

COMUNE DI RADICOFANI  
Provincia di Siena

VARIANTE N. 6 AL REGOLAMENTO URBANISTICO (LR 65/2014 – art. 228)

**Documento QC 1a – Norme di attuazione del Regolamento urbanistico.  
Stato vigente (testo coordinato)**

*Testo coordinato delle Norme di attuazione del Regolamento urbanistico approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 6 del 28 febbraio 2003 e modificato con delibere del Consiglio Comunale:*  
*n. 49 del 22 ottobre 2005*  
*n. 4 del 27 febbraio 2009*  
*n. 15 del 26.05.2012*

Le modifiche alla disciplina del primo *Regolamento urbanistico*, approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 6 del 28 febbraio 2003, sono evidenziate in **grassetto** (inserimenti/sostituzioni).

---

## INDICE

## TITOLO I. DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1. PIANO REGOLATORE GENERALE

ART. 2. REGOLAMENTO URBANISTICO: I CONTENUTI

ART. 3. REGOLAMENTO URBANISTICO: GLI ELABORATI

ART. 4. REGOLAMENTO URBANISTICO: LE FUNZIONI

ART. 5. REGOLAMENTO URBANISTICO: VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI AMBIENTALI DELLE TRASFORMAZIONI. LA CARTA DELLA SENSIBILITÀ

ART. 6. REGOLAMENTO URBANISTICO: ORGANIZZAZIONE DEL TEMPO E SPAZIO URBANO

ART. 7. REGOLAMENTO URBANISTICO: PROCEDURE DI ATTUAZIONE

## TITOLO II. NORME PER L'UTILIZZAZIONE DELLA STRUTTURA FISICA DEL TERRITORIO

## CAPO I. LA TUTELA E LA CONSERVAZIONE

ART. 8. LA DIFESA DEL TERRITORIO AGRICOLO

ART. 9. LE TUTELE GEOLOGICHE

ART. 10. IL RETICOLO IDRAULICO MINORE. ACQUE SUPERFICIALI

ART. 11. SALVAGUARDIE IDRAULICHE

ART. 12. RIDUZIONE DELL'IMPERMEABILIZZAZIONE SUPERFICIALE

ART. 13. DISPOSIZIONI ATTUATIVE DELLE MISURE DI SALVAGUARDIA

ART. 14. PROTEZIONE DELLE RISORSE IDRICHE

## CAPO II. LA TRASFORMABILITÀ

ART. 15. FATTIBILITÀ GEOLOGICA

## TITOLO III. DISCIPLINA DEL TERRITORIO: GENERALITÀ E DISPOSIZIONI APPLICATIVE

## CAPO I. GENERALITÀ

ART. 16. AREE URBANE E DI INFLUENZA URBANA

ART. 17. PARAMETRI E STANDARDS URBANISTICI

ART. 18. LA CLASSIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

ART. 19. EDIFICI NON RILEVATI

ART. 20. VALIDITÀ DELLA SCHEDATURA

ART. 21. EDIFICI DI NUOVA REALIZZAZIONE

ART. 22. LE CATEGORIE DI INTERVENTO SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

ART. 23. DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

ART. 24. DISPOSIZIONI SPECIFICHE PER GLI INTERVENTI DI MANUTENZIONE DI TIPO A, A1, B, SUGLI EDIFICI ESISTENTI DI CLASSE I, II, III.

ART. 25. SPECIFICHE DISPOSIZIONI PER GLI INTERVENTI DI TIPO A, A1, B, SUGLI EDIFICI ESISTENTI DI CLASSE I E II RICADENTI NEL TERRITORIO APERTO

ART. 26. SPECIFICHE DISPOSIZIONI PER GLI INTERVENTI DI TIPO C SUGLI EDIFICI ESISTENTI DI CLASSE I E II

ART. 27. GLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA

ART. 28. AREE PERTINENZIALI ALL'INTERNO DEI CENTRI ABITATI

ART. 29. RILEVANZA STORICA. DEFINIZIONE

**CAPO II. DISPOSIZIONI APPLICATIVE GENERALI****ART. 30. CONCETTO DI CARICO URBANISTICO****ART. 31. PARAMETRI URBANISTICO-ECOLOGICI E DEFINIZIONI EDILIZIE****TITOLO IV. DISCIPLINA DELLE AREE URBANE E DI INFLUENZA URBANA. LE REGOLE PER L'UTILIZZAZIONE DELLE RISORSE INSEDIATIVE****CAPO I. GLI AMBITI DI TUTELA E CONSERVAZIONE****ART. 32. TESSUTI STORICI****ART. 33. AREE URBANIZZATE CONSOLIDATE****ART. 34. AREE PUBBLICHE CENTRALI DEGLI INSEDIAMENTI****ART. 35. AREE DI RILEVANTE VALORE STORICO ED INSEDIATIVO****ART. 36. AREE DI TUTELA PAESISTICA DEGLI INSEDIAMENTI STORICI****CAPO II. AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE E TRASFORMAZIONE****ART. 37. AREE DI RECUPERO E RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE****ART. 38. AREE DI RIDEFINIZIONE URBANA****ART. 39. AREE DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA****ART. 40. AREE URBANIZZATE DI FORMAZIONE RECENTE****ART. 41. AREE NON EDIFICATE DI NUOVA ATTUAZIONE****ART. 42. AREE A DESTINAZIONE PRODUTTIVA ESISTENTI E DI NUOVA ATTUAZIONE****ART. 43. SCHEDE DESCRITTIVE DELLE AREE DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA (At)****CAPO III. AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI E D'INTERESSE GENERALE****ART. 44. AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI****ART. 45. AREE DI TRASFORMAZIONE INTEGRATE PER ATTREZZATURE GENERALI DI INTERESSE PUBBLICO****ART. 46. AREE A VERDE PUBBLICO E ATTREZZATO: PREVALENTEMENTE INEDIFICATE CON FUNZIONE DI COMPENSAZIONE AMBIENTALE NELLE ZONE URBANIZZATE****CAPO IV. PATRIMONIO INFRASTRUTTURALE (CONSERVAZIONE E TRASFORMABILITÀ)****ART. 47. LE STRADE PUBBLICHE****ART. 48. IMPIANTI E SERVIZI TECNOLOGICI****ART. 49. IL TRASPORTO DI ENERGIA****CAPO V. GLI IMPIANTI FISSI DELLE TELECOMUNICAZIONI: NUOVA COSTRUZIONE****ART. 50. RIPETITORI, ANTENNE RADIOTELEVISIVE E CENTRALINE PER TELEFONIA MOBILE****ART. 51. DISPOSIZIONI SPECIFICHE PER I TRATTI DI PERCORSI PANORAMICI E PUNTI VISUALI EMERGENTI****TITOLO V. IL TERRITORIO APERTO****ART. 52. TERRITORIO APERTO.****CAPO I. GESTIONE AMBIENTALE E DEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA IN TERRITORIO APERTO**

- ART. 53. **AMBITO DI APPLICAZIONE**
- ART. 54. **OBIETTIVI E STRUMENTI DI GOVERNO INERENTI IL COMPLESSO DELLE AREE CON ESCLUSIVA O PREVALENTE FUNZIONE AGRICOLA**
- ART. 55. **MODALITÀ GENERALI DI TRASFORMAZIONE EDILIZIA, DI TRASFORMAZIONE DELLA TESSITURA AGRARIA E DI INDIVIDUAZIONE DEGLI INTERVENTI DI MIGLIORAMENTO AGRICOLO-AMBIENTALE NEI DIFFERENTI AMBITI**
- ART. 56. **MODALITÀ DI IMPIANTO DI NUOVE COLTURE**
- ART. 57. **DEFINIZIONE DELLE ATTIVITÀ AGRICOLE**
- ART. 58. **PROGRAMMA AZIENDALE PLURIENNALE DI MIGLIORAMENTO AGRICOLO AMBIENTALE (PMAA): CONTENUTI, GESTIONE E CRITERI PER LA REDAZIONE**
- ART. 59. **REALIZZAZIONE DI NUOVI EDIFICI RURALI. CONDIZIONI PER LA COSTRUZIONE DI NUOVI EDIFICI RURALI AD USO ABITATIVO E DEGLI ANNESSI AGRICOLI E PER L'INSTALLAZIONE DI MANUFATTI PRECARI E SERRE**
- ART. 60. **INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO CON DESTINAZIONE D'USO AGRICOLA**
- ART. 61. **INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO CON DESTINAZIONE D'USO NON AGRICOLA**
- ART. 62. **MUTAMENTO DELLE DESTINAZIONI D'USO**
- ART. 63. **SUPERFICI FONDARIE MINIME**
- ART. 64. **COORDINAMENTO DELLE ATTIVITÀ CON GLI ALTRI ENTI**
- CAPO II. LE REGOLE PER L'UTILIZZAZIONE DELLE RISORSE STORICHE PAESISTICHE ED AMBIENTALI DEL TERRITORIO APERTO**
- ART. 65. **AMBITI DI PERTINENZA STORICO-PAESISTICA ED AMBIENTALE DI FIUMI, TORRENTI, FOSSI E CORSI D'ACQUA**
- ART. 66. **LAGHETTI VASCHE INVASI DI RACCOLTA/DEPOSITO DELLE ACQUE AD USI AGRICOLI**
- ART. 67. **GEOTOPO DEI CALANCHI (E7)**
- ART. 68. **AMBITI DI RILEVANTE VALORE AMBIENTALE E PAESAGGISTICO**
- ART. 69. **AREE CON FREQUENZA DI DETRITO VULCANICO CON SISTEMAZIONI AGRARIE CARATTERIZZATE DALLA PRESENZA DI ARBUSTI E DI PIETRAIE A PERIMETRAZIONE DEI CAMPI, RESTI DI PROMISCUO, DI RILEVANZA PAESISTICA (CONO VULCANICO) (E6)**
- ART. 70. **GLI ARREDI VEGETAZIONALI COME ALLINEAMENTI ARBOREI DI PREGIO, SIEPI E SISTEMAZIONI A VERDE**
- ART. 71. **EMERGENZE OROGRAFICHE E POGGI**
- ART. 72. **SORGENTI IDRICHE, FONTI STORICHE, AREA DI DELIMITAZIONE DELLE SORGENTI IDROPOTABILI**
- ART. 73. **AREE DI PERTINENZA PAESAGGISTICA DEI CENTRI URBANI**
- ART. 74. **AREE DI PERTINENZA PAESISTICA DEGLI AGGREGATI E DEI BENI STORICO-ARCHITETTONICI DEL TERRITORIO APERTO (CASTELVECCHIO, MADONNA DELLE VIGNE, FONTE)**
- ART. 75. **PARCHI E GIARDINI STORICI**
- ART. 76. **INSEDIAMENTI AGGREGATI E SPARSI IN POSIZIONE OROGRAFICA DOMINANTE E/O RILEVANTE**
- ART. 77. **TRACCIATI VIARI FONDATIVI TRATTI PERSISTENTI E MODIFICATI**
- ART. 78. **VIABILITÀ VICINALE**
- ART. 79. **VIABILITÀ MINORE: TRACCIATI E VIOTTOLI CHE INSEGUONO I CIGLI, I CRINALI E LE BASI DEI CALANCHI**
- ART. 80. **AMBITI CON FINALITÀ PREVALENTE DEL RECUPERO AMBIENTALE**
- ART. 81. **AMBITI CON ELEMENTI DETRATTORI DEL PAESAGGIO: CAVA DELL'ORCIA, CAVA DISMESSA DEL FORMONE, EX-DISCARICA DI MONTE NEBBIALI**
- ART. 82. **INVASO DI S. PIERO IN CAMPO DA SOTTOPORRE A RECUPERO AMBIENTALE**

CAPO III. LE REGOLE PER L'UTILIZZAZIONE DELLE RISORSE DEL TERRITORIO APERTO INTERESSATO DA UN RUOLO PRODUTTIVO (CONSERVAZIONE E TRASFORMABILITÀ)

ART. 83. AREE AGRICOLE CARATTERIZZANTI IL PAESAGGIO DEI SEMINATIVI COLLINARI (E1)

ART. 84. AREE AGRICOLE DEI SEMINATIVI DI FONDOVALLE DI RILEVANZA PRODUTTIVA (E2)

ART. 85. AREE AGRICOLE A SEMINATIVO CON PRESENZA SIGNIFICATIVA DELL'ARBORATO A VITE, DEL VIGNETO TRADIZIONALE E DELL'OLIVETO (POGGI DI CASTELVECCHIO E CONTIGNANO) (E3)

ART. 86. AREE AGRICOLE ISOLATE A VITE, VIGNETO TRADIZIONALE E OLIVETO DI RILEVANZA PAESISTICA (E4)

ART. 87. AREE AGRICOLE CON COLTURE ARBORATE E SUPERFICI BOScate, SISTEMAZIONI AGRARIE DI RILEVANZA PAESISTICA (LE VIGNE)

ART. 88. AREE BOScate, FORMAZIONI RIPARIE, VEGETAZIONE ARBOREA LUNGO GLI IMPLUVI, A PREMINENTE CONSERVAZIONE AMBIENTALE (E5)

ART. 89. ZONA PER OSPITALITÀ IN SPAZI APERTI

ART. 90. AREE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO DI POGGIO GRILLO E POGGIO PERIGNANO

CAPO IV. DISPOSIZIONI PARTICOLARI FINALI E TRANSITORIE

ART. 91. FONDI PER AUTOCONSUMO – ORTI FAMILIARI

ART. 92. PISCINE E CAMPI DA TENNIS DI USO PRIVATO, **STRUTTURE PARASOLE AMOVIBILI E CHIOSCHI DA GIARDINO** IN AREE URBANE E DI INFLUENZA URBANA ED IN TERRITORIO APERTO

ART. 93. RECINZIONI

ART. 94. DISCARICA PER INERTI

ART. 95. AREE ECOLOGICHE

ART. 96. USO DELLE ZONE PUBBLICHE

ART. 97. DELIMITAZIONI DELLE ZONE

ART. 98. POTERI DI DEROGA

ART. 99. SALVEZZA DEGLI STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI

ART. 100. REALIZZAZIONI IN CORSO

ART. 101. SITUAZIONI ESISTENTI DIFFORMI DA QUELLE PREVISTE

ART. 102. ABROGAZIONI

ART. 103. ALLEGATI

**ART. 104. EDILIZIA SOSTENIBILE**

**ART. 105. DISPOSIZIONI SULL'UTILIZZO DELLE FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI**

## TITOLO I. DISPOSIZIONI GENERALI

### ART. 1. PIANO REGOLATORE GENERALE

**1.01.** Ogni attività che comporta trasformazione urbanistica e/o edilizia del territorio comunale è soggetta alle norme statali e regionali in materia di edilizia e di governo del territorio ed alle norme e disposizioni del Piano Regolatore Generale (P.R.G.).

**1.02.** Il P.R.G. del Comune di Radicofani è costituito dal complesso degli atti di pianificazione territoriale con i quali si disciplina l'utilizzazione e la trasformazione del territorio comunale e delle relative risorse e più precisamente:

- dal Piano Strutturale (P.S.), di cui all'art. 24 della L.R. 5/1995, approvato con Delib. C.C. del 28.02.2003;
- dal Regolamento Urbanistico (R.U.), di cui all'art. 28 della L.R. 5/1995;
- dall'eventuale Programma Integrato d'Intervento (P.I.I.), di cui all'art. 29 della L.R. 5/1995.

**1.03.** Il Regolamento Urbanistico e l'eventuale Programma Integrato d'Intervento sono direttamente precettivi ed operativi.

### ART. 2. REGOLAMENTO URBANISTICO: I CONTENUTI

**2.01.** Il Regolamento Urbanistico attua e dettaglia le indicazioni normative, descrittive e cartografiche, contenute nel Piano Strutturale, avvalendosi anche di quanto previsto dall'art. 8 comma ottavo delle norme del Piano Strutturale.

**2.02.** Il Regolamento Urbanistico contiene la disciplina degli aspetti paesaggistici ed ambientali ed individua, ai sensi della L.R. 23.05.1994 n. 39 e successive modifiche e della L.R. 14.10.1999 n. 52 e successive modifiche, le aree e le specifiche fattispecie in cui il mutamento di destinazione d'uso è soggetto a denuncia di inizio di attività ovvero ad autorizzazione, anche in assenza di opere.

### ART. 3. REGOLAMENTO URBANISTICO: GLI ELABORATI

**3.1** Il Regolamento Urbanistico del Comune di Radicofani è costituito dai seguenti elaborati descrittivi e grafici:

- Elaborato R - Relazione
- Elaborato N - Norme di attuazione
- Elaborato G - Relazione geologica di fattibilità
- Elaborati Tavv. 1.1, 1.2, 1.3      Territorio aperto: disciplina delle aree e del patrimonio edilizio, carta della sensibilità      1:10.000
- Elaborati Tavv. 2, 3, 4      Aree urbane e di influenza urbana      1: 2.000
- Elaborati Tavv. 5      Tessuti storici: disciplina del patrimonio edilizio      1: 500
- Elaborati Tavv. G1.1,G1.2, G1.3      Carta della fattibilità geologica      1:10.000
- Elaborati Tavv. G2,G3,G4      Carta della fattibilità geologica      1: 2.000

### ART. 4. REGOLAMENTO URBANISTICO: LE FUNZIONI

**4.01.** Ai sensi dell'art. 4 commi primo e secondo della L.R. 23.05.1994 n. 39 sono definite le seguenti funzioni:

- a) residenziale

- b) industriale e artigianale
  - b.1) industriale
  - b.2) artigianale di servizio
  - b.3) artigianale in genere
- c) commerciale
  - c.1) esercizi di vicinato
  - c.2) medie strutture di vendita
  - c.3) commercio all'ingrosso
- d) turistico-ricettive
  - d.1) alberghiere
  - d.2) extralberghiere
- e) direzionali
- f) pubbliche o di interesse pubblico
  - f.1) culturali e formative
  - f.2) di interesse generale
- g) agricole e attività connesse
- h) a parcheggio
- i) verde privato

**4.02.** Si ha mutamento di destinazione d'uso quando si modifica l'uso in atto di una unità immobiliare per più del 35% della superficie utile dell'unità stessa o comunque per più di mq 30, anche con più interventi successivi.

**4.03.** L'ammissibilità di ogni intervento di mutamento di destinazione d'uso o incremento del numero delle unità immobiliari è subordinata alla verifica dell'adeguatezza delle opere di urbanizzazione e del carico urbanistico ed in particolare al soddisfacimento degli standards relativi al parcheggio, con esclusione dei casi di frazionamento o cambio della destinazione d'uso quando questi ricadono all'interno dei Tessuti storici di cui all'art. 32, e con esclusione dei casi di frazionamento o cambio della destinazione d'uso per attività commerciali, artigianali, direzionali, turistico-ricettive quando ricadono all'interno delle Aree urbanizzate consolidate di cui all'art. 33.

**4.04.** Le unità immobiliari a destinazione residenziale non agricola di nuova costruzione o risultanti da cambio di destinazione d'uso **dovranno avere un taglio medio di Superficie utile lorda di mq 80 e comunque non inferiore a mq 65<sup>1</sup>.**

#### **ART. 5. REGOLAMENTO URBANISTICO: VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI AMBIENTALI DELLE TRASFORMAZIONI. LA CARTA DELLA SENSIBILITÀ**

**5.01.** La valutazione degli effetti ambientali di cui all'art. 32 della L.R. 16.01.1995 n. 5 è da ritenersi la valutazione più importante della legge, in quanto ha lo scopo di dimostrare che le scelte di piano sono coerenti con il principio informatore della legge ovvero l'orientamento del governo del territorio a favore dello sviluppo sostenibile; il Regolamento Urbanistico specifica le condizioni alla trasformabilità definite dal Piano Strutturale.

Si applicano le disposizioni di cui all'art. 8 delle norme di attuazione del Piano Strutturale e quelle della Deliberazione G.R. 14.12.1998 n. 1541.

Sono da assoggettare alle valutazioni di cui alla Deliberazione gli interventi di trasformazione urbanistica soggetti a strumento urbanistico attuativo ed individuati nel presente Regolamento Urbanistico; per ciascuna Scheda descrittiva delle aree di trasformazione urbanistica (At), di cui all'art. 43 delle presenti Norme, sono indicati criteri e prescrizioni relativi.

<sup>1</sup> Comma modificato dalla Variante RU approvata con Delib. CC. n. 4 del 27.02.2009

**5.02. La Carta della Sensibilità: valori e vulnerabilità.**

La Carta della Sensibilità, documento del Piano Strutturale (Tavv. S1.1, S1.2, S1.3), contiene le valutazioni di tipo strategico di cui al Cap. I, punti primo e terzo, e Cap. III della Deliberazione G.R. 14.12.1998 n. 1541.

Essa raccoglie ed elabora gli elementi conoscitivi e formula criteri e parametri di riferimento che definiscono le condizioni di compatibilità delle ipotesi di trasformazione rispetto alle risorse essenziali del territorio, necessari per le scelte di pianificazione e programmazione territoriale e di indirizzo per le successive fasi di valutazione (per un ulteriore approfondimento si rimanda all'art. 7 ed all'Allegato delle norme del P.S. ed al Cap. 6.3 della Relazione descrittiva interpretativa del P.S.).

Le *valutazioni strategiche* (che comprendono le attività di competenza del Piano Strutturale), interrelate, in un unico dispositivo normativo, alla Disciplina delle aree e del patrimonio edilizio in Territorio aperto (Tavv. 1.1, 1.2, 1.3 in scala 1:10.000 del Regolamento Urbanistico), sono presupposto per le valutazioni vere e proprie che hanno carattere operativo e sono definire *valutazioni operative*. Le valutazioni operative si applicano alle singole azioni di trasformazione, non assoggettate ad ulteriore elaborazione urbanistica di dettaglio (aree At) ed hanno come esito l'eliminazione e la mitigazione degli effetti ambientali negativi.

**5.03.** In applicazione di quanto esposto al precedente comma, nell'elaborato grafico *Territorio aperto. Disciplina delle aree e del patrimonio edilizio e Carta della sensibilità* (Tavv. 1.1, 1.2, 1.3 in scala 1:10.000 del Regolamento Urbanistico), il regime normativo ordinario delle aree e del patrimonio edilizio è pertanto assoggettata ad ulteriori condizioni, prescrizioni e vincoli per l'uso e la trasformabilità delle risorse, in funzione del *grado/classe di sensibilità* e del *giudizio di compatibilità* (tra uso e mantenimento delle risorse) che ne consegue.

Più precisamente, mettendo a confronto l'elaborato grafico che disciplina le risorse storiche, paesistiche, ambientali e quelle del territorio aperto interessato da un ruolo produttivo, con il mosaico degli ambiti caratterizzati dai seguenti gradi e classi di sensibilità:

<i>grado di sensibilità</i>	<i>1 molto bassa</i>	<i>classe di sensibilità</i>	<i>N naturale</i>
	<i>2 bassa</i>		<i>A antropica</i>
	<i>3 media</i>		<i>P percettiva</i>
	<i>4 alta</i>		
	<i>5 eccezionale</i>		

ne deriva un *giudizio di compatibilità* fra ogni zona del territorio ed ogni attività trasformatrice (di tutela e di conservazione attiva, insediativa, infrastrutturale, di servizio, turistica, produttiva, agricola, ...), riferito ai seguenti cinque livelli di compatibilità:

<i>livello di compatibilità</i>	<i>A compatibilità prevalente</i>
	<i>B compatibilità parziale o media</i>
	<i>C compatibilità limitata o bassa</i>
	<i>D compatibilità scarsa o molto bassa</i>
	<i>E incompatibilità</i>

La trasposizione operativa del giudizio di compatibilità è costituita dalla definizione delle *condizioni generali di trasformabilità* che, combinando grado e classe di sensibilità, classi di attività trasformatrici e livelli di compatibilità, ne permettono la gestione normativa.

Il Quadro sinottico delle condizioni generali di trasformabilità, di cui all'art. 103, Allegati D.1, D.2, D.3, D.4 e D.5, delle presenti Norme, mette a confronto tali valori e fornisce le norme

applicative, ovvero le ulteriori condizioni, prescrizioni e vincoli per l'uso e la trasformabilità delle risorse integrative di quelle per le aree specifiche.

#### **ART. 6. REGOLAMENTO URBANISTICO: ORGANIZZAZIONE DEL TEMPO E SPAZIO URBANO**

**6.01.** Per il perseguimento delle finalità di cui all'art. 85 comma secondo delle norme di attuazione del Piano Strutturale il Regolamento Urbanistico definisce quanto segue:

- per il Capoluogo: una strategia della distribuzione delle funzioni a carattere locale ubicate ai piani terra (esercizi commerciali e servizi ed attrezzature pubbliche, ...), con l'obiettivo di dare nuovo impulso all'asse longitudinale interna all'abitato (costituita da Via R. Magi e Via Roma) confermando le attività esistenti e permettendo l'insediamento di nuove, e rafforzare la direttrice stradale perimetrale al tessuto storico, costituita dal Viale O. Luchini, con la previsione di nuove funzioni ed il miglioramento della mobilità (facilità di accesso e di sosta per il traffico meccanizzato e pedonale);
- per il centro di Contignano: il potenziamento della centralità dell'area definita dal tratto di Via dell'Orcia adiacente la Porta delle mura castellane e Piazza della Torre, interna al tessuto storico, da attuare attraverso il miglioramento ed il riordino della mobilità (facilità di accesso e di sosta per il traffico meccanizzato e pedonale) e l'insediamento di funzioni d'interesse pubblico in aggiunta a quelle esistenti;
- per la Zona Produttiva della Val di Paglia: una nuova definizione degli spazi pubblici e delle infrastrutture interne all'insediamento, con rafforzamento dei servizi e della loro qualità, al fine di ottenere un miglioramento sensibile della qualità della vita di chi lavora nell'area.

#### **ART. 7. REGOLAMENTO URBANISTICO: PROCEDURE DI ATTUAZIONE**

**7.01.** Le previsioni del presente Regolamento Urbanistico si attuano:

- mediante strumenti urbanistici attuativi, così come definiti dall'art. 31 della L.R. n. 5/1995;
- mediante intervento diretto così come definito dalla L.R. n. 52/1999.

**7.02.** Lo strumento urbanistico attuativo è obbligatorio per le aree previste dal Regolamento Urbanistico e individuate con apposito tratteggio di perimetrazione negli elaborati *Territorio aperto*, Tavv. 1.1, 1.2, 1.3 in scala 1:10.000, e *Aree urbane e di influenza urbana*, Tavv. 2, 3, 4 in scala 1:2.000, e nei casi di cui al Titolo V delle presenti Norme di attuazione; in tutti gli altri casi è ammesso l'intervento diretto.

**7.03.** I contenuti dei diversi strumenti urbanistici attuativi sono quelli specificati nella legislazione vigente.

**7.04.** L'Amministrazione Comunale, in occasione dell'approvazione di un Piano attuativo o quando ne ravvisi l'utilità per garantire l'ordinato sviluppo urbanistico, può istituire comparti costituenti unità fabbricabili ai sensi dell'art. 23 della L. 17.08.1942 n. 1150 e successive integrazioni e modificazioni; la Deliberazione del Consiglio Comunale che istituisce i comparti non costituisce variante al piano attuativo. Gli aventi diritto sugli immobili compresi in comparti devono regolare i loro reciproci rapporti in modo da rendere possibile l'attuazione del Piano, ai sensi dell'art. 870 del Codice Civile.

---

**TITOLO II. NORME PER L'UTILIZZAZIONE DELLA STRUTTURA FISICA DEL TERRITORIO****CAPO I. LA TUTELA E LA CONSERVAZIONE****ART. 8. LA DIFESA DEL TERRITORIO AGRICOLO**

**8.01.** Sono classificate difese del territorio le sistemazioni storiche dei versanti come acquidocci rivestiti in pietra, muri a secco, terrazzamenti, ciglionamenti ed in generale le opere di contenimento delle parti coltivate,.

**8.02.** E' fatto obbligo ai proprietari il mantenimento e il recupero delle suddette opere. Sono sempre ammesse modeste modifiche per migliorare e razionalizzare accessi e colture purché eseguite nel rispetto delle caratteristiche ambientali presenti.

Nei casi di degrado avanzato e perdita di funzionalità di tali sistemazioni, ogni trasformazione è subordinata a progetti che prevedano equivalenti opere di contenimento e di regimazione delle acque superficiali.

**ART. 9. LE TUTELE GEOLOGICHE**

**9.01.** Le modalità di realizzazione degli interventi di trasformazione del territorio che abbiano rilevanza sotto il profilo geologico sono subordinate alla classificazione ed alle prescrizioni di fattibilità. L'individuazione del rischio dipende dalla classificazione di pericolosità, contenuta nell'elaborato del Piano Strutturale *Carta della pericolosità geologica*, Tav. G 10.1, 10.2, 10.3 in scala 1:10.000

**9.02.** Aree instabili. Il territorio è caratterizzato da una quantità considerevole e diffusa di aree instabili che, per la loro naturale geomorfologia, per interventi antropici antichi ed attuali di natura edilizia, urbanistica e comunque di trasformazione dell'assetto esistente, comportano elementi di pericolo. Più precisamente rientrano nella categoria delle aree instabili, con riferimento al comma quarto dell'art. 34 delle Norme di attuazione del Piano Strutturale:

- le aree instabili per frane di scoscendimento, scivolamento, erosione torrentizia, calanchi;
- le aree instabili per erosione (fossi di ruscellamento concentrato, orli di terrazze fluviali);
- le aree instabili per processi dovuti a gravità (soliflussi, scarpate attive), per potenziale instabilità diffusa, soggette ad instabilità dinamica per aspetti sismici.

Per gli interventi in tali aree (così come individuate nella *Carta di sintesi geomorfologica* Tav. G8 in scala 1:25.000 del Piano Strutturale, che individuate in futuro) autorizzati a qualsiasi titolo in tutto il territorio, di natura edilizia, urbanistica e di trasformazione dell'assetto, valgono i vincoli e limitazioni d'uso che si diversificano in base alle caratteristiche di instabilità.

Con riferimento alle categorie di aree instabili si prescrive:

- per le aree instabili per frane di scoscendimento ecc., gli interventi previsti in vicinanza di corone di frana dovranno mantenere una distanza di sicurezza definita mediante verifiche di stabilità geognostica sul versante interessato; per quanto concerne strutture e fondazioni su terreni soggetti a densificazione, dovranno essere calcolati i cedimenti differenziali mediante indagini geognostiche di cantiere e di laboratorio;
- per le aree instabili per erosione gli interventi dovranno essere accompagnati da un piano di bonifica idraulica (per es. fossi di guardia, canalette, trincee e speroni drenanti);

per le aree instabili per processi dovuti a gravità ecc. sono vietati interventi di natura edilizia, urbanistica e comunque di trasformazione dell'assetto esistente; sono consentiti interventi di bonifica finalizzati alla pratica agricola.

**9.03.** Per le aree sottoposte ad intensa erosione e per le aree soggette a distacco e caduta di blocchi di trachibasalto dalla Rupe di Radicofani vengono prescritti:

- interventi di contenimento e regimazione per le aree instabili;
- interventi di sistemazioni idraulico-forestali per le aree sottoposte ad erosione, con sistemazioni meccaniche dei versanti e riesame delle situazioni su cui sono già stati eseguiti interventi.

**9.04.** In tutto il territorio comunale è comunque vietato:

- eliminare le sistemazioni storiche dei versanti, di cui al comma primo dell'art. 8 delle presenti Norme di attuazione;
- eliminare le sistemazioni dei versanti con pendenza media superiore al 25%;
- praticare in maniera sistematica il disboscamento anche delle zone a macchia;
- trasformare, anche con nuove coltivazioni, o modificare, pur in presenza di autorizzazioni a qualsiasi titolo, il profilo dei versanti, senza la realizzazione di idonee pratiche stabilizzanti e di prevenzione dell'erosione superficiale.

**9.05.** In tutto il territorio, per realizzare sbancamenti o consistenti riporti (per es. rilevati stradali, piazzali), indipendentemente dalla classe di pericolosità, dovrà essere calcolata la pendenza idonea per evitare alterazioni delle attuali condizioni geomorfologiche, con particolare attenzione al caso di pendii interessati da accumuli detritici.

#### **ART. 10. IL RETICOLO IDRAULICO MINORE. ACQUE SUPERFICIALI**

**10.01.** Si identificano come appartenenti al reticolo idraulico minore tutti i corsi d'acqua individuati catastalmente con doppia sponda, aventi una denominazione propria e gli impluvi caratterizzati da morfologia fluviale ben distinta dalle aree laterali, segnati da filari di alberature o da opere di difesa di sponda (muri, rivestimenti).

Sono esclusi i tratti e gli impluvi, spesso identificati solo come confine particellare, privi di vegetazione riparia che costituiscono semplici capifossi delle scoline campestri e che svolgono esclusivamente funzione di raccolta delle acque degli impianti agricoli dai quali sono indifferenziati. Come tali sono classificabili nella categoria delle microregimazioni idrauliche funzionali alle difese del territorio.

**10.02.** In attuazione della L. 05.01.1994 n. 36, al fine di garantire la salvaguardia del reticolo idraulico minore, si stabilisce una fascia di rispetto della larghezza di 10 mt dalle sponde dei corsi d'acqua con applicazione dell'art. 76 lett. f del R.D. 25.07.1904 n. 523. Tale fascia si misura dal confine demaniale riportato sulle mappe catastali per ciascun corso d'acqua.

**10.03.** Sono vietate di norma la tombatura e le modifiche dei corsi d'acqua, della rete idraulica minore e variazioni della morfologia circostante, diverse dalle tradizionali lavorazioni agricole.

**10.04.** Dalle precedenti disposizioni sono esclusi gli elementi del microreticolo per i quali spetta ai proprietari la cura e l'onere degli interventi di manutenzione e miglioramento del deflusso.

#### **ART. 11. SALVAGUARDIE IDRAULICHE**

**11.01.** Superata la disciplina della D.C.R. 21.06.1994 n. 230 dai contenuti normativi del P.I.T., approvato con D.C.R. 25.01.2000 n. 12, in particolare dalle prescrizioni di cui all'art. 65, dalle salvaguardie di cui al Titolo VII e dall'elenco dei corsi d'acqua principali ai fini del corretto assetto idraulico di cui all'Allegato 5, il presente Regolamento Urbanistico recepisce le misure di salvaguardia del P.I.T. con norme di maggior dettaglio secondo le specifiche prescrizioni del P.T.C. della Provincia di Siena.

**11.02. Salvaguardia degli ambiti fluviali.** Gli ambiti fluviali dei corsi d'acqua, di cui al punto b del comma secondo dell'art. 65 ed all'Allegato 5 della D.C.R. 25.01.2000 n. 12, si riferiscono al seguente elenco, non modificato rispetto all'Allegato A della D.C.R. 21.06.1994 n. 230:

- Fosso Cacarella e Baiotto (dell'Ova sode) AB
- Fosso Cannata (della Fornace) AB
- Fosso di Castelvecchio AB
- Fosso di Favorito AB
- Torrente Formone AB
- Torrente Landola AB
- Fiume Orcia AB
- Fiume Paglia e Torrente Pagliola AB
- Fosso della Quercia A
- Torrente Rigo e Fosso Armetelli AB
- Fosso Scalonca AB
- Fosso Schiantone A
- Torrente La Socenna AB
- Fosso delle Trucchiole AB
- Fosso Vipere e Trecolle A

**11.03. Salvaguardia per l'ambito A1** (rif. art. 75 della D.C.R. 25.01.2000 n. 12). L'ambito A1, di assoluta protezione del corso d'acqua, corrisponde agli alvei, alle golene, agli argini dei corsi d'acqua dell'elenco di cui al comma precedente, nonché alle aree comprese nelle due fasce della larghezza di mt 10 adiacenti a tali corsi d'acqua, misurate a partire dal piede esterno dell'argine o, in mancanza, dal ciglio di sponda.

Nell'ambito A1 non sono ammessi modificazioni, manufatti di qualsiasi natura e trasformazioni morfologiche, ad eccezione di manufatti e trasformazioni morfologiche di carattere idraulico, degli attraversamenti del corso d'acqua e degli adeguamenti di infrastrutture esistenti a condizione che si attuino le precauzioni necessarie per la riduzione del rischio idraulico e si mantenga o si migliori l'accessibilità al corso d'acqua.

**11.04. Salvaguardia per l'ambito A2** (rif. art. 76 della D.C.R. 25.01.2000 n. 12). L'ambito A2, di tutela del corso d'acqua e di possibile inondazione, corrisponde a tratti significativi ai fini idraulici dei corsi d'acqua di cui agli Allegati 4 e 5 della D.C.R. richiamata.

Nell'ambito A2 tutti gli interventi che prevedono nuove costruzioni sono soggetti a verifiche sulla presenza di condizioni di rischio idraulico e condizionati all'approvazione di progetti per la riduzione del rischio.

I progetti che contengono interventi di qualsiasi tipo a distanza uguale o inferiore a mt 100 dal ciglio di sponda dei corsi d'acqua di cui al comma secondo del presente articolo dovranno contenere l'individuazione degli ambiti A1 ed A2.

**11.05. Salvaguardia per l'ambito B** (rif. art. 77 della D.C.R. 25.01.2000 n. 12). L'ambito B dei corsi d'acqua, di cui agli Allegati 4 e 5 della D.C.R. richiamata, comprende le aree potenzialmente inondabili in prossimità dei corsi d'acqua che possono essere necessarie per gli eventuali interventi di regimazione idraulica tesi alla messa in sicurezza degli insediamenti. Tale ambito corrisponde alle aree a quote altimetriche inferiori rispetto alla quota posta a due metri sopra il piede esterno d'argine o, in mancanza, sopra il ciglio di sponda.

L'ambito B dei corsi d'acqua in elenco riguarda in particolare:

- limitate aree laterali al fiume Orcia, che risultano più ampie solamente in alcune situazioni puntuali come in prossimità del Molino della Vignaccia, ovvero della zona prospiciente lo

- sfiatore dell'invaso incompiuto di San Pietro in Campo, ed in corrispondenza del luogo di immissione del torrente Formone (zona circostante il Podere Pianformarelli);
- limitate aree laterali al torrente Formone, fino a sfiorare le pendici dei poggi che inseguono il tracciato del torrente;
  - limitate aree laterali del torrente Rigo, con modesti allargamenti corrispondenti alle anse che il corso d'acqua disegna presso il Podere Sargiunto;
  - le aree laterali al fiume Paglia, in corrispondenza della zona destinata ad insediamenti produttivi, fino alla S.S. 2 Cassia;
  - le fasce di terreno laterali ai tratti finali dei torrenti Landola e La Socenna ed ai fossi Scalonca e delle Truciole.

Nelle aree comprese in questo ambito, le nuove previsioni per attrezzature, infrastrutture a rete o puntuali, previste dagli Strumenti urbanistici generali e da loro Varianti, che comportino nuove costruzioni o modifiche morfologiche, devono essere accompagnate da specifica indagine idrologico-idraulica che individui il grado di rischio idraulico sulla base della piena con tempo di ritorno duecentennale e i conseguenti interventi di regimazione idraulica, nonché le aree da destinare alla loro localizzazione con il criterio della compensazione dei volumi.

I risultati dello studio concorrono alla classificazione di pericolosità e fattibilità degli interventi previsti e relative prescrizioni.

I Piani urbanistici attuativi che prevedano nuove edificazioni o trasformazioni morfologiche devono essere dotati di studi idrologico-idraulici che definiscano gli ambiti di esondazione, per piena con tempo di ritorno centennale, e di ristagno. Nel caso che l'area risulti soggetta ad inondazione, contestualmente al progetto esecutivo si dovrà approvare il progetto degli interventi necessari a riportare ad un tempo superiore ai 100 anni il rischio di inondazione ed a eliminare il ristagno.

Tali interventi saranno contestuali alle opere di urbanizzazione previste per i Piani urbanistici attuativi.

#### **ART. 12. RIDUZIONE DELL'IMPERMEABILIZZAZIONE SUPERFICIALE**

**12.01.** I contenuti del presente articolo si riferiscono ai disposti dell'art. 78 della D.C.R. 25.01.2000 n. 12.

**12.02.** Ogni azione che incida sulla permeabilità del suolo dovrà essere preventivamente verificata in relazione agli effetti indotti sul sistema delle acque superficiali e sotterranee e, quando esplicitamente prescritto, dovrà essere conforme alle presenti norme. Le modalità e i metodi di verifica sono commisurati al tipo e all'entità dell'intervento e alle finalità della configurazione finale prevista.

**12.03.** Su tutto il territorio comunale le modifiche del coefficiente di deflusso conseguenti alla realizzazione di nuovi edifici, sistemazioni esterne, parcheggi e viabilità devono essere compensate mediante:

- la realizzazione di nuovi edifici deve garantire il mantenimento di una superficie permeabile pari ad almeno il 25% della superficie fondiaria di pertinenza del nuovo edificio in base agli indici di superficie coperta di zona; per superficie permeabile di pertinenza di un edificio s'intende la superficie non impegnata da costruzioni che comunque consenta l'assorbimento anche parziale delle acque meteoriche;
- i nuovi spazi pubblici e privati destinati a piazzali, parcheggi e viabilità pedonale o meccanizzata, devono essere realizzati con modalità costruttive che consentano l'infiltrazione

- o la ritenzione anche temporanea delle acque; sono possibili eccezioni a tale disposizione esclusivamente per dimostrati motivi di sicurezza o di tutela storico-ambientale;
- il convogliamento delle acque piovane in fognatura o in corsi d'acqua deve essere evitato quando è possibile dirigere le acque in aree adiacenti con superficie permeabile senza che si determinino danni dovuti a ristagno.

In generale tutti gli interventi, sia che utilizzino materiali naturali che artificiali, dovranno essere realizzati in modo da favorire l'infiltrazione e la ritenzione delle acque nel suolo e migliorare, o quantomeno garantire, la corretta funzionalità del sistema delle acque superficiali e sotterranee.

#### **ART. 13. DISPOSIZIONI ATTUATIVE DELLE MISURE DI SALVAGUARDIA**

**13.01.** I contenuti del presente articolo si riferiscono ai disposti dell'art. 79 della D.C.R. 25.01.2000 n. 12.

**13.02.** Non sono soggette alle presenti salvaguardie le Concessioni ed Autorizzazioni in sanatoria ai sensi del Capo IV della L. 28.02.1985 n. 47, mentre sono comprese le Concessioni ed Autorizzazioni in sanatoria ai sensi dell'art. 13 della stessa legge.

**13.03.** Non sono soggetti alle presenti norme i tratti dei corsi d'acqua in elenco tombati precedentemente all'entrata in vigore della D.C.R. 25.01.2000 n. 12 nel rispetto delle disposizioni vigenti al momento dell'intervento.

**13.04.** Nei progetti di interventi prossimi ai corsi d'acqua, di cui ai commi terzo e quarto dell'art. 11 delle presenti Norme, l'individuazione degli ambiti A1 ed A2 sarà effettuata mediante rilievo topografico in scala 1:200 o di miglior dettaglio, con sezioni altimetriche comprendenti entrambe le sponde.

**13.05.** Gli attraversamenti di qualsiasi natura, ammissibili secondo il disposto del comma terzo dell'art. 11 delle presenti Norme, non potranno ridurre la sezione idraulica preesistente.

**13.06.** Definizioni ai soli fini idraulici e precisazioni:

- per *nuova edificazione* si intendono tutti gli interventi edilizi che comportano la realizzazione di nuovi volumi, con esclusione di sopraelevazioni di edifici esistenti oltre 2 metri dal piano di campagna e di demolizioni con ricostruzione all'interno della superficie coperta preesistente senza aumento di volume;
- non sono considerati *nuova previsione* in ambito B incrementi di superficie coperta inferiori a mq 500 per gli Strumenti urbanistici generali e loro Varianti e inferiori a mq 200 per gli Strumenti urbanistici attuativi e loro Varianti;
- sono considerati *manufatti di qualsiasi natura* tutte quelle opere che possono ostacolare il deflusso delle acque anche in caso di esondazione, quali recinzioni, depositi di qualsiasi natura, serre, tettoie e piattaforme o simili, con esclusione di vasche per acquacoltura;
- sono considerate *trasformazioni morfologiche* esclusivamente le modifiche del territorio che costituiscono ostacolo al deflusso delle acque in caso di esondazione.

#### **ART. 14. PROTEZIONE DELLE RISORSE IDRICHE**

**14.01.** Risorse idriche potabili. Le risorse idriche sotterranee potabili sono costituite dalle sorgenti, falde acquifere e opere di captazione che da esse si approvvigionano o si potranno approvvigionare per usi d'acquedotto.

**14.02.** Le aree di salvaguardia dei pozzi e delle sorgenti di acquedotto pubblico risultano definite dal D.Lgs. 11.05.1999 n. 152 che sostituisce gli articoli 4, 5, 6 e 7 del D.P.R. 24.05.1988 n. 236. Per le captazioni di acquedotto pubblico valgono i vincoli e le limitazioni correlati alla definizione delle seguenti zone:

- a) Zona di tutela assoluta. Costituisce l'area che circonda la captazione (sorgenti e punti di presa di acquedotto) delimitata con il criterio geometrico attribuendole un raggio non inferiore a metri 10 dal punto di captazione o derivazione, che può essere ampliato in funzione delle condizioni locali di rischio di contaminazione; deve essere adeguatamente protetta e recintata, dotata di canalizzazione per le acque meteoriche, difesa dalle esondazioni di corpi idrici limitrofi ed eventualmente interessata dall'impermeabilizzazione del terreno superficiale antistante. In essa sono proibiti tutti gli insediamenti e le attività, tranne l'opera di captazione ed i manufatti di servizio.
- b) Zona di rispetto. In assenza della individuazione da parte della Regione, essa costituisce l'area che circonda la captazione (sorgenti e punti di presa di acquedotto) delimitata con il criterio geometrico attribuendole un raggio pari a mt 200 dal punto di captazione o derivazione: In essa sono vietati:
- dispersione di acque reflue e fanghi;
  - accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
  - spandimento di concimi chimici, fertilizzanti e pesticidi in assenza di uno specifico piano di coltivazione che tenga conto della vulnerabilità delle risorse idriche definita da specifici studi idrogeologici;
  - dispersione nel sottosuolo di acque provenienti da piazzali, strade e parcheggi;
  - aree cimiteriali;
  - apertura di cave;
  - apertura di pozzi;
  - gestione di rifiuti;
  - stoccaggio di prodotti e sostanze chimiche pericolose;
  - centri di raccolta e di rottamazione di autoveicoli;
  - pascolo e stabulazione di bestiame e fertirrigazione.

Per tali insediamenti ed attività, se esistenti, si dovrà provvedere al loro allontanamento o garantire la loro messa in sicurezza.

- c) Zona di protezione. Si riferisce all'intera area di alimentazione delle falde utilizzate dalle opere di captazione e deve essere delimitata con il criterio idrogeologico; nelle aree classificate a vulnerabilità elevata sono consentiti insediamenti ed attività con prescrizioni e limitazioni sulla base di specifici studi idrogeologici.

**14.03.** Criteri di individuazione e di gestione delle aree di salvaguardia di pozzi e sorgenti. Le norme di cui ai punti a, b e c del comma precedente sono transitorie fino all'applicazione della normativa prevista negli artt. 4 e 5 dell'Allegato 2 del P.T.C. della Provincia di Siena.

**14.04.** All'interno delle Zone di protezione sono compresi i perimetri delle *Zone di riserva*, individuate ai sensi dell'art. 102 del R.D. 11.12.1933 n. 1775 Testo Unico delle disposizioni di legge sulle acque ... Prelievi di acque per uso non pubblico non sono di norma consentiti.

**14.05.** Purché compatibile con la tutela della risorsa ad uso pubblico è richiesto per gli usi non potabili, ove possibile, l'approvvigionamento autonomo anche parziale dei nuovi insediamenti.

**14.06.** In tutto il territorio comunale, la realizzazione e l'adeguamento degli scarichi domestici e lo spandimento di reflui zootecnici e vegetali sono soggetti alle norme vigenti e sono consentiti solo se compatibili con le caratteristiche litologiche del suolo e di vulnerabilità della falda idrica.

**14.07.** La realizzazione di nuovi pozzi, nel rispetto del comma quarto del presente articolo, è subordinata alla previsione di modalità che assicurino l'isolamento superficiale, la separazione delle falde, il corretto uso dei fluidi di circolazione durante la perforazione e il mantenimento dell'equilibrio di ricarica della falda.

**14.08.** La perforazione di nuovi pozzi, con riferimento dell'art. A3 comma quinto del P.T.C. della Provincia di Siena, è soggetta al rispetto del protocollo tecnico predisposto dall'Autorità di Bacino del Fiume Arno nell'ambito del Piano Stralcio "Qualità delle acque".

L'apertura di nuovi pozzi dovrà inoltre avvenire in conformità con i disposti del D.M. LL.PP. 11.03.1988 e secondo le direttive dell'autorità sanitaria locale; l'autorizzazione dovrà prescrivere la cementazione del pozzo per una profondità sufficiente a impedire il miscelamento delle acque superficiali con quelle sotterranee (mt 10-12 se di profondità superiore) e le portate maggiori di 150 l/minuto dovranno essere tecnicamente giustificate da prove di portata che ne dimostrino la compatibilità con le caratteristiche e le potenzialità dell'acquifero.

Il Comune si riserva il diritto di negare l'apertura di nuovi pozzi; i pozzi non provvisti della necessaria autorizzazione dovranno essere chiusi nel rispetto dei disposti del R.D. 11.12.1933 n. 1775 Testo Unico delle disposizioni di legge sulle acque ....

E' vietato lo sversamento di sostanze indesiderabili nei pozzi privati esistenti.

Il Regolamento urbanistico recepisce i disposti dei commi sesto, settimo ed ottavo dell'art. A3 del P.T.C. della Provincia di Siena relativi rispettivamente: alle caratteristiche qualitative dei corpi idrici superficiali ricadenti nelle aree sensibili di classe 2, la disciplina transitoria per lo spandimento di fanghi provenienti da impianti di depurazione, il riferimento alle proposte tecniche dei disciplinari di produzione predisposti dall'ARSIA per le pratiche agricole.

## CAPO II. LA TRASFORMABILITÀ

### ART. 15. FATTIBILITÀ GEOLOGICA

**15.01.** La scheda di valutazione per gli effetti di trasformazione e l'apposita disciplina per le azioni di trasformazione relative a nuovi insediamenti, nuove infrastrutture e interventi di sostituzione, vengono accompagnate anche dalle valutazioni di fattibilità geologica e relative prescrizioni contenute nella classificazione di fattibilità.

**15.02.** La valutazione di fattibilità geologica si esprime attraverso elaborati grafici e prescrizioni e si articola nelle seguenti classi:

- Classe 1

Fattibilità geologica senza particolari condizioni.

- Classe 2

Fattibilità geologica con normali vincoli prescritti in fase di strumento urbanistico attuativo o che dovranno accompagnare il progetto quando è previsto l'intervento edilizio diretto.

- Classe 3

a) Fattibilità geologica condizionata.

- Classe 4

Fattibilità geologica limitata.

Si rimanda alla Relazione geologica di fattibilità, parte integrante del presente Regolamento Urbanistico per la definizione delle Classi di fattibilità

**15.03.** Per le previsioni relative a quelle categorie di intervento ammissibili come generica potenzialità ma non quantificabili e non puntualmente individuabili in cartografia, la fattibilità risulta dalla griglia "categoria di intervento/pericolosità", che costituisce allegato alle presenti norme. I relativi progetti dovranno essere comunque obbligatoriamente accompagnati da relazione geologica di fattibilità che confermi o modifichi motivatamente la classificazione risultante dalla suddetta griglia ed assegni le relative prescrizioni.

**TITOLO III. DISCIPLINA DEL TERRITORIO: GENERALITÀ E DISPOSIZIONI APPLICATIVE****CAPO I. GENERALITÀ****ART. 16. AREE URBANE E DI INFLUENZA URBANA**

**16.01.** Nel presente Regolamento Urbanistico, all'interno delle Aree urbane e di influenza urbana, sono individuati i Centri abitati, ai sensi e per gli effetti dell'art. 17 della L. 06.08.1967 n. 765 e dell'art. 4 del D.Lgs 30.04.1992 n. 285.

**16.02.** Sono altresì individuate con apposito perimetro, ai soli fini urbanistici, le aree di pertinenza paesaggistica degli aggregati e dei beni storico-architettonici del territorio (Castelvechio, Madonna delle Vigne, La Fonte) di cui all'art. 74 delle presenti Norme.

**16.03.** All'interno delle Aree urbane e di influenza urbana, sulla base delle diversità insediative, funzionali, morfologiche e storiche, e degli obiettivi e delle strategie fissate dal Piano Strutturale per ciascun Sistema, sono individuate le seguenti aree, distinte in cartografia nelle Tavv. 2, 3 e 4 in scala 1:2000 e con apposito colore e/o simbolo grafico:

Ambiti di tutela (conservazione e trasformabilità):

- Tessuti storici
- Aree urbanizzate consolidate
- Aree pubbliche e/o di uso pubblico centrali degli insediamenti
- Aree di pertinenza paesaggistica dei centri urbani
- Aree di rilevante valore storico ed insediativo
- Aree di tutela paesistica dei degli insediamenti storici
- Aree di compensazione ambientale delle zone urbanizzate

Ambiti di trasformazione (riqualificazione e nuova costruzione):

- Aree di recupero e riqualificazione ambientale
- Aree di ridefinizione urbana
- Aree urbanizzate di recente formazione
- Aree non edificate di nuova attuazione
- Aree produttive industriali e/o artigianali
- Aree per attrezzature e servizi pubblici
- Aree di trasformazione integrate per attrezzature di interesse pubblico
- Aree per impianti e servizi tecnologici

**16.04.** Il Regolamento Urbanistico distingue, alle Tavv. 2, 3 e 4 in scala 1:2000, le parti in cui l'attuazione urbanistico-edilizia deve avvenire mediante:

- intervento diretto
- strumento urbanistico attuativo
- piano di recupero

**16.05.** Il Regolamento Urbanistico distingue, altresì, alle Tavv. 2, 3 e 4 in scala 1:2000, le parti in cui l'attuazione urbanistico-edilizia di previsioni del previgente Strumento Urbanistico Generale è in itinere al momento dell'adozione del presente Regolamento Urbanistico.

**16.06.** All'interno delle Aree urbane e di influenza urbana la Superficie Utile abitabile minima per le nuove unità immobiliari residenziali non agricole non può di norma essere inferiore a mq 45, ai sensi dell'art. 4 comma quarto delle presenti Norme.

**ART. 17. PARAMETRI E STANDARDS URBANISTICI**

**17.01.** Ai fini dell'applicazione delle norme vigenti in materia urbanistico-edilizia, si applicano le seguenti corrispondenze tra le aree in cui il presente Regolamento Urbanistico suddivide il territorio comunale e le Zone territoriali omogenee di cui al D.M. 02.04.1968 n. 1444:

<u>Aree urbane consolidate:</u> Tessuti storici	Zona A
Aree urbanizzate consolidate Aree di recupero e riqualificazione ambientale soggette ad intervento diretto Aree di ridefinizione urbana soggette ad intervento diretto Aree urbanizzate di recente formazione soggette ad intervento diretto	Zona B
<u>Aree di trasformazione urbanistica:</u> Aree di recupero e riqualificazione soggette a strumento urbanistico attuativo Aree di ridefinizione urbana soggette a strumento urbanistico attuativo Aree non edificate di recente formazione soggette a strumento urbanistico attuativo Aree non edificate di nuova attuazione soggette a strumento urbanistico attuativo Aree di trasformazione integrate per attrezzature di interesse pubblico o generale soggette a strumento urbanistico attuativo	Zona C
Aree produttive industriali e/o artigianali	Zona D
Territorio aperto	Zona E
<u>Aree per attrezzature e servizi pubblici e d'interesse generale:</u> Aree per attrezzature e servizi pubblici Aree per impianti e servizi tecnologici	Zona F

**17.02.** L'edificazione e l'urbanizzazione, nelle aree in cui è ammessa la trasformazione urbanistico-edilizia, è regolata dai parametri e dagli standards di cui al successivo comma quarto.

**17.03.** Per le nuove costruzioni e per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportano aumento di carico urbanistico, derivante dall'aumento delle unità immobiliari e/o dal mutamento di destinazione d'uso, salvo quanto previsto all'art. 4 comma terzo delle presenti Norme, è prescritta la dotazione di appositi spazi per parcheggio privato, in misura non inferiore a quanto previsto dall'art. 41 sexies della L. 17.08.1942 n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni sostituito dall'art. 2 comma secondo della L. 24.03.1989 n. 122, ovvero pari ad almeno 1 metro quadrato per ogni 10 metri cubi di costruzione.

**17.04.** In riferimento alle diverse aree, sono indicati i seguenti standards:

a) insediamenti residenziali e turistico ricettivi:

- istruzione mq/ab 4,5
- attrezzature collettive mq/ab 3,5
- verde pubblico mq/ab 12,5
- parcheggi pubblici mq/ab 3,5

b) insediamenti produttivi, artigianali e industriali:

per i nuovi insediamenti compresi nelle aree produttive artigianali e industriali, la superficie da destinare a spazi pubblici, attività collettive, verde pubblico e parcheggi (escluse le sedi viarie), non può essere inferiore al 10% della superficie totale destinata a tali insediamenti. In particolare la superficie destinata a parcheggi non può essere inferiore a mq 0,40 per ogni metro quadrato di superficie utile.

c) insediamenti di carattere commerciale e direzionale:

per gli insediamenti di carattere commerciale e direzionale, ad ogni mq 100 di superficie lorda di pavimento deve corrispondere la quantità minima di mq 80 destinata a spazi pubblici, attività collettive, verde pubblico e parcheggi (escluse le sedi viarie), di cui almeno la metà destinati a parcheggi;

per i tessuti storici (zona A), per le aree urbanizzate consolidate, le aree di recupero e riqualificazione ambientale, le aree di ridefinizione urbana e le aree di recente formazione con trasformazioni mediante intervento diretto (Zone B) tali quantità sono ridotte alla metà, purché siano previste adeguate attrezzature integrative;

per i nuovi esercizi commerciali si applicano, quanto ai parcheggi, in aggiunta agli standards, le dotazioni di cui all'art. 10 della D.C.R. 25.05.1999 n. 137, pertanto:

- parcheggi per la sosta stanziale all'interno degli edifici e nelle aree di pertinenza degli edifici stessi, nella misura stabilita dal comma terzo del presente articolo, in conformità dell'art. 2 comma secondo della L. 24.03.89 n. 122, maggiorato degli spazi per il parcheggio temporaneo dei mezzi di movimentazione delle merci;
- parcheggi per la sosta di relazione, nelle seguenti misure:  
esercizi commerciali di vicinato: mq 1,00 per ogni metro quadrato di superficie di vendita ridotto del 30% all'interno dei tessuti storici;  
medie strutture di vendita: mq 1,50 per ogni metro quadrato di superficie di vendita più mq 1,00 per ogni metro quadrato ulteriore di superficie utile coperta, aperta al pubblico, destinata ad altre attività complementari a quella commerciale.

I raccordi viari relativi alle medie strutture di vendita devono rispettare le disposizioni dell'art. 9 comma secondo della D.C.R. 25.05.1999 n. 137.

d) insediamenti a carattere turistico ricettivo e di ristorazione (tale standard assorbe quello di cui all'art. 4 comma terzo delle presenti Norme):

- un posto macchina per ogni camera
- un posto macchina per quattro posti a tavola.

**17.05.** Il numero di posti auto che deve essere individuato in relazione alla superficie minima di parcheggio non può essere inferiore ad un posto auto ogni mq 25 di superficie di parcheggio (l'esperienza indica mq 100, comprensivi di spazio di manovra e parcheggio, per n. 4 posti auto).

**17.06.** Le aree a parcheggio esterne localizzate in superficie, a raso, devono essere dotate di alberature di alto fusto di specie tipiche della stazione climatica locale nella misura minima di un albero ogni mq 80 di parcheggio, fatte salve particolari disposizioni di tutela storica e ambientale. Nel caso in cui sotto tali parcheggi siano presenti parcheggi interrati potranno essere utilizzate essenze arbustive e siepi ornamentali.

**17.07.** In tutto il territorio comunale sono consentiti interventi di sistemazioni esterne per la creazione di superfici di parcheggio con esclusione di ogni tipo di copertura stabile; le pavimentazioni di tali spazi devono essere realizzate con materiali drenanti. Sono fatte le specifiche disposizioni in materia di parcheggi contenute nelle presenti Norme in riferimento alle singole aree.

**17.08.** Ai fini del calcolo dei volumi non sono computati i locali esistenti o di nuova realizzazione destinati a spazi di parcheggio, regolarmente accatastati con tale destinazione, purché interrati o seminterrati e nei limiti degli standards di cui al presente articolo.

**17.09.** Le distanze minime tra fabbricati per le diverse Zone territoriali omogenee sono stabilite dall'art. 9 del D.M. 02.04.1968; in tutto il territorio comunale, nella realizzazione di nuove costruzioni o negli ampliamenti, deve essere rispettata tra fabbricati la distanza minima assoluta di mt 10 tra pareti finestrate e di mt 6 tra pareti non finestrate e pareti di edifici antistanti. Sono comunque fatte salve, in tutto il territorio comunale:

- la possibilità di costruire in aderenza
- le distanze minori esistenti.

Possono essere ammesse distanze inferiori a quelle indicate nel caso di edifici o gruppi di edifici che formino oggetto di Piano attuativo.

Non sono da considerare, al fine della valutazione delle distanze tra fabbricati su fondi o lotti confinanti, le costruzioni esistenti con altezza inferiore a mt 3 e destinate ad usi accessori (garage, centrali termiche, etc.) purchè sprovviste di finestre definibili come vedute ai sensi dell'art. 900 e seguenti del Codice Civile.

**17.10<sup>2</sup>.** Le fasce di rispetto stradale sono disciplinate dalle norme vigenti in materia.

**Le fasce di rispetto stradale, individuate nelle Aree urbane e di influenza urbana di cui alle Tavv. 2 e 3 del RU in scala 1:2000, possono essere utilizzate, nell'ambito della proprietà per realizzare nuove strade di lottizzazione, quando, dimostratamente, non risultino fattibili altre soluzioni.**

**17.11<sup>3</sup>.** **Parcheggi privati.** Considerata la morfologia del territorio comunale e la presenza frequente di affioramenti rocciosi, in particolare per le aree urbane del Capoluogo, i parcheggi privati previsti per il soddisfacimento degli standard possono non essere tassativamente previsti coperti, tuttavia le aree di parcheggio a raso dovranno essere individuate all'interno delle aree di pertinenza.

#### ART. 18. LA CLASSIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

**18.01.** Il Regolamento Urbanistico, sulla base della rilevazione condotta sul patrimonio edilizio urbano e rurale presente nel territorio comunale, secondo i contenuti prescritti all'art. 51 comma quarto delle Norme del P.S., definisce la classificazione degli edifici ai fini dell'ammissibilità degli interventi urbanistico-edilizi, così come definiti dalla L.R. 14.10.1999 n. 52.

**18.02.** Sono distinte le seguenti classi di immobili, definite dalla valutazione combinata della qualità architettonica (valore storico-documentario e morfo-tipologico) e del rapporto con il contesto urbano o rurale (ad esempio il grado di partecipazione alla definizione dell'ambiente storico-artistico, la posizione orografica dominante/rilevante, ecc.).

La valutazione del rapporto con il contesto rurale passa anche attraverso il confronto con il *giudizio di compatibilità* (tra uso e mantenimento della risorsa), diretta conseguenza delle classi di sensibilità definite nella Carta della Sensibilità, Tavv. 6.1, 6.2, 6.3 in scala 1:10.000:

Classe I	Edifici vincolati ai sensi del Titolo I del D.lgs. 29.10.1999 n. 490 e edifici equiparati da R.U.: di particolare o rilevante interesse storico-artistico e architettonico, di peculiarità tipologica e morfologica, di connotazione dell'ambiente urbano e dell'assetto paesistico e territoriale.	Valore particolare/rilevante
Classe II	Edifici di interesse storico, morfologico e tipologico, scarsamente/coerentemente trasformati, che costituiscono la principale connotazione del tessuto urbano e nel territorio aperto le strutture del paesaggio agrario.	Valore rilevante
Classe III	Edifici di interesse morfologico e tipologico che, per effetto di più consistenti trasformazioni rispetto a quelli della classe II, presentano minore rilevanza tipologica. (Individuati solo all'interno delle aree urbane)	Valore
Classe IV	Edifici di scarso interesse architettonico, compatibili con il contesto insediativo urbano o rurale	Valore scarso
Classe V	Edifici senza interesse architettonico, non compatibili con il contesto	Valore nullo

<sup>2</sup> Comma integrato dalla Variante RU approvata con Delib. CC. n. 4 del 27.02.2009

<sup>3</sup> Comma aggiunto dalla Variante RU approvata con Delib. CC. n. 4 del 27.02.2009

**18.03. Classe I.** Sono classificati di classe I gli edifici di rilevanza storica e culturale e di peculiarità tipologica e morfologica. Vi rientrano gli edifici ed i complessi che assumono, per integrità e conservazione degli elementi originari, un particolare valore di testimonianza storica e architettonica, nonché di connotazione dell'ambiente urbano e dell'assetto paesistico e territoriale, costituendo pertanto, unitamente alle aree di pertinenza e di tutela paesistica dei centri urbani, alle aree di rilevante valore storico e insediativo, l'articolazione del patrimonio edilizio avente valore di invariante strutturale del P.S..

**18.04. Classe II.** Sono classificati di classe II gli edifici generalmente riferibili al Catasto Leopoldino fino al Catasto Italiano di impianto, scarsamente o coerentemente trasformati. Nel tessuto urbano costituiscono uno degli elementi di principale connotazione, risultando una quota importante degli edifici invariants del P.S.. Nel territorio agricolo corrispondono agli edifici che, originati dalla civilizzazione agricola del territorio, costituiscono, nella loro configurazione tipologica ed architettonica e nella distribuzione territoriale, le strutture fondamentali del paesaggio agrario.

**18.05. Classe III.** Sono classificati di classe III gli edifici analoghi a quelli di classe II che, per effetto di più consistenti trasformazioni, presentano minore rilevanza tipologica pur costituendo un solido riferimento entro il loro contesto edilizio.

**18.06. Classe IV.** Sono classificati di classe IV gli edifici, esistenti al 1942, che hanno subito gravi alterazioni, irreversibili, dei caratteri originali e gli edifici di formazione successiva, comunque compatibili con l'ambiente costruito, anche se di scarso valore.

**18.07. Classe V.** Sono classificati di classe V gli edifici e le porzioni di edifici (superfetazioni e addizioni incongrue) la cui configurazione intrinseca ed il cui rapporto con il contesto siano da considerare detrattori delle qualità dell'ambiente urbano e rurale di riferimento e dei quali è da perseguire la demolizione ai fini di una ricostruzione in armonia con i tratti urbanistico-edilizi del contesto. Comprendono tutti i manufatti in territorio aperto costituiti da annessi agricoli ed ex annessi edificati dopo il 1942 e che risultano realizzati, anche parzialmente, con elementi e con sistemi di produzione standardizzata (prefabbricazione) e con materiali incongrui rispetto a quelli della tradizione consolidata.

#### **ART. 19. EDIFICI NON RILEVATI**

**19.01.** Per gli edifici non rilevabili o comunque non rilevati al momento della redazione del Regolamento Urbanistico, qualora il soggetto avente titolo non si avvalga della facoltà di cui al comma terzo dell'art. 20 seguente, sono ammissibili gli interventi di cui alle categorie *a*, *a1*, *b*, *c* dell'articolo 22.

**19.02.** Il Comune, periodicamente, di norma ogni 5 anni, potrà procedere alla verifica della schedatura ed al suo eventuale aggiornamento.

#### **ART. 20. VALIDITÀ DELLA SCHEDATURA**

**20.01.** Il proprietario, o il soggetto avente titolo, può presentare documentazione di dettaglio sulla consistenza, utilizzazione, caratterizzazione storica, morfologica e tipologica dell'immobile, al fine di motivare proposte di intervento, anche in difformità dalla classificazione vigente.

**20.02.** La stessa documentazione di cui al comma precedente può essere presentata dal richiedente, nell'ipotesi in cui intenda proporre sull'immobile un intervento di rilevante valore sociale e culturale, non consentito dalla classificazione.

**20.03.** I due comma precedenti si applicano agli immobili non rilevabili o comunque non rilevati dal Regolamento Urbanistico.

**20.04.** In merito alle richieste di cui ai precedenti comma decidono i competenti organi comunali, senza che ciò costituisca variante al Regolamento Urbanistico.

#### **ART. 21. EDIFICI DI NUOVA REALIZZAZIONE**

**19.01.** Alle nuove costruzioni, realizzate dopo l'entrata in vigore del presente Regolamento Urbanistico e pertanto non identificate in cartografia e non classificate, si applicano gli interventi ammissibili per gli edifici di classe IV, con esclusione degli interventi di cui alle categorie *d4, d5, d6, d7, d8, t6, t10, t11*. È data la facoltà di cui all'art. 20 precedente.

#### **ART. 22. LE CATEGORIE DI INTERVENTO SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE**

**22.01.** Con riferimento **agli artt. 78 e 79 della L.R. 03.01.2005 n. 1<sup>4</sup>** sono distinte le seguenti categorie di intervento edilizio sugli immobili esistenti:

a	manutenzione ordinaria
a1	manutenzione ordinaria con mutamento dell'aspetto esteriore
b	manutenzione straordinaria
c	restauro e risanamento conservativo
d	ristrutturazione edilizia
d1	demolizione e fedele ricostruzione
d2	demolizione e ricostruzione per incompatibilità ambientale
d3	demolizione di volumi secondari e ricostruzione in diversa localizzazione nel lotto di pertinenza
d4	addizione <b>funzionale</b> <sup>5</sup> di volumi tecnici o servizi igienici o locali di cucina o verande
d5	addizione <b>funzionale</b> <sup>6</sup> di volumi tecnici o servizi igienici o locali di cucina senza modificazione dell'aspetto esteriore
d6	rialzamento del sottotetto con o senza modificazione dell'aspetto esteriore
d7	chiusura delle logge
d8	aumento o realizzazione di superfici accessorie
d9	realizzazione di autorimesse pertinenziali
d10	ristrutturazione edilizia in edifici a destinazione agricola
e	opere per il superamento delle barriere architettoniche

**22.01.** L'intervento di ristrutturazione urbanistica, di cui all'art. **78 lett. f della L.R. 03.01.2005 n. 1<sup>7</sup>** è definito all'art. 27 comma primo delle presenti Norme con gli interventi di trasformazione edilizio-urbanistica.

#### **ART. 23. DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE**

**23.01.** Ai sensi e per gli effetti della **L.R. 03.01.2005 n. 1<sup>8</sup>**, le opere corrispondenti alle diverse categorie di intervento sul patrimonio edilizio esistente di cui all'art. 22 sono così definite:

<sup>4</sup> Riferimento normativo aggiornato dalla Variante RU approvata con DCC n. 49 del 22.10.2005

<sup>5</sup> Parola aggiunta dalla Variante RU approvata con DCC n. 49 del 22.10.2005

<sup>6</sup> Parola aggiunta dalla Variante RU approvata con DCC n. 49 del 22.10.2005

<sup>7</sup> Riferimento normativo aggiornato dalla Variante RU approvata con DCC n. 49 del 22.10.2005

<sup>8</sup> Riferimento normativo aggiornato dalla Variante RU approvata con DCC n. 49 del 22.10.2005

a - manutenzione ordinaria:

opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici, quali intonaci, pavimenti, rivestimenti, tinteggiature, infissi, ecc.; opere di riparazione ed adeguamento di impianti tecnologici e servizi igienico sanitari, eccetto impianti di trattamento dei liquami; opere di rinnovo, sostituzione o installazione di isolanti e impermeabilizzazioni che non comportino mutazione dell'aspetto esteriore degli edifici.

Sono pertanto interventi di manutenzione ordinaria:

- 1) il rifacimento di intonaci e coloriture con tonalità analoghe alle preesistenti;
- 2) la riparazione e il rifacimento di infissi secondo materiali, sezioni, e scansioni analoghe a quelle preesistenti;
- 3) il rifacimento delle sistemazioni esterne con superfici e materiali analoghi a quelli preesistenti;
- 4) il rifacimento dei pavimenti e rivestimenti;
- 5) lo smontaggio e la riparazione del manto di copertura senza intervento sulla struttura principale;
- 6) il rifacimento o l'installazione di materiali di isolamento o coibentazione;
- 7) la ricostruzione o le modifiche ad impianti di riscaldamento o condizionamento.

Gli interventi di cui sopra non potranno comportare modifiche o alterazioni degli elementi architettonici o decorativi. Il rifacimento e la riparazione di impianti tecnologici e delle reti di distribuzione dovrà essere condotto in modo da non incidere su murature in pietrame a vista, sia interne che esterne.

a1- manutenzione ordinaria con mutamento dell'aspetto esteriore:

opere di riparazione, rinnovamento o sostituzione delle finiture esterne degli edifici quali intonaci, infissi, coperture, rivestimenti, tinteggiature, elementi della facciata, inferriate, gronde e pluviali, pavimenti, che comportano il mutamento dell'aspetto esteriore degli edifici.

Sono pertanto interventi di manutenzione ordinaria a1:

- 1) gli interventi di cui ai punti 1, 2, 3, 4, 6 della categoria a, quando comportino mutamento dell'aspetto esteriore dell'edificio;
- 2) il rifacimento del manto di copertura con sostituzione parziale o totale del piano di posa (compreso eventuali impermeabilizzazione e/o coibentazione);
- 3) l'installazione o le modifiche a impianti di riscaldamento o condizionamento diversi da quelli del punto 7 della categoria a.

b - manutenzione straordinaria:

opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modificazione delle destinazioni d'uso né frazionamento dell'unità immobiliare.

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono volti a mantenere la funzionalità e l'efficienza dell'immobile senza l'introduzione di modifiche sia sul piano strutturale che dell'aspetto architettonico-funzionale.

In particolare, tali interventi non potranno comportare alterazioni né delle strutture orizzontali o verticali con ruoli portanti né delle caratteristiche architettoniche dell'edificio.

c - restauro e risanamento conservativo<sup>9</sup>:

opere rivolte a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali

<sup>9</sup> Lettera modificata dalla Variante RU approvata con DCC n. 49 del 22.10.2005

dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili; tali opere comprendono il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio; comprendono altresì gli interventi sistematici, eseguiti mantenendo gli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio, volti a conseguire l'adeguamento funzionale degli edifici, ancorché recenti.

Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo possono comportare il frazionamento dell'unità immobiliare.

#### d - ristrutturazione edilizia<sup>10</sup>:

interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente; tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Sono opere di ristrutturazione edilizia quelle che comportano la riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari senza che ne siano alterati i volumi, le caratteristiche strutturali fermi restando i caratteri architettonici e decorativi dell'edificio.

Rientrano in questa categoria di intervento:

1) le opere finalizzate all'utilizzazione abitativa dei locali del sottotetto ad esclusivo servizio dell'unità immobiliare sottostante. Nei casi in cui risulti verificato il rispetto delle esigenze di tutela paesaggistico-ambientale e storico-culturale è consentita la creazione di aperture a filo tetto fino al rapporto massimo di 1/30 della falda. È consentito altresì il rialzamento del piano di posa della copertura con formazione di cordolo perimetrale fino ad un massimo di cm 30, ove questo sia necessario per motivi strutturali/antisismici e non comporti alterazioni sostanziali di allineamenti, decorazioni, cornici ecc., si dovrà provvedere al mascheramento del cordolo secondo le soluzioni del paramento esterno;

2) opere che comportino modifiche all'aspetto esteriore degli edifici, limitatamente a modeste alterazioni delle aperture esterne che non comportino interventi su cornici, decorazioni o finiture e/o realizzazione di piccole finestre di superficie massima non superiore a mq 0,50 per servizi igienici e cucine esclusivamente sui fronti secondari e comunque a fronte di uno studio del prospetto interessato;

3) opere che possono comportare la riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari ed il loro adeguamento igienico sanitario, con modifiche alle strutture orizzontali e verticali.

4) opere che comportano lo svuotamento dell'involucro edilizio fatto salvo il mantenimento dei fronti.

Gli interventi di cui ai punti 3 e 4 non sono ammessi negli edifici di classe III come specificato nei Quadri sinottici Allegati A, B e C di cui all'art. 102 delle presenti Norme.

#### d1 - demolizione e fedele ricostruzione<sup>11</sup>:

interventi di demolizione e fedele ricostruzione, in tutto o in parte, degli edifici quando interessati da eventi straordinari di crollo, incendio, ecc., ovvero quando sia documentata una condizione di degrado non recuperabile con le consuete tecniche di recupero edilizio. Si intende per fedele ricostruzione quella realizzata con lo stesso ingombro planivolumetrico e gli stessi materiali, fatte salve le innovazioni necessarie per l'adeguamento alle normative antisismiche.

<sup>10</sup> Lettera modificata dalla Variante RU approvata con DCC n. 49 del 22.10.2005

<sup>11</sup> Disciplina integrata dalla Variante RU approvata con DCC n. 49 del 22.10.2005

Per motivi tecnico-funzionali descritti e dimostrati da specifico ed adeguato progetto, esclusivamente correlati al rapporto tra il fabbricato e la morfologia del nuovo sito ai fini di un miglior inserimento dello stesso, è ammesso un adeguamento volumetrico pari al 5% del volume esistente e comunque non superiore ad una superficie utile di mq 12.

In territorio aperto, nel caso di demolizione e ricostruzione totale di edifici comunque non classificati di Classe I e II di cui all'art. 18 delle presenti Norme, può essere ammesso lo spostamento del nuovo manufatto, all'interno dell'area di pertinenza, a fronte di un progetto unitario che analizzi lo stato di fatto e illustri la nuova proposta che dovrà comunque essere giustificata da motivi di ordine funzionale e sicurezza pubblica (ad es. quando la vicinanza a viabilità principale, incroci, svincoli, ecc. pone evidenti problemi di sicurezza), di ordine tecnico, correlati alla geologia del terreno in presenza di gravi dissesti, e di ordine igienico e salvaguardia dell'incolumità dei residenti, correlati alla presenza dimostrata di fenomeni di elettromagnetismo causati dal passaggio di linee elettriche aeree di alta tensione.

Il nuovo manufatto non potrà essere ricostruito ad una distanza maggiore di mt 30 al fine di garantire comunque la permanenza del legame storico, visivo e paesaggistico tra costruito e territorio.

#### **d1a - demolizione e fedele ricostruzione con trasferimento dei volumi<sup>12</sup>:**

interventi che costituiscono un sottogruppo di quelli di cui alla categoria "d1" in quanto, per la particolare condizione di fabbricati che risultano allo stato di rovina o in accentuate condizioni di degrado per il pregresso abbandono conseguente a gravi fenomeni geologici o di elettromagnetismo, permettono il trasferimento dei volumi nella fase di fedele ricostruzione dall'area su cui insistono attualmente; tali edifici, in numero estremamente ridotto, sono individuati<sup>13</sup> con apposito simbolo negli elaborati grafici Tavv. 1.1-1.2.-1.3 *Territorio aperto. Disciplina delle aree e del patrimonio edilizio. Carta della sensibilità.*

Sia in tema di geologia che di elettromagnetismo l'istanza autorizzativa dovrà essere accompagnata da idonea documentazione che illustri rispettivamente:

- a) la condizione di degrado a seguito di instabilità del terreno (manufatti e loro pertinenza) e la non recuperabilità del bene con le consuete tecniche di recupero edilizio;
- b) la situazione delle emissioni di radiazioni a bassa frequenza che interessano il manufatto dovuta al funzionamento di elettrodotti che generano campi elettrici e magnetici, con riferimento alla normativa vigente che regola le sorgenti di questo tipo di radiazioni (D.P.C.M. 08.07.2003 ovvero dalla normativa regionale se più restrittiva); il territorio comunale è interessato dal passaggio della dorsale di alimentazione di energia elettrica trasversale alla Penisola.

Si intende per fedele ricostruzione quella realizzata con lo stesso ingombro planivolumetrico e gli stessi materiali, fatte salve le innovazioni necessarie per l'adeguamento alle normative antisismiche.

Nella ricostruzione totale di edifici con trasferimento dei volumi, comunque non classificati di Classe I di cui all'art. 18 delle presenti Norme, può essere ammesso lo spostamento del nuovo manufatto all'interno dell'area di proprietà; il nuovo sito deve essere identificato e giustificato a fronte di un Piano di Recupero di valenza ambientale esteso ad un ambito significativo da definire e comunque compreso tra il sito originario e quello di nuovo

<sup>12</sup> Categoria di intervento aggiunta dalla Variante n. 4 RU approvata con DCC n. 15 del 26.05.2012

<sup>13</sup> "Podere San Remo" e "Podere Colombaio I", nonché "Pod. Sterposa", così individuati a seguito dell'accoglimento, rispettivamente, delle osservazioni n. 1 e n. 11 alla Variante n. 4 RU controdedotta e approvata con DCC n. 15 del 26.05.2012. La cartografia di riferimento risulta da aggiornare.

**insediamento, in cui si espliciti la scelta a fronte di analisi di carattere ambientale e paesaggistico nonché volte a garantire la permanenza del legame storico, visivo e paesaggistico tra costruito e territorio. Il sito prescelto dovrà garantire il rispetto delle prestazioni non negoziabili definite dalla componente statutaria del Piano Strutturale relativamente a ciascuna Invariante.**

**Il Piano di Recupero con valenza ambientale risponde alla necessità che tutte le attività di trasformazione previste all'interno del territorio rurale siano subordinate al rispetto delle prestazioni suddette; al fine di valorizzare gli elementi di invarianza e di migliorarne gli standard qualitativi, tutte le attività di trasformazione previste all'interno del territorio rurale sono quindi subordinate all'attuazione di specifiche azioni di miglioramento paesistico e ambientale. Pertanto il Piano di Recupero prevederà interventi da eseguirsi contestualmente all'intervento di ricostruzione del fabbricato e funzionali alla soluzione delle situazioni di incongruenza e/o inadeguatezza presenti nel territorio rurale considerato come ad esempio: sistemazione, riordino e messa in sicurezza del terreno; eliminazione di coperture e altri elementi realizzati in fibro-cemento, eliminazione di volumi precari e/o fatiscenti realizzati con materiali incongrui come blocchi di calcestruzzo, lamiera, reti metalliche, materiali plastici, ecc.; soluzione di tutte le situazioni riconducibili alla categoria del non-finito; ripristino di spazi incongruamente utilizzati quali depositi di materiali a cielo aperto; eliminazione di tutte le recinzioni metalliche o loro sostituzione con staccionate in legno o siepi di essenze autoctone; verifica dello stato di efficienza e eventuale adeguamento del sistema di smaltimento dei reflui, ecc..**

**Il Piano di recupero deve contenere il progetto di messa in sicurezza ai fini dell'incolumità pubblica del bene esistente.**

d2 - demolizione e ricostruzione per incompatibilità ambientale:

interventi nei quali la demolizione totale o parziale sia finalizzata alla eliminazione delle dissonanze desumibili dalla rilevazione fatta dal Regolamento Urbanistico e la ricostruzione sia finalizzata alla armonizzazione con gli elementi di invarianza del contesto prossimo dell'ambiente costruito.

d3 - demolizione di volumi secondari e ricostruzione in diversa localizzazione nel lotto di pertinenza:

per i manufatti destinati a funzioni di ricovero e servizio successivi al 1942, ancorché non schedati, è ammissibile la demolizione con ricostruzione in diversa localizzazione sul lotto di pertinenza, anche con accorpamento dei volumi e con altezza massima di mt 2,40 e superficie coperta inferiore o uguale all'esistente, previo progetto unitario esteso all'intera superficie e nel rispetto degli elementi contestuali di ogni singola zona.

L'altezza di mt 2,40 può essere superata solo nel caso di ricostruzioni in aderenza all'edificio principale e su fronti secondari, fino alla concorrenza della quota del solaio esistente al Primo piano.

d4 - addizione di volumi tecnici o servizi igienici o locali di cucina o verande<sup>14</sup>:

1. nei casi specificati dalle presenti norme, è consentito un aumento volumetrico fino ad un massimo del 5% del volume della singola unità immobiliare, sempre che non sia superata una impermeabilizzazione della superficie dell'area di pertinenza pari al 25%, per la realizzazione di servizi igienici o locali accessori per impianti tecnologici o per l'ampliamento del locale di cucina o per la realizzazione di verande o per adeguamenti funzionali.

<sup>14</sup> Testo organizzato in punti (p.ti 1 e 2) ed integrato (p.ti 3 e 4) dalla Variante RU approvata con DCC n. 49 del 22.10.2005

2. La realizzazione di verande è ammessa su terrazze esistenti, a fronte di un progetto che prenda in esame l'unità formale e strutturale dell'intero edificio considerando il prospetto interessato e quelli laterali, ad esclusione del fronte principale e/o di quello prospiciente strade e spazi pubblici e dei casi in cui non lo consentano le esigenze di tutela paesaggistico-ambientale e storico-culturale.

Sono impianti tecnologici o volumi tecnici quelli così definiti dal Regolamento Edilizio.

3. **All'interno dei Tessuti urbani sono considerati ammissibili, con riferimento alle singole particelle catastali, in funzione di un incrocio dei valori storico-tipologici, dello stato di conservazione e degrado, della destinazione d'uso e delle opportunità offerte dal luogo su cui insistono, come illustrati dalla Tav. 5a in scala 1:1000, addizioni di volumi per adeguamento igienico sanitario e funzionale, integrative della residenza principale. L'ampliamento ammesso, da realizzare in aderenza al fronte posteriore, ovvero quello opposto al fronte con gli ingressi rivolto verso la strada principale, realizzato utilizzando tecnologie costruttive e materiali congrui a quelli esistenti, non potrà superare mq 15 di Superficie utile. Gli interventi in questione sono assommabili, nel caso se ne verifichi la condizione, a quelli di cui alla successiva categoria d6 punto 3. Il riferimento cartografico, ai fini dell'individuazione degli interventi ammissibili è la Tav. 5a in scala 1:500.**

In riferimento alla particella catastale n. 459 del Foglio 90, si prescrive la condizione che l'eventuale volume da realizzare non alteri significativamente la sagoma dell'edificio attuale e soprattutto si segua il prolungamento della falda del tetto esistente, salvo eventuali diritti di terzi, per nuove aperture, ecc. distanza da altri fabbricati non inferiore a mt 5,0. Obbligo del proprietario, nell'ambito di un progetto unitario, sarà quello di procedere alla demolizione dell'intonaco esterno esistente, riportando il paramento murario a faccia vista e la sostituzione del manto di copertura con elementi tradizionali<sup>15</sup>.

4. In Territorio aperto, nel caso in cui venga dimostrata l'impossibilità di intervenire sull'edificio principale o comunque sugli edifici esistenti, per motivi d'ordine architettonico-paesaggistico o strutturale, ovvero nel caso in cui sia evidenziata l'incongruità delle aggiunte volumetriche sul patrimonio edilizio esistente a fronte di un progetto d'insieme, le nuove volumetrie possono essere previste all'interno della pertinenza. In tal caso il nuovo manufatto non potrà essere ricostruito ad una distanza maggiore di mt 80, dovrà assumere un valore assolutamente secondario (per tipologia, posizione, esposizione alle visuali dall'esterno, altezza, ecc.) rispetto ai manufatti esistenti e garantire il totale mantenimento dei profili del manufatto principale rispetto al territorio ovvero non introducendo nuovi profili emergenti nel disegno del paesaggio.

d5 - addizione di volumi tecnici o servizi igienici o locali di cucina senza modificazione dell'aspetto esteriore:

sono gli interventi di cui alla categoria d4 che non contemplano modificazioni della sagoma altimetrica dell'edificio ed i caratteri formali del fronte principale e/o di quello prospiciente strade e spazi pubblici.

d6 - rialzamento del sottotetto con o senza modificazione dell'aspetto esteriore:

è ammesso il rialzamento del sottotetto nei seguenti casi e alle seguenti condizioni:

1. *con modificazione dell'aspetto esteriore del fabbricato:* fino a cm 120, misurato al filo interno della parete perimetrale e contenuto entro la sagoma planimetrica dell'edificio, soltanto negli edifici a destinazione residenziale non agricola, senza modificare la tipologia della copertura e

<sup>15</sup> La disciplina relativa alla categoria d4, comma 3, risulta così integrata a seguito dell'accoglimento condizionato dell'osservazione n. 4 - Contena (Radicofani, Via del Moro – Foglio 90 p.lla 459) alla Variante RU approvata con DCC n. 49 del 22.10.2005.

senza creazione di nuove unità immobiliari, nei casi specificati dalle presenti norme. Qualora esistano allineamenti orizzontali costituiti da linee di gronda o marcapiani in immobili o parti di essi contigui all'immobile soggetto a trasformazione, è ammessa una tolleranza pari a  $\pm 20\%$ , esclusivamente finalizzata ad ottenere omogeneità di allineamenti sui fronti prospicienti strade e spazi pubblici o comunque esposti alla pubblica vista.

L'intervento non è ammesso per gli immobili sui quali il rialzamento del sottotetto sia già stato realizzato in base allo Strumento Urbanistico Generale previgente.

**2. senza modificazione dell'aspetto esteriore del fabbricato:** sono gli interventi di cui al precedente punto 1, consentiti per gli edifici a destinazione residenziale non agricola, istituzioni culturali, attrezzature socio-sanitarie, con il vincolo di non modificare l'aspetto esteriore del fronte principale e delle linee di gronda prospicienti strade e spazi pubblici.

I limiti di altezza di cui al precedente punto 1 possono essere superati, non oltre il 50%, quando ciò sia finalizzato alla ricomposizione degli allineamenti delle coperture e delle linee di gronda prospicienti strade e spazi pubblici.

E' inoltre consentita per gli stessi edifici, la realizzazione di terrazze a tasca nella copertura esistente, a condizione che la terrazza risulti incassata nella copertura stessa, che la sua profondità non sia superiore a mt 2,00 e comunque nel rispetto dei principi di tutela paesistico ambientale e storico culturali.

**3<sup>16</sup>. all'interno dei Tessuti storici, di cui all'art. 32 delle presenti Norme: sono interventi considerati ammissibili, secondo un'articolazione normativa che, riferendosi alle singole particelle catastali, in funzione di un incrocio dei diversi valori storico-documentari-tipologici e di correlazione al tessuto edilizio, riferiti alla destinazione d'uso, percettivi, riferiti alla data di ultima ricostruzione o globale ristrutturazione, all'altezza dei fabbricati e al rapporto con le strade principali, ecc., come illustrati nella Tav. 5a in scala 1:1000, individua gli interventi possibili e nel caso definisce i valori diversi a cui attenersi nel rialzamento (di norma cm 30 che possono arrivare a cm 50 in situazioni specifiche indicate dal Piano ed a fronte di uno studio dettagliato del fabbricato interessato e del suo intorno, dal punto di vista dei rapporti visivi, allineamenti di gronda, ecc.); rinviando comunque, in ogni caso, il parere definitivo alle risultanze di un sopralluogo obbligatorio da parte dei Tecnici preposti ad esprimere il parere consultivo. Il riferimento cartografico, ai fini dell'individuazione degli interventi ammissibili è la Tav. 5b in scala 1:500.**

d7 - chiusura delle logge:

interventi che operano la chiusura delle logge mediante infissi vetrati volti a realizzare ambienti abitabili al servizio delle abitazioni. Tali interventi sono ammessi esclusivamente in fronti non prospicienti spazi pubblici o di uso pubblico o comunque principali e sempre che il progetto prenda in esame l'unità formale e strutturale dell'intero edificio e siano rispettati i requisiti igienici degli ambienti interessati.

d8 - aumento o realizzazione di superfici accessorie interrato o seminterrate:

interventi in locali interrati o seminterrati volti ad ottenere spazi per usi accessori che non modifichino la sagoma planimetrica dell'edificio ed i caratteri formali del fronte principale e/o di quello prospiciente lo spazio pubblico; accessibili dall'interno, pertinenti l'unità immobiliare sovrastante e realizzabili con o senza scavo nella proiezione planimetrica dell'edificio stesso con altezza non superiore a mt 2,40. La realizzazione di tali volumi non deve pregiudicare l'assetto statico e costruttivo della struttura e delle fondazioni.

<sup>16</sup> Punto inserito dalla Variante RU approvata con DCC n. 49 del 22.10.2005.

d9 - realizzazione di autorimesse pertinenziali:

realizzazione di volumi interrati o seminterrati nella misura di cui all'art. 2 della L. 24.03.89 n. 122, pari ad 1 metro quadrato per ogni 10 metri cubi di costruzione, da destinare a rimessa di autovetture. Tali volumi non sono computabili ai fini del calcolo del volume esistente e devono essere realizzati con le seguenti caratteristiche:

- il piano di copertura deve essere preferibilmente sistemato con riporto di terreno vegetale, dello spessore idoneo per permettere la crescita del prato; nei casi in cui sia dimostrata l'impossibilità di effettuare tale riporto o per motivi correlati ad una soluzione migliorativa dell'impianto planivolumetrico generale, potrà essere pavimentato a terrazza;
- i fronti seminterrati devono essere raccordati con i terrazzamenti eventualmente esistenti con impiego dei materiali del paramento esistente;
- ove l'accesso avvenga da spazi pubblici è vietato l'uso di infisso o anta in lamiera metallica per la chiusura.

La realizzazione delle autorimesse è consentita in relazione alla compatibilità dei luoghi in cui viene proposta, nei casi ed alle condizioni previsti dalle presenti Norme, subordinatamente alla sottoscrizione di una convenzione o atto unilaterale d'obbligo, da trascrivere a cura e spese dell'interessato, contenente l'impegno a tempo indeterminato a non mutare la specifica destinazione e a non alienare i volumi e le superfici separatamente dall'immobile o dall'unità immobiliare di pertinenza, e contenente altresì la previsione della sanzione pecuniaria, aggiornabile, per l'eventuale violazione dell'impegno stesso, pari all'aumento di valore prodotto dalla volumetria realizzata.

Nei casi specificati agli Allegati A, B e C, di cui all'art. 103 delle presenti Norme, l'intervento è consentito solo quando risultano soddisfatte tutte le seguenti condizioni:

- in tutto il territorio comunale: non deve comportare nuova viabilità;
- in tutto il territorio comunale: l'autorimessa dovrà essere distante, almeno in un punto, dalla costruzione principale meno di mt 10;
- in tutto il territorio comunale: nel caso di impossibilità di realizzare un accesso carrabile all'area di pertinenza dell'edificio, perché posta ad un livello superiore a quello della viabilità esterna, l'eventuale realizzazione di brecce in muri esistenti (per esempio muri a retta di contenimento di giardini pensili, ecc.) per accedere ai volumi interrati deve essere attentamente valutata ed esclusa se interessa paramenti murari antichi; eventualmente potranno essere utilizzate le forature esistenti, anche se tamponate, che non costituiscano elemento di valore architettonico;
- per i tessuti storici e le aree urbanizzate consolidate (artt. 32 e 33 delle presenti Norme): non deve prevedere rampe di accesso, con sviluppo planimetrico e conseguenti opere di scavo e di muratura, tali da coinvolgere il disegno e gli elementi caratterizzanti le sistemazioni esterne delle aree di pertinenza ed il rapporto tra queste ed il fabbricato principale, pertanto dovranno essere utilizzati i dislivelli naturali del terreno o le sistemazioni con salti di quota esistenti;
- per le aree urbane e di influenza urbana: non deve modificare negativamente l'assetto dell'area di pertinenza, anche nel suo rapporto di continuità con le aree di altra proprietà poste a confine;
- in territorio aperto: al fine di evitare la realizzazione di rampe, l'intervento non è ammesso nel caso di terreno pianeggiante; è ammessa, nel rispetto delle altre condizioni per l'intero territorio, in corrispondenza di dislivelli naturali del terreno, di terrazzamenti o muri di sostegno, con altezza superiore a mt 3,20 ed idonei per l'inserimento del manufatto completamente interrato, senza alterazione dei profili esistenti se non limitatamente alla realizzazione del muro di contenimento sul lato dell'ingresso al volume interrato.

d10 - ristrutturazione edilizia in edifici a destinazione agricola:

opere riconducibili agli interventi **d**<sup>17</sup> che, in edifici a destinazione agricola e nei limiti delle presenti Norme, comprendono il trasferimento di volumetrie entro il limite massimo del 25% del volume degli edifici aziendali, fino ad un massimo di mc 600 di volume ricostruito.

e - opere per il superamento delle barriere architettoniche

sono gli interventi necessari all'eliminazione o superamento delle barriere architettoniche in edifici esistenti ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, consistenti anche in rampe o ascensori in aggiunta ai volumi esistenti e in deroga agli indici di fabbricabilità ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio, di cui alla L. 09.01.1998 n. 13 e successive modificazioni ed integrazioni ed alla L. 05.02.1992 n. 104. Tale normativa è applicata all'intero territorio comunale.

**23.02.** Gli interventi d4, d5, d6, d7, non sono reiterabili.

**23.03.** In presenza di edifici individuati dal Piano Strutturale come invariati strutturali, la attuazione degli interventi edilizi ammessi dalle presenti norme non dovrà determinare riduzione significativa o cancellazione degli elementi di invarianza di cui all'art.1p delle Norme del P.S. Dovrà pertanto essere dimostrata nei progetti la sostanziale conservazione di:

- caratteristiche planoaltimetriche delle aree di pertinenza, definite dalle relative opere di contenimento del terreno, canalizzazioni per la raccolta ed il deflusso delle acque meteoriche, sistemazioni esterne come pavimentazioni;
- elementi che sostanziano il rapporto edificio/strada, ossia distacchi dal fronte stradale, recinzioni, accessi ed eventuali portici;
- elementi che sostanziano il rapporto edificio/tessuto insediativo, ossia gli allineamenti degli elementi orizzontali che caratterizzano il fronte principale, la misura ed il ritmo degli aggetti ed il ritmo delle aperture del medesimo fronte.

**23.4. È ammesso il cambio di destinazione d'uso nei manufatti sanati ai sensi del Capo IV della L. 28.02.1985 n. 47 e della L. 23.12.1994 n. 724, indipendentemente dal tipo di intervento ammissibile in base alla classificazione attribuita ai sensi dell'art. 18 delle presenti Norme<sup>18</sup>.**

Per gli stessi manufatti, nel territorio aperto e nelle aree prevalentemente non edificate con funzione di compensazione ambientale nelle zone urbanizzate, di cui all'art. 46 delle presenti Norme, indipendentemente dagli interventi ammissibili in base alla classificazione, è altresì prescritto il mantenimento del volume sanato e gli interventi ammissibili non possono eccedere quelli di cui alle categorie *a, a1, b, d2, d3*.

**23.05.** Le disposizioni di cui al precedente comma non si applicano per i manufatti ricompresi nelle Aree di recupero e riqualificazione ambientale di cui all'art. 37 delle presenti Norme.

**23.06.** Le categorie di intervento di cui al presente articolo sono ammesse nei casi e nei limiti di cui alla disciplina contenuta nei Quadri sinottici di cui all'art. 103 Allegati A, B, C, D.

**23.7.** Per gli interventi relativi all'installazione di vetrine, insegne e tende e per quelli relativi a strutture temporanee per l'occupazione del suolo pubblico valgono le norme contenute nel Regolamento Edilizio.

**ART. 23BIS. AMPLIAMENTO IGIENICO SANITARIO<sup>19</sup>**

**Sono ammessi modesti aumenti volumetrici, nella misura massima di mq 15,00, per adeguamenti igienico-sanitari sugli edifici del Centro storico che costeggiano Via della Ripa.**

<sup>17</sup> Il riferimento alla categoria "d" risulta inserito dalla Variante RU approvata con DCC n. 49 del 22.10.2005

<sup>18</sup> Periodo così sostituito dalla Variante n. 4 RU approvata con DCC n. 15 del 26.05.2012

<sup>19</sup> L'art. 23bis risulta inserito dalla Variante RU controdedotta e approvata con Delib. CC. n. 4 del 27.02.2009.

**A tale riguardo sui fabbricati censiti al foglio 90 partt. nn. 212-207-208-222 sarà ammesso l'intervento di cui all'art. 23 catg. D4 comma 3 delle presenti NTA, approvato con Variante al R.U., approvato con Delibera C.C. n. 49 del 22-10-2005.**

**ART. 24. DISPOSIZIONI SPECIFICHE PER GLI INTERVENTI DI MANUTENZIONE DI TIPO A, A1, B, SUGLI EDIFICI ESISTENTI DI CLASSE I, II, III.**

**24.01.** Il Regolamento Edilizio Unificato dei Comuni del Parco della Val d'Orcia, in fase di definizione, norma gli interventi che interessano le parti omogenee dei fabbricati esistenti, ovvero le coperture, le superfici di facciata, ecc.; nel caso di recupero di copertura, restauro globale di facciata, sostituzione di un singolo oggetto in edifici di classe I, II e III si dovrà fare riferimento a tali norme generali e rispettare le prescrizioni specifiche contenute nel presente articolo.

**24.02.** Gli interventi di tipo *a*, *a1*, *b* relativi agli edifici classificati di classe I, II e III, devono osservare le seguenti prescrizioni:

a) Intonaci.

Devono essere realizzati del tipo "civile", mediante formazione di arricciatura e stabilitura con malta bastarda e formazione di velatura finale con malta di calce (grassello a grana fine tirato a pialletto seguendo l'andamento della muratura); è vietata la realizzazione di intonaci o rivestimenti plastici o sintetici di qualsiasi tipo.

Per gli edifici di classe I il rifacimento totale o parziale degli intonaci non deve assolutamente prevedere l'uso di malta cementizia e di malta a base di calce idraulica artificiale ma è obbligatorio l'impiego di malta per intonaco composta da leganti tradizionali (calce idraulica naturale e grassello di calce) e sabbia. L'intervento di risanamento degli intonaci di facciata dovrà privilegiare la conservazione mediante pulitura e consolidamento degli intonaci storici esistenti a base di malta di calce. Le eventuali integrazioni dovranno essere realizzate con materiali granulometrie e tecniche analoghe a quelle originali da conservare. Qualora non fosse possibile il recupero in modo documentato degli intonaci esistenti e semprechè i medesimi non siano decorati, questi dovranno essere ripristinati con tecniche e materiali tradizionali.

Per gli edifici di classe I, II e III, qualora l'edificio sia stato originariamente intonacato è fatto obbligo di ripristinare la finitura ad intonaco, con esclusione quindi di finiture con pietrame o mattone a faccia a vista. Qualora l'edificio sia stato originariamente a mattoni o pietra a faccia a vista dovrà essere ripristinato secondo lo stato originario; in questo caso è vietata la stuccatura dei giunti "a cemento". Per le muratura in pietra è consentita la finitura detta "a rasa pietra" o con i conci "affogati" nella malta.

Non è consentito di norma ridurre a faccia a vista edifici che si presentino attualmente intonacati, mentre in presenza di edifici con assenza totale di intonaco dovrà essere opportunamente valutata l'opportunità, soprattutto in termini di contestualità, di un ripristino dell'intonaco, anche in presenza di documentata esistenza in origine e comunque l'eventuale ripristino dovrà impiegare materiali, granulometrie e tecniche della tradizione come precedentemente illustrato.

È sempre obbligatorio, nel caso di manutenzione e ripristino degli intonaci, che l'intervento sia realizzato su tutti i prospetti dell'unità edilizia, anche se di proprietà diverse, visibili dalla pubblica via, compresi altresì le fronti delle canne fumarie e dei comignoli, purchè concepite per essere intonacate. In nessun caso è consentito che il ripristino della superficie parietale intonacata rimanga a vista, senza essere dipinta.

Nel caso in cui la partita compositiva orizzontale dell'edificio lo permetta per la presenza di fasce marcapiano, è consentito, per il solo piano terra, in presenza di umidità di risalita, l'uso di intonaci aeranti di malta idraulica naturale, mentre è vietato l'uso di intonaci, sia pur aeranti ma a

base di cemento.

L'intervento di risanamento e di rifacimento degli intonaci dovrà avere cura di recuperare e di evidenziare i vecchi numeri civici, le targhe stradali, le lapidi commemorative ed indicative, i ferri battuti e quant'altro particolare costituisca documento dell'evoluzione storica dell'edificio.

È vietato invece evidenziare in facciata la presenza di elementi strutturali, come archi di scarico, pietra da taglio, con valore prettamente strutturale, e travi in legno o altro.

L'evidenziazione o la rimessa in pristino di particolari rilevanti, anche non coevi all'architettura, è consentita previa autorizzazione, derivante da un approfondito esame analitico delle soluzioni proposte.

b) Rivestimento di facciata - Particolari architettonici - Decorazioni plastiche

Nella manutenzione e ripristino di facciata è fatto obbligo evidenziare e riprendere gli elementi decorativi e i particolari architettonici in materiale lapideo o fittile in origine a vista come: cornici lisce o modanate, fasce marcapiano, lesene e capitelli, stipiti e frontespizi delle aperture, mensole dei balconi, bugnati ecc.; e le decorazioni plastiche a carattere religioso o profano sia emergenti dalla facciata che alloggiate in nicchie, edicole o tabernacoli.

Per tutte le parti in origine a faccia a vista della facciata è consentita solamente una lieve pulitura, mediante opportuni lavaggi, mentre è vietato l'uso di ogni genere di sabbiatura.

È altresì vietato intonacare o tinteggiare i mattoni faccia a vista, le pietre naturali, costituenti decorazioni di facciata, salvo documentati casi di preesistenze. Di conseguenza, qualora si tratti di edifici in origine a faccia a vista, o comunque ormai storicizzati, gli eventuali interventi di integrazione e ripristino di elementi mancanti o gravemente deteriorati dovranno essere realizzati col metodo del cucci scuci, usando analoghi materiali, simili agli originali, per dimensione, forma e colore, e adoperando nelle connessioni una malta analoga per composizione a quella originale, i giunti inoltre dovranno essere lavorati alla stessa stregua di quelli originali.

Dovranno essere ripristinati eventuali zoccolature intonacate, marcapiani e angolari dipinti o a intonaco o a rilievo quando preesistenti.

c) Coloriture e tinteggiature

Tutti i prospetti intonacati degli edifici compresi quelli laterali ed interni e quelli emergenti dalle coperture, e le canne fumarie intonacate, vanno tinteggiati.

Negli edifici di classe I, la tinteggiatura dovrà essere eseguita di norma con tecniche tradizionali; in principale modo sono consigliate le tecniche ad affresco a calce. È categoricamente vietato l'uso delle pitture lavabili, ancorché traspiranti, e di tecniche da stendere a spatola, tipo sovraintonaci plastici (graffiati in genere), altresì è sconsigliato l'uso di intonaci colorati in pasta, ad eccezione di piccole parti eseguite ad integrazione di intonaci originali coevi all'architetture e preventivamente fissati e puliti.

Nel caso di edifici realizzati o trasformati consistentemente nel Secolo XX, e solo in questi casi, ferme restando le indicazioni e le limitazioni precedenti, potrà altresì essere utilizzata una tinteggiatura a base di silicati, purché stesa a velatura e non coprente.

I colori dovranno essere terre naturali, riconducibili alla gamma naturale dell'architettura del luogo, che indicativamente saranno fissati nell'abaco relativo alla tavolozza dei colori introdotta dal Regolamento Edilizio Unificato dei Comuni del Parco della Val d'Orcia.

In caso di edifici che non presentino allo stato attuale, riquadrature cromatiche, potrà consentirsi la realizzazione di fasce intorno alle aperture marcapiano e marca affaccio, previa presentazione di un progetto pittorico.

d) Serramenti esterni ed interni di finestre e porte-finestre

*Dispositivi di oscuramento*: non sono ammessi all'esterno per gli edifici di classe I e per tutti quelli edifici che presentano aperture dotate di cornici di pietra a vista (in questi casi il

dispositivo di oscuramento potrà essere realizzato per mezzo dello “scuretto” interno), qualora non preesistenti.

Negli altri casi è ammessa l’installazione di portelloni, persiane e scuri nelle forme tradizionali, di costruzione artigianale.

Nel caso di rifacimento dei serramenti d’oscuramento esterni, dovranno essere mantenuti invariate le forme, la lavorazione e i materiali del tipo tradizionale, uniformandole, se di foggia diversa. Il materiale da impiegarsi è solamente il legno verniciato con vernici non trasparenti.

Non è ammesso l’uso di persiane avvolgibili, di qualsiasi natura e materiale, le quali vengono tollerate solo se previste fin dall’impianto dell’edificio.

Non è ammesso l’uso esterno di veneziane.

È vietato l’uso di infissi esterni nelle finestre del piano terra, prospicienti la pubblica via, che si aprano verso l’esterno; in questo caso è ammesso solo l’uso di scurettoni posti sull’infisso interno e, dopo attenta valutazione, i portelli o le persiane scorrevoli su rotaie in metallo poste in facciata.

*Infissi esterni:* dovrà essere normalmente in materiale ligneo del tipo a telaio, generalmente a due battenti scompartiti a più luci; nel caso di installazione di vetro camera, potrà essere sostituito da altro, riproponendo le stesse forme, eccetto logicamente lo spessore per l’alloggiamento del vetro camera. Negli edifici di classe III ed in particolari soluzioni in edifici di classe I e II (con destinazioni d’uso pubbliche o d’interesse pubblico, per aperture di forma rotonda, ovale, a lunetta, rostre, vetrate decorative, ecc., da verificarsi su progetto specifico), è ammesso l’uso di serramenti in ferro.

Generalmente in legno verniciato o in castagno naturale nelle sezioni e partiture originarie (con esclusione di essenze legnose della famiglia delle pinacee come il Douglas o il Pino di Svezia con finitura “al naturale”); non è ammesso il legno verniciato con venatura a vista, di qualsiasi intonazione, salvo preesistenze documentabili, da verificarsi su progetto specifico e per situazioni particolari. In ogni caso tutte le aperture della facciata, ad eccezione del piano terra, dovranno presentare finestre omogenee, per forma e colorazione.

Sono comunque esclusi vetri a specchio e le suddivisioni delle luci del tipo detto “all’inglese”.

Negli edifici di classe I, nel quadro di un intervento globale di facciata, dovrà essere prevista la rimozione degli infissi incongrui tramite conseguente sostituzione con infissi tradizionali; in tali interventi dovrà essere rivolta particolare attenzione all’uso della ferramenta degli infissi, quali cardini, arpioni, bandinelle, squadrette, maniglie, cremonesi, spagnolette, chiavistelli e fermaimposta che, quando non più riutilizzabili, dovranno prendere la forma e la lavorazione di quelli tradizionali.

È sconsigliato l’uso di doppie finestre che, comunque è da escludersi nel caso di apposizione a filo esterno di facciata; in alternativa si propone l’installazione di vetro camera, per migliorare la coibenza termica all’interno dell’edificio.

#### e) Porte e portoni

Costituendo elemento essenziale dell’immagine degli edifici, gli interventi su porte, portoni e vetrine dei negozi devono presupporre una particolare attenzione. Dovrà essere pertanto obiettivo principale la medesima salvaguardia di porte e portoni di legno.

Le porte esterne sono ammesse nelle forme tradizionali in legno verniciato (con specchiature, a superficie unita o a grandi doghe orizzontali).

Negli edifici di classe I possono essere impostate solo sul filo interno della mazzetta, con esclusione di controporte sul filo esterno del muro.

Nel caso di porte e portoni in legno ben conservati è consentita la sola manutenzione; nel caso invece di infisso di legno estremamente degradato dovrà essere di norma prevista la sostituzione con un infisso di tipo tradizionale.

La colorazione degli infissi di porte e portoni, fermo restando il concetto di recupero del colore originale e della integrazione cromatica della intera facciata, può diversificarsi da quella degli infissi di finestre e porte finestre dei piani superiori. In ogni caso, in presenza di interventi di manutenzione o ripristino globale di facciata, dovranno essere rimossi gli infissi esterni realizzati recentemente in lega leggera e quant'altro incongruo per forma e materiale rispetto al complesso dell'edificio.

Nelle aperture storicizzate, non potranno essere sostituiti o eliminati i portoni di chiusura degli ingressi (abitazioni o fondi) con altri di diverso materiale salvo casi di trasformazione complessiva comunque da valutarsi di volta in volta; sono comunque esclusi vetri a specchio e le suddivisioni del tipo "all'inglese".

È tollerata, se regolarmente autorizzata, la presenza di serrande preesistenti, mentre non è ammessa l'installazione ex-novo. Pertanto nel caso di restauro globale di facciata si dovrà procedere alla rimozione delle serrande incongrue.

Può essere prevista l'installazione, solo per motivate ragioni di funzionalità, di serrande di sicurezza avvolgibili, esclusivamente del tipo a maglia verniciata; in questo caso tassativamente escluse le serrande a fascioni continui di lamiera.

Per gli edifici di classe I e II non è ammessa la formazione, a protezione della porta di ingresso, di pensiline. Negli edifici di classe III è ammessa, se compatibile con esigenze di tutela paesaggistico-ambientale, la formazione, sulla porta di ingresso, di una protezione costituita da tegole aggettanti, incastrate direttamente nel muro.

f) Grate - Ringhiere - Cancelli - Cancellate - Ferri battuti.

Tutti gli elementi in ferro battuto di rifinitura della facciata costituiscono fattore essenziale dell'immagine degli edifici, pertanto si dovrà rivolgere particolare attenzione alla massima salvaguardia.

È fatto divieto assoluto quindi, in occasione d'interventi di manutenzione, di rimuovere grate di finestre, ringhiere, cancelli e cancellate, rostre di sopraluci e i piccoli elementi di arredo come ferma-imposte, anelli, porta stendardi ecc., per i quali di norma è consentita la sola manutenzione.

È prevista, in caso di documentato degrado, la sostituzione con stessi materiali, stesse forme e stessi colori. La colorazione di tutti questi elementi in ferro, di norma dovrà essere naturale, e potrà prevedere solamente una verniciatura opaca di protezione.

g) Rifacimento della sistemazione esterna.

Comprende un insieme di elementi sia di arredo funzionale che di decoro e di definizione ambientale, sia costruiti che vegetazionali, che devono, per la loro significatività, essere, per quanto possibile, conservati o ripristinati nelle forme tradizionali.

h) Pavimentazione o marciapiedi perimetrali.

Quando la loro realizzazione è indispensabile per motivi igienico funzionali (come per la formazione di scannafossi), dovrà essere eseguito in lastre di pietra tradizionali con un maggiore sviluppo in profondità sul fronte principale, e con la minima dimensione funzionale sugli altri fronti.

i) Sistemazione del terreno.

Devono essere mantenuti, per quanto possibile, gli andamenti, le quote, i dislivelli e le opere di sostegno originari, con particolare attenzione al mantenimento dei muri a secco tradizionali e al reimpiego dei materiali originari.

l) Pavimenti

Devono essere mantenuti, per quanto possibile, i materiali originari con eventuale sostituzione o integrazione con materiali tradizionali.

m) Rivestimenti interni

Sono ammessi nei servizi igienici e nelle cucine

n) Rifacimento del manto di copertura

Per tutti gli edifici che insistono nei tessuti storici il rifacimento del manto di copertura dovrà riproporre la tipologia esistente se compatibile con la tradizione storica che prevede l'impiego esclusivo di tegole in laterizio ed in particolare modo: tegole piane e coppi, impiegati sia con la disposizione cosiddetta alla toscana, composta da filari di tegole piane con sovrapposti filari concavi in coppi, sia con la disposizione esclusiva di coppi composta da filari concavi e convessi alternati.

È da escludersi pertanto in modo categorico, salvo casi accertati per edifici di tipologia specialistica del passato, l'impiego di tegole in materiale diverso dal laterizio e di tegole piane, ancorchè in laterizio, del tipo marsigliese, olandese, portoghese.

Nel caso di rimaneggiamento del manto di copertura tradizionale è obbligatoria la riutilizzazione, per quanto possibile, dei medesimi coppi o tegole piane (embrici) esistenti con eventuale inserimento, in maniera alternata e casuale, di nuovi ad integrazione di quelli non recuperabili; negli edifici di classe I è fatto obbligo di utilizzare materiale di recupero, posto in opera nelle forme, dimensioni, quote di imposta originari o tradizionali.

o) Gronde, canali e pluviali.

Nella forma, configurazione e oggetto preesistenti; i correnti "a sporgere" dovranno essere del tipo semplice e cioè non sagomati, ad eccezione dei casi di maggiore qualificazione architettonica, come ville e case padronali, nei quali siano riscontrabili sagomature preesistenti.

I canali di gronda e le calate dei canali di gronda dovranno essere realizzati in rame, non è prevista la lamiera opportunamente verniciata.

È da escludersi assolutamente l'uso del materiale plastico e dell'acciaio e della lamiera zincata non verniciata.

I canali ed i pluviali dovranno avere uno sviluppo circolare, consoni alle tradizioni del luogo, si esclude quindi lo sviluppo quadrato o rettangolare, e riproporre secondo i moduli della tradizione, rosoni, gocciolatoi, sifoni e antefisse decorative.

Il posizionamento dovrà essere oggetto di particolare studio in relazione all'importanza dell'edificio ed in ogni caso alla partitura compositiva della facciata.

Di norma i pluviali devono essere posizionati, seguendo una linea verticale alle estremità della facciata, prevedendone, per quanto possibile, l'uso per due facciate contigue.

I pluviali non devono quindi essere posizionati al centro della facciata se non per comprovate esigenze funzionali, e comunque, non devono occludere alla vista particolari architettonici e decorativi, in presenza degli aggetti delle cornici orizzontali, devono rispettarne l'integrità, sagomandosi in andamento curvilineo, rispettando comunque l'assialità.

La parte terminale del pluviale, quando possibile in termini tecnici, dovrà essere posizionata sotto traccia per mt 3 e raccordata alla fognatura comunale.

p) Controsoffitti

I vani "a tetto" non possono essere controsoffittati e la formazione di eventuali tramezzi dovrà essere congruente all'orditura lignea del tetto.

q) Rifacimento o installazione di materiali di isolamento

È ammessa l'utilizzazione di materiali di isolamento in forme e dimensioni tali, tuttavia, da non alterare la configurazione architettonica degli edifici.

r) Rifacimento o installazione di impianti di riscaldamento o raffreddamento

Dovranno essere limitati ai vani dichiarati, nel progetto, come facenti parte dell'abitazione.

Eventuali centrali termiche dovranno essere ricavate all'interno del volume esistente utilizzando, possibilmente, vani di carattere marginale.

s) Rifacimento o installazione di impianti di ascensore o montacarichi

Sono ammessi nei casi di accertata necessità; la loro localizzazione dovrà essere tale da non alterare il meccanismo distributivo originario.

t) Rifacimento o installazione di impianti di accumulazione o sollevamento idrico

La loro localizzazione, esclusivamente interna all'edificio, verrà ammessa in quanto necessaria, e dovrà essere tale da non alterare il meccanismo distributivo originario.

u) Realizzazione di chiusure ed aperture interne che non modifichino lo schema distributivo

La realizzazione di nuove porte all'interno dei vani distributori principali (cucina tradizionale, vano scale, ecc.), e specie se questi sono caratterizzati dalla presenza di porte dotate di mostre in pietra, è ammessa solo alla condizione che queste siano eseguite a filo muro, con trattamento della superficie a finto intonaco e senza la formazione di controtelaio sporgente.

Nel caso in cui risulti indispensabile procedere alla chiusura di aperture con mostre in pietra, queste ultime devono essere mantenute in vista.

v) Aperture esterne

È prescritto il mantenimento di tutte le aperture esterne nella forma e localizzazione esistente, fatta salva la possibilità di chiusura di eventuali aperture incongrue.

Nel caso di facciata storicamente stratificata (riconfigurata con interventi successivi), non è ammesso riaprire finestrate tamponate appartenenti alla stesura originaria nel caso in cui la stesura raggiunta e consolidata presenti una precisa e definitiva configurazione architettonica. È ammessa la riapertura di finestre tamponate appartenenti alla fase consolidata.

w) Consolidamento delle strutture di fondazione o di elevazione

È ammesso a condizione che sia rispettato l'aspetto architettonico dell'edificio e non sia alterato, se non in misura limitata e circoscritta, l'apparato costruttivo originario.

z) Costruzione di vespai e scannafossi

Gli scannafossi introdotti sui fronti laterali e sul fronte a monte dell'edificio, devono essere realizzati in modo da non alterare il rapporto tra edificio e terreno circostante; gli scannafossi dovranno essere coperti mediante formazione di soprastante lastronato in pietra tradizionale (larghezza massima consentita dello scannafosso cm 80).

**24.03.** Le disposizioni del presente articolo si applicano agli immobili nei quali gli elementi sopra descritti non abbiano subito trasformazioni irreversibili che rendano illeggibile l'impianto originario.

**ART. 25. SPECIFICHE DISPOSIZIONI PER GLI INTERVENTI DI TIPO A, A1, B, SUGLI EDIFICI ESISTENTI DI CLASSE I E II RICADENTI NEL TERRITORIO APERTO**

**25.01.** Gli interventi di tipo a, a1, b relativi agli edifici di classe I e II sono soggetti, oltre a quelle dell'art. 24 precedente, alle seguenti ulteriori disposizioni quando ricadono nel territorio aperto:

a) Pavimentazione dell'aia

È ammessa la formazione, secondo superfici unitarie e regolari, di sistemazioni tradizionali in pietra o in cotto (con esclusione di lastre di pietra irregolari montate tipo "opus incertum").

b) Arredo vegetazionale

Sono ammesse le assenze arboree originarie della stazione climatica nelle forme e nelle localizzazioni tradizionali, in rapporto alla casa, con esclusione delle forme di arredo tipiche della "villetta" contemporanea (ad esempio, vialetti, aiuole, prato all'inglese, ecc.).

È prescritto in ogni caso il mantenimento o il ripristino delle sistemazioni preesistenti (percorsi alberati, alberi a filare, a gruppi, siepi, ecc.).

c) Recinzioni

Sono ammesse soltanto quelle costituite da siepi vive e di altezza non superiore a mt 1,20 nelle essenze tradizionali, con esclusione di cancellate o di reti a maglia sciolta.

L'eventuale cancello di accesso dovrà essere realizzato in forme semplici (in ferro o legno verniciato) con esclusione di forme pseudo tradizionali tipo "ferro battuto". Limitatamente al resede (o area di pertinenza edilizia) è ammessa l'introduzione di reti a maglia sciolta purché in continuità fra due siepi vive.

d) Rifacimento dei pavimenti e dei rivestimenti interni ed esterni

- Pavimenti:

devono essere mantenuti, per quanto possibile, i materiali originari con eventuale sostituzione o integrazione con materiali tradizionali.

Devono essere mantenuti o reintegrati i materiali originari per lo meno nella cucina e negli spazi facenti parte del sistema distributore (androne, vano scale, portici e logge, ecc.).

- Rivestimenti interni:

sono ammessi nei servizi igienici, in eventuali cucine di nuova formazione e nel vano cucina tradizionale limitatamente allo sviluppo della parete attrezzata.

- Rivestimenti esterni:

non sono ammessi rivestimenti esterni; è ammesso il ripristino di eventuali zoccolature intonacate quando preesistenti.

e) Gronda

Nei casi in cui si renda necessario, ai fini di consolidamento strutturale, è consentito realizzare un cordolo di coronamento del muro esistente con una possibilità di modificazione della quota di imposta non superiore a cm 10..

f) Rifacimento di impianti igienico-sanitari

È ammesso il rifacimento ad eccezione dei casi nei quali la loro formazione abbia alterato sensibilmente l'impianto distributivo e architettonico originario (ad esempio, suddivisione della cucina tradizionale, occupazione della loggia, formazione recente di superfetazioni improprie, ecc.).

g) Installazione impianti igienico-sanitari ricavati nell'ambito del volume dell'unità immobiliare

- Bagni:

dovranno essere realizzati in modo da non alterare l'impianto distributivo originario (senza formazione di corridoi, ma ricavati, all'interno di vani esistenti, attraverso l'introduzione di un disimpegno a servizio del bagno stesso e del vano preesistente).

- Cucina:

non è ammessa la suddivisione della grande cucina tradizionale in più vani (ad es. cucinotto e tinello).

**ART. 26. SPECIFICHE DISPOSIZIONI PER GLI INTERVENTI DI TIPO C SUGLI EDIFICI ESISTENTI DI CLASSE I E II**

**26.01.** Per gli edifici classe I e II, gli interventi di tipo c devono osservare le seguenti ulteriori prescrizioni:

a) Rinnovo strutturale del tetto

Negli edifici di classe I possono essere reintegrati gli elementi costitutivi (struttura lignea, orditura dei correnti e scempiato di laterizio), limitatamente alle parti fatiscenti, senza pervenire tuttavia a una loro integrale sostituzione anche se nelle forme tradizionali.

Negli edifici di classe II è ammessa anche l'integrale sostituzione degli elementi costitutivi alla condizione che sia realizzata nelle forme e materiali tradizionali; per la struttura principale è

ammesso anche l'impiego di travi "uso Trieste" e, per l'orditura secondaria, di correnti di abeti segati a spigolo vivo, piallati e con asciatura agli spigoli.

Negli edifici di classe I e II è ammessa la formazione, sotto il manto di copertura, di strati coibenti termoisolanti.

b) Rinnovo strutturale di solai

Le stesse indicazioni di cui alla lettera a) valgono per le operazioni relative al rinnovo strutturale dei solai in legno.

Per gli edifici classificati I e II è ammessa, nel rinnovo strutturale dei solai, la formazione della soletta di ripartizione in cemento con rete elettrosaldata.

**ART. 27. GLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA**

**27.01.** Con riferimento all'art. 3 della L.R. 14.10.1999 n. 52 sono definiti i seguenti interventi di trasformazione urbanistico-edilizia:

t1	Nuova edificazione, ovvero la realizzazione di una costruzione interamente nuova, indipendentemente dai materiali impiegati, dal suo rapporto con il suolo e dalla sua durata, è consentita nei casi e nei limiti previsti dalle presenti Norme e dagli elaborati del Regolamento Urbanistico
t2	Opere di urbanizzazione primaria e secondaria da parte di soggetti diversi dal Comune, è consentita nei casi e nei limiti previsti dalle presenti Norme e dagli elaborati del Regolamento Urbanistico
t3	Infrastrutture ed impianti anche per pubblici servizi che comportino la trasformazione in via permanente di suolo inedificato, è consentita nei casi e nei limiti previsti dalle presenti Norme e dagli elaborati del Regolamento Urbanistico
t4	Depositi di merci e materiali all'aperto o impianti produttivi all'aperto, che comportino trasformazione permanente del suolo, è consentita nei casi e nei limiti previsti dalle presenti Norme e dagli elaborati del Regolamento Urbanistico
t5	Ristrutturazione urbanistica, comprendente gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso in tutto o in parte, mediante un insieme sistematico di opere edili, anche con modificazioni del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale, è consentita nelle aree di trasformazione urbanistica At soggette a strumento urbanistico attuativo di cui all'art. 43, nei limiti e nei casi previsti. In territorio aperto è consentita <b>per i manufatti di classe IV e V, di cui all'art. 18 commi 6 e 7, in presenza di tutti i requisiti di cui all'art. 61 delle presenti Norme, e si riferisce ad interventi di sostituzione di volume<sup>20</sup>. Il RU indirizza la ricerca progettuale su scelte di tipo qualitativo con l'obiettivo di facilitare l'adeguamento alle normative in fatto di risparmio energetico e più in generale di edilizia sostenibile e attualizzare l'uso dei materiali e degli elementi tecnomorfologici<sup>21</sup>.</b>
t6	Addizione volumetrica, ossia interventi di ampliamento o sopraelevazione degli edifici esistenti non residenziali, fino ad un massimo del 15% del volume esistente, riferito a ciascun fabbricato o all'insieme degli immobili destinati alla medesima attività non assimilabile alle categorie d4, d5, d6, d7, d8. Gli interventi in oggetto sono assentiti previo impegno al mantenimento per 20 anni della destinazione d'uso, impegno da formalizzare con apposito atto unilaterale d'obbligo o convenzione da trascrivere a cura e spese dell'interessato, che preveda anche la sanzione pecuniaria per l'eventuale violazione

<sup>20</sup> Periodo prima modificato dalla Variante RU approvata con DCC n. 49 del 22.10.2005 e, successivamente, dalla Variante RU approvata con Delib. CC. n. 4 del 27.02.2009

<sup>21</sup> Periodo aggiunto dalla Variante RU approvata con Delib. CC. n. 4 del 27.02.2009

	dell'impegno stesso, in misura pari all'aumento di valore prodotto dall'incremento volumetrico. È consentita nei casi previsti nei Quadri sinottici, Allegati A, B e C di cui all'art. 102 delle presenti Norme.
t7	Opere che comportino la complessiva riorganizzazione distributiva e funzionale, nonché planivolumetrica, del singolo edificio, anche attraverso opere di parziale o totale demolizione e ricostruzione del volume originario, fermi restando i precedenti parametri urbanistici; sono consentite negli edifici di classe V nei casi e nei limiti di cui alle presenti Norme.
t8	Ricostruzione, parziale o totale, di edifici distrutti per eventi naturali o accidentali, con il mantenimento dei caratteri morfo-tipologici per gli edifici di classe I, II, III e in ogni caso con il mantenimento degli originari parametri urbanistici
t9	Demolizione senza ricostruzione, ossia l'operazione di eliminazione volontaria, parziale o totale, di un organismo edilizio. È consentita negli edifici di classe V nei casi e nei limiti di cui alle presenti Norme.
t10	Realizzazione di volumi interrati o seminterrati nelle pertinenze a all'interno di edifici non residenziali, istituzioni culturali, attività alberghiere di ristorazione, attrezzature socio sanitarie, fino ad un massimo del 10% del volume esistente, riferito a ciascun fabbricato o all'insieme degli immobili destinati alla medesima attività, non assimilabile alla categorie d4, d5, d6, d7, d8; tali volumi sono realizzati parzialmente o totalmente al di sotto del piano di campagna, con mantenimento delle eventuali sistemazioni planoaltimetriche del suolo. Tali interventi sono assentiti previo impegno al mantenimento per 20 anni della destinazione d'uso, impegno da formalizzare con apposito atto unilaterale d'obbligo o convenzione, da trascrivere a cura e spese dell'interessato, che preveda anche la sanzione pecuniaria per l'eventuale violazione dell'impegno stesso, in misura pari all'aumento di valore prodotto dall'incremento volumetrico. E' consentita nei casi previsti nei Quadri sinottici, Allegati A, B e C di cui all'art. 102 delle presenti Norme.
t11	Addizione volumetrica, ossia interventi di ampliamento o sopraelevazione degli edifici esistenti con destinazione residenziale non agricola fino ad un massimo di mc 50, riferito a ciascun fabbricato o unità immobiliare, non assimilabile alle categorie d4, d5, d6, d7, d8. Gli interventi in oggetto sono assentiti previo impegno al mantenimento per 20 anni della destinazione d'uso, impegno da formalizzare con apposito atto unilaterale d'obbligo o convenzione, da trascrivere a cura e spese dell'interessato, che preveda anche la sanzione pecuniaria per l'eventuale violazione dell'impegno stesso, in misura pari all'aumento di valore prodotto dall'incremento volumetrico. E' consentita nei casi previsti nei Quadri sinottici, Allegati A, B e C di cui all'art. 102 delle presenti Norme.
t12	Cambio di destinazione di edifici ed aree anche senza opere; le presenti Norme indicano i casi in cui è soggetto a denuncia di inizio di attività ovvero a autorizzazione; tale intervento non è consentito negli edifici realizzati in aree p.e.e.p.
t13	Ricostruzione di ruderi la cui consistenza planivolumetrica sia rilevabile da elementi strutturali riscontrabili sul posto e da documentazione grafica e/o fotografica significativa tanto nel riferimento dimensionale che nell'effettiva localizzazione della costruzione. <b>Ricostruzione su area occupata da ruderi, secondo le norme di cui all'art. 60 comma 9, di altro volume esistente, di stessa proprietà e classificato di Classe IV o V ai sensi dell'art. 18 delle presenti NTA<sup>22</sup>.</b>
t14	Piscine, consentite secondo le norme di cui all'art. 92 e nei casi previsti agli all. A B e C

<sup>22</sup> Periodo aggiunto dalla Variante RU approvata con Delib. CC. n. 4 del 27.02.2009

**27.02.** Gli interventi di cui ai punti *t6 e t10* non sono tra loro cumulabili; l'intervento di categoria *t11* non è cumulabile con l'intervento di categoria *d6* di cui all'art. 22; la realizzazione di uno di essi esclude la possibilità di eseguire l'altro, relativamente alla stessa unità immobiliare.

#### **ART. 28. AREE PERTINENZIALI ALL'INTERNO DEI CENTRI ABITATI**

**28.01.** Nelle aree pertinenziali ricadenti all'interno dei centri abitati è prescritta la conservazione dei seguenti elementi, quando caratterizzati da rilevanza storica e testimoniale :

- le opere di sistemazione del terreno (muri, scarpate, terrazzi)
- le opere per la raccolta e il deflusso delle acque
- le sistemazioni arboree costituite da essenze adulte e le sistemazioni vegetali a impianto preordinato in genere
- le recinzioni
- i percorsi e gli accessi e relativi allineamenti arborei
- i cancelli
- le pavimentazioni
- gli arredi fissi in genere.

**28.02.** È ammessa la realizzazione di recinzioni, cancelli, accessi e percorsi che dovrà garantire il mantenimento degli elementi di cui al comma primo e conservare tecniche costruttive coerenti con il contesto.

**28.03.** Non è ammessa la nuova edificazione ad eccezione degli interventi di cui al comma precedente e fatto salvo quanto previsto nei Quadri sinottici, Allegati A, B e C di cui all'art. 102 delle presenti Norme.

#### **ART. 29. RILEVANZA STORICA. DEFINIZIONE**

**29.01.** La rilevanza storica dei manufatti, di parti di essi o di loro elementi costitutivi, è verificata quando sussista una prevalenza delle seguenti condizioni:

- epoca di costruzione anteriore alla seconda guerra mondiale
- coerenza tipologica, formale e strutturale
- tecniche costruttive tradizionali
- impiego di materiali locali

**CAPO II. DISPOSIZIONI APPLICATIVE GENERALI****ART. 30. CONCETTO DI CARICO URBANISTICO**

**30.01.** Il carico urbanistico è definibile come la quantità di edificazione che insiste in una certa unità di superficie (l'aspetto quantitativo, e qualitativo, dei centri abitati è in stretta relazione con il loro assetto evolutivo, nel senso che ogni tempo si è espresso con certe densità, in relazione con il loro assetto morfologico, in quanto si esprime in precise quantità costruite ed in relazione con il loro assetto funzionale nel senso che ogni funzione, in misura variabile nel tempo, ha necessità di specifiche quantità edificate per poter essere svolta). Tale edificazione, in quanto presumibilmente caratterizzata da una sua utilizzazione, costituisce un carico nei confronti del complessivo, e complesso, sistema dei servizi del centro abitato quali strade e parcheggi, impianti a rete (fognante, adduzione idrica, energia elettrica, ecc.) e puntuali (istruzione, socio sanitario, ecc.). Pertanto il concetto di carico urbanistico implica il riconoscimento del funzionamento sistemico del centro abitato che nel caso specifico si esplica nella corrispondenza che si stabilisce fra la quantità di edificazione ed il carico sui servizi che essa determina.

**ART. 31. PARAMETRI URBANISTICO-ECOLOGICI E DEFINIZIONI EDILIZIE**

**31.01.** Per il calcolo ed il controllo del carico urbanistico ed il dimensionamento dei servizi vengono definiti i parametri e le grandezze fondamentali per la disciplina urbanistica. Il processo edilizio di trasformazione è regolato dai parametri edilizio-urbanistici di cui ai commi successivi del presente articolo; nel dimensionamento e nella definizione dei caratteri delle trasformazioni nelle aree At del presente Regolamento Urbanistico, risultano determinati i valori massimi ammissibili relativi al volume.

**31.02. Superficie fondiaria (Sf)**

Ai fine dell'applicazione delle presenti Norme è la superficie del lotto, ovvero delle aree a destinazione omogenea di zona, espressa in metri quadrati, utilizzabile a fini edificatori.

Può corrispondere all'area di pertinenza di un edificio in quanto superficie contigua al medesimo che risulta ad esso asservita nella concessione edilizia.

**31.03. Superficie permeabile (Sp)**

Ai fine dell'applicazione delle presenti Norme è la superficie di riferimento, espressa in mq, permeabile naturalmente in modo profondo, senza cioè la presenza di manufatti interrati.

**31.04. Superficie coperta (Sc)**

Ai fini dell'applicazione delle presenti Norme, la superficie coperta degli edifici, espressa in metri quadrati, è l'area racchiusa dal perimetro del fabbricato, ovvero quella data dalla proiezione orizzontale al suolo dei fili esterni delle strutture e dei tamponamenti verticali dei vari piani. Nel caso di corpi in aggetto quelli costituenti volume concorrono a determinare con la loro proiezione al suolo, la superficie coperta del fabbricato. Non concorrono a determinare la superficie coperta gli aggetti dei balconi aperti e delle pensiline fino all'aggetto di mt 1,50 e delle gronde dei tetti. Sono sempre computati i portici ed i loggiati, anche se completamente aperti.

**31.05. Rapporto di copertura (Rc)**

Il Rapporto massimo di copertura misura in mq/mq la percentuale di Superficie fondiaria occupata dalla Superficie coperta ( $Rc = Sc/Sf$  mq/mq)

**31.06. Superficie utile**

La superficie utile è una delle grandezze che esprime il carico urbanistico di cui all'art. 30 delle presenti Norme; può essere calcolata complessivamente per l'edificio o per ciascuna delle funzioni presenti. La Superficie utile può essere:

- a) Superficie utile netta (Su) se è calcolata al netto dei muri dell'edificio, vani, porte e finestre, pilastri, ecc.; nel caso di residenza si calcola anche al netto di scale interne e prende la definizione di Superficie utile abitabile (Sua);
- b) Superficie utile lorda (Sul)<sup>23</sup> se è calcolata **come** somma delle superfici di tutti i piani fuori terra **ed entro terra** misurati al lordo degli elementi verticali, **con esclusione:**
- **dei porticati, a piano terreno, asserviti ad uso pubblico;**
  - **delle terrazze scoperte;**
  - **dei balconi a sbalzo e delle logge, purché almeno due lati siano aperti verso l'esterno, senza interposizione di infissi vetrati od altri elementi suscettibili di determinare un vano chiuso;**
  - **delle logge chiuse su tre lati, nella misura del 50%;**
  - **dei locali sottotetto sottostanti coperture a falde inclinate con pendenza pari o superiore al 23%, utilizzati come locale di deposito o per l'alloggiamento di apparecchiature tecniche, a condizione che la differenza di quota tra il piano di imposta della copertura e il sottostante piano di calpestio sia inferiore a cm 50, che l'altezza media del piano sia inferiore a ml. 2,40 e che la conformazione del sottotetto non consenta, in nessuna sua parte, la realizzazione di una superficie superiore a 9 mq. con altezza media pari o superiore a ml. 2,70;**
  - **dei locali sottotetto sottostanti coperture con pendenza inferiore al 23% (ivi comprese le coperture piane), utilizzati come locale di deposito o per l'alloggiamento di apparecchiature tecniche, a condizione che l'altezza media del piano non sia superiore a ml. 1,80 e che la conformazione del sottotetto non consenta, in nessuna sua parte, la realizzazione di una superficie eccedente i 9 mq. con altezza media pari o superiore a ml. 2,70;**
  - **dei soppalchi, ove l'altezza media tra il pavimento finito dei soppalchi ed il soffitto finito dei locali sia inferiore a ml. 2,40 e non sia comunque possibile la realizzazione di una superficie eccedente i mq 9 con altezza media pari o superiore a ml 2,40;**
  - **dei garage realizzati ai sensi della L. 24.03.1989 n. 122 e successivi adeguamenti e modificazioni, purché l'altezza dei locali non sia superiore a ml 2,40.**

Con riferimento e ulteriore specificazione dei contenuti normativi di cui all'art. 61 comma 5 delle presenti Norme si esclude dal computo della Superficie utile, i locali accessori, bagno e zona cottura.

### 31.07. Volume massimo costruibile (V)<sup>24</sup>

Il volume del fabbricato è la somma dei volumi dei singoli piani calcolato moltiplicando la superficie utile lorda di ciascun piano per la relativa altezza lorda misurata da piano di calpestio a piano di calpestio.

Ai fini del calcolo del volume, le altezze lorde dei locali posti all'ultimo piano sono misurate dal piano di calpestio all'intradosso del solaio di copertura, se inclinata, ovvero fino al piano di calpestio della terrazza se la copertura è piana.

I volumi dei locali interrati saranno computati solo per la parte eccedente il 30% del volume totale del fabbricato.

I volumi dei locali seminterrati adibiti a locali di classe A saranno computati interamente; possono essere adibiti a locale di classe A locali seminterrati che soddisfino a tutte le seguenti condizioni:

- **abbiano le parti contro terra protette da scannafosso aereato ed ispezionabile;**

<sup>23</sup> Disciplina modificata ed integrata dalla Variante RU approvata con Delib. CC. n. 4 del 27.02.2009

<sup>24</sup> Disciplina così sostituita dalla Variante RU approvata con Delib. CC. n. 4 del 27.02.2009

- abbiano il piano di calpestio isolato dal terreno mediante solaio o vespaio adeguatamente aereati;
- abbiano il soffitto, in ogni sua parte, rialzato di almeno ml. 1,50 rispetto alla quota media del terreno circostante a sistemazione avvenuta;
- rispondano alle altre prescrizioni del RU in relazione allo specifico uso cui sono adibiti.

I volumi dei locali seminterrati non adibiti a locali di classe A, non soddisfacendo le condizioni di cui al punto precedente, saranno calcolati sottraendo al volume totale del piano il volume della parte interrata. Il volume della parte interrata sarà computato solo per la parte eccedente il 30% del volume totale del fabbricato.

Il volume della parte interrata è calcolato moltiplicando la superficie utile lorda per la distanza media tra il piano di calpestio e la quota del piano di campagna a sistemazione avvenuta, ovvero la quota del marciapiede di rigiro se previsto o esistente. Tale distanza è determinata dalla media ponderale delle distanze medie calcolate su ciascun fronte dell'edificio.

#### Volumi tecnici<sup>25</sup>

Si definiscono volumi tecnici i volumi e relativi spazi di accesso strettamente necessari a contenere quelle parti degli impianti tecnici che, per esigenze di funzionalità degli impianti stessi, non trovano luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche. Devono pertanto qualificarsi come volumi tecnici:

- le cabine elettriche ed i locali caldaia,
- gli impianti per il trattamento ed il condizionamento dell'aria ed i relativi locali,
- gli impianti per il trattamento ed il deposito delle acque idrosanitarie ed i relativi locali;
- gli extracorsa degli ascensori ed i relativi locali macchine;
- gli apparati tecnici per la sicurezza e l'igiene nonché quelli per lo smaltimento dei fumi quali comignoli e ciminiere;
- i serbatoi idrici;
- le canne fumarie e di ventilazione nonché le ciminiere;
- i vani scala al di sopra della linea di gronda;
- le scale esterne, a servizio di qualsiasi piano, quando abbiano carattere di sicurezza e siano finalizzate a garantire l'evacuazione dell'edificio in caso di emergenza;
- gli impianti tecnologici in genere e tutti gli altri impianti ed opere che a tali categorie sono comunque assimilabili.

I volumi tecnici devono essere progettati in modo architettonicamente e morfologicamente armonizzato al resto dell'edificio e/o del tessuto edilizio circostante.

Per le costruzioni già esistenti sarà la Commissione comunale per il paesaggio a stabilire la congruità delle eventuali aggiunte di volumi tecnici che potranno essere realizzati e comunque nelle dimensioni minime tecnicamente accettabili, raggiungendo una soluzione unitaria ed architettonicamente omogenea ed armonica con il resto dell'edificio e con l'ambiente circostante.

#### **31.08. Indice di fabbricabilità (If).**

L'indice di fabbricabilità fondiaria si esprime in metri cubi di Volume su metri quadrati di Superficie fondiaria, indica pertanto la quantità di volume che insiste per ogni metro quadrato di Superficie fondiaria ( $If = V/Sf$  mc/mq).

#### **31.09. Altezza delle fronti (Hf) e Altezza massima dei fabbricati (H)**

Ai fini della determinazione delle distanze tra i fabbricati e dai confini, l'altezza di ciascun fronte

<sup>25</sup> Disciplina inserita dalla Variante RU approvata con Delib. CC. n. 4 del 27.02.2009

o porzione di fronte, espressa in mt, va computata dalla quota del marciapiede o, dove non esiste, del terreno allo stato definitivo, alla quota di intersezione tra il muro perimetrale e l'intradosso della copertura nel caso di coperture piane o con pendenza non superiore al 30%. Laddove la pendenza della copertura superi il 30% l'altezza del fabbricato va computata dalla quota del marciapiede o, dove non esiste, del terreno allo stato definitivo, al punto medio del solaio inclinato di copertura.

L'altezza delle fronti da realizzarsi su terreno in pendenza non deve superare, sul lato a valle, l'altezza che compete, per norma, al fronte sul lato a monte; una maggiore altezza del fronte a valle è ammessa solo nel caso che la differenza fra le quote del terreno naturale, prima dell'intervento, misurate in corrispondenza dei fronti, sia superiore a ml 2,50 e sempreché la profondità del corpo da edificarsi non sia superiore a mt 12; ove tale profondità sia superiore a tale limite, il corpo da edificarsi deve essere scalettato.

L'altezza massima dei fabbricati, espressa in mt, è l'altezza massima tra quelle delle varie fronti; sono esclusi dai limiti di altezza i manufatti tecnologici quali tralicci per le linee elettriche, torri piezometriche e per telecomunicazioni, ciminiera, extra-corsa degli ascensori, vani tecnici particolari.

### **31.10. Distacco tra i fabbricati (Df)**

Le distanze dei fabbricati fra loro e dai confini, si misurano orizzontalmente in corrispondenza della proiezione a terra delle parti di edificio più sporgenti, esclusi solo gli aggetti non computabili ai fini della Superficie coperta. Per distanza tra edifici si intende il minimo segmento congiungente i perimetri, determinati come al precedente comma, di due fabbricati che si fronteggiano anche parzialmente fatte salve le prescrizioni inerenti le costruzioni in zone sismiche.

Nel caso di interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, senza incremento di Superficie utile lorda, si mantengono le distanze preesistenti, nel caso di recupero con incremento di Superficie utile lorda la distanza sarà:

- a) mt 10, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo di mt 12;
- b) mt 10, con un minimo pari all'altezza del fabbricato più alto, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo maggiore di mt 12.

Per le sopraelevazioni si rispettano le distanze preesistenti con un minimo di mt 3.

Per interventi di nuova costruzione si applica quanto previsto al precedente punto b.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nel presente comma nei casi in cui gli elaborati grafici del Regolamento Urbanistico definiscano specificatamente gli allineamenti edilizi e per i Piani attuativi (particolareggiati o lottizzazioni convenzionate), per i quali le distanze tra fabbricati saranno definite dagli stessi in sede di elaborazione delle previsioni planivolumetriche e di redazione delle Norme specifiche del Piano attuativo, fatto salvo quanto previsto in merito dalla vigente normativa per le costruzioni in zona sismica con particolare riferimento al D.M. 16.01.1996 e dalle norme del Codice Civile articolo 873 e seguenti.

### **31.11. Distanze delle fronti del fabbricato da strade (Ds)**

La distanza dei fronti di un edificio dal bordo stradale si misura orizzontalmente e per tale distanza s'intende la lunghezza del segmento minimo congiungente il punto più sporgente del perimetro del fabbricato e la linea che delimita il confine fra la proprietà privata e la strada. La sede stradale va considerata non nella sua attuale consistenza ma in quella prevista dai vigenti strumenti urbanistici. Per i nuovi edifici le distanze da osservarsi dalle strade veicolari, salvo distanze maggiori imposte da fabbricati antistanti, sono quelle previste dalle leggi vigenti ovvero dall'art. 9 punto 3 comma secondo del D.M. 02.04.1968 n. 1444 e cioè:

- mt 5,0 per strade di lunghezza inferiore a mt 7,0

- mt 7,5 per strade di larghezza compresa tra mt 7,0 e 15,0
- mt 10,0 per strade di larghezza superiore a mt 15,0

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nel presente comma nei casi in cui gli elaborati grafici del Regolamento Urbanistico definiscono specificatamente gli allineamenti edilizi e per i Piani attuativi (particolareggiati o lottizzazioni convenzionate), per i quali le distanze tra fabbricati saranno definite dagli stessi in sede di elaborazione delle previsioni planivolumetriche e di redazione delle Norme specifiche del Piano attuativo.

La distanza degli edifici dalle strade dovrà essere comunque conforme alle prescrizioni del D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 (Codice della Strada) e del relativo Regolamento di esecuzione ed attuazione D.P.R. 16 dicembre 1992 n. 495 e successive modificazioni.

### **31.12. Distanze delle fronti del fabbricato da confini di zona e di proprietà (Dc)**

Per distanza dai confini si intende la lunghezza del segmento minimo congiungente il punto più avanzato del perimetro del fabbricato ed il confine di proprietà e/o di zona.

Nel caso di intervento di recupero del patrimonio edilizio esistente senza incremento di Superficie utile lorda si mantengono le distanze preesistenti; in caso di intervento di recupero con incremento della Superficie utile lorda, se si tratta di sopraelevazioni, si rispettano le distanze preesistenti con un minimo di mt 3, se si tratta di ampliamento, si rispettano le distanze preesistenti con un minimo di mt 5.

Per gli interventi di nuova costruzione la distanza sarà di mt 5. In generale la distanza di mt 5 dai confini può essere derogata qualora sussista un accordo tra i vicinanti stipulato per atto pubblico in base al quale, ferma restando la distanza regolamentare tra i fabbricati, ad eccezione del caso inerente la fabbricazione in unione o aderenza, i vicinanti possono diversamente ripartire le distanze legali rispetto al confine. Tale atto, in quanto finalizzato alla concessione, decade col decadere di questa.

Per le sopraelevazioni la distanza di mt 3 può essere derogata nel caso di edifici realizzati anteriormente al Dicembre 1972; devono comunque essere rispettate le distanze minime di mt 1,5 dai confini.

Le prescrizioni in materia di distanza minima dai confini non si applicano alle porzioni completamente interrato degli edifici e quindi a condizione che le medesime non fuoriescano dalla quota dell'area circostante l'edificio a sistemazione avvenuta.

### **31.13 Opere di urbanizzazione primaria**

Per urbanizzazioni primarie si intendono quelle opere indispensabili alla stessa esistenza di un insediamento; il concetto di urbanizzazione primaria è quindi variabile nel tempo e da mettere in stretta relazione sia al progresso tecnologico che socio-sanitario:

Sono opere di urbanizzazione primaria:

- a) strade a servizio degli insediamenti
- b) aree di sosta e di parcheggio (piazze, corti, parcheggi)
- c) impianti a rete: idrici, di fognatura e depurazione, di distribuzione dell'energia elettrica, di pubblica illuminazione, del gas, del telefono
- d) aree piantumate d'uso pubblico, attrezzate e non (prati, giardini)

### **31.14 Opere di urbanizzazione secondaria**

Per urbanizzazioni secondarie si intendono quelle opere che completano ed esauriscono le esigenze della vita civile ed associata; oggi sono ugualmente indispensabili che le primarie ma attendono ad una sfera di necessità diverse, non più strettamente biologiche, ma conformi agli obiettivi che una società si pone per offrire ai suoi abitanti tipi di servizio proporzionati al suo livello di civiltà.

Sono opere di urbanizzazione secondaria:

- a) servizi di assistenza socio-sanitaria (asili nido, centri sanitari ed assistenziali)
- b) servizi per l'istruzione di base (scuole per l'infanzia, scuole elementari e medie inferiori)
- c) servizi sociali, religiosi, culturali e ricreativi (delegazioni comunali, mercati di quartiere, centri sociali e attrezzature culturali, chiese ed altri edifici per servizi religiosi, ecc.)
- d) servizi sportivi, con impianti e non.

### **31.15 Determinazione del piano di costruzione<sup>26</sup>**

**La determinazione del piano di costruzione, ovvero del piano ove si effettua la nuova costruzione, viene determinato con riferimento al piano originario di campagna e tenendo conto che l'allineamento di tale piano non potrà portare a rialzi nella parte più bassa superiori a cm 50. Conseguentemente l'allineamento del terreno non potrà portare a rialzi, riporti o riempimenti superiori a cm 50, che verranno effettuati nella parte più bassa del terreno.**

**Sono per contro consentiti sbancamenti di terreno, in misura non superiore a metri due, alle seguenti condizioni:**

- **che tale sbancamento sia realizzato in un contesto di inserimento paesaggistico e con accorgimenti atti a limitare l'impatto visivo di tale sbancamento;**
- **che il terreno di riporto derivante dallo sbancamento, per quanto eccedente il riporto di cm 50 di cui al punto precedente, venga adeguatamente smaltito e trasferito ad altri siti;**
- **che i muri a retta o di costruzione dell'edificio, derivanti dall'esigenza di contenere lo sbancamento realizzato, siano realizzati in modo non visibile o comunque con adeguato inserimento paesaggistico volto a limitare l'impatto e con l'utilizzo di materiali conformi al paesaggio circostante (muri a pietra, pietra/mattone, laterizio. rivestimento in legname ...).**

**In ogni caso la realizzazione di tali sbancamenti o riporti, oltre ad essere dettagliatamente illustrata nel progetto deve riportare il parere favorevole della Commissione Edilizia e della Commissione Edilizia Integrata, e comporta l'obbligo di valutazione da parte di tali organi anche laddove inerenti progetti sottoposti a titolo autorizzativo che prescinderebbe a tale valutazione.**

### **31.16 Locali fuori terra, seminterrati ed interrati<sup>27</sup>**

**Si definiscono fuori terra quei locali nei quali la quota del piano di calpestio risulti in ogni sua parte a quota superiore al livello del terreno circostante a sistemazione avvenuta.**

**Si definiscono interrati quei locali nei quali la quota dell'intradosso del solaio di copertura risulti in ogni sua parte a quota inferiore al livello del terreno circostante a sistemazione avvenuta.**

**Si definiscono seminterrati tutti i locali che non rientrano in quelli definiti ai due punti precedenti.**

**I locali interrati, negli edifici esistenti e in quelli di nuova costruzione non possono essere adibiti a locali di abitazione.**

**Possono essere adibiti a locale di classe A locali seminterrati che soddisfino a tutte le seguenti condizioni:**

- **abbiano le parti contro terra protette da scannafosso aereato ed ispezionabile;**
- **abbiano il piano di calpestio isolato dal terreno mediante solaio o vespaio adeguatamente aerati;**

<sup>26</sup> Comma inserito dalla Variante RU approvata con Delib. CC. n. 4 del 27.02.2009

<sup>27</sup> Comma inserito dalla Variante RU approvata con Delib. CC. n. 4 del 27.02.2009

- abbiano il soffitto, in ogni sua parte, rialzato di almeno ml 1,50 rispetto alla quota media del terreno circostante a sistemazione avvenuta;
- rispondano alle altre prescrizioni del presente Regolamento in relazione allo specifico uso cui sono adibiti.

Possono essere adibiti a locale di classe B locali seminterrati che soddisfino le condizioni di cui ai punti precedenti ad esclusione di quelli con soffitto, in ogni sua parte, rialzato di almeno ml 1,50 rispetto alla quota media del terreno circostante a sistemazione avvenuta.

Non è comunque ammessa la realizzazione di locali abitabili a distanza dalle strade pubbliche inferiore a quella stabilita dalle norme del presente Regolamento, fatta eccezione per situazioni particolari eventualmente documentate, giustificate e previste nell'ambito dei Piani attuativi.

#### **TITOLO IV. DISCIPLINA DELLE AREE URBANE E DI INFLUENZA URBANA. LE REGOLE PER L'UTILIZZAZIONE DELLE RISORSE INSEDIATIVE**

##### **CAPO I. GLI AMBITI DI TUTELA E CONSERVAZIONE**

###### **ART. 32. TESSUTI STORICI**

**32.01.** Sono le parti riconosciute, ai sensi dell'art. 69 delle Norme del Piano Strutturale, all'interno dei centri abitati con apposito colore o simbolo grafico nelle Tavv. 2 e 3 in scala 1:2000 ed nella Tav. 5 in scala 1:500 del Regolamento Urbanistico. Sono caratterizzate dalla coerenza generale dell'impianto insediativo e da rilevanti qualità storiche, artistiche e testimoniali, ravvisabili sia nei singoli edifici e complessi sia nell'insieme dell'impianto insediativo, delle aree inedificate e degli spazi pubblici.

**32.02.** Sono ammesse le seguenti funzioni:

- residenziale;
- artigianale di servizio, se compatibile con le vigenti norme in materia di emissioni e pressione sonora;
- artigianale in genere, se esistente alla data di adozione del presente R.U. e comunque se compatibile con le vigenti norme in materia di emissioni e pressione sonora;
- commerciale di vicinato (fino a mq 150 di superficie di vendita);
- turistico-ricettiva alberghiera;
- turistico-ricettiva extralberghiera;
- direzionale;
- pubbliche o di interesse pubblico, culturali e formative;
- pubbliche o di interesse pubblico, di interesse generale;
- parcheggi;
- verde privato.

**32.03.** Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono disciplinati dai Quadri sinottici di cui all'art. 103 Allegato A, in funzione della classificazione di cui all'art. 18 ed all'elaborato grafico Tav. 5 in scala 1:500 delle presenti Norme; le categorie di intervento ammesse sono disciplinate dall'art. 22 e, sulla base della classe di ciascun edificio, riguardano prevalentemente la manutenzione, il restauro ed il risanamento conservativo del patrimonio edilizio esistente, degli elementi costitutivi degli assetti morfo-tipologici e degli spazi non edificati.

L'obiettivo che la norma persegue è quello della valorizzazione del tessuto edilizio dei singoli organismi mediante la sostanziale conservazione degli edifici nella loro consistenza e

configurazione (manutenzione), conservazione che non esclude prudenti e controllati interventi mirati all'eventuale ripristino delle caratteristiche originarie (restauro) o ad un miglioramento della funzionalità dell'organismo edilizio (risanamento conservativo).

**32.04.** Il mutamento di destinazione d'uso è soggetto a denuncia di inizio di attività ovvero ad autorizzazione, anche in assenza di opere, ai sensi dell'art. 8 della L.R. 23.05.1994 n. 39 come modificato dall'art. 42 della L.R. 14.10.1999 n. 52. Ai fini delle destinazioni ammesse si fa riferimento ai contenuti normativi di cui alla variante per i centri storici redatta ai sensi degli artt. 5 e 6 della L.R. 59/1980.

**32.05.** I Tessuti storici, in riferimento alle condizioni di degrado diffuso esistente, sono assoggettabili a Piano di Recupero nella loro totalità. Per l'individuazione dell'ambito urbanistico ai fini dello studio e dell'analisi dello stato di fatto e della proposta generale di recupero, si applica la corrispondenza all'impianto strutturale e morfologico costituito dall'*isolato*, ovvero dall'insieme edificato isolato da spazi aperti pubblici o privati; il Piano di Recupero stesso definirà le Unità minime di intervento, e quindi anche quella interessata dal progetto per il quale si richiede l'approvazione da parte del Consiglio Comunale, a fronte delle risultanze dello studio generale. I successivi Piani di Recupero che interverranno sull'area potranno rispettare la previsione generale già elaborata ed approvata dall'Amministrazione comunale, limitando così il progetto di Piano di Recupero all'unità minima di intervento individuata, o proporre, a loro volta, una soluzione generale a fronte di nuovi studi; la soluzione proposta dovrà dimostrare di tenere conto degli atti abilitativi in essere e dello stato degli interventi.

Le aree individuate e sottoposte a Piano di Recupero sono assimilate alla zone di recupero di cui all'art. 27 della L. 05.08.1978 n. 457 ed agli artt. 8 e 9 della L.R. 21.05.1980 n. 59.

### **ART. 33. AREE URBANIZZATE CONSOLIDATE**

**33.01.** Sono le parti riconosciute, ai sensi dell'art. 70 delle Norme del Piano Strutturale, all'interno dei centri abitati, con apposito colore o simbolo grafico nelle Tavv. 2 e 3 in scala 1:2000 del Regolamento Urbanistico. Sono aree di formazione anche recente, in continuum con i Tessuti storici, nelle quali sono comunque riconoscibili assetti insediativi coerenti che organizzano i rapporti tra edilizia prevalentemente residenziale, sistema degli spazi pubblici, delle attrezzature e servizi e maglia viaria.

**33.02.** Sono ammesse le seguenti funzioni:

- residenziale;
- artigianale di servizio, se compatibile con le vigenti norme in materia di emissioni e pressione sonora;
- artigianale in genere, se esistente alla data di adozione del presente R.U. e comunque se compatibile con le vigenti norme in materia di emissioni e pressione sonora;
- commerciale di vicinato (fino a 250 mq. di superficie di vendita);
- turistico-ricettiva alberghiera;
- turistico-ricettiva extralberghiera;
- direzionale;
- pubbliche o di interesse pubblico, culturali e formative;
- pubbliche o di interesse pubblico, di interesse generale;
- parcheggi privati;
- verde privato;
- verde pubblico attrezzato.

**33.03.** Gli interventi urbanistico-edilizi ammessi sul patrimonio edilizio esistente riguardano prevalentemente la manutenzione, il restauro e il risanamento conservativo, la ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente, degli elementi costitutivi degli assetti morfo-tipologici e degli spazi non edificati, con riferimento alle norme di cui all'art. 103 Allegato A delle presenti Norme.

**33.04.** Il mutamento di destinazione d'uso è soggetto a denuncia di inizio di attività ovvero ad autorizzazione, anche in assenza di opere, ai sensi dell'art. 8 della L.R. 23.05.1994 n. 39 come modificato dall'art. 42 della L.R. 14.10.1999 n. 52.

#### **ART. 34. AREE PUBBLICHE CENTRALI DEGLI INSEDIAMENTI**

**34.01.** Costituiscono le parti dello spazio pubblico degli insediamenti caratterizzate da rilevanza storica, simbolica, funzionale, che conferisce loro un ruolo strutturante e ordinatore nei confronti dell'intero insediamento. Nei limiti di cui al comma terzo del presente articolo, dovrà essere favorito l'esercizio delle seguenti attività:

- il pubblico passeggio con eventuale esclusione dei veicoli a motore;
- la sosta di relazione;
- le manifestazioni pubbliche sociali, culturali e religiose;
- i mercati all'aperto;
- l'uso del suolo pubblico per pubblici esercizi (bar e ristoranti) nel rispetto delle norme di cui al Regolamento Edilizio.

**34.02.** Tali aree sono distinte con apposito colore o simbolo grafico in cartografia, nelle Tavv. 2 e 3 in scala 1:2000 ed nella Tav. 5 in scala 1:500 del Regolamento Urbanistico.

**34.03.** All'interno di tali aree devono essere conservati:

- le pavimentazioni, gli elementi di decoro ed arredo e le recinzioni aventi rilevanza di memoria storica;
- le alberature, gli allineamenti arborei e le recinzioni vegetali limitatamente a quelle tradizionali della stazione climatica e quando non in contrasto con i criteri relativi a tratti di percorsi panoramici e punti visuali emergenti di cui all'art. 31 delle norme del Piano Strutturale.

**34.04.** Per le aree pubbliche centrali degli insediamenti l'Amministrazione comunale promuove progetti unitari di riqualificazione, finalizzati alla conservazione e recupero degli elementi di cui al comma terzo del presente articolo, alla razionalizzazione e riqualificazione della segnaletica stradale e delle insegne, alla formazione o al ripristino di un'identità formale unitaria, alla generale valorizzazione.

**34.05.** Per le finalità di cui al comma precedente l'Amministrazione Comunale, ai sensi dell'art. 7 del Regolamento Regionale 26.07.1999 n. 4, dovrà redigere un Programma di intervento per la tutela e la valorizzazione dei centri storici, esteso alle aree definite "Tessuti storici" e "Aree urbanizzate consolidate" nel Regolamento Urbanistico, al fine di garantire alla popolazione residente ed ai turisti i migliori servizi commerciali integrati con quelli di interesse pubblico. Tale programma dovrà prevedere interventi di razionalizzazione dei sistemi di fruizione dell'area interessata in termini di traffico veicolare, pedonale e della mobilità in genere, nonché di parcheggi, bagni pubblici, illuminazione ed arredo urbano.

#### **ART. 35. AREE DI RILEVANTE VALORE STORICO ED INSEDIATIVO**

**35.01.** E' l'area corrispondente alla parte più alta del "camino vulcanico", la cosiddetta rupe di Radicofani, contigua al tessuto storico, la quale esprime un eccezionale valore paesaggistico e ambientale, nonché simbolico in quanto elemento presente nell'immaginario collettivo di chi nel

tempo ha percorso il tratto sottostante della Via Cassia. L'area contiene elementi importanti di un'antropizzazione antica che si evidenzia con manufatti di alto valore storico e architettonico: la Fortezza, Il Girone e Castel Morro.

**35.02.** Tale area è distinta con apposito colore o simbolo grafico in cartografia, nella Tav. 2 in scala 1:2000 del Regolamento Urbanistico.

**35.03.** Ogni intervento consentito deve attenere alla tutela, mantenimento e manutenzione degli elementi d'invarianza di cui all'art. 15 delle Norme del Piano Strutturale, al mantenimento dell'assetto ambientale e paesaggistico esistente, nonché alla salvaguardia e valorizzazione delle possibili scoperte e rinvenimenti archeologici. In particolare in tali area è prescritta la conservazione dei seguenti elementi, quando caratterizzati da rilevanza storico-testimoniale o ambientale-paesaggistica:

- ogni opera e sistemazione facenti parte dell'antico sistema fortificato;
- opere di sistemazione e contenimento del terreno (muri, ciglioni, terrazzi);
- opere di raccolta e deflusso delle acque;
- sistemazioni arboree costituite da individui adulti e sistemazioni vegetali coerenti con il disegno originario o individuati a seguito dello studio di cui al sesto comma del presente articolo;
- percorsi pedonali;
- pavimentazioni e sistemazioni al suolo;
- recinzioni, recinti murari e accessi;
- tratti di percorsi panoramici e punti visuali emergenti;
- rocce affioranti.

**35.04.** Le attività ammesse nelle aree esterne riguardano:

- museale, documentaria e didattica;
- pubblico passaggio con esclusione dei veicoli a motore nelle aree diverse da quelle destinate specificatamente alla mobilità veicolare;
- sosta di relazione;
- manifestazioni pubbliche sociali, culturali e religiose;
- uso del suolo pubblico per mercati all'aperto e fiere, con esclusione dell'utilizzo di automezzi, seppur con autorizzazione alla vendita ambulante, per i quali è ammesso il solo carico/scarico.

Le destinazioni ammesse per i manufatti sono quelle correlate all'uso museale, documentario e didattico delle strutture e locali della Fortezza.

**35.05.** Gli interventi sugli edifici esistenti sono disciplinati dal Quadro sinottico degli interventi ammissibili, Allegati A, B e C, di cui all'art. 102 delle presenti Norme. Non sono ammesse nuove edificazioni. Non è ammessa l'installazione di attrezzature ed impianti di cui all'art. 50 e di reti per il trasporto di energia in linea aerea di cui all'art. 49 delle presenti Norme.

**35.06.** L'Amministrazione comunale promuove progetti finalizzati alla conservazione e recupero degli elementi di cui al comma terzo del presente articolo, alla razionalizzazione della segnaletica stradale e delle insegne presenti nell'area, al mantenimento o al ripristino di un'identità formale unitaria, alla generale valorizzazione.

**35.07.** La progressiva crescita delle alberature piantate negli anni Sessanta del secolo scorso ha radicalmente modificato l'immagine storica della rupe su cui insiste la Fortezza, che appariva pressoché spoglia per ovvie ragioni difensive.

L'Amministrazione Comunale appronta uno studio specifico di tipo interdisciplinare, a carattere storico-paesaggistico (ricerca iconografica, indagine letteraria, analisi semiologia, ecc.), che

prenda in considerazione la rupe, per definirne la correttezza dell'immagine attuale e proporre, eventualmente, un progetto di ripristino ambientale dell'immagine storica.

#### **ART. 36. AREE DI TUTELA PAESISTICA DEGLI INSEDIAMENTI STORICI**

**36.01.** Sono le aree inedificate, di cui all'art. 72 delle norme del Piano Strutturale, interne al perimetro dei centri abitati e vere fasce di rispetto e valorizzazione dei tessuti storici, che costituiscono la formalizzazione del rapporto tra questi e le formazioni paesistiche ed ambientali dell'intorno contiguo.

Tali aree, seppur diverse tra di loro per morfologia, sistemazione del suolo e destinazione d'uso, svolgono la funzione generale di compensazione ambientale, al pari di quelle di cui all'art. 46 delle presenti Norme, partecipando allo stesso fine di tutela, arricchimento estetico e rigenerazione dei fattori ambientali degli insediamenti storici nella loro configurazione.

**36.02.** Tali aree sono distinte con apposito colore o simbolo grafico in cartografia, nelle Tavv. 2 e 3 in scala 1:2000 del Regolamento Urbanistico.

**36.03.** Ogni intervento consentito deve attenere alla tutela, mantenimento e manutenzione degli elementi d'invarianza di cui all'art. 16 delle norme del Piano Strutturale e più precisamente:

per il *Bosco Isabella* a Radicofani

- le sistemazioni planoaltimetriche e le relative opere;
- gli impianti arborei e la loro continuità;
- i percorsi, le sistemazioni del suolo, gli assi visuali, gli allineamenti e gli impianti arborei coerenti con il disegno originario;
- le opere, gli elementi decorativi, le recinzioni e gli accessi aventi rilevanza di memoria storica

per l'area *tra V.le O. Luchini e la S.S. 478* su cui insistono la *Fonte Grande* e la *Fonte Medicea*

- le sistemazioni planoaltimetriche e le relative opere;
- le sistemazioni agrarie e del suolo in genere;
- i percorsi, gli assi visuali, gli allineamenti e gli impianti arborei;

per l'area della *pietraia* a Radicofani

- la consistenza e la forma complessiva;
- le caratteristiche planoaltimetriche.

per le area di *pendio* intorno al centro di Contignano

- le caratteristiche planoaltimetriche, il profilo del terreno;
- le opere in muratura di pietra di contenimento del terreno;
- gli impianti arborei e la loro continuità, quando trattasi di essenze tradizionali e della stazione climatica;
- il tracciato pedonale.

**36.04.** Le attività ammesse, in funzione della diversa suscettibilità delle aree, delle destinazioni attuali e delle concessioni in itinere riguardano:

- verde pubblico a parco (tutte le aree);
- tempo libero all'aperto (tutte le aree);
- attività agricola (area compresa tra V.le Luchini e la SS. 478 a Radicofani)
- attività sportiva/ricreativa all'aperto riferita ad una pista per bocce (area di pendio a Contignano limitatamente al margine lungo di Via del Borgo);
- parcheggio, autorimessa interrata (area di pendio a Contignano limitatamente alla porzione immediatamente soprastante gli impianti sportivi);

- **parcheggio pubblico a raso (area della “pietraia” a Radicofani) a servizio dei residenti e dei visitatori<sup>28</sup>;**
- **parcheggio a raso per residenti e visitatori e parcheggio attrezzato per la sosta dei camper e dei pullman nell'area degli impianti sportivi di Contignano<sup>29</sup>;**
- **orticoltura e giardinaggio (aree di pendio a Contignano).**

**In relazione ai parcheggi previsti nell'area della pietraia a Radicofani e nel Campo sportivo a Contignano, gli stessi potranno essere realizzati senza alterare lo stato morfologico dei luoghi e, nell'ambito di un progetto puntuale, potranno essere dotati realizzate di tutti quegli impianti tecnologici (allaccio colonnine fornitura energia elettrica ed idrica, scarico fognature, ecc.) e qualsiasi altro intervento teso a qualificare l'area di sosta attrezzata e l'area verde e sportivo attrezzata (percorsi, salute, esecuzione di attrezzature ginniche, muro free-climbing, ecc.).**

**In particolare per l'area della pietraia a Radicofani sono ammesse modeste volumetrie da destinare esclusivamente a centro di prima accoglienza turistica compresi i servizi pubblici igienici, il cui dimensionamento dovrà essere definito ed approvato in sede di redazione del progetto<sup>30</sup>.**

**Le attività ammesse, elencate nel presente comma, devono comunque perseguire la manutenzione e la conservazione degli assetti vegetazionali arborei e delle sistemazioni esistenti, nonché il recupero e la riqualificazione delle parti degradate<sup>31</sup>.**

**36.05.** In tali aree non è ammessa nessuna nuova edificazione ivi compresi gli annessi, i manufatti precari e le serre a copertura stagionale, escluso quanto indicato espressamente al quarto comma del presente articolo, **in particolare in relazione ad interventi pubblici o di interesse pubblico<sup>32</sup>.**

**36.06.** L'Amministrazione comunale promuove progetti finalizzati alla conservazione ed al recupero degli elementi di cui al comma terzo del presente articolo, al mantenimento o al ripristino di un'identità formale unitaria delle aree, alla generale valorizzazione e **miglioramento della funzionalità<sup>33</sup>.**

## **CAPO II. AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE E TRASFORMAZIONE**

### **ART. 37. AREE DI RECUPERO E RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE**

**37.01.** Sono le zone urbane caratterizzate da degrado urbanistico, fisico, igienico, socio-economico, geofisico o recanti degrado all'immagine ambientale, di cui all'art. 76 delle norme del Piano Strutturale, da recuperare nell'ambito di una politica di miglioramento diffuso e di valorizzazione dei centri abitati; sono assimilate alle zone di recupero di cui all'art. 27 della legge n. 457/1978 ed agli artt. 8 e 9 della L.R. n. 59/1980.

**37.02.** Tali aree sono distinte con apposito colore in cartografia, nelle Tavv. 2 e 3 in scala 1:2000 del Regolamento Urbanistico.

**37.03.** Il Regolamento Urbanistico sottopone tali parti allo strumento del Piano di Recupero rinviando alle schede progettuali descrittive di cui all'art. 43 delle presenti Norme; mediante

<sup>28</sup> Alinea inserito dalla Variante RU approvata con Delib. CC. n. 4 del 27.02.2009

<sup>29</sup> Alinea inserito a seguito di controdeduzioni alle osservazioni (Variante RU approvata con Delib. CC. n. 4 del 27.02.2009).

<sup>30</sup> Periodo inserito in sede di controdeduzione alle osservazioni alla Variante RU approvata con Delib. CC. n. 4 del 27.02.2009.

<sup>31</sup> Periodo modificato in sede di controdeduzione alle osservazioni alla Variante RU approvata con Delib. CC. n. 4 del 27.02.2009.

<sup>32</sup> Parole aggiunte dalla Variante RU approvata con Delib. CC. n. 4 del 27.02.2009

<sup>33</sup> Parole aggiunte dalla Variante RU approvata con Delib. CC. n. 4 del 27.02.2009

strumenti di attuazione diretta consente solo interventi di tipo *a* di cui all'art. 22 delle presenti Norme.

**37.04.** Le aree di recupero e riqualificazione, individuate negli elaborati di cui al comma secondo e perimetrare col tratteggio che indica l'assoggettamento al Piano di Recupero, vanno considerate come unità minime di studio, ovvero ai fini dell'analisi dello stato di fatto e della proposta generale di recupero; le unità minime di intervento, e quindi anche quella interessata dal progetto per il quale si richiede l'approvazione da parte del Consiglio Comunale, andranno definite dal Piano di Recupero stesso, a fronte delle risultanze dello studio generale.

I successivi Piani di Recupero che interverranno sull'area potranno rispettare la previsione generale già elaborata ed approvata dall'Amministrazione comunale, limitando così il progetto di Piano di Recupero all'unità minima di intervento individuata, o proporre, a loro volta, una soluzione generale a fronte di nuovi studi; la soluzione proposta dovrà dimostrare di tenere conto degli atti abilitativi in essere e dello stato degli interventi.

**37.05.** Le attività consentite sono valutate in sede di studio dal Piano di Recupero che le propone motivandole; in generale sono ammesse le seguenti funzioni:

- residenziale;
- artigianale di servizio ed in genere, se compatibile con la residenza;
- commerciale di vicinato;
- turistico-ricettive;
- pubbliche o di interesse pubblico, culturali e formative;
- verde pubblico attrezzato
- parcheggi privati;
- verde privato, orticoltura.

Sono comunque escluse le destinazioni non compatibili con la residenza.

#### **ART. 38. AREE DI RIDEFINIZIONE URBANA**

**38.01.** Sono parti degli insediamenti prive di ordinamenti morfologici intenzionali e riconoscibili, anche caratterizzate da manufatti con tipologia e caratteristiche incongrue, di cui all'art. 77 delle norme del Piano Strutturale.

**38.02.** Tali aree sono distinte con apposito colore in cartografia, nelle Tavv. 2 e 3 in scala 1:2000 del Regolamento Urbanistico.

**38.03.** Il Regolamento Urbanistico sottopone tali parti a Piano Particolareggiato con la stessa procedura indicata per il Piano di Recupero nelle Aree di recupero e riqualificazione ambientale, di cui all'art. 37 comma quarto delle presenti Norme.

Le aree di ridefinizione, individuate negli elaborati di cui al comma secondo e perimetrare col tratteggio che indica l'assoggettamento al Piano di Recupero, vanno considerate come unità minime di studio, ovvero ai fini dell'analisi dello stato di fatto e della proposta generale di ridefinizione; le unità minime di intervento, e quindi anche quella interessata dal progetto per il quale si richiede l'approvazione da parte del Consiglio Comunale, andranno definite in sede di redazione del Piano attuativo, a fronte delle risultanze dello studio generale.

I successivi Piani di Recupero che interverranno sull'area potranno rispettare la previsione generale già elaborata ed approvata dall'Amministrazione comunale, limitando così il progetto di Piano di Recupero all'unità minima di intervento individuata, o proporre, a loro volta, una soluzione generale a fronte di nuovi studi; la soluzione proposta dovrà dimostrare di tenere conto degli atti abilitativi in essere e dello stato degli interventi.

**38.04.** Il Regolamento Urbanistico, nel perseguire gli obiettivi prefissati dal Piano Strutturale, ovvero la ridefinizione ed il recupero degli assetti morfologici e tipologici e la riconfigurazione degli spazi non edificati, ai fini dell'integrazione al tessuto urbano delle suddette aree in ragione di una loro complementarietà paesistica ed ambientale agli insediamenti, ammette, in funzione delle risultanze dello studio espresso dal Piano Particolareggiato e con riferimento all'intera area considerata dal Regolamento Urbanistico, adeguamenti volumetrici in aumento fino al 20% del volume esistente.

**38.05.** Il Regolamento Urbanistico, mediante strumenti di attuazione diretta, permette gli interventi correlati alla classificazione del patrimonio edilizio esistente, di cui agli artt. 18 e 103 (Allegato A) delle presenti Norme.

**38.06.** All'interno di tali aree, il Regolamento Urbanistico, se non previsto diversamente negli elaborati grafici richiamati al comma secondo del presente articolo, consente le seguenti funzioni:

- residenziale;
- artigianale di servizio ed in genere, se compatibile con la residenza;
- commerciale di vicinato;
- turistico-ricettive;
- servizi pubblici o di interesse pubblico;
- parcheggi privati;
- verde privato, orticoltura.
- verde pubblico
- parcheggio pubblico

La Superficie utile da destinare alla funzione residenziale non potrà superare il 70% di quella totale.

#### **ART. 39. AREE DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA<sup>34</sup>**

**39.01.** All'interno delle Aree urbane e di influenza urbana, di cui alle Tavv. 2 e 3 in scala 1:2.000, il Regolamento Urbanistico, in coerenza con le strategie di riqualificazione ed intervento indicate nel P.S, distingue con specifico simbolo (At) e numerazione progressiva le aree sottoposte ad azioni di trasformazione urbanistica mediante strumento attuativo, Piano di recupero o intervento diretto.

Si tratta delle aree urbane di trasformazione, come individuate nelle Tavv. S04, S05 ed S06 del Piano Strutturale e dagli articoli da 74 a 79 delle norme dello stesso Piano.

**39.02.** Il Regolamento Urbanistico, per le aree di trasformazione di cui agli artt. 37, 40 e 41, definisce le schede progettuali descrittive, di cui all'art. 43 delle presenti Norme, con valore orientativo per quanto inerente le modalità ed i parametri qualitativi e prescrittivo per quelli quantitativi; **il Regolamento Urbanistico prevede l'attuazione delle previsioni in due fasi distinte e funzionali, ciascuna per una Superficie utile lorda corrispondente a circa il 50% di quella totale e con l'ammissibilità a procedere con la seconda fase a condizione che la prima sia stata attuata completamente ed abbia ottenuto l'abitabilità.**

**39.03.** Le trasformazioni sono finalizzate:

- al recupero ed alla riqualificazione ambientale, di cui all'art. 37 delle presenti Norme;
- all'integrazione ed al completamento dei plessi insediativi in aree urbanizzate di formazione recente, di cui all'art. 40, e in aree a destinazione produttiva esistenti, di cui all'art. 42 delle presenti Norme;

<sup>34</sup> Articolo integrato dalla Variante RU approvata con Delib. CC. n. 4 del 27.02.2009

- alla realizzazione di nuovi interventi insediativi in aree non edificate di nuova attuazione, di cui all'art. 41, in aree di trasformazione integrate per attrezzature di interesse pubblico di cui all'art. 45, e in aree a destinazione produttiva di nuova attuazione, di cui all'art. 42 delle presenti Norme.

**39.04.** Le aree di trasformazione urbanistica per le quali è indicata la necessità di Piano di recupero sono assimilate alle zone di recupero di cui all'art. 27 della legge n. 457/1978 ed agli artt. 8 e 9 della L.R. n. 59/1980.

**39.05.** Per le aree sottoposte a strumento urbanistico attuativo, fino all'approvazione di esso, sugli immobili esistenti sono consentiti esclusivamente interventi di categoria *a* e categoria *c* di cui all'art. 22 delle presenti Norme.

**39.06. Le unità immobiliari a destinazione residenziale di nuova costruzione o risultanti da cambio di destinazione d'uso dovranno avere un taglio medio di Superficie utile lorda di mq 80 e comunque non inferiore a mq 65.**

#### **ART. 40. AREE URBANIZZATE DI FORMAZIONE RECENTE**

**40.01.** Comprendono le aree di cui all'art. 74 delle norme del Piano Strutturale, ovvero le parti di territorio destinate prevalentemente alla residenza parzialmente edificate (di completamento) o totalmente edificate (sature), le quali, per la particolare morfologia del territorio e rispetto a con visivi privilegiati, entrano a far parte del quadro paesaggistico costituito dal tessuto storico. Pertanto ogni intervento di trasformazione dovrà essere redatto e verificato con l'obiettivo di migliorare il valore estetico ed il "grado di spazialità" complessivo delle aree, elevandone la qualità di base.

Il Regolamento Urbanistico, per queste aree, persegue il miglioramento e l'incremento della qualità ambientale, funzionale e della dotazione di servizi, attraverso nuove previsioni in aumento delle superfici destinate al soddisfacimento degli standard (parcheggi e verde pubblici), delle dotazioni ad attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico ed il potenziamento delle infrastrutture viarie.

**40.02.** Tali aree sono distinte con apposito colore in cartografia, nelle Tavv. 2 e 3 in scala 1:2000 del Regolamento Urbanistico.

**40.03.** In tali aree si procede con intervento diretto e sono ammessi interventi di completamento (nuova edificazione ed ampliamento) ove ne esistano le condizioni in applicazione dei parametri edilizio-urbanistici e delle prescrizioni di cui al successivo comma quarto, di ristrutturazione urbanistica *t5* di cui all'art. 22 delle presenti Norme e cambio di destinazione d'uso nel rispetto delle destinazioni consentite. Il mutamento di destinazione d'uso è soggetto a denuncia di inizio di attività ovvero ad autorizzazione, anche in assenza di opere, ai sensi dell'art. 8 della L.R. 23.05.1994 n. 39, come modificato dall'art. 42 della L.R. 14.10.1999 n. 52

**40.04<sup>35</sup>.** I parametri edilizio-urbanistici **generali** e le prescrizioni esecutive del Regolamento Urbanistico, ai fini delle trasformazioni, sono le seguenti:

- Tipologia: a schiera e villini
- Indice di fabbricabilità fondiaria (If): **0,7 mc/mq;**  
**(If): 1 mc/mq (aree con SF < mq 1.000);**
- Altezza massima (H): mt 6,50 (n. 2 piani)
- Rapporto di copertura (Rc): 30%;
- Distanze delle fronti del fabbricato da strade (Ds): mt 5,00
- Distanze delle fronti del fabbricato dai confini (Dc): mt 5,00

<sup>35</sup> Comma modificato ed integrato dalla Variante RU approvata con Delib. CC. n. 4 del 27.02.2009

Rispetto della Delib. C.R. 230/94 in merito all'impermeabilizzazione dei suoli.

Verifica e rispetto della normativa vigente in fatto di inquinamento acustico.

**Per le due aree di Via della Croce a Contignano, individuate nella Tav. 3 in scala 1:2.000 del Regolamento Urbanistico, sono indicati parametri edilizio-urbanistici diversi da quelli generali per limitare l'azione trasformatrice e più precisamente:**

- **Area a valle dell'“anello” di Via della Croce: corpi di fabbrica da realizzare senza formazione di rilevato, volume massimo edificabile pari al 70% della previsione totale, altezza massima mt 6 a monte (sul lato a valle l'altezza non deve superare quella che compete al fronte sul lato a monte; una maggiore altezza del fronte a valle è ammessa solo nel caso che la differenza tra le quote del terreno naturale, prima dell'intervento, misurate in corrispondenza dei fronti, sia inferiore a ml 2,70 e sempreché la profondità del corpo da edificarsi non sia superiore a ml 12; ove tale profondità sia superiore a questo limite, il corpo da edificarsi deve essere scalettato).**

- **Area in Via della Croce, nel fondo intercluso posto all'altezza dei giardini pubblici: tipologia a villetta, volume massimo edificabile pari al 70% della previsione totale, previsione della strada di accesso in attraversamento dell'area pubblica (il tracciato definitivo è definito e giustificato in sede di istanza di permesso di costruire, anche in difformità a quanto indicato nella Tav. 3 in scala 1:2.000).**

**40.05.** Per gli edifici esistenti si applica la disciplina contenuta nei Quadri sinottici di cui all'art. 103 Allegato A, correlata alla classificazione degli edifici di cui all'art. 18 delle presenti Norme.

**40.06.** All'interno di tali parti la destinazione è di regola residenziale; il Regolamento Urbanistico consente le seguenti attività (con caratteristiche compatibili con le residenze), cercando di superare la monofunzionalità di alcune porzioni di tessuto insediativo, attraverso l'inserimento delle altre funzioni:

- residenziale
- uffici, ambulatori
- artigianale di servizio
- artigianale in genere se esistente
- commerciale esclusa la grande distribuzione
- turistico ricettive
- pubbliche o di interesse pubblico
- parcheggi
- verde privato

**40.07<sup>36</sup>** Le unità immobiliari a destinazione residenziale di nuova costruzione o risultanti da cambio di destinazione d'uso dovranno avere un taglio medio di Superficie utile lorda di mq 80 e comunque non inferiore a mq 65.

#### **ART. 41. AREE NON EDIFICATE DI NUOVA ATTUAZIONE**

**41.01.** Comprendono le aree di cui all'art. 75 delle norme del Piano Strutturale, ovvero le parti di territorio all'interno delle aree urbane e di influenza urbana destinate alla nuova edificazione tramite strumento attuativo particolareggiato di iniziativa pubblica o privata e intervento diretto; nella quasi totalità dei casi sono riconferme delle previsioni del previgente Strumento urbanistico generale per le quali risulta in essere un convenzionamento.

Il Regolamento Urbanistico per queste aree persegue l'obiettivo di un'integrazione che costituisca anche occasione di miglioramento del “grado di spazialità” complessiva dell'area su

<sup>36</sup> Comma aggiunto dalla Variante RU approvata con Delib. CC. n. 4 del 27.02.2009

cui insistono e dell'edificato esistente, elevandone la qualità di base; a tal fine definisce schede progettuali descrittive, di cui all'art. 43 delle presenti Norme, con valore orientativo per quanto inerente le modalità ed i parametri qualitativi e prescrittivo per quelli quantitativi.

I nuovi interventi dovranno evidenziare soluzioni planivolumetriche e tipologiche tali da concorrere al raggiungimento degli obiettivi qualitativi prefissati.

**41.02.** Tali aree sono distinte con apposito colore in cartografia, nelle Tavv. 2 e 3 in scala 1:2000 del Regolamento Urbanistico.

**41.03.** I parametri edilizio-urbanistici e le prescrizioni esecutive, se non considerati nelle specifiche delle schede descrittive o in assenza di scheda, sono i seguenti:

- Tipologia: a schiera, in linea, villini
- Indice di fabbricabilità fondiaria (If): 1 mc/mq;
- Altezza massima (H): mt 6,50 (n. 2 piani)
- Rapporto di copertura (Rc): 30%;
- Distanze delle fronti del fabbricato da strade (Ds): mt 5,00
- Distanze delle fronti del fabbricato dai confini (Dc): mt 5,00

Rispetto della Delib. C.R. 230/94 in merito all'impermeabilizzazione dei suoli.

Verifica e rispetto della normativa vigente in fatto di inquinamento acustico.

**41.04.** All'interno di tali parti la destinazione è di regola residenziale; il Regolamento Urbanistico consente le seguenti attività (con caratteristiche compatibili con le residenze), cercando di superare la tendenza alla monofunzionalità delle nuove aree, attraverso l'inserimento delle altre funzioni:

- residenziale
- uffici, ambulatori
- artigianale di servizio
- commerciale esclusa la grande distribuzione
- turistico ricettive
- pubbliche o di interesse pubblico
- parcheggi pubblici
- verde pubblico
- verde privato

## **ART. 42. AREE A DESTINAZIONE PRODUTTIVA ESISTENTI E DI NUOVA ATTUAZIONE**

**42.01.** Sono le parti di territorio di cui agli artt. 81 e 82 delle norme del Piano Strutturale, in cui sono insediate le attività della produzione di beni o servizi, esistenti e di nuova destinazione, nella Zone Produttive della Val di Paglia, del Capoluogo e di Contignano, per le quali il Piano prevede un rafforzamento in termini qualitativi e, nei casi indicati dalle presenti Norme, la possibilità di convertire le destinazioni d'uso. Più precisamente il Regolamento Urbanistico persegue i seguenti obiettivi:

- conferma del ruolo dell'area della Val di Paglia, con previsione di un modesto ampliamento in conseguenza della nuova previsione di aree a servizi e per il potenziamento degli standards urbanistici; possibilità di insediamento della funzione ricettiva/ristorativi e previsione di area a servizio per la distribuzione di carburanti;
- conversione della destinazione d'uso produttiva dell'area di Radicofani verso l'artigianato minore ed il commercio, anche al fine di migliorare la qualità estetica degli interventi e dell'insediamento nel suo insieme; previsione di area a servizio per la distribuzione di carburanti;

- l'area produttiva di Contignano è interessata da un P.I.P. e viene attuata per singoli interventi, in relazione ai quali l'obiettivo è quello di mirare ad un innalzamento della qualità edilizia dei manufatti e delle sistemazioni delle aree di pertinenza.

Le aree di nuova previsione non costituiscono nuovo utilizzo di suolo in quanto si tratta delle parti di territorio già comprese nelle previsioni del previgente Strumento urbanistico generale impegnate e libere da edificazione; a queste il Regolamento Urbanistico assegna il ruolo strategico di rafforzamento in termini qualitativi degli insediamenti e del modello di produzione/commercializzazione. Tali aree partecipano pertanto al progetto generale di riqualificazione degli spazi della produzione ed alla ricerca di una nuova identità di dette aree che dovrà essere caratterizzata dall'alta qualità dell'insediamento nella sua organizzazione e nei manufatti, delle infrastrutture e delle aree pubbliche, dei collegamenti con il tessuto urbano e le attività di commercializzazione.

**42.02.** Tali aree sono distinte e differenziate con appositi colori in cartografia, nelle Tavv. 2, 3 e 4 in scala 1:2000 del Regolamento Urbanistico.

**42.03.** All'interno di tali aree, in funzione della specificità dovuta all'ubicazione, alla qualità ambientale, alla superficie fondiaria di previsione ed alla presenza e tipo di infrastrutture viarie a carattere intercomunale, sono ammesse le seguenti attività:

#### Area Produttiva di Radicofani

- produzione artigianale
- terziario di servizio alla produzione (commerciale al minuto e all'ingrosso, ricettivo alberghiero, ristorativo)
- secondario (manifatturiero e di trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici, a servizio dei mezzi di produzione, ecc.)
- residenza di servizio alla produzione nei limiti previsti dalle presenti Norme
- terziario di servizio alla produzione
- ricettivo e ristorativo di servizio all'area
- deposito coperto

#### Area Produttiva di Contignano

- produzione artigianale
- terziario di servizio alla produzione (commerciale al minuto)
- secondario (manifatturiero e di trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici, a servizio dei mezzi di produzione, ecc.)
- residenza di servizio alla produzione nei limiti previsti dalle presenti Norme
- terziario di servizio alla produzione

#### Area Produttiva della Val di Paglia

- produzione industriale
- produzione artigianale
- terziario di servizio alla produzione (commerciale al minuto e all'ingrosso, la grande distribuzione, ricettivo alberghiero, ristorativo)
- secondario (manifatturiero e di trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici, a servizio dei mezzi di produzione, ecc.)
- residenza di servizio alla produzione nei limiti previsti dalle presenti Norme
- deposito coperto e scoperto
- stazionamento autotreni e autoarticolati e relativi servizi

**42.04.** È ammessa la residenza di servizio alla produzione, da ricavare all'interno dei volumi per la produzione, nella misura di un alloggio con volume v.p.p. di mc 300, ad uso esclusivo del titolare delle funzioni permesse ed in stretta pertinenza con le stesse, con divieto di locazione a

terzi; tuttavia la necessità d'inserimento della residenza sarà valutata dall'Amministrazione Comunale in sede di approvazione del Progetto unitario

**42.05.** Per ciascuna area di trasformazione urbanistica a destinazione produttiva, il Regolamento Urbanistico conferma i parametri edilizio-urbanistici del previgente Strumento urbanistico generale se non in contrasto con le presenti norme; vengono confermate le previsioni e gli indici stabiliti dal P.I.P. Val di Paglia.

I parametri edilizio-urbanistici e le prescrizioni esecutive, se non definito diversamente in altro capitolo della presente normativa, sono i seguenti:

- Rapporto di copertura (Rc): 50%;
- Altezza massima (H): mt 8,00 (con le precisazioni successive)
- Distanze delle fronti del fabbricato da strade (Ds): **mt 7,00**<sup>37</sup>
- Distanze delle fronti del fabbricato dai confini (Dc): mt 7,00

Sono consentite altezze maggiori per volumi tecnici e per edifici che richiedono particolari attrezzature strettamente legate al ciclo produttivo, fino all'altezza massima di mt. 12; ai fini della valutazione dell'inserimento di tali volumi dovranno essere forniti elaborati tecnici di dettaglio con indicazione dei materiali e della tecnologia costruttiva utilizzati.

Con riferimento alla caratteristiche tipologiche ed a quelle distributive degli spazi interni dei fabbricati, alla loro destinazione ed al rispetto alle norme igienico-sanitarie vigenti è ammessa la realizzazione di un secondo livello di calpestio per l'intero sviluppo della Superficie coperta.

**42.06.** Nelle aree di nuova previsione, quando indicato negli elaborati grafici, l'edificabilità è ammessa previa approvazione di Piano Particolareggiato d'iniziativa pubblica o privata.

**42.07.** Sugli edifici a destinazione produttiva esistenti sono ammessi gli interventi di cui all'art. 103 Allegato A delle presenti Norme; ogni intervento di completamento o ristrutturazione dovrà avere come obiettivo primario la razionalizzare ed il miglioramento della funzionalità dell'esistente, il controllo sulla qualità dell'ambiente fisico ed il recupero degli spazi sottoutilizzati; le soluzioni a tali tematiche dovranno essere espresse al momento della richiesta di titolo abilitativo attraverso elaborati grafici e/o descrittivi, come parte integrante dei progetti.

#### **ART. 43. SCHEDE DESCRITTIVE DELLE AREE DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA (At)**<sup>38</sup>

**43.01.** Sono distinte negli elaborati Aree urbane e di influenza urbana, Tavv. 2 e 3 in scala 1:2000 le seguenti Aree di trasformazione urbanistica con simbolo specifico (At) e numerazione progressiva; per tali aree valgono le prescrizioni contenute nelle seguenti schede ed i contenuti dell'elaborato Relazione geologica di fattibilità.

**I dimensionamenti delle trasformazioni previste dal Regolamento Urbanistico, definiti in mc di Volume massimo edificabile per ogni singola scheda, applicano i disposti del comma 2 art. 39 delle presenti Norme, ovvero l'attuazione delle previsioni fino al 70% del volume massimo edificabile; inoltre l'attuazione delle previsioni così definite è ammessa in due fasi distinte e funzionali, ciascuna per una Superficie utile lorda corrispondente a circa il 50 % di quella totale e con la seconda fase ammissibile a condizione che la prima sia stata attuata completamente ed abbia ottenuto l'abitabilità. La norma variata vale anche per quegli interventi già convenzionati ma per i quali non è stata ancora presentata istanza di permesso di costruire al Comune.**

Tali aree sono così definite:

<sup>37</sup> Distanza così modificata in sede di controdeduzione all'osservazione n. 2 (Foxy Energy S.r.l.) alla Variante n. 4 RU approvata con DCC n. 15 del 26.05.2012

<sup>38</sup> Articolo modificato ed integrato dalla Variante RU approvata con Delib. CC. n. 4 del 27.02.2009

## AT 1 – (TAV. N. 2 SCALA 1:2000) RADICOFANI

*Descrizione dell'azione di trasformazione:* Edificazione residenziale e le altre funzioni ammesse di cui all'art. 41, sistemazioni a verde, viabilità e parcheggi a raso.

*Procedimento:* intervento diretto d'iniziativa privata, con Progetto unitario preventivo e convenzionamento.

*Tipologia:* schiera, villino

*Volume massimo edificabile:* mc. **4.500, da realizzare in due fasi distinte e funzionali secondo i disposti di cui al comma 2 art. 39 delle presenti Norme in relazione alle fasi di attuazione.**

*Piani f.t.:* 2 (due)

*Altezza massima degli edifici (H):* 6,50. In caso di terreno in pendio, l'edificio dovrà aderire al dislivello con 2 (due) piani a monte e 3 (tre) a valle. Il piano seminterrato non può essere occupato dalla residenza.

*Fattibilità:* classe di fattibilità da verificare sugli elaborati dell'indagine geologica

*Risorse coinvolte:* quinta costituita dal tratto finale della rupe, suoli con presenza di rocce affioranti e detriti, visuale aperta verso la strada di accesso al capoluogo.

*Prescrizioni:* In presenza di affioramenti rocciosi di rilevanza ambientale e correlati alla rupe il progetto dovrà adeguarsi e integrarli alle sistemazioni esterne.

*Obiettivi di riqualificazione:* concorrere alla definizione del margine nord del Capoluogo caratterizzato attualmente dai manufatti scadenti ed impropri per un'area urbana dell'area mista produttiva e residenziale di ridefinizione urbana.

*Valutazioni a carico del Progetto unitario:* analisi di dettaglio dello stato di fatto delle risorse interessate; suolo, visuali aperte; indicazione delle misure idonee a evitare, ridurre o compensare gli eventuali effetti ambientali negativi.

## AT 2 - (TAV. N. 2 SCALA 1:2000) RADICOFANI

*Descrizione dell'azione di trasformazione:* Edificazione residenziale e le altre funzioni ammesse di cui all'art. 41, area a verde pubblico, viabilità e parcheggi pubblici, area per attrezzature e servizi pubblici.

*Procedimento:* strumento urbanistico attuativo di iniziativa privata **con Piano di lottizzazione esteso all'intera area d'intervento prevista dal Piano Strutturale e realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria necessarie per la sostenibilità dell'intervento.**

*Tipologia:* schiera e/o linea

*Volume massimo edificabile:* mc **4.800, da realizzare in due fasi distinte e funzionali secondo i disposti di cui al comma 2 art. 39 delle presenti Norme in relazione alle fasi di attuazione.**

*Piani f.t.:* 2 (due)

*Altezza massima degli edifici (H):* 6,50. In caso di terreno in pendio, l'edificio dovrà aderire al dislivello con 2 (due) piani a monte e 3 (tre) a valle. Il piano seminterrato non può essere occupato da residenza.

*Fattibilità:* classe di fattibilità da verificare sugli elaborati dell'indagine geologica

*Risorse coinvolte:* suoli acclivi; visuali aperte verso valle.

*Valutazioni a carico dello strumento urbanistico attuativo:* analisi di dettaglio dello stato di fatto delle risorse interessate: suolo, visuali aperte; indicazione delle misure idonee a evitare, ridurre o compensare gli eventuali effetti ambientali negativi.

## AT 3 - (TAV. N. 2 SCALA 1:2000) RADICOFANI

*Descrizione dell'azione di trasformazione:* Edificazione residenziale e le altre funzioni ammesse di cui all'art. 41, area a verde pubblico, viabilità e parcheggi pubblici.

*Procedimento:* strumento urbanistico attuativo di iniziativa privata **con Piano di lottizzazione esteso all'intera area d'intervento prevista dal Piano Strutturale e realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria necessarie per la sostenibilità dell'intervento.**

*Tipologia:* schiera e/o linea

*Volume massimo edificabile:* mc **6.700, da realizzare in due fasi distinte e funzionali secondo i disposti di cui al comma 2 art. 39 delle presenti Norme in relazione alle fasi di attuazione.**

*Piani f.t.:* 2 (due)

*Altezza massima degli edifici (H):* 6,50. In caso di terreno in pendio, l'edificio dovrà aderire al dislivello con 2 (due) piani a monte e 3 (tre) a valle. Il piano seminterrato non può essere occupato da residenza.

*Fattibilità:* classe di fattibilità da verificare sugli elaborati dell'indagine geologica

*Risorse coinvolte:* suoli acclivi di margine alla rupe; visuali aperte verso valle.

*Valutazioni a carico dello strumento urbanistico attuativo:* analisi di dettaglio dello stato di fatto delle risorse interessate: suolo, visuali aperte; indicazione delle misure idonee a evitare, ridurre o compensare gli eventuali effetti ambientali negativi.

AT 4 – (TAV. N. 2 SCALA 1:2000) RADICOFANI

*Descrizione dell'azione di trasformazione:* Edificazione residenziale pubblica, area a verde pubblico, viabilità e parcheggi pubblici.

*Procedimento:* strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica (P.E.E.P.)

*Tipologia:* schiera e/o linea

*Volume massimo edificabile:* mc **2.700, da realizzare in due fasi distinte e funzionali secondo i disposti di cui al comma 2 art. 39 delle presenti Norme in relazione alle fasi di attuazione.**

*Piani f.t.:* 2 (due)

*Altezza massima degli edifici (H):* 6,50. In caso di terreno in pendio, l'edificio dovrà aderire al dislivello con 2 (due) piani a monte e 3 (tre) a valle. Il piano seminterrato non può essere occupato da residenza.

*Fattibilità:* classe di fattibilità da verificare sugli elaborati dell'indagine geologica

*Risorse coinvolte:* suoli acclivi di margine alla rupe; visuali aperte verso valle.

*Prescrizioni:* ricerca di una morfologia di intervento che inseguia le curve di livello e cerchi, nella parte a valle, una interrelazione con le edificazioni esistenti.

AT 5 - (TAV. N. 3 SCALA 1:2000) CONTIGNANO

*Descrizione dell'azione di trasformazione:* Edificazione residenziale e le altre funzioni ammesse di cui all'art. 41, area a verde pubblico, viabilità e parcheggi pubblici.

*Tipologia:* schiera, villino

*Volume massimo edificabile:* mc. 5.500 (**Delib. C.C. n. 36/2005**)

*Piani f.t.:* 2 (due)

*Altezza massima degli edifici (H):* 6,50. In caso di terreno in pendio, l'edificio dovrà aderire al dislivello con 2 (due) piani a monte e 3 (tre) a valle. Il piano seminterrato non può essere occupato dalla residenza.

*Fattibilità:* classe di fattibilità da verificare sugli elaborati dell'indagine geologica

*Risorse coinvolte:* suoli con relitti di coltivazioni a vite e olivo.

*Obiettivi di riqualificazione:* l'area, interessata dalla variante stradale di previsione e dalla vicinanza dell'area produttiva e posta a margine delle recenti edificazioni, caratterizzate da una bassa densità e da un disordine compositivo, attraverso la proposta di un nuovo modello

insediativo e la qualità delle architetture, dovrà partecipare all'innalzamento della spazialità del luogo ed all'intensificazione della maglia urbana.

*Valutazioni a carico dello strumento urbanistico:* analisi di dettaglio dello stato di fatto delle risorse interessate: suolo, rapporto con le edificazioni esistenti e visuali dalla strada di previsione.

AT 6 - (TAV. N. 3 SCALA 1:2000) CONTIGNANO

*Descrizione dell'azione di trasformazione:* Edificazione residenziale pubblica, strada di accesso ai garages

*Procedimento:* strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica (P.E.E.P.)

*Tipologia:* schiera

*Volume massimo edificabile:* mc **0 (a fronte di mc 1.400 previsti dal Piano Strutturale)**

*Piani f.t.:* 2 (due)

*Altezza massima degli edifici (H):* 6,50. L'edificio dovrà aderire al dislivello con 2 (due) piani a monte e 3 (tre) a valle. Il piano seminterrato non può essere occupato dalla residenza.

*Fattibilità:* classe di fattibilità da verificare sugli elaborati dell'indagine geologica

*Risorse coinvolte:* suoli acclivi di margine alla strada, veduta verso valle, affaccio sulla strada provinciale.

*Valutazioni a carico dello strumento urbanistico:* analisi di dettaglio dello stato di fatto delle risorse interessate: suolo e visuali.

AT 7 - (TAV. N. 3 SCALA 1:2000) CONTIGNANO

*Descrizione dell'azione di trasformazione:* Edificazione residenziale e le altre funzioni ammesse di cui all'art. 41, area a verde, viabilità e parcheggi pubblici.

*Procedimento:* strumento urbanistico attuativo di iniziativa privata approv. con Delib. C.C. **n. 38/2001**

*Tipologia:* schiera e o villino

*Volume massimo edificabile:* mc 9.435

*Piani f.t.:* 2 (due)

*Altezza massima degli edifici (H):* 6,50. L'edificio dovrà aderire al dislivello con 1 (uno) o 2 (due) piani a monte e 2 (due) o 3 (tre) a valle.

*Fattibilità:* classe di fattibilità da verificare sugli elaborati dell'indagine geologica

*Risorse coinvolte:* suoli acclivi compresi tra due strade con relitti di coltivazione ad olivo; veduta verso valle, affaccio sulla strada provinciale.

*Valutazioni a carico dello strumento urbanistico:* analisi di dettaglio dello stato di fatto delle risorse interessate: suolo e visuali.

AT 8 - (TAV. N. 3 SCALA 1:2000) CONTIGNANO

*Descrizione dell'azione di trasformazione:* Edificazione residenziale e le altre funzioni ammesse di cui all'art. 41, viabilità e parcheggi pubblici.

*Procedimento:* strumento urbanistico attuativo di iniziativa privata.

*Tipologia:* schiera e o villino

*Volume massimo edificabile:* mc **600 (a fronte di mc 2.500 previsti dal Piano Strutturale)**

*Piani f.t.:* 2 (due)

*Altezza massima degli edifici (H):* 6,50.

*Fattibilità:* classe di fattibilità da verificare sugli elaborati dell'indagine geologica

*Risorse coinvolte:* suoli con relitti di coltivazioni, visuale verso la strada di previsione.

*Valutazioni a carico dello strumento urbanistico:* analisi di dettaglio dello stato di fatto delle risorse interessate: suolo; indagine specifica per garantire l'integrazione morfologica con gli edifici esistenti a monte e le nuove previsioni edificative a valle.

**Le previsioni per l'area di trasformazione urbanistica At8 non sono comprese tra quelle attuabili col presente Regolamento Urbanistico. Il RU, riconsiderando una porzione dell'area interessata in funzione della sua effettiva collocazione all'interno del "tessuto urbanizzato di formazione recente", dell'esistenza di impianti a rete e della conseguente possibilità di attuare un intervento diretto sottoposto a convenzionamento, prevede la modifica dell'azione di trasformazione.**

**L'azione di trasformazione è ammessa nel rispetto dei disposti dell'art. 40 Aree urbanizzate di formazione recente delle NTA con i seguenti parametri edilizio-urbanistici (le quantità indicate vanno a decremento dei parametri quantitativi previsti per l'area At8):**

**Volume massimo edificabile: mc 600**

**Superficie fondiaria impegnata: mq 600**

**destinazione: residenziale**

**Tipologia: a villino (per un massimo di due corpi di fabbrica).**

AT 9 - (TAV. N. 3 SCALA 1:2000) CONTIGNANO

*Descrizione dell'azione di trasformazione:* Edificazione residenziale e le altre funzioni ammesse di cui all'art. 41, artigianato minore, ricettivo e ristorativo, turistico, attrezzature religiose e socio-culturali, viabilità, verde e parcheggi pubblici.

*Procedimento:* strumento urbanistico attuativo di iniziativa privata **con Piano di lottizzazione esteso all'intera area d'intervento prevista dal Piano Strutturale e realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria necessarie per la sostenibilità dell'intervento.**

*Tipologia:* schiera e/o linea

*Volume massimo edificabile:* mc **6.890** (di cui concessionati e parzialmente realizzati mc. 1.800).

*Piani f.t.:* 2 (due)

*Altezza massima degli edifici (H):* **6,50 mt. L'altezza dei volumi già realizzati rimane invariata o può essere modificata in riduzione a seguito di richiesta di permesso di costruire.**

*Fattibilità:* classe di fattibilità da verificare sugli elaborati dell'indagine geologica

*Risorse coinvolte:* suoli parzialmente urbanizzati per la presenza di alcune tracce di impianti a rete e con manufatti in fase di costruzione attualmente sospesa; relitti di coltivazioni e incolto.

*Obiettivi di riqualificazione:* Concorrere, a fronte di una densificazione edificativa delle aree a valle dell'abitato e della realizzazione di nuovi tracciati pedonali e meccanizzati, alla definizione di un "borgo", una porzione di abitato che costituisca il margine visibile verso la valle e sia correlato all'edificato di recente realizzazione caratterizzato da una bassa densità e dall'assoluta mancanza di tessuto urbano.

*Valutazioni a carico del Progetto unitario:* analisi di dettaglio dello stato di fatto delle risorse interessate; suolo, visuali aperte, rapporto con la viabilità esistente e di previsione, rapporto con l'area per attrezzature e servizi pubblici, con la quale dovrà essere definito un rapporto compositivo e funzionale (tracciati pedonali, sistemazioni esterne).

*Prescrizioni:* nuova perimetrazione dell'area soggetta a Piano particolareggiato al fine di dotare l'area con termine a monte, destinata ad attrezzature e servizi pubblici, di un'ulteriore superficie fondiaria; previsione di un parcheggio interrato che interessi la zona centrale dell'intervento con spazi pubblici pavimentati da ricavare al livello del suolo; unico spazio sistemato a verde

pubblico attrezzato che funzioni da filtro con il terreno agricolo verso valle. Sono ammesse altezze superiori a **quella indicata di mt 6,50 solamente** al fine di poter articolare i volumi per la formazione di *colombai* o *altane*; tali altezze, **che comunque dovranno essere giustificate dal progetto e risultare puntuali**, non potranno superare **mt 8,50 al sottogronda dei volumi dei colombai e delle altane e comunque non essere previsti lungo il filo strada**, non potranno in ogni caso interessare una superficie coperta maggiore del 5% rispetto a quella totale.

**Si prescrive una superficie utile lorda pari almeno al 15 % di quella totale dei Piani terreni da destinare ad attività commerciali di vicinato.**

### CAPO III. AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI E D'INTERESSE GENERALE

#### ART. 44. AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI

**44.01.** Sono le aree, di cui all'art. 78 delle norme del Piano Strutturale, destinate ad attrezzature ed impianti pubblici e d'interesse generale, esistenti e di previsione, ai sensi e per gli effetti del D.I. 02.04.1968 n. 1444; tali aree, insieme a quelle destinate a Verde pubblico e attrezzato, di cui all'art. 46 delle presenti Norme, sono volte al soddisfacimento degli standards urbanistici, definiti all'art. 68 comma sesto delle norme del Piano Strutturale e, più in generale, al soddisfacimento delle esigenze sociali, culturali, formative e sanitarie, nonché ad ospitare le manifestazioni pubbliche della collettività insediata.

**44.02.** Tali aree, destinate alla realizzazione ed alla conservazione di attrezzature di uso pubblico e d'interesse generale a scala comprensoriale ed urbana, a servizio della residenza, degli insediamenti produttivi e commerciali, si articolano in:

- attrezzature d'interesse generale comprensoriale (amministrative, istruzione superiore, sanitarie e assistenziali, per la difesa, la pubblica sicurezza e la protezione civile, poste e telecomunicazioni, per la distribuzione di carburanti per autotrazione, ecc.);
- attrezzature d'interesse comune a scala urbana (istruzione per l'infanzia e dell'obbligo, culturali, sociali, ricreative, di culto, cimiteriali, ecc.);
- infrastrutture per la mobilità veicolare, parcheggi pubblici, parcheggi attrezzati.

Su tali aree, esistenti o di previsione, con le specifiche funzioni-destinazioni distinte da apposita sigla in cartografia nelle Tavv. 2, 3 e 4 in scala 1:2000 del Regolamento Urbanistico, sono consentiti interventi, d'iniziativa pubblica o privata, di nuova realizzazione e di conservazione, per la dotazione dei seguenti servizi:

FA	Attrezzature e servizi amministrativi: uffici comunali, delegazioni comunali
FB	Servizi bancari: istituti di credito
FC	Attrezzature sociali, culturali e ricreative: centri sociali e per l'assistenza sociale, sedi sociali di organizzazioni politiche, sindacali, di categoria, locali per assemblee e riunioni, centri culturali, centri di studi e biblioteche, centri per convegni ed esposizioni, aree per allestimenti temporanei, centri ricreativi, edifici per lo spettacolo cinematografico e teatrale, sale da ballo, discoteche, aree per spettacoli viaggianti, aree per manifestazioni e spettacoli all'aperto, uffici e sedi di gruppi sportivi, mense
FD	Attrezzature militari e per la difesa: caserme e residenza per carabinieri
FE	Attrezzature e servizi postali e per le telecomunicazioni: uffici postali, uffici ed impianti Telecom ed Enel
FI	Attrezzature per l'istruzione: asili, scuole materne e dell'obbligo (elementari e medie)
FI*	Attrezzature per l'istruzione superiore

FM	Attrezzature per la mobilità: infrastrutture per la mobilità meccanizzata (viabilità e sosta), itinerari ciclabili
P	Parcheggi pubblici: aree di parcheggio e di manovra
PA	Parcheggi pubblici attrezzati
FO	Attrezzature e servizi cimiteriali: cimiteri e relative zone di rispetto
FP	Attrezzature per la pubblica sicurezza e la protezione civile: caserme e residenza per la polizia, vigili del fuoco, aree e locali specifici per la protezione civile
FR	Attrezzature religiose: edifici per il culto (chiese e parrocchie)
FS	Attrezzature e servizi sanitari: centri per l'assistenza sociale e la medicina preventiva, centri di medicina sociale, del lavoro, dello sport, residenze assistenziali, ambulatori, poliambulatori e consultori specializzati, uffici per la vigilanza sanitaria, farmacie
FT	Attrezzature ed impianti tecnologici: manufatti della rete fognante e degli impianti di depurazione, della rete di approvvigionamento idrico, nettezza urbana e discarica, magazzini comunali
FZ	Attrezzature per la distribuzione di carburanti per autotrazione: stazioni di servizio, spazi e destinazioni correlate come officina meccanica, gommista, servizi per la ristorazione

Le sigle sovrapposte a ciascuna area, in riferimento alle funzioni compatibili, hanno carattere vincolativo; sono comunque ammissibili, previa Deliberazione del Consiglio Comunale soggetta a controllo di legittimità, spostamenti di funzioni compatibili nell'ambito delle zone urbanistiche di cui al presente articolo.

**44.03.** Nelle aree destinate a *servizi ed attrezzature pubbliche* gli interventi previsti, d'iniziativa pubblica, sono realizzati sulla base di progetti approvati ai sensi della L. 03.01.1978 n. 1, con le modalità previste dalla L. 11.02.1994 n. 109 e successive modificazioni; nelle aree destinate a *servizi ed attrezzature d'interesse pubblico*, d'iniziativa privata, gli interventi sono realizzati su richiesta di concessione edilizia ed approvazione di Piano attuativo quando previsto.

In tali aree il Piano si attua generalmente per intervento diretto, con progetti interessanti l'intera area destinata omogeneamente dal presente Regolamento Urbanistico alle specifiche attrezzature. La concessione edilizia viene rilasciata sulla scorta di un Progetto unitario che, estendendosi all'intera area, deve dar conto delle scelte morfologiche, dei rapporti con il contesto, del rispetto degli standards urbanistici. Ove indicato espressamente negli elaborati grafici di Piano, questo si attua mediante intervento urbanistico preventivo (Piano attuativo).

Quando l'edificio o il manufatto, per le sue caratteristiche tipologiche e morfologiche, non esprima un'unica funzione, ma si presti anche a destinazioni ed utilizzazioni diverse da quelle di pubblico interesse, la concessione edilizia è subordinata ad apposita convenzione da trascriversi, che garantisca la destinazione conforme al pubblico interesse.

Gli interventi di cui al presente comma, oltre a garantire l'adeguata dotazione di attrezzature per il rispetto degli standards, sono considerati un'importante occasione di riqualificazione e salvaguardia del territorio, pertanto la progettazione dovrà essere improntata ad un elevato grado di qualità architettonica e edilizia.

**44.04.** Con riferimento all'art. 78 comma secondo delle norme del Piano Strutturale, per le nuove edificazioni, vengono predisposte norme generali che mirano ad ottenere dagli elaborati di progetto le regole morfologiche e le modalità del rapporto con i tipi del contesto esistente, senza fissare limiti e parametri qualitativi e quantitativi, ad esclusione di quanto previsto per le specifiche funzioni-destinazioni di cui al comma quinto successivo:

- i volumi edilizi, previsti per la realizzazione di nuove attrezzature specifiche o per l'adeguamento di quelle esistenti, saranno commisurati alle effettive esigenze, così come risulteranno documentate dai progetti, e dovranno tenere conto delle leggi dello Stato in materia;
- il progetto dovrà essere formulato tenendo conto del sistema di relazioni funzionali, spaziali ed ambientali in cui l'opera si colloca, fornendo elaborati grafici in scala adeguata, oltre ad un apparato conoscitivo e documentario che ne ponga in evidenza le implicazioni e conseguenze sull'ambiente;
- il progetto dovrà riguardare l'intera area oggetto dell'intervento, e comprendere in dettaglio anche tutte le sistemazioni esterne, con particolare cura per i bordi, le alberature, le recinzioni, le aree destinate alla mobilità veicolare (viabilità e sosta);
- il progetto dovrà contenere gli schemi delle reti impiantistiche (approvvigionamento idrico, rete fognante, elettrica, di illuminazione pubblica, telefonica e del gas);
- le sistemazioni esterne dovranno essere progettate in osservanza ai disposti dell'art. 4 punto 10 della D.C.R. 21.06.1994 n. 230 in fatto di permeabilità dei terreni;
- per il recupero di edifici esistenti la progettazione dovrà prevedere l'esatto rilievo e la sufficiente documentazione fotografica del luogo e/o del manufatto;
- la superficie da destinare a parcheggio dovrà essere, rispetto alla superficie dell'area individuata dal Piano, pari al 20% per centri sociali, culturali e ricreativi, pari al 15% per delegazioni comunali e per attrezzature sanitarie, comunque non inferiore al 10% per tutti gli altri servizi ed attrezzature pubbliche e d'interesse generale.

Negli edifici esistenti in dette aree, difformi dalla destinazione d'uso prescritta dal Piano, possono essere realizzati solo interventi corrispondenti alle categorie *a*, *b*, *e* di cui all'art. 22 delle presenti Norme.

Per le aree a verde privato destinate ad attività sociali, ricreative e di interesse pubblico sono consentite strutture temporanee e amovibile da richiedere alla Amministrazione Comunale con autorizzazione a tempo definito.

Nell'abito delle infrastrutture per la mobilità, per gli interventi di realizzazione di itinerari ciclabili e pedonali nelle aree urbane, la progettazione dovrà prevedere il tracciato planimetrico dei percorsi, le sezioni tipo, le opere di protezione, gli impianti di illuminazione e la descrizione dei materiali e delle soluzioni particolari.

**44.05.** Per le aree destinate ad attrezzature e servizi di cui al presente comma valgono le seguenti specificazioni normative, ad integrazione di quelle di cui al comma quarto precedente:

Aree per attrezzature e servizi cimiteriali e di rispetto cimiteriale (FO).

Sono le aree destinate ad attrezzature e servizi cimiteriali ed agli ambiti di rispetto; in tali aree le porzioni sistemate a verde, verde alberato e percorsi scoperti occuperanno almeno 1/3 della superficie totale.

Nel territorio comunale non sono previste nuove zone cimiteriali, l'ampliamento di quelle presenti dovrà essere subordinato ad un progetto unitario che tenga conto delle relazioni con l'intorno e che proponga una sistemazione complessiva dell'area evidenziando ogni tipo di sistemazione a terra, le alberature, i recinti murari e le pavimentazioni.

Date le motivazioni di ordine etico e religioso, le caratteristiche generalmente di pregio architettonico delle strutture esistenti o la necessità di migliorarle, nonché la necessità di realizzare un luogo di rispetto e meditazione, la progettazione dovrà essere improntata ad un elevato grado di qualità architettonica ed edilizia.

Il progetto unitario dovrà prevedere una superficie totale a parcheggio congrua alle necessità

dell'utenza ed integrata con il progetto complessivo.

Il vincolo cimiteriale e le zone di rispetto cimiteriale sono normate ai sensi dell'art. 338 del R.D. 27.07.1934 n. 1265, T.U. Leggi Sanitarie e successive modifiche (L. 4.12.1956 n. 1428 e L. 17.10.1957 n. 983 e dal Regolamento di Polizia Mortuaria. Tali zone di rispetto corrispondono non solo a esigenze di natura igienico-sanitaria ma anche più in generale di programmazione territoriale in quanto costituisce un'area di "riserva" da utilizzare per gli eventuali ampliamenti del cimitero, per cui dovranno comunque essere osservati i limiti di distanza stabiliti dall'art. 338 soprarichiamato. Il vincolo consiste nel divieto di costruire nuovi edifici o ampliare quelli esistenti entro il raggio di mt 200 all'intorno dei cimiteri; quando non si oppongono ragioni igieniche e sussistano gravi e giustificati motivi, la zona di rispetto può essere ridotta delimitandone il perimetro in relazione alla situazione dei luoghi, delle preesistenze ecc...., purché non risulti inferiore a 50 metri.

Negli elaborati grafici Tavv. 2, 3 e 4 in scala 1:2000 del Regolamento Urbanistico non è riportato il perimetro dell'area di rispetto cimiteriale, facendo riferimento ai contenuti del presente comma. Negli edifici esistenti in dette aree, difformi dalla destinazione d'uso prescritta dal Piano, possono essere realizzati solo interventi corrispondenti alle categorie *a*, *b*, *e* di cui all'art. 22 delle presenti Norme.

All'interno dell'area possono essere ammessi interventi di sistemazione e verde e piantumazioni, ripristini stradali e parcheggi di servizio alle stesse attrezzature cimiteriali. Le aree comprese nella zona di rispetto potranno essere utilizzate ai fini del raggiungimento delle minime superfici aziendali di cui alla normativa per le aree a prevalente destinazione agricola.

#### Aree per attrezzature per la distribuzione di carburanti per autotrazione (FZ).

Comprendono aree ed attrezzature che il Piano destina ad impianti per la distribuzione carburanti per autotrazione ed ai relativi serbatoi e depositi, pensiline, aree destinate alla mobilità meccanizzata (viabilità e sosta), servizi igienici ed eventuali altri servizi accessori, secondo la classificazione della tipologia degli impianti di cui al punto C dell'Allegato alla Delib. C.R. 24.01.1985 n. 50 e successive modificazioni ed integrazioni.

Quando trattasi di stazioni di servizio, oltre agli impianti per il rifornimento, sono ammesse destinazioni integrative, di supporto e funzionali alla destinazione principale come autofficina, impianto di lavaggio e/o grassaggio, altri servizi all'autoveicolo e servizio per la ristorazione, nel rispetto delle norme di cui al quarto comma del presente articolo.

In particolare è quindi ammessa l'eventuale realizzazione delle attrezzature di cui sopra nel rispetto della normativa nazionale e regionale, se risultano soddisfatti i requisiti di ordine ambientale, a fronte di un progetto che tenga in massima considerazione il sistema di relazioni spaziali ed ambientali in cui l'opera si colloca, commisurando i nuovi impianti alle effettive esigenze e solo attraverso concessioni temporanee in osservanza delle seguenti prescrizioni:

Per le aree già esistenti non è consentita la costruzione di edifici permanenti; è ammessa

- gli impianti dovranno essere posti all'esterno delle sedi viarie, ogni struttura ad apparecchiatura deve trovarsi ad una distanza non inferiore a mt 6,00 dal limite esterno del ciglio stradale;
- le eventuali pensiline potranno essere poste, rispetto al limite del ciglio stradale, a distanza pari a mt 2,50;
- gli ingombri, la volumetria e le altre caratteristiche tecniche delle attrezzature saranno definite in sede di Progetto unitario preventivo, esteso all'intera area individuata dallo strumento urbanistico, che comprenda in dettaglio tutte le sistemazioni esterne, con particolare cura per le aree di manovra e parcheggio, per i bordi, le alberature, le aree per

movimento e sosta, le pavimentazioni, la segnaletica di legge e pubblicitaria, nel rispetto della legislazione vigente in fatto di sicurezza stradale;

- la superficie occupata dai manufatti edilizi (edifici e pensiline) non dovrà essere superiore al 20% della superficie fondiaria;
- gli edifici dovranno svilupparsi di norma su un solo piano con una altezza massima di mt 6,50 consentita per le attività connesse alla ristorazione ed agli impianti particolari.

Non sono ammesse funzioni ed attività diverse da quelle sopraelencate se non tradizionalmente connesse alle stazioni di servizio; è ammessa la residenza, da ricavare all'interno dei volumi adibiti alla ristorazione, nella misura di un alloggio con volume massimo di mc 300, ad uso esclusivo del titolare delle funzioni permesse ed in stretta pertinenza con le stesse, con divieto di locazione a terzi; la necessità d'inserimento della residenza sarà valutata dall'Amministrazione Comunale in sede di approvazione del Progetto unitario.

Le aree destinate dal Piano a questo uso che si rendessero libere in seguito all'adozione del piano suddetto, dovranno essere destinate a parcheggio oppure piantumate.

Strumento di intervento: intervento edilizio diretto con Progetto unitario preventivo esteso all'intera area.

#### Aree per manifestazioni e spettacoli all'aperto e per spettacoli viaggianti (FC) ed aree per parcheggi attrezzati per la sosta dei camper (PA)

Le aree per manifestazioni e spettacoli all'aperto sono fatte corrispondere alle aree destinate a parcheggi attrezzati per la sosta dei camper con le quali condividono stesse esigenze connesse alla dotazione di reti impiantistiche, alla sistemazione del suolo ed alla dislocazione degli accessi; sono previste una a Radicofani, presso Piazza 25 Aprile, area di nuova espansione residenziale, ed una a Contignano, su Via dell'Orcia, a valle degli impianti sportivi.

Tali aree sono destinate prioritariamente a parcheggio attrezzato per ospitare camper e saltuariamente a manifestazioni ed allestimenti temporanei, ad attività connesse con il tempo libero ed a spettacoli circensi o spettacoli viaggianti in generale; sono attuate per esclusiva iniziativa pubblica e devono rispettare le seguenti prescrizioni.

- gli accessi alle aree dovranno risultare adeguati e funzionali;
- non sono consentiti manufatti permanenti di nessun tipo;
- dovranno essere impiegate pavimentazioni permeabili o semipermeabili e amovibili, al fine di consentire operazioni di recupero ambientale;
- il progetto esecutivo dovrà contenere indicazione precise delle sistemazioni esterne (aree pavimentate, a terra, a prato), delle nuove piantumazioni arboree ed arbustive, delle reti impiantistiche (canalizzazioni, colonnette attrezzate di distribuzione, ecc) per l'approvvigionamento idrico, la fognatura, l'elettricità, l'illuminazione pubblica.

#### **ART. 45. AREE DI TRASFORMAZIONE INTEGRATE PER ATTREZZATURE GENERALI DI INTERESSE PUBBLICO**

**45.01.** Sono le aree, di cui all'art. 79 delle norme del Piano Strutturale, destinate a servizi ed attrezzature di interesse pubblico o collettivo che, indipendentemente dalla qualità dei soggetti che vi intervengono, sono destinate a finalità di carattere generale sotto l'aspetto economico, culturale, ricettivo, socio-sanitario, religioso e ricreativo, residenziale di servizio, supporto ed integrazione alle attività insediate. Gli interventi di cui al presente articolo, oltre a integrare la dotazione di attrezzature necessarie per il rispetto degli standards, sono considerati un'importante occasione di riqualificazione e salvaguardia del territorio, pertanto la progettazione dovrà essere improntata ad un elevato grado di qualità architettonica e edilizia.

**45.02.** All'interno di ciascuno dei tre ambiti urbanizzati (rif. Tavv. 2, 3 e 4 in scala 1:2000 del Regolamento Urbanistico) sono distinte altrettante Aree di trasformazione integrate, riferite a strategie progettuali specifiche; tali aree, in generale, dovranno essere caratterizzate:

- dalla compresenza ed integrazione di più funzioni-destinazioni, con riferimento a quelle generali ammissibili di cui al comma successivo; è opportuno, in riferimento a ciò, che l'area a servizi di Contignano sia integrata da tessuti residenziali, di servizio, supporto ed integrazione alle attività insediate, creando così una di quelle "zone miste" tipiche dei centri storici, che tradizionalmente hanno dimostrato una forte vitalità sociale e culturale; **l'attuazione dell'area in questione tuttavia non è ad oggi considerata prioritaria, sia per la sua marginalità rispetto all'abitato, sia perché altre aree di trasformazione, con destinazione residenziale e commerciale di vicinato, risultano maggiormente coinvolte nella riattivazione del tessuto urbano**<sup>39</sup>.
- da un'attenta integrazione tra le funzioni-destinazioni e gli spazi non edificati, con particolare riferimento alle sistemazioni a verde pubblico e privato ed alle infrastrutture per la mobilità meccanizzata (viabilità e sosta) e pedonale (percorsi, piazze); è opportuno, in riferimento a tali indicazioni, uno studio appropriato per l'area a servizi di Radicofani in relazione anche ai presupposti di recupero del cono visuale tra la Posta Medicea ed il Borgo;
- da appropriate modalità di rapporto con i tipi del contesto esistente (naturale e antropizzato), concorrendo a determinare o migliorare il "grado di spazialità" complessiva di un'area urbana/urbanizzata, elevandone la qualità di base; a tale riguardo, l'intervento nell'area produttiva della Val di Paglia, viene considerato una importante occasione per un miglioramento sensibile dell'intero contesto.

**45.03.** In relazione ai diversi ambiti urbanizzati di riferimento, agli obiettivi ed alle **specifiche** strategie progettuali **descritte al comma precedente e in coerenza con l'orientamento generale di governo del territorio a favore dello sviluppo sostenibile, il Regolamento Urbanistico coinvolge** le seguenti risorse ed **attua** le seguenti azioni trasformatrici<sup>40</sup>:

*Radicofani, area tra V. le O. Luchini e Via della Posta*

- Risorse coinvolte: suolo mediamente acclive e parzialmente coperto da vegetazione arborea, posto di fianco al tratto alto del percorso storico tra il Borgo e la Posta Medicea e ricompreso nella fascia tra il tessuto storico e l'area di tutela paesistica degli insediamenti storici; è stato modificato in tempi recenti rispetto alla morfologia naturale, con la realizzazione di una pista polivalente.
- Obiettivi e azioni trasformatrici: recupero complessivo dei valori paesaggistici e pittorici in funzione di un recupero del rapporto visivo tra il Borgo e la Posta (area prospiciente la strada) e creazione di nuove attrezzature a carattere urbano facilmente raggiungibili pedonalmente (area interna, pressoché contigua all'edificio esistente). Contribuire, attraverso la sistemazione del suolo, alla costituzione di un nuovo luogo centrale pubblico, unito al tessuto storico.

*Contignano, area in Via dell'Orcia adiacente all'area produttiva*

- **Non attuabile**<sup>41</sup>

*Val di Paglia, area lungo la S.S. 2 Cassia sul lato opposto all'area produttiva*

- Risorse coinvolte: suoli pianeggianti di fondovalle che inseguono il perimetro irregolare del piede delle colline; prospicienti, per l'intera lunghezza, alla zona produttiva dalla quale sono separati dal passaggio della Strada Statale.

<sup>39</sup> Alinea integrato dalla Variante RU approvata con Delib. CC. n. 4 del 27.02.2009

<sup>40</sup> Periodo così modificato dalla Variante RU approvata con Delib. CC. n. 4 del 27.02.2009

<sup>41</sup> Disciplina così sostituita dalla Variante RU approvata con Delib. CC. n. 4 del 27.02.2009

- Obiettivi e azioni trasformatrici: nuovi interventi necessari alla realizzazione di un'area che integri le necessarie dotazioni di attrezzature e servizi con le sistemazioni a verde pubblico ed alle infrastrutture per la mobilità, con l'obiettivo di migliorare la qualità generale dell'insediamento produttivo che, in considerazione della posizione strategica, può puntare ad una parziale riconversione verso attività di tipo artigianale, commerciali e di servizio.

**45.04.** In tali aree il Piano si attua mediante intervento urbanistico preventivo, esteso all'intera area individuata dal Piano; nel caso che il soggetto promotore sia privato, in sede di convenzionamento con l'Amministrazione comunale, dovranno essere definiti i tempi ed i modi di realizzazione degli interventi, l'oggetto di cessioni o di disponibilità all'uso pubblico, nonché gli eventuali stralci funzionali considerati necessari alla completa attuazione dell'intervento.

Con riferimento all'art. 78 comma secondo delle norme del Piano Strutturale, per le nuove edificazioni, vengono predisposte norme generali che mirano ad ottenere dagli elaborati di progetto le regole morfologiche e le modalità del rapporto con i tipi del contesto esistente, senza fissare limiti e parametri qualitativi e quantitativi; **il Regolamento Urbanistico, coerentemente con l'orientamento generale di governo del territorio a favore dello sviluppo sostenibile, fissa i parametri riferiti alle azioni trasformatrici per la sua fase di attuazione<sup>42</sup>.**

I limiti ed i parametri degli interventi sono definiti e verificati prevedendo l'obbligo del Piano attuativo esteso all'intera area, che tenga conto nella individuazione dei criteri e dei metodi di valutazione, ai sensi della **L.R. 03.01.2005 n. 1<sup>43</sup>**, dell'incidenza delle destinazioni previste sulla strategia della mobilità e della qualità urbana, allo scopo di individuare fra di esse quelle effettivamente sostenibili e compatibili.

In particolare ci si dovrà attenere alle seguenti indicazioni e prescrizioni:

- i volumi edilizi saranno commisurati alle effettive esigenze, così come risulteranno documentate dai progetti, e dovranno tenere conto delle leggi dello Stato in materia;
- il progetto dovrà essere formulato tenendo conto del sistema di relazioni funzionali, spaziali ed ambientali in cui l'opera si colloca, fornendo elaborati grafici in scala adeguata, oltre ad un apparato conoscitivo e documentario che ne ponga in evidenza le implicazioni e conseguenze sull'ambiente;
- il progetto dovrà riguardare l'intera area oggetto dell'intervento, e comprendere in dettaglio anche tutte le sistemazioni esterne, con particolare cura per i bordi, le alberature, le recinzioni, le aree destinate alla mobilità veicolare (viabilità e sosta);
- il progetto dovrà contenere gli schemi delle reti impiantistiche (approvvigionamento idrico, rete fognante, elettrica, di illuminazione pubblica, telefonica e del gas);
- le sistemazioni esterne dovranno essere progettate in osservanza ai disposti dell'art. 4 punto 10 della D.C.R. 21.06.1994 n. 230 in fatto di permeabilità dei terreni.

Negli edifici esistenti in dette aree, difformi dalla destinazione d'uso prescritta dal Piano, possono essere realizzati solo interventi corrispondenti alle categorie *a*, *b*, *e* di cui all'art. 22 delle presenti Norme.

La superficie da destinare a parcheggio in relazione alle funzioni-destinazioni, deve essere così proporzionata, rispetto alla superficie dell'area individuata dal Piano o alle quote di superficie destinate alle specifiche attività come elencate nella tabella di cui al comma secondo dell'art. 44 delle presenti Norme:

- pari al 20% per la quota di superficie destinata ad attività culturali e ricreative;
- non inferiore a mq 2 per il numero delle presenze pari alla capienza massima dichiarata ai fini del rilascio del parere VV.F., per attività di tipo congressuale;

<sup>42</sup> Periodo integrato dalla Variante RU approvata con Delib. CC. n. 4 del 27.02.2009

<sup>43</sup> Riferimento normativo aggiornato dalla Variante RU approvata con Delib. CC. n. 4 del 27.02.2009

- pari al 15% per la quota di superficie destinata ad attività socio-sanitarie e sanitario-ricettive;
- non inferiore al 10% per tutti gli altri servizi ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico;
- non inferiore ad un posto auto per ogni camera o alloggio destinati ad attività ricettiva;
- non inferiore a mq 2 per il numero delle presenze pari alla capienza massima dichiarata ai fini del rilascio dell'autorizzazione sanitaria, per attività ristorativa;
- non inferiore ad un posto auto per ogni residenza di servizio, supporto ed integrazione alle attività insediate.

**ART. 46. AREE A VERDE PUBBLICO E ATTREZZATO: PREVALENTEMENTE INEDIFICATE CON FUNZIