazioni e posti a distanza non inferiore a:

- 10 mt. da abitazioni, pozzi neri, fosse biologiche e fognature a completa tenuta;
- 30 mt. da stalle, concimaie, depositi di immondizia, stoccaggio rifiuti, centri di raccolta e demolizione autoveicoli e da pozzi neri, fosse biologiche e fognature per le quali non è garantita la perfetta tenuta;
- 50 mt. da discariche di tipo A, fognature e pozzi perdenti;
- 100 mt. dai cimiteri;
- 200 mt. da pozzi del pubblico acquedotto e da discariche di tipo B.

Tali distanze potranno essere aumentate o ridotte in relazione alla situazione locale di vulnerabilità e rischio delle risorse idriche.

5. La zona di protezione si riferisce al bacino imbrifero ed all'area di ricarica delle falde acquifere, secondo quanto disposto dagli artt. 4 e 7 del D.P.R. 236/88.

6. Nelle zone di rispetto sono vietate:

- a) la dispersione, ovvero l'immissione in fossi non impermeabilizzati, di reflui fanghi e liquami anche se depurati;
- b) l'accumulo di concimi organici;
- c) la dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali e strade;
- d) la realizzazione di aree cimiteriali;
- e) lo spandimento di pesticidi e fertilizzanti;
- f) l'apertura di cave;
- g) le discariche di qualsiasi tipo, anche se controllate;
- h) lo stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti, sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive;
- i) i centri di raccolta, demolizioni e rottamazione di autoveicoli;
- j) gli impianti di trattamento rifiuti;
- k) il pascolo e lo stazzo di bestiame;
- l) l'insediamento di fognature e pozzi perdenti;

7. Nelle zone di rispetto dovrà inoltre:

- essere incoraggiata la realizzazione ed uso di pozzi condominiali (es. pozzi in

comproprietà per zone con elevata densità di orti privati).

- essere realizzata la prova di portata e stabilita la portata ottimale, ad evitare installazione di sistemi di sollevamento inadeguati o sovradimensionati.
- essere collocato un tubo piezometrico interno da 1 pollice min., affiancato alla tubazione di sollevamento.
- essere redatta una dichiarazione di fine lavori che certifichi la correttezza dei lavori eseguiti, specialmente la cementazione del tratto superficiale.

8. Per ogni nuovo pozzo (anche per quelli ad uso irrigazione orto e giardino) sarà d'ora in avanti da prevedere l'analisi delle acque secondo lo schema approvato dal CNR (Durezza totale, conducibilità, S04, Cl, NO3, Fe, Mn, NH4) aggiungendo il controllo batteriologico; l'operazione di prelievo dovrà essere certificata da dichiarazione scritta del D.L., che in seguito comunicherà il commento dei risultati. Le analisi costituiranno l'inizio della banca dati utile per la classificazione idrochimica e per la previsione di futuri scenari.

9. I pozzi non più utilizzati per l'approvvigionamento idrico, se non adeguatamente attrezzati come punti di controllo della falda (misura del livello e qualità delle acque) dovranno essere adeguatamente tombati.

10. Ai fini della tutela delle falde idriche, in attuazione delle indicazioni contenute nell'art. 13 delle note normative del Piano Strutturale e nel Capo A (tutela degli acquiferi) del P.T.C., dovranno essere rispettate le disposizioni contenute negli artt. A2 e A3 del Piano Territoriale di Coordinamento e le seguenti norme in relazione al grado di vulnerabilità indicato nella carta di vulnerabilità degli acquiferi della zona di Belvedere (Metodo Sintacs) (tav. f.1) e allegata al R.U. e per il resto del territorio, indicato dalla Carta della Vulnerabilità degli acquiferi (Metodo VAZAR); seguendo la seguente correlazione tra grado di Vulnerabilità e classi di Sensibilità:

Vulnerabilità Estremamente Elevata	Sensibile di classe 1
Vulnerabilità Elevata	Sensibile di classe 1
Vulnerabilità Alta	Sensibile di classe 2
Vulnerabilità Medio-Alta	Sensibile di classe 2
Vulnerabilità Media	Non sensibile
Vulnerabilità Medio-Bassa	Non sensibile
Vulnerabilità bassa	Non sensibile
Vulnerabilità bassissima	Non sensibile

- Classe Ee – E (pericolosità Elevata)

In tali aree si applica la disciplina dell'art. A2 del Capo A delle Norme del PTC , in quanto aree Sensibili di Classe 1; in tali aree dovrà essere evitato,

l'insediamento di infrastrutture e/o attività potenzialmente inquinanti: discariche di R.S.U. o di inerti, stoccaggio di sostanze inquinanti, depuratori, lavorazioni industriali comportanti rilasci inquinanti, depositi o distributori di carburanti, pozzi neri a dispersione, spandimenti di liquami, apertura di nuove cave etc.; le eventuali nuove fognature devono essere alloggiate in manufatti impermeabili e facilmente ispezionabili; di ogni tracciato sarà redatto lo sviluppo ed il rilievo planialtimetrico; l'uso di fertilizzanti, pesticidi e diserbanti ed anche l'autorizzazione al pascolo intensivo e all'allevamento dovranno costituire oggetto di specifica regolamentazione e controllo avendo cura che, per i primi, i quantitativi usati siano solo quelli strettamente necessari, e che, per i secondi, la pratica e la permanenza non siano eccessivi; dovranno essere previste forme di monitoraggio consistenti in controlli periodici dell'acqua di falda (basati quando mancanti altri punti di prelievo su una rete di piezometri da realizzare) al fine di verificare la compatibilità dell'uso con la qualità dell'acqua di sottosuolo; data la possibilità che un inquinamento presente nei corsi d'acqua venga trasmesso alle falde, dipendente dalla relazione idraulica tra di loro, è necessario un accurato controllo degli scarichi e il monitoraggio chimico delle acque di superficie; deroghe a queste limitazioni sono possibili eccezionalmente solo in seguito a specifici studi geognostici ed idrogeologici che accertino o dimostrino situazioni locali di minore vulnerabilità intrinseca delle falde: a tal fine e per casi particolari dovranno essere realizzate e lasciate disponibili strumentazioni di monitoraggio, misurate la permeabilità di livelli posti al di sopra dell'acquifero, calcolando sperimentalmente il "tempo di arrivo" di un generico inquinante idroveicolato e producendo un modello di previsione con modalità scientificamente aggiornate.

In queste aree la messa in opera di pali trivellati di fondazione e/o di scavi profondi è vietata, a meno che non si dimostri, attraverso specifici studi geognostici ed idrogeologici, che il livello piezometrico statico della falda è a profondità sufficientemente lontana (almeno 2 m) dalla base dell'opera e che se ne garantisce la protezione.

Tali studi idrogeologici e geognostici dovranno costituire parte integrante dei progetti da sottoporre all'Amministrazione Comunale per il rilascio del relativo atto abilitativo.

- Classe A - M (pericolosità Alta-Media) In tali aree si applica la disciplina dell'art. A3 del Capo A delle Norme del PTC in quanto aree Sensibili di Classe 2. Deve essere evitato l'insediamento di attività o infrastrutture potenzialmente inquinanti o da autorizzare con opportune opere di tutela, da espandere al pascolo e allevamento; forte limitazione nello spandimento di reflui e divieto di accantonamento e stoccaggio di materiali inquinanti; aree industriali esistenti o

future dovranno adeguare le superfici pavimentate con sistemi di collettamento delle acque meteoriche in modo da eliminare le acque di primo dilavamento (prima pioggia); cisterne (da regolamento) alimentate solo da pluviali e non con l'acqua dei piazzali; eventuale deroga sulla superficie permeabile (anche nulla), a meno che non sia in area effettivamente non transitabile o non interessabile da immissioni accidentali di qualsiasi sostanza; deroghe a queste limitazioni sono possibili in seguito a specifici studi geognostici ed idrogeologici che accertino o dimostrino situazioni locali di minore vulnerabilità intrinseca delle falde: a tal fine e per casi particolari dovranno essere realizzate e lasciate disponibili strumentazioni di monitoraggio, misurate la permeabilità di livelli posti al di sopra dell'acquifero, calcolando sperimentalmente il "tempo di arrivo" di un generico inquinante idroveicolato e producendo un modello di previsione con modalità scientificamente aggiornate.

- Classe B – (pericolosità Medio-Bassa)

le infrastrutture e le opere potenzialmente inquinanti sono ammesse con riserva; dovendosi comunque escludere il rischio di inquinamento, infrastrutture ed opere potenzialmente inquinanti potranno essere autorizzate, di norma, solo in seguito a specifiche indagini idrogeologiche finalizzate alla valutazione della locale situazione e rischio di inquinamento o alla progettazione /gestione delle opere di salvaguardia.

- Classe B1 – (pericolosità Bassissima o nulla)

la bassa permeabilità delle rocce raggruppate in questa unità non consente il trasferimento idroveicolato dell'inquinante e quindi rende limitato il rischio di inquinamento di risorse idriche che in ogni caso sono di modesta importanza; non è previsto nessun vincolo per le attività insediate o da insediare, fatte salve le verifiche puntuali: questa bassa permeabilità favorisce però il ruscellamento delle acque e quindi il trasferimento degli inquinanti all'acqua di superficie e ad eventuali aree a vulnerabilità più elevata.

CAPO IV - Suolo e sottosuolo

ART.40 - Sbancamenti, scavi e rinterrati

1. Ogni sbancamento e scavo in terreno sciolto o substrato lapideo che comporti modificazioni permanenti e rilevanti della morfologia e del profilo topografico deve essere provvisto di appositi drenaggi a monte per l'abbattimento del carico delle acque meteoriche e il loro convogliamento nella rete di scolo.
2. Prima dell'inizio dei lavori di sbancamento e/o di escavazione dovrà essere individuato il sito di discarica ed i modi di riutilizzo del materiale sbancato e/o scavato; lo scavo dello strato più superficiale del suolo vegetale deve essere conservato a parte

in prossimità del luogo delle operazioni per essere successivamente reimpiegato nei lavori di ripristino.

3. Per i rinterri devono essere utilizzati materiali terrigeni simili a quelli esistenti in loco, ripristinando il grado di compattezza e di addensamento del terreno.

4. Per ogni intervento che comporti un rimodellamento con modifica della pendenza di superfici preesistenti si dovranno calcolare le condizioni di stabilità delle nuove pareti e/o dei nuovi versanti in relazione alla prevista configurazione finale e alle variazioni indotte sulla stabilità delle strutture limitrofe.

5. Tutti i lavori di sbancamento e/o di scavo devono prevedere il ripristino delle condizioni di stabilità delle pareti naturali ed il rinverdimento delle superfici mediante opere di rinaturalizzazione con l'impiego di tecniche dell'ingegneria naturalistica.

6. Gli interventi su terreni agricoli che comportino trasformazioni degli assetti del territorio, come movimenti di terra, modificazione dello stato e consistenza delle colture arboree, modifiche delle opere di regimazione delle acque superficiali e profonde, sono consentiti a condizione che la richiesta sia accompagnata da elaborati che individuino sia gli assetti definitivi che le sistemazioni intermedie, per garantire la realizzazione degli interventi senza alterazioni negative del paesaggio.

7. In ogni caso le richieste di autorizzazione per scavi superiori a tre metri devono essere accompagnate da idonei elaborati tecnici.

Art.42 - Realizzazione o manutenzione di viabilità di interesse rurale

1. Non sono ammessi interventi che impediscano il libero passaggio pedonale sulla viabilità vicinale e comunale.

2. In casi particolari quali la mancanza di sfondo su una pubblica via, la presenza di zone di riserva di caccia, la particolare onerosità della manutenzione di strade non consorziate sono consentite chiusure con sbarre mobili, permanenti o temporanee assicurando comunque il passaggio pedonale o ciclabile.

3. E' consentita la pavimentazione bituminosa della viabilità poderale interna solo nei casi in cui l'intervento sia giustificato da particolari caratteristiche orografiche, di accessibilità ai centri aziendali e di specifiche esigenze dell'azienda agricola.

4. La realizzazione di nuove strade rurali e la modifica di tracciati esistenti è consentita solamente tramite P.M.A.A. o nel caso in cui il nuovo tracciato riprenda la viabilità rurale antica, ricostruibile sulla scorta di cartografia storica e/o dalla tavola n.3 del Piano Strutturale.

5. Per la realizzazione delle nuove strade rurali dovranno comunque essere minimizzati i movimenti di terra e le opere di sostegno, prevedendo opportune forme di inserimento paesistico -ambientale.

Art.53 - Recinzioni di fondi ed appezzamenti di terreni

1. E' ammessa la recinzione dei fondi con siepi realizzate con specie della macchia locale.
2. Sono vietate le recinzioni realizzate con rete metallica, filo spinato o simili, ad eccezione dei seguenti casi:
 - in presenza di allevamenti zootecnici bradi e semi-bradi o come protezione da ungulati; in tal caso l'altezza massima consentita è di ml. 1,50 fuori terra, con pali in legno od acciaio, senza cordonato e mascherata con siepe della macchia locale; è fatto salvo quanto previsto dalle vigenti norme sui fondi chiusi.
 - per la recinzione di piccole superfici poste in continuità con l'edificato ai fini della protezione di allevamenti avicunicoli a carattere familiare.
 - per la recinzione dei resedi e delle aree di pertinenza degli edifici.
3. Le recinzioni con rete metallica hanno l'altezza massima di ml. 1,50 fuori terra, e devono essere mascherate con siepi multispecifiche realizzate con specie autoctone e tipiche dei contesti rurali; le recinzioni devono quanto più possibile porsi lungo segni di discontinuità esistenti, sia vegetazionali che morfologici (fasce di verde ripariali, scarpate e simili); non devono presentare cordonato rialzato rispetto il piano di campagna, né utilizzare paloneria in cemento.
4. Nel caso della recinzione di resedi ed aree di pertinenza dell'edificato, recinzioni in muratura sono consentite solo se ad integrazione ed in continuità con muri esistenti, oppure se le recinzioni in muratura costituiscano già il tipo prevalente in un dato contesto.
5. Non sono consentite recinzioni o partizioni all'interno di un'area di pertinenza in origine unitaria né in aree contigue ai subsistemi A1, A2 e A3.
6. E' vietato eseguire recinzioni di qualsiasi tipo che possano interrompere la viabilità, anche se a carattere poderale o interpoderale.
7. In relazione agli ingressi, si deve evitare l'impiego di cancellate e pilastri di sostegno eccedenti per dimensioni e tipologia il loro ruolo e funzione.
8. Per tutte le eventuali opere murarie devono essere utilizzati materiali e tecniche tipici locali.

TITOLO VI - SISTEMI, SUBSISTEMI E AMBITI

CAPO III - Sistema delle aree di frangia e della campagna urbanizzata

Art.75 - Subsistema B1: aree di frangia del centro urbano e frazioni principali.

1. Individua le aree che costituiscono una sorta di cintura dell'edificato urbano, sia nei confronti del nucleo principale che delle frazioni, la cui perimetrazione si sviluppa sia

lungo i margini della città storica che lungo le frange delle periferie, sia della città ottoneovecentesca che delle espansioni recenti.

2. Le parti del territorio ricadenti nel subsistema B1 sono considerate zone a prevalente funzione agricola e corrispondono ad aree con tessitura agraria a maglia fitta.

3. In tale subsistema dovrà essere perseguita la massima tutela delle sistemazioni idraulico – agrarie e della vegetazione non colturale, con possibilità di limitati accorpamenti dei campi che non comportino rimodellamenti del suolo e che non riducano la capacità di invaso della rete scolante: possono essere eliminate le piantate residue poste all'interno dei campi con eccezione di quelle di bordo o poste in fregio alla viabilità campestre; è inoltre da tutelare la viabilità campestre ed il disegno esterno dei campi derivanti da accorpamenti; eventuali trasformazioni anche sostanziali potranno essere ammesse purché corredate da una analisi progettuale che ne dimostri le caratteristiche migliorative dal punto di vista idraulico, tecnico agronomico e paesistico ambientale.

4. Sono usi caratterizzanti il subsistema:

- **la residenza**

- **le attività agricole**

5. Sono inoltre consentiti **servizi ed attrezzature di uso pubblico**, limitatamente a Servizi tecnici e campi sportivi scoperti.

6. Se non diversamente riportato nelle tavv. "Usi del suolo e modalità d'intervento" o nelle schede normative di riferimento degli edifici rurali e delle case sparse, nel subsistema B1 non è consentita la realizzazione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo, anche se necessari alla conduzione del fondo ed all'esercizio delle attività agricole e di quelle connesse, in applicazione del comma 8 dell'art.3 della L.R. 64/95 e successive modifiche ed integrazioni.

7. La costruzione di annessi agricoli è ammessa secondo le disposizioni dell'art. 3 della L.R. 64/95 e successive modifiche ed integrazioni e nel rispetto delle indicazioni degli artt. 120 e 121 delle presenti norme.

8. (abrogato)

9. Non sono ammessi interventi di trasformazione del suolo su aree contigue ai subsistemi A1, A2, e A3 quali, a titolo esemplificativo, recinzioni, pavimentazioni, ecc, tranne quelli di cui al titolo IV - salvaguardia ecologica.

10. Per gli edifici residenziali esistenti, non compresi in schede normative e non ricadenti nella disciplina della L.R. 64/95 (e successive modifiche ed integrazioni), aventi alla data di adozione del Regolamento Urbanistico destinazione d'uso non agricola sono inoltre ammessi interventi di ampliamento "una tantum" pari al 25% della SN esistente. La Superficie netta in ampliamento dovrà comunque essere compresa entro un massimo di 45 mq. di SN realizzabile (valore da intendersi per ciascuna unità immobiliare). Qualora il tipo di intervento previsto sull'edificio dalle norme permetta un

aumento “una tantum” di SN diverso dal 25%, sarà possibile considerare l'ipotesi più favorevole.

11. Gli interventi di ampliamento di cui al precedente comma 10, non potranno comportare la costituzione di nuove unità abitative.

12. Gli interventi di ampliamento di cui al precedente comma 10, da realizzarsi, eccetto diversa indicazione, unicamente su edifici a destinazione residenziale, dovranno caratterizzarsi per il massimo rispetto dei criteri insediativi e delle modalità costruttive preesistenti, verificando inoltre l'interazione strutturale e costruttiva con i fabbricati preesistenti. Tali interventi dovranno essere realizzati nel rispetto delle indicazioni dei successivi articoli 103 e 116¹.

Art.76 - Subsistema B2: aree di campagna urbanizzata con processi recenti di trasformazione dei caratteri paesaggistici ed ambientali originari

1. Sono le aree localizzate a nord della città nel triangolo compreso tra Colle, San Gimignano e Poggibonsi, dotate di una qualità paesistica elevata conferita dalla articolata morfologia dei luoghi e dalla densa trama viaria e insediativa.

2. Le parti del territorio ricadenti nel subsistema B2 sono considerate zone a prevalente funzione agricola e corrispondono ad aree con tessitura agraria a maglia fitta.

3. In tale subsistema dovrà essere perseguita la massima tutela delle sistemazioni idraulico – agrarie e della vegetazione non colturale, con possibilità di limitati accorpamenti dei campi che non comportino rimodellamenti del suolo e che non riducano la capacità di invaso della rete scolante: possono essere eliminate le piantate residue poste all'interno dei campi con eccezione di quelle di bordo o poste in fregio alla viabilità campestre; è inoltre da tutelare la viabilità campestre ed il disegno esterno dei campi derivanti da accorpamenti; eventuali trasformazioni anche sostanziali potranno essere ammesse purchè corredate da una analisi progettuale che ne dimostri le caratteristiche migliorative dal punto di vista idraulico, tecnico agronomico e paesistico ambientale.

4. Sono usi caratterizzanti il subsistema:

- **la residenza**

- **le attività agricole** ad esclusione degli orti urbani.

5. Sono inoltre consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- **attività ricettive e pubblici esercizi** ad esclusione di villaggi albergo, campeggi, villaggi turistici, aree di sosta, parchi di vacanza, così come definiti dalla L.R. n.83 del 12/11/97 e successive modifiche ed integrazioni.

- **servizi ed attrezzature di uso pubblico**, limitatamente ai Servizi tecnici

¹ La salvaguardia si applica al superamento del dimensionamento massimo indicato nella relazione di sintesi (allegato G) all'art. 02.3.

6. Se non diversamente riportato nelle tavv. "Usi del suolo e modalità d'intervento" o nelle schede normative di riferimento degli edifici rurali e delle case sparse, nel subsistema B2 non è consentita la realizzazione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo, anche se necessari alla conduzione del fondo ed all'esercizio delle attività agricole e di quelle connesse, in applicazione del comma 8 dell'art.3 della L.R. 64/95 e successive modifiche ed integrazioni.

7. La costruzione di annessi agricoli è ammessa secondo le disposizioni dell'art. 3 della L.R. 64/95 e successive modifiche ed integrazioni e nel rispetto delle indicazioni degli artt. 120 e 121 delle presenti norme.

8. Per gli edifici residenziali esistenti, non compresi in schede normative e non ricadenti nella disciplina della L.R. 64/95 (e successive modifiche ed integrazioni), aventi alla data di adozione del Regolamento Urbanistico destinazione d'uso non agricola, sono inoltre ammessi interventi di ampliamento "una tantum" così come definito ai commi 10, 11 e 12 del precedente articolo 75 delle NTA².

Art.77 - Subsistema B3: aree con elevata permanenza di impianti e sistemazioni tradizionali sia sotto l'aspetto agro-vegetazionale che viario-insediativo

1. Sono aree di elevato valore appartenenti a tre ambiti distinti: i versanti posti lungo l'Elsa compresi tra Bardeggiano e Paterna, la porzione dell'altopiano delle Grazie compresa tra Faule e Fabbricciano, la campagna posta intorno all'abitato di Quartaia.

2. Le parti del territorio ricadenti nel subsistema B3 sono considerate zone a prevalente funzione agricola e corrispondono ad aree con tessitura agraria a maglia fitta.

3. In tale subsistema dovrà essere perseguita la massima tutela delle sistemazioni idraulico – agrarie e della vegetazione non colturale, con possibilità di limitati accorpamenti dei campi che non comportino rimodellamenti del suolo e che non riducano la capacità di invaso della rete scolante: possono essere eliminate le piantate residue poste all'interno dei campi con eccezione di quelle di bordo o poste in fregio alla viabilità campestre; è inoltre da tutelare la viabilità campestre ed il disegno esterno dei campi derivanti da accorpamenti; eventuali trasformazioni anche sostanziali potranno essere ammesse purchè corredate da una analisi progettuale che ne dimostri le caratteristiche migliorative dal punto di vista idraulico, tecnico agronomico e paesistico ambientale.

4. Sono usi caratterizzanti il subsistema :

- **la residenza**

- **le attività agricole** ad esclusione degli orti urbani.

² La salvaguardia si applica al superamento del dimensionamento massimo indicato nella relazione di sintesi (allegato G) all'art. 02.3.

5. Sono inoltre consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- **attività turistico ricettive** ad esclusione di villaggi albergo, campeggi, villaggi turistici, aree di sosta, parchi di vacanza, così come definiti dalla L.R. n.83 del 12/11/97 e successive modifiche ed integrazioni;
- **servizi tecnici** limitatamente agli impianti tecnici per la distribuzione di acqua, energia elettrica e gas e con una volumetria massima di 50 mc.

6. Se non diversamente riportato nelle tavv. "Usi del suolo e modalità d'intervento" o nelle schede normative di riferimento degli edifici rurali e delle case sparse, nel subsistema B3 non è consentita la realizzazione di nuovi edifici ad uso abitativo, anche se necessari alla conduzione del fondo ed all'esercizio delle attività agricole e di quelle connesse, in applicazione del comma 8 dell'art.3 della L.R. 64/95 e successive modifiche ed integrazioni.

7. La costruzione di annessi agricoli è ammessa, secondo le disposizioni dell'art. 3 della L.R. 64/95 e successive modifiche ed integrazioni, nel rispetto delle indicazioni degli artt. 120 e 121 delle presenti norme.

8. (abrogato)

9. Nella fascia collinare di San Giorgio UTOE B.3.1 valgono inoltre le seguenti prescrizioni:

- non è consentita la modifica dei tracciati storici individuati nella tav. 3 del Piano Strutturale;
- non è ammessa la realizzazione di piccoli annessi, fatto salvo la realizzazione di piccoli ricoveri per attrezzi nelle aree individuate dalle tavole "usi e modalità d'intervento" come orti urbani, con la sigla Vo; - non sono in alcun caso consentiti gli ampliamenti disciplinati ai commi 10, 11 e 12 del precedente articolo 75 delle NTA.

10. Fatta eccezione per gli edifici ricadenti in aree di cui al precedente comma 9, per gli edifici esistenti non compresi in schede normative e non ricadenti nella disciplina della L.R. 64/95 (e successive modifiche ed integrazioni), aventi alla data di adozione del Regolamento Urbanistico destinazione d'uso non agricola, sono inoltre ammessi interventi di ampliamento "una tantum" così come definito ai commi 10, 11 e 12 del precedente articolo 75 delle NTA³.

CAPO IV - Sistema delle aree agricole produttive

Art.80 - Subsistema C1: aree agricole senza evidenti limitazioni d'uso

1. Comprende varie porzioni di territorio, caratterizzate da morfologie pianeggianti (spesso su fondovalle fluviale), colture indirizzate prevalentemente al seminativo, tessitura agraria a maglia medio-larga, con disegno geometrico.

³ La salvaguardia si applica al superamento del dimensionamento massimo indicato nella relazione di sintesi (allegato G) all'art. 02.3.

2. Le parti del territorio ricadenti nel subsistema C1 sono considerate zone ad esclusiva funzione agricola; quelle individuate all'interno dell'ambito C1a corrispondono ad aree con tessitura agraria a maglia media, quelle ricadenti nell'ambito C1b (Fabbrica) corrispondono ad aree con tessitura agraria a maglia larga.

3. Nell'ambito C1a dovrà essere garantita la tutela nella condizione attuale, risultante da estesi processi di accorpamento, semplificazione ed eliminazione delle colture arboree, evitando ulteriori accorpamenti e rimodellamenti del suolo; eventuali trasformazioni anche sostanziali potranno essere ammesse purché corredate da una analisi progettuale che ne dimostri le caratteristiche migliorative dal punto di vista idraulico, tecnico agronomico e paesistico ambientale.

4. Nell'ambito C1b eventuali ulteriori trasformazioni della tessitura agraria dovranno riconsiderare gli esiti dei radicali processi di accorpamento, semplificazione ed eliminazione della vegetazione arborea, mediante progetti che prevedano la reintroduzione di solcature tra i campi ed il conseguente incremento della capacità di invaso, di elementi di rinaturazione quali filari arborei e siepi lineari; dovranno inoltre essere conservate le ormai limitatissime tracce della tessitura agraria precedente (presenze arboree, fossi bordati da vinchi, salici e gelsi, viabilità campestre); eventuali trasformazioni anche sostanziali potranno essere ammesse purché corredate da una analisi progettuale che ne dimostri le caratteristiche migliorative dal punto di vista idraulico, tecnico agronomico e paesistico ambientale.

5. Sono usi caratterizzanti il subsistema:

- le attività agricole

6. Sono consentiti, in edifici esistenti, se non diversamente indicato sulle tavv. "Usi del suolo e modalità d'intervento" le seguenti destinazioni d'uso:

- residenza;

e inoltre, sono comunque ammessi nel subsistema **servizi tecnici** limitatamente agli impianti tecnici per la distribuzione di acqua, energia elettrica e gas e con una volumetria massima di 50 mc.

7. La costruzione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo e di annessi agricoli è consentita, ai sensi e secondo i limiti dell'art.3 della L.R. 64/95 e successive modifiche ed integrazioni, nel rispetto delle indicazioni degli artt. 120 e 121 delle presenti norme e purché venga mantenuta o prevista una produzione lorda vendibile (Plv) di 20.700 euro aggiornati annualmente in base alle variazioni ISTAT ed assicurare un utilizzo di manodopera non inferiore a 1.350 ore/anno in conformità di quanto previsto dal vigente Piano Strutturale.

8. Non è ammessa la realizzazione di nuovi edifici rurali in forma isolata od all'interno delle aree di pertinenza individuate dalle schede normative S.

9. Per gli edifici residenziali esistenti, non compresi in schede normative e non ricadenti nella disciplina della L.R. 64/95 (e successive modifiche ed integrazioni), aventi alla data di adozione del Regolamento Urbanistico destinazione d'uso non

agricola sono inoltre ammessi interventi di ampliamento "una tantum" pari al 25% della SN esistente. La Superficie netta in ampliamento dovrà comunque essere compresa entro un massimo di 45 mq. di SN realizzabile (valore da intendersi per ciascuna unità immobiliare). Qualora il tipo di intervento previsto sull'edificio dalle norme permetta un aumento "una tantum" di SN diverso dal 25%, sarà possibile considerare l'ipotesi più favorevole.

10. Gli interventi di ampliamento di cui al precedente comma 9, non potranno comportare la costituzione di nuove unità abitative.

11. Gli interventi di ampliamento di cui al precedente comma 10, dovranno caratterizzarsi per il massimo rispetto dei criteri insediativi e delle modalità costruttive preesistenti, verificando inoltre l'interazione strutturale e costruttiva con i fabbricati preesistenti. Tali interventi dovranno essere realizzati nel rispetto delle indicazioni dei successivi articoli 103 e 116⁴.

Art.81- Subsistema C2: aree con elevata permanenza di impianti e sistemazioni tradizionali sia sotto l'aspetto agro-vegetazionale che viario-insediativo

1. Comprende le aree della Conca di Fonterna, dell'altopiano di Belvedere e della testata del bacino del torrente Scarna.

2. Le parti del territorio ricadenti nel subsistema C2 sono considerate zone ad esclusiva funzione agricola e corrispondono ad aree con tessitura agraria a maglia media.

3. In tale subsistema dovrà essere garantita la tutela nella condizione attuale – risultante da estesi processi di accorpamento, semplificazione ed eliminazione delle colture arboree – evitando ulteriori accorpamenti e rimodellamenti del suolo; eventuali trasformazioni anche sostanziali potranno essere ammesse purché corredate da una analisi progettuale che ne dimostri le caratteristiche migliorative dal punto di vista idraulico, tecnico agronomico e paesistico ambientale.

4. Sono usi caratterizzanti il subsistema:

- **le attività agricole**

5. Sono consentiti, in edifici esistenti, se non diversamente indicato sulle tavv. "Usi del suolo e modalità d'intervento" le seguenti destinazioni d'uso:

- **residenza;**

e inoltre, sono comunque ammessi nel subsistema **servizi tecnici** limitatamente agli impianti tecnici per la distribuzione di acqua, energia elettrica e gas e con una volumetria massima di 50 mc.

⁴ La salvaguardia si applica al superamento del dimensionamento massimo indicato nella relazione di sintesi (allegato G) all'art. 02.3.

6. La costruzione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo e di annessi agricoli è consentita, ai sensi e secondo i limiti dell'art.3 della L.R. 64/95 e successive modifiche ed integrazioni, nel rispetto delle indicazioni degli artt. 120 e 121 delle presenti norme e purché venga mantenuta o prevista una produzione lorda vendibile (Plv) di 20.700 euro aggiornati annualmente in base alle variazioni ISTAT ed assicurare un utilizzo di manodopera non inferiore a 1.350 ore/anno in conformità di quanto previsto dal vigente Piano Strutturale.

7. Non è ammessa la realizzazione di nuovi edifici rurali in forma isolata od all'interno delle aree di pertinenza individuate dalle schede normative S.

8. Per gli edifici residenziali esistenti, non compresi in schede normative e non ricadenti nella disciplina della L.R. 64/95 (e successive modifiche ed integrazioni), aventi alla data di adozione del Regolamento Urbanistico destinazione d'uso non agricola, sono inoltre ammessi interventi di ampliamento "una tantum" così come definito ai commi 9, 10 e 11 del precedente articolo 80 delle NTA⁵.

Art.83 - Subsistema C4: zone a gestione agricola intensiva da riqualificare sotto l'aspetto paesistico e naturalistico

1. Comprende il tratto del Pian Senese a gestione irrigua intensiva e le pendici di casa Querciola-Scarna

2. Le parti del territorio ricadenti nel subsistema C4 sono considerate zone ad esclusiva funzione agricola e corrispondono ad aree con tessitura agraria a maglia larga.

3. In tale subsistema eventuali ulteriori trasformazioni della tessitura agraria dovranno riconsiderare gli esiti dei radicali processi di accorpamento, semplificazione ed eliminazione della vegetazione arborea, mediante progetti che prevedano la reintroduzione di solcature tra i campi ed il conseguente incremento della capacità di invaso, di elementi di rinaturazione quali filari arborei e siepi lineari; dovranno inoltre essere conservate le ormai limitatissime tracce della tessitura agraria precedente (presenze arboree, fossi bordati da vinchi, salici e gelsi, viabilità campestre); eventuali trasformazioni anche sostanziali potranno essere ammesse purché corredate da una analisi progettuale che ne dimostri le caratteristiche migliorative dal punto di vista idraulico, tecnico agronomico e paesistico ambientale.

4. Sono usi caratterizzanti il subsistema:

- **le attività agricole**

5. Sono consentiti, in edifici esistenti, se non diversamente indicato sulle tavv. "Usi del suolo e modalità d'intervento" le seguenti destinazioni d'uso:

⁵ La salvaguardia si applica al superamento del dimensionamento massimo indicato nella relazione di sintesi (allegato G) all'art. 02.3.

- residenza;

e inoltre, sono comunque ammessi nel subsistema **servizi tecnici** limitatamente agli impianti tecnici per la distribuzione di acqua, energia elettrica e gas e con una volumetria massima di 50 mc.

6. Se non diversamente riportato nelle tavv. "Usi del suolo e modalità d'intervento" o nelle schede normative di riferimento degli edifici rurali e delle case sparse, nel subsistema C4 non è consentita la realizzazione di nuovi edifici ad uso abitativo, anche se necessari alla conduzione del fondo ed all'esercizio delle attività agricole e di quelle connesse, in applicazione del comma 8 dell'art.3 della L.R. 64/95 e successive modifiche ed integrazioni.

7. La costruzione di annessi agricoli è ammessa, secondo le disposizioni dell'art. 3 della L.R. 64/95 e successive modifiche ed integrazioni, nel rispetto delle indicazioni degli artt. 120 e 121 delle presenti norme.

I P.M.A.A. dovranno prevedere in particolare la ricostituzione di scarpate e ciglioni cespugliati.

8. (abrogato)

9. Per gli edifici residenziali esistenti, non compresi in schede normative e non ricadenti nella disciplina della L.R. 64/95 (e successive modifiche ed integrazioni), aventi alla data di adozione del Regolamento Urbanistico destinazione d'uso non agricola, sono inoltre ammessi interventi di ampliamento "una tantum" così come definito ai commi 9, 10 e 11 del precedente articolo 80 delle NTA⁶.

CAPO V - Sistema della collina agricola produttiva con forte valore paesaggistico

Art.85 - Subsistema D1: aree con elevata permanenza di impianti e sistemazioni tradizionali sia sotto l'aspetto agro-vegetazionale che viario-insediativo

1. Comprende il crinale di Mensanello e quello della Volterrana, le dorsali collinari di Paurano-Collalto, la conca di Onci, le ondulazioni collinari tra Dometiaia ed il Botro del Conio.

2. Le parti del territorio ricadenti nel subsistema D1 sono considerate zone ad esclusiva funzione agricola e corrispondono ad aree con tessitura agraria a maglia fitta.

3. In tale subsistema dovrà essere perseguita la massima tutela delle sistemazioni idraulico – agrarie e della vegetazione non colturale, con possibilità di limitati accorpamenti dei campi che non comportino rimodellamenti del suolo e che non riducano la capacità di invaso della rete scolante: possono essere eliminate le piantate

⁶ La salvaguardia si applica al superamento del dimensionamento massimo indicato nella relazione di sintesi (allegato G) all'art. 02.3.

residue poste all'interno dei campi con eccezione di quelle di bordo o poste in fregio alla viabilità campestre; è inoltre da tutelare la viabilità campestre ed il disegno esterno dei campi derivanti da accorpamenti; eventuali trasformazioni anche sostanziali potranno essere ammesse purché corredate da una analisi progettuale che ne dimostri le caratteristiche migliorative dal punto di vista idraulico, tecnico agronomico e paesistico ambientale.

4. Sono usi caratterizzanti il subsistema:

- le attività agricole

5. Sono consentiti, in edifici esistenti, se non diversamente indicato sulle tavv. "Usi del suolo e modalità d'intervento" le seguenti destinazioni d'uso:

- residenza;

e inoltre, sono comunque ammessi nel subsistema **servizi tecnici** limitatamente agli impianti tecnici per la distribuzione di acqua, energia elettrica e gas e con una volumetria massima di 35 mc e ubicati con modalità da mitigarne al massimo l'impatto paesaggistico.

6. La costruzione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo e di annessi agricoli è consentita, ai sensi e secondo i limiti dell'art.3 della L.R. 64/95 e successive modifiche ed integrazioni, nel rispetto delle indicazioni degli artt. 120 e 121 delle presenti norme e purché venga mantenuta o prevista una produzione lorda vendibile (Plv) di 20.700 euro aggiornati annualmente in base alle variazioni ISTAT ed assicurare un utilizzo di manodopera non inferiore a 1.350 ore/anno in conformità di quanto previsto dal vigente Piano Strutturale; le costruzioni dovranno essere realizzate lungo la sola viabilità principale o in continuità fisica di nuclei edilizi esistenti, con le seguenti limitazioni:

a. i nuovi annessi agricoli non potranno avere una altezza superiore a 6.00 metri;

b. non è ammessa la realizzazione di nuovi edifici rurali in forma isolata od all'interno delle aree di pertinenza individuate dalle schede normative S;

c. nell'UTOE D.1.2 il crinale della Volterrana, non è consentita la realizzazione di nuovi fabbricati rurali lungo la via Volterrana e nelle porzioni di territorio che sono visibili dalla strada; pertanto le nuove costruzioni devono sfruttare l'andamento del rilievo e la presenza di folte masse boscate esistenti al fine di costituire una barriera visiva; per ogni intervento edilizio deve essere prodotta una documentazione fotografica che tramite simulazioni e fotomontaggi dimostri il rispetto delle indicazioni normative in oggetto.

d. nell'UTOE D.1.4 la conca di Onci, e nell'UTOE D.1.5 le ondulazioni collinari tra Dometeia ed il Botro del Conio non è ammessa la costruzione di nuovi edifici rurali.

7. Non è consentita la modifica dei tracciati storici individuati nella tav. 4 del Piano Strutturale così come è vietata la modifica delle sistemazioni a terrazzamento esistenti.

8. I P.M.A.A. o gli interventi di sistemazione ambientale afferenti al cambio di destinazione d'uso di edifici non più utilizzati a fini agricoli dovranno prevedere il restauro delle alberature lineari esistenti lungo la S.S. Volterrana.

9. Nell'UTOE D.1.4 la Conca di Onci è vietato qualsiasi intervento di modifica delle canalizzazioni idrauliche storiche esistenti per le quali sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, consolidamento e restauro.

10. Fermo restando quanto previsto al precedente comma 6, per gli edifici residenziali esistenti, non compresi in schede normative e non ricadenti nella disciplina della L.R. 64/95 (e successive modifiche ed integrazioni), aventi alla data di adozione del Regolamento Urbanistico destinazione d'uso non agricola, ad esclusione di quelli ricadenti nel sottosistema D 1.2, sono inoltre ammessi interventi di ampliamento "una tantum" pari al 25% della SN esistente. La Superficie netta in ampliamento dovrà comunque essere compresa entro un massimo di 45 mq. di SN realizzabile (valore da intendersi per ciascuna unità immobiliare). Qualora il tipo di intervento previsto sull'edificio dalle norme permetta un aumento "una tantum" di SN diverso dal 25%, sarà possibile considerare l'ipotesi più favorevole.

11. Gli interventi di ampliamento di cui al precedente comma 10, non potranno comportare la costituzione di nuove unità abitative.

12. Gli interventi di ampliamento di cui al precedente comma 10, dovranno caratterizzarsi per il massimo rispetto dei criteri insediativi e delle modalità costruttive preesistenti, verificando inoltre l'interazione strutturale e costruttiva con i fabbricati preesistenti. Tali interventi dovranno essere realizzati nel rispetto delle indicazioni dei successivi articoli 103 e 116⁷.

Art.86 - Subsistema D2: aree con elevata vulnerabilità dei caratteri ambientali ed agro-paesistici

1. Comprende il versante lineare tra Campiglia e Montecchio e l'area di Montevasoni,

2. Le parti del territorio ricadenti nel subsistema D2 sono considerate zone ad esclusiva funzione agricola; quelle individuate all'interno dell'ambito D.2.1.a corrispondono ad aree con tessitura agraria a maglia fitta; quelle ricadenti nell'ambito D.2.1.b e nella UTOE D.2.2, corrispondono ad aree con tessitura agraria a maglia media,.

3. Nell'ambito D.2.1.a dovrà essere perseguita la massima tutela delle sistemazioni idraulico – agrarie e della vegetazione non colturale, con possibilità di limitati accorpamenti dei campi che non comportino rimodellamenti del suolo e che non riducano la capacità di invaso della rete scolante: possono essere eliminate le piantate residue poste all'interno dei campi con eccezione di quelle di bordo o poste in fregio

⁷ La salvaguardia si applica al superamento del dimensionamento massimo indicato nella relazione di sintesi (allegato G) all'art. 02.3.

alla viabilità campestre; è inoltre da tutelare la viabilità campestre ed il disegno esterno dei campi derivanti da accorpamenti; eventuali trasformazioni anche sostanziali potranno essere ammesse purchè corredate da una analisi progettuale che ne dimostri le caratteristiche migliorative dal punto di vista idraulico, tecnico agronomico e paesistico ambientale.

4. Nell'ambito D.2.1.b e nella UTOE D.2.2 dovrà essere garantita la tutela nella condizione attuale, risultante da estesi processi di accorpamento, semplificazione ed eliminazione delle colture arboree, evitando ulteriori accorpamenti e rimodellamenti del suolo; eventuali trasformazioni anche sostanziali potranno essere ammesse purchè corredate da una analisi progettuale che ne dimostri le caratteristiche migliorative dal punto di vista idraulico, tecnico agronomico e paesistico ambientale.

5. Sono usi caratterizzanti il subsistema:

- **le attività agricole**

6. Sono consentiti, in edifici esistenti, se non diversamente indicato sulle tavv. "Usi del suolo e modalità d'intervento" le seguenti destinazioni d'uso:

- **residenza;**

e inoltre, sono comunque ammessi nel subsistema **servizi tecnici** limitatamente agli impianti tecnici per la distribuzione di acqua, energia elettrica e gas e con una volumetria massima di 35 mc e ubicati con modalità da mitigarne al massimo l'impatto paesaggistico.

7. Se non diversamente riportato nelle tavv. "Usi del suolo e modalità d'intervento" o nelle schede normative di riferimento degli edifici rurali e delle case sparse, nel subsistema D2 non è consentita la realizzazione di nuovi edifici ad uso abitativo, anche se necessari alla conduzione del fondo ed all'esercizio delle attività agricole e di quelle connesse, né la costruzione di annessi agricoli, in applicazione rispettivamente del comma 8 e del comma 10 dell'art.3 della L.R. 64/95 e successive modifiche ed integrazioni.

8. L'apertura di nuove strade di supporto all'attività agricola dovrà essere adeguatamente motivata e non comportare sostanzialmente una alterazione sensibile della morfologia dei luoghi; dovrà prevedere forme di inserimento ambientale specifico, con movimenti di terra minimi e l'assenza di opere ingenti di sostegno della strada e/o contenimento del terreno.

9. Nell'UTOE D.2.1 il versante "lineare" tra Campiglia e Montecchio sono vietati tutti quegli interventi, pur minimi, che implicino una modifica morfologica del suolo.

10. Nell'UTOE D.2.2 Montevasoni i P.M.A.A. dovrà essere verificata la presenza di formazioni vegetali tipiche delle anageniti e, qualora presenti, assicurarne il mantenimento; allo stesso modo i P.M.A.A. dovranno favorire l'introduzione di formazioni vegetali più congruenti con le particolari condizioni geopedologiche in luogo degli attuali boschi di conifere; sono pertanto da favorire la sostituzione dei grossi impianti di conifere con boschi di latifoglie decidue.

11. Per gli edifici residenziali esistenti, non compresi in schede normative e non ricadenti nella disciplina della L.R. 64/95 (e successive modifiche ed integrazioni), aventi alla data di adozione del Regolamento Urbanistico destinazione d'uso non agricola, sono inoltre ammessi interventi di ampliamento "una tantum" così come definito ai commi 10, 11 e 12 del precedente articolo 85 delle NTA⁸.

Art.87 - Subsistema D3: zone a gestione agricola intensiva da riqualificare sotto l'aspetto paesistico e naturalistico

1. Sono aree ad evidente fragilità ambientale corrispondenti alle ampie estensioni delle colture viticole, con impianti specializzati a carattere industriale; i caratteri paesistici di tali contesti sono del tutto estranei a quelli tipici dei luoghi, dove prevalgono appezzamenti più ridotti che spesso ancora conservano caratteri tradizionali.

2. Le parti del territorio ricadenti nel subsistema D3 sono considerate zone ad esclusiva funzione agricola e corrispondono ad aree con tessitura agraria a maglia larga.

3. In tale subsistema eventuali ulteriori trasformazioni della tessitura agraria dovranno riconsiderare gli esiti dei radicali processi di accorpamento, semplificazione ed eliminazione della vegetazione arborea, mediante progetti che prevedano la reintroduzione di solcature tra i campi ed il conseguente incremento della capacità di invaso, di elementi di rinaturazione quali filari arborei e siepi lineari; dovranno inoltre essere conservate le ormai limitatissime tracce della tessitura agraria precedente (presenze arboree, fossi bordati da vinchi, salici e gelsi, viabilità campestre); eventuali trasformazioni anche sostanziali potranno essere ammesse purché corredate da una analisi progettuale che ne dimostri le caratteristiche migliorative dal punto di vista idraulico, tecnico agronomico e paesistico ambientale.

4. Sono usi caratterizzanti il subsistema:

- le attività agricole

5. Sono consentiti, in edifici esistenti, se non diversamente indicato sulle tavv. "Usi del suolo e modalità d'intervento" le seguenti destinazioni d'uso:

residenza;

e inoltre, sono comunque ammessi nel subsistema **servizi tecnici** limitatamente agli impianti tecnici per la distribuzione di acqua, energia elettrica e gas e con una volumetria massima di 35 mc e ubicati con modalità da mitigarne al massimo l'impatto paesaggistico.

6. La costruzione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo e di annessi agricoli è consentita, ai sensi e secondo i limiti dell'art.3 della L.R. 64/95 e successive modifiche

⁸ La salvaguardia si applica al superamento del dimensionamento massimo indicato nella relazione di sintesi (allegato G) all'art. 02.3.

ed integrazioni, nel rispetto delle indicazioni degli artt. 120 e 121 delle presenti norme e purché venga mantenuta o prevista una produzione lorda vendibile (Plv) di 20.700 euro aggiornati annualmente in base alle variazioni ISTAT ed assicurare un utilizzo di manodopera non inferiore a 1.350 ore/anno in conformità di quanto previsto dal vigente Piano Strutturale.

7. La realizzazione di nuovi impianti di vigneto è subordinata alla realizzazione di opere di mitigazione di impatto degli impianti esistenti (sistemazione delle strade poderali, realizzazione di siepi cespugli alberature che interrompano la continuità delle colture vitate intensive e di tecniche di impianto appropriate alle condizioni geologiche e tipologiche dell'area) in modo da realizzare superfici continue coltivate nel rispetto del precedente art.41.

8. Per gli edifici residenziali esistenti non compresi in schede normative e non ricadenti nella disciplina della L.R. 64/95 (e successive modifiche ed integrazioni), aventi alla data di adozione del Regolamento Urbanistico destinazione d'uso non agricola, sono inoltre ammessi interventi di ampliamento "una tantum" così come definito ai commi 10, 11 e 12 del precedente articolo 85 delle NTA⁹.

Art.88 - Subsistema D4: aree collinari a prevalente indirizzo silvo-pastorale e con colture estensive

1. Sono aree collinari e sub-pianeggianti, caratterizzate da ampie coperture boscate, da pascoli e seminativi semplici, corrispondono a suoli generalmente poveri, caratterizzati spesso da rocce affioranti e scheletro (petrosità) abbondante.

2. Le parti del territorio ricadenti nel subsistema D4 sono considerate zone a prevalente funzione agricola e corrispondono ad aree con tessitura agraria a maglia media.

3. In tale subsistema dovrà essere garantita la tutela nella condizione attuale – risultante da estesi processi di accorpamento, semplificazione ed eliminazione delle colture arboree – evitando ulteriori accorpamenti e rimodellamenti del suolo; eventuali trasformazioni anche sostanziali potranno essere ammesse purché corredate da una analisi progettuale che ne dimostri le caratteristiche migliorative dal punto di vista idraulico, tecnico agronomico e paesistico ambientale.

4. Sono usi caratterizzanti il subsistema:

- **le attività agricole**

5. Sono consentiti, in edifici esistenti, se non diversamente indicato sulle tavv. "Usi del suolo e modalità d'intervento" le seguenti destinazioni d'uso:

- **residenza**

⁹ La salvaguardia si applica al superamento del dimensionamento massimo indicato nella relazione di sintesi (allegato G) all'art. 02.3.

- **attività turistico ricettive** ad esclusione di villaggi albergo, campeggi, villaggi turistici, aree di sosta, parchi di vacanza, così come definiti dalla L.R. n.83 del 12/11/97 e successive modifiche ed integrazioni.

- **servizi e le attrezzature di uso pubblico**, limitatamente a:

- **servizi tecnici** limitatamente agli impianti tecnici per la distribuzione di acqua, energia elettrica e gas e con una volumetria massima di 35 mc e ubicati con modalità da mitigarne al massimo l'impatto paesaggistico.

- **campi sportivi scoperti**, purché dimostrino la compatibilità con le istanze di salvaguardia dell'ambiente e del paesaggio ed assicurino una corretta gestione con la sostenibilità dei bilanci, delle risorse primarie (aria, acqua, suolo).

6. La costruzione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo e di annessi agricoli è consentita, ai sensi e secondo i limiti dell'art.3 della L.R. 64/95 e successive modifiche ed integrazioni, nel rispetto delle indicazioni degli artt. 120 e 121 delle presenti norme.

7. Per gli edifici residenziali esistenti non compresi in schede normative e non ricadenti nella disciplina della L.R. 64/95 (e successive modifiche ed integrazioni), aventi alla data di adozione del Regolamento Urbanistico destinazione d'uso non agricola, sono inoltre ammessi interventi di ampliamento "una tantum" così come definito ai commi 10, 11 e 12 del precedente articolo 85 delle NTA¹⁰.

TITOLO VII - INDICAZIONI PER IL TRATTAMENTO DEL SUOLO

CAPO III - Elementi complessi

Art.100 - Campi sportivi scoperti Ps e campi da golf Pg

1. Nella realizzazione di nuovi campi sportivi scoperti si dovrà prevedere che almeno il 30% dell'intera superficie dovrà essere sistemata a prato ed il 10% a parcheggio alberato.

2. I confini ed i perimetri dei campi dovranno essere segnati da alberature e le recinzioni dovranno essere realizzate in mattoni, pietra o con siepi.

3. All'interno delle aree per campi sportivi sono previste solo costruzioni atte ad ospitare gli spogliatoi, i servizi di ristoro e l'accettazione.

4. Nelle aree corrispondenti ai Sistemi B, C e D non sono ammessi palloni pressostatici anche se temporanei.

5. All'interno delle aree contrassegnate dalla sigla Pg è ammessa la realizzazione di impianti ed attrezzature per il gioco del golf, subordinata alla presentazione di un progetto complessivo dell'area che comprenda, oltre ai normali elaborati richiesti dalle norme e dai regolamenti vigenti, anche le seguenti elaborazioni:

¹⁰ La salvaguardia si applica al superamento del dimensionamento massimo indicato nella relazione di sintesi (allegato G) all'art. 02.3.

a) analisi delle componenti tipiche del paesaggio esistente e loro forme di aggregazione tipicamente consolidate, quali le strutture geomorfologiche, le alberature ed i cespugliamenti, il disegno dei campi e della rete idrografica, le opere di assestamento del suolo ed il recupero del patrimonio edilizio esistente;

b) individuazione degli eventuali elementi ambientali di arredo pertinenziale od altri manufatti quali ad esempio pozzi, cisterne, fonti, tabernacoli, scalinate, muraglioni, ecc.

c) verifica delle disponibilità idriche con stesura del bilancio idrico, della circolazione idrologica relativa agli impianti di irrigazione, della percolazione e drenaggio ed eventuale ipotesi di recupero di risorse attraverso specifici stoccaggi compreso l'eventuale impiego di acque reflue adeguatamente trattate;

6. Nella progettazione degli impianti per il golf si dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- prevedere la salvaguardia degli elementi di cui al precedente comma 5 lettere a) e b) e/o la loro ricostituzione nei casi di degrado, quali elementi fondamentali dell'inserimento paesaggistico-ambientale del percorso golfistico;

- prevedere interventi che comportino contenuti movimenti di terra;

- non è ammessa la realizzazione di nuove volumetrie; le funzioni necessarie al nuovo impianto (club house, annessi tecnici, ecc.) dovranno essere reperite all'interno delle volumetrie già esistenti;

- per il recupero delle volumetrie esistenti si dovrà fare riferimento alle prescrizioni di cui all'art. 116 delle presenti norme;

- reperire un numero adeguato di aree di sosta che prevedano complessivamente una superficie complessiva di parcheggio, compresi gli spazi di manovra, non inferiore a mq. 5000; tali aree di sosta non dovranno comportare sostanziali movimenti di terra ed alterazioni ambientali dei luoghi;

- garantire la permeabilità pedonale, secondo ambiti o percorsi guidati e l'accessibilità anche meccanizzata con viabilità, che dovrà essere definita privilegiando il recupero delle eventuali esistenti percorrenze carraie e dei sentieri.

TITOLO VIII - INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

CAPO IV - Edifici rurali e case sparse

Art.116 - Criteri generali di intervento

1. Nelle tavole "Usi del suolo e modalità di intervento" sono individuati i perimetri delle aree di pertinenza degli edifici rurali e delle case sparse; gli interventi consentiti e riferiti alle definizioni di cui al Capo II "Modalità d'intervento" sono direttamente indicati sulle tavole suddette.

Quando contrassegnate con la lettera **S**, sono disciplinate attraverso specifiche schede normative allegate al Regolamento Urbanistico e costituenti parte integrante delle presenti norme ed i cui testi e disegni sono da utilizzare con le indicazioni e precisazioni riportate al precedente art.2 comma 4.

2. All'interno delle aree di cui al precedente comma 1 non sono applicabili le disposizioni degli artt. 3, 5 e 5 bis della L.R. n. 64/95 e successive modifiche ed integrazioni, relative agli interventi sul patrimonio edilizio esistente, mentre si applicano integralmente i disposti dell'art. 5 ter, tutto ciò in applicazione del comma 4 dell'art. 1 della suddetta legge.

3. E' consentita la realizzazione di un singolo impianto natatorio all'interno delle aree di pertinenza con superficie scoperta ≥ 1000 mq anche se non esplicitamente previsto dalla eventuale scheda normativa; il rapporto massimo tra la superficie della vasca e la superficie scoperta deve essere ≤ 0.05 con un massimo dimensionale assoluto di 100 mq. La sua localizzazione dovrà rispettare le caratteristiche morfologiche del terreno e del paesaggio al fine di contenere al massimo i movimenti di terra e le opere di contenimento; l'impianto dovrà essere realizzato senza la creazione di volumetria fuori terra (non sono ammessi volumi tecnici esterni), con il divieto di abbattimento di alberi e dell'utilizzo dell'acqua del pubblico acquedotto.

Tali impianti natatori dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- forme semplici rettangolari, con un rapporto dimensionale pari a 1/3 tra i lati,
- finiture che si integrino con il contesto ambientale in cui vengono realizzate, si prediligono rivestimenti in pietra; l'utilizzo di materiale ceramico o vetroso potrà essere valutato caso per caso in sede di esame del progetto; non sono ammessi rivestimenti in PVC o altro materiale sintetico.
- bordo vasca di larghezza non superiore a 60 cm, con la possibilità di realizzare un solarium di larghezza massima complessiva di 240 cm, solo su uno dei 4 lati (vedi allegato 3).I materiali utilizzati saranno gli stessi della vasca o in alternativa in dogato di legno.

Ferme restando le caratteristiche sopra indicate, sono ammesse deroghe a dette prescrizioni solo se motivate dalla disciplina normativa inerente le piscine, di proprietà pubblica o privata, destinate ad un'utenza pubblica come definite dalla LR 8/2006 smi e dal DPGR 23/R/2010 smi nonchè da altra disciplina specialistica di settore.

4. Per gli interventi sugli spazi aperti diversi da quelli di manutenzione ordinaria o straordinaria e per la realizzazione degli impianti natatori di cui al comma precedente è richiesta la redazione di un progetto dettagliato, almeno in scala 1:200, relativo all'intera area di pertinenza, basato su di un rilievo topografico che riporti tutti gli elementi vegetali e artificiali che la costituiscono, con l'indicazione e la puntuale descrizione grafico testuale di tutti gli interventi e i materiali previsti.

5. Negli interventi sugli edifici o sugli spazi aperti compresi all'interno delle aree di pertinenza di cui al precedente comma 1, si dovranno rispettare, oltre le eventuali prescrizioni specifiche riportate nelle singole schede, le seguenti prescrizioni:

a) è consentita la realizzazione o ampliamento di un livello interrato, con solo accesso interno e nella misura massima del 30% della originaria superficie coperta dell'edificio.

Qualora l'intervento previsto consenta la demolizione e ricostruzione dell'edificio è ammessa la realizzazione di un livello interrato di altezza interna massima 2.50 ml, con solo accesso interno, ma fino a raggiungere l'intera superficie coperta;

b) è vietata la realizzazione di autorimesse interrate o seminterrate, salvo quanto eventualmente previsto dalle schede normative; gli spazi per la sosta degli autoveicoli dovranno essere del tipo a raso;

c) nel caso in cui sia consentito realizzare nuove aperture o modificare quelle esistenti, queste dovranno avere forme e dimensioni analoghe a quelle degli edifici preesistenti e proporzioni conformi a quelle dell'edilizia circostante (di norma rettangolari con asse maggiore verticale); non dovrà essere alterato sostanzialmente l'impaginato presente (sia esso regolare o irregolare) e dovrà essere garantito il mantenimento di adeguati maschi murari; le nuove aperture non dovranno comunque interessare parti staticamente rilevanti delle murature (cantonali, incroci a T, ecc.);

d) le griglie in laterizi solitamente presenti nelle aperture dei fienili dovranno essere mantenute; sarà comunque consentito il tamponamento parziale o totale all'interno, con materiali "leggeri" quale il legno, purché ciò non renda necessaria la realizzazione di nuove aperture indispensabili al rispetto degli standard igienico sanitari;

e) le grandi aperture dei fienili, delle carraie e delle parate non potranno di norma essere chiuse, con l'eccezione di quelle che occupano una superficie inferiore al 30% della parete del vano al quale appartengono, in strutture comunque chiuse su tre lati: in tal caso è ammessa l'introduzione di un serramento con infisso allineato al filo interno della muratura;

f) gli aggetti dei tetti non potranno essere modificati alterando la sporgenza preesistente; i manti di copertura dovranno essere realizzati con elementi in laterizio;

g) di norma non sono ammessi, in quanto considerati incongrui, i seguenti materiali o elementi:

- architravi in cemento nelle aperture;
- intonaco di cemento;
- canne fumarie in cemento o altro materiale con finitura analoga;
- gradini in cemento o rivestiti in marmo nelle scale esterne;
- infissi in alluminio anodizzato ed in plastica o altro materiale con finitura analoga;
- persiane in legno naturale o in alluminio anodizzato e verniciato o altro materiale con finitura analoga
- avvolgibili e rotolanti;

h) in caso di interventi di restauro, conservazione o riqualificazione, i materiali e gli elementi in contrasto elencati alla precedente lettera g) se presenti, dovranno essere rimossi e sostituiti;

i) è ammessa la realizzazione di pergolati privi di copertura impermeabile entro i limiti del 15% della superficie coperta degli edifici esistenti; non è consentita la realizzazione di tettoie, salvo quanto eventualmente previsto nelle schede normative; le recinzioni potranno essere localizzate in corrispondenza di elementi di divisione esistenti quali limiti di colture, ciglioni, scarpate, filari di piante e comunque in posizione tale da non alterare il rapporto tra l'edificio e l'ambiente circostante.

l) negli spazi aperti compresi all'interno delle aree di pertinenza, fermo restando il rispetto delle prescrizioni particolari riportate in ciascuna scheda normativa, sono ammessi interventi di riassetto generale dell'area, pur nel rispetto dei caratteri tipologici e formali e nel rispetto dell'assetto storico e paesistico-ambientale esistente; il disegno degli spazi aperti ed in particolare l'impianto del verde dovranno corrispondere a criteri di massima semplicità, in accordo con le regole tradizionali del paesaggio rurale; saranno pertanto da evitare disegni ispirati ai giardini di tipo ottocentesco e specie estranee al contesto rurale locale.

m) nelle pavimentazioni di nuova realizzazione dovranno essere impiegati materiali e modalità di posa in opera tradizionali e consoni al contesto rurale (non sono ammessi il porfido, le monocotture, le pietre lucidate o la posa "ad opus incertum"); le superfici impermeabilizzate non potranno comunque superare il 50% della superficie coperta dagli edifici. I percorsi all'interno degli ambiti, sia a carattere pedonale che carrabile, non potranno essere pavimentati;

6. Nel caso in cui siano ammessi interventi di ampliamento (in particolar modo per gli ampliamenti di superficie residenziale "una tantum" della Sn esistente), nuova edificazione e/o demolizione con ricostruzione valgono inoltre le seguenti disposizioni:

a. i nuovi edifici dovranno essere muniti di fondazioni adeguate, anche in relazione alla natura del substrato; b. le strutture verticali, qualora compatibili con la normativa antisismica, dovranno essere realizzate privilegiando le murature di pietrame regolare o di mattoni pieni o semipieni, con esecuzione a regola d'arte, ossia con spessori pieni, cantonali ben ammorsati e giunti di malta ridotti; c. le superfici, se intonacate, dovranno essere realizzate con intonaci a base di calce o, solo nelle parti basamentali o in presenza di forte umidità, con intonaci misti; d. le coperture di norma dovranno essere del tipo a falda ed avere la struttura portante in legno ed il manto di copertura in laterizio (preferibilmente in coppi); i pluviali dovranno essere in rame a sezione tonda; e. gli elementi di finitura, gli elementi decorativi ed il carattere generale dell'edificio dovrà essere analogo a quello degli edifici preesistenti senza alterazione dei caratteri formali e delle volumetrie esistenti (non sono permesse aggiunte volumetriche sommarie); le aperture dovranno avere forma e dimensioni in sintonia con quelle degli edifici preesistenti e, nel caso di strutture in muratura, non dovranno

interessare parti staticamente rilevanti delle murature stesse; f. dovrà essere verificata l'interazione con il fabbricato preesistente, eventualmente adeguandone le fondazioni; dovrà essere inoltre garantito l'ingranamento con le strutture preesistenti, mediante conci passanti e legature in legno

(radicamenti) o metallo (grappe e catene). g. negli interventi di demolizione con ricostruzione dei manufatti esistenti le quantità previste dalle disposizioni specifiche riportate nella scheda normativa, sia direttamente indicate che derivate dalle quantità preesistenti, sono sempre riferite alla superficie massima realizzabile escludendo, se non diversamente indicato nella scheda stessa, la realizzazione di superfici accessorie in aggiunta a tali quantità stabilite;

7. Fatte salve le prescrizioni riportate nelle schede normative degli edifici rurali e delle case sparse, all'interno delle relative aree di pertinenza di cui al comma 1, il cambiamento di destinazione d'uso è ammesso solo nel caso in cui l'area di intervento sia dotata o venga contestualmente dotata delle infrastrutture (acquedotto, fognature, viabilità) e dei servizi necessari per l'uso previsto¹¹.

7 bis. Non è consentito il cambio di destinazione d'uso in residenza per quei fabbricati con volume inferiore a mc. 220, per quelli aventi parti strutturali inconsistenti e non idonee al nuovo uso comunque autorizzati (tettoie, capanni in ferro o legno, ecc.) e per quelli aventi destinazione d'uso artigianale e/o industriale o comunque per quei fabbricati che sono stati costruiti e utilizzati come manufatti specifici per l'attività agricola quali frantoi, cantine, stalle, porcilaie od altro, costruiti con materiali non tradizionali quali pannelli di cemento, laterizio forato, od altro.

8. Qualora l'intervento proposto sia ritenuto, a giudizio dell'Amministrazione Comunale ed espresso tramite delibera di Giunta Comunale, significativo per la riqualificazione del contesto ambientale in cui si inserisce, può essere consentito il cambio di destinazione d'uso in residenza, anche nei casi di cui al precedente comma 7 bis. Il cambio di destinazione d'uso in questi casi, è possibile solamente se, decurtato il 30% della volumetria dell'edificio esistente, la consistenza residua permane in almeno 220 mc. Si potranno realizzare non più di due unità abitative di 120 mq. utili ciascuna.

9. Gli edifici per i quali si richiede il cambio di destinazione d'uso in residenza, dovranno prevedere spazi per il ricovero delle attrezzature necessarie alla gestione dell'area di pertinenza con accesso diretto dall'esterno, pari a:

- mq. 5 di Sn per pertinenze fino a mq. 1.500;
- mq. 12 di Sn per pertinenze fino a mq. 5.000;
- mq. 15 di Sn per pertinenze superiori a mq. 5.000.

10. Per tutti gli edifici compresi all'interno dei sistemi B, C, e D ma esterni alle aree di pertinenza di cui al precedente comma 1, oltre alle prescrizioni specifiche riportate al

¹¹ La salvaguardia si applica al superamento del dimensionamento massimo indicato nella relazione di sintesi (allegato G) all'art. 02.3.

Titolo VI - "Sistemi, subsistemi e ambiti", valgono le disposizioni di cui ai precedenti comma 3, 6, 7, 8 e 9; quando per suddetti edifici le tavv. "Usi del suolo e modalità d'intervento" non riportano nessun riferimento al tipo di intervento, potranno essere effettuati, oltre ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, quelli di riqualificazione di tipo 2 di cui al precedente art. 109 comma 4.

TITOLO IX - INTERVENTI DI NUOVA EDIFICAZIONE

CAPO II - Nuovi fabbricati rurali ad uso abitativo e annessi agricoli (l.r. 64/95)

Art.121 - Indicazioni riferite alla morfologia, alle tecniche costruttive ed ai materiali

1. Le nuove costruzioni rurali realizzate in applicazione della L.R. 14 aprile 1995 n.64 e successive modifiche ed integrazioni dovranno **impiegare materiali e finiture coerenti con le peculiarità e le tipicità dell'edilizia tradizionale e consolidata**; dovrà essere posta attenzione al recupero dei materiali locali e delle **soluzioni costruttive tradizionali**, in particolare quelle tipiche del luogo, evitando al contempo l'impiego esteso o pervasivo di materiali e tecniche di uso recente o non tipici del luogo.

2. Per garantire soluzioni costruttive e morfologiche affini ed omogenee al panorama edilizio sarà necessario confrontarsi con i caratteri del contesto edilizio in cui la nuova costruzione andrà a collocarsi, individuandone quelle tipicità costruttive e morfologiche che storicamente hanno caratterizzato quel contesto.

3. Per tale lettura gli edifici di riferimento sono quelli contenuti nelle schede relative all'analisi del patrimonio edilizio rurale; si dovranno analizzare i seguenti aspetti:

- il tipo edilizio;
- la morfologia in rapporto alle caratteristiche stereometriche e volumetriche principali, gli assetti distributivi generali;
- la tipologia costruttiva prevalente, sia delle strutture verticali che degli orizzontamenti;
- il tipo di copertura, manto, tipo di gronda, pluviali;
- caratteri dell'involucro: muratura facciavista, intonaco; presenza di scale esterne, logge, balconi, etc.
- disposizione e forma delle aperture; tipo di infissi;
- caratteri dell'intorno e sistemazioni esterne: pavimentazioni, sistemazioni a verde.

TITOLO X - AREE DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA

CAPO II - Schede norma

VERIFICA della PRESENZA DI VOLUMI INTERRATI IN AREE DI SENSIBILITÀ 1

- Art. 125 I Macelli : Sensibilità acquiferi: nessun vincolo
- Art. 126 La Fabbrichina : Sensibilità acquiferi: nessun vincolo
- Art. 127 Via Gramsci : Sensibilità acquiferi: nessun vincolo
- Art. 128 La Lisciata : Sensibilità acquiferi: nessun vincolo nel sedime edifici, classe 2 fascia a verde
- Art. 129 Ferriera : Sensibilità acquiferi: nessun vincolo
- Art. 130 Selvamaggio : **Sensibilità acquiferi: classe 1, edificio seminterrato**
- Art. 131 San Marziale : **Sensibilità acquiferi: classe 1, edifici con piani interrati**
- Art. 132 Campo Sportivo San Marziale : Sensibilità acquiferi: classe 1
- Art. 133 S. Agostino (ATSN 9 nuova) : Sensibilità acquiferi: nessun vincolo
- Art. 134 Museo del Cristallo : Sensibilità acquiferi: nessun vincolo
- Art. 135 Il Baluardo : Sensibilità acquiferi: nessun vincolo
- Art. 136 Piazza Santa Caterina : Sensibilità acquiferi: nessun vincolo
- Art. 137 Ex ospedale di San Lorenzo e area limitrofa (ATSN 13 modifiche) : Sensibilità acquiferi: nessun vincolo
- Art. 138 Via del Refe Nero : Sensibilità acquiferi: nessun vincolo
- Art. 139 Spedaletto : Sensibilità acquiferi: classe 2, realizzato
- Art. 140 Brentine : Sensibilità acquiferi: nessun vincolo
- Art. 140bis Elsa : Sensibilità acquiferi: nessun vincolo
- Art. 140ter Via dell'Amore : Sensibilità acquiferi: nessun vincolo
- Art. 140quater Spuntone: Sensibilità acquiferi: classe 2
- Art. 140quinquies via dei Cipressi : Sensibilità acquiferi: non classificata
- Art. 140sexies Gore Rotte (ATSN 21) : Sensibilità acquiferi: classe 1
- Art. 140septies Parco archeologico Dometeia (ATSN 22) : Sensibilità acquiferi: classe 2
- Art. 140 octies Le Nove (ATSN 23) : Sensibilità acquiferi: classe 2
- Art. 140 nonies Ponelle (ATSN 24) : Sensibilità acquiferi: classe 1
- Art. 140 decies San Biagio (ATSN 25) : Sensibilità acquiferi: nessun vincolo

TITOLO XI - FATTIBILITÀ GEOLOGICA E PERICOLOSITÀ IDRAULICA

PARTE III - NORME TRANSITORIE E FINALI

Art.147 - Aree per attività estrattive e di escavazione di tipo transitorio (le)

1. All'interno di dette aree è consentita transitoriamente l'attività estrattiva di cava. Per tali aree dovrà essere previsto il reinserimento ambientale, secondo le indicazioni e prescrizioni riportate in dettaglio nel presente articolo.

2. Al termine della coltivazione o alla scadenza delle autorizzazioni, ciascuna area dovrà essere ricondotta agli usi previsti dal subsistema di appartenenza;
3. E' previsto il ripristino delle aree boscate.
4. Il progetto di coltivazione delle singole aree di cava, dovrà seguire quanto disposto dalla L.R. 78/98.
5. Gli interventi dovranno essere eseguiti alle seguenti condizioni:
 - nel caso in cui siano previsti vari lotti di coltivazione, ognuno di questi dovrà essere impostato in modo tale che sia possibile effettuare il suo ripristino ambientale indipendentemente dai lotti limitrofi, qualora questi non siano realizzati;
 - il materiale terrigeno superficiale, derivante dall'operazione preliminare di scoticamento, dovrà essere accantonato in apposita area di stoccaggio, individuata all'interno dell'area estrattiva;
 - dovranno essere previste tutte le opere di regimazione idraulica, da realizzarsi mediante idonei fossi di guardia a monte delle aree interessate dagli scavi e di fossi ricettori nelle zone di valle;
 - dovrà essere prevista una esecuzione della coltivazione in modo tale da permettere il ripristino ambientale anche con modesti interventi, nel caso si verificasse l'interruzione dei lavori di scavo;
 - dovrà essere effettuato preliminarmente un intervento di sistemazione morfologica durante il quale dovrà essere eseguita la messa in sicurezza dei fronti di scavo con disgaggio dei massi eventualmente percolanti e il rimodellamento delle superfici gradonate di scavo;
 - per gli annessi che verranno utilizzati per la coltivazione dell'area estrattiva non è ammesso un piano di recupero degli stessi e pertanto si dovrà procedere alla loro demolizione a conclusione della coltivazione.

03.RIEPILOGO INTERVENTI PREVISTI DAL RU SUI BENI STORICO ARCHITETTONICI E RELATIVE AREE DI PERTINENZA

TOPONIMO	CODICE BSA	TIPOLOGIA BSA	SCHEDA RU	NE
Bibbiano	9052012001	A	S002 003	
Montecchio	9052012002	A	S012 015 016	
Borgatello	9052012003	A	S213 213	
Fabbriciano	9052012004	ES	020 021	Conservazione e restauro
L'Abbadia	9052012005	ES	S211	Ampliamento
Galognano di sotto	9052012006	A	S089	
Paganico	9052012008	A	S050	
Le Grazie	9052012009	ES	212	Restauro e rq2
S. Biagio	9052012011	ES	S045 S148 044	Rq1 Ampliamento alzare tetto
S. Andrea	9052012012	A	S042 S043	
Cappuccini	9052012013	ES	099 100	Restauro e conservazione
Paterna	9052012014	V	S096 105	Rq1 rq2 conservazione, cambio destinazione uso, ampliamento
Belvedere	9052012015	V	S098 097	Restauro rq1, rq2, alzare tetto
Boscona	9052012016	A	S080	
V.la Vico	9052012017	V	S081	Restauro rq1,

				rq2 demolizione con spostamento
V.la Agrestone	9052012018	V	S083	Rq1 rq2 ampliamento
V.la Bardeggianello	9052012019	V	S115	Rq1 ampliamento alzare tetto
Il Palagio	9052012020	V	S150	Rq1, rq2 restauro
Montegabbro	9052012021	A	S146 147	
V.la Cercignano	9052012022	V	069 072 070 S073	Conservazione, restauro, rq1, cambio destinazione uso
Pod. La Pieve	9052012023	ES	071	Restauro
Badia a Coneo	9052012024	ES	S074_PA	Conservazione, restauro, rq1, rq2, demolizione e ricostruzione
Coneo	9052012025	A	S077 S076	
Onci	9052012026	A	S133 134 S135 S136_PA	
Calcinaia	9052012027	ES	S131_PA S131	Restauro, rq1, rq2, demolizione e ricostruzione
Le Nove	9052012028	A	123 122	
S. Marziale	9052012030	A	209	
Scarna	9052012031	A	S126	

C. Dometaia	9052012032	A	S157_PA	
Bulciano	9052012033	A	S144	
V.la S. Donato	9052012034	V	S142	Rq1, rq2, conservazione ampliamento, demolizione e ricostruzione, cambio destinazione uso
Fabbrica	9052012035	ES	S139_PA	Rq1, conservazione, restauro, demolizione e ricostruzione, alzare tetto
Fonte di S. Antonio	9052012036	ES	S139	Conservazione
Pieve a Elsa	9052012037	A	130	
Spedaletto	9052012038	ES	210	Rq1
Santinovo	9052012040	A	S171 170 169 S173 177 S178	
Mensanello	9052012041	V	S174 S176	Conservazione, restauro, rq1, rq2, rq3, demolizione e ricostruzione
Le Corti	9052012042	A	S166	
Lano	9052012043	A	S168 167	
Motrena	9052012044	V	S180 S182 S181	Rq2, rq1, restauro, cambio destinazione uso,

				ampliamento
Paurano	9052012045	A	S187	
Partena	9052012046	A	S183	
Le Ville	9052012047	A	S199 S203	
Collalto	9052012048	A	S189 188 S190	
V.la Bisciano	9052012049	V	S197 196 S195	Rq1, rq2, conservazione demolizione e ricostruzione
Pod. Canonica	9052012050	A	S202 S201	
Verniano	9052012051	A	S207	
Pod. Celidonia	9052012052	ES	N.C.	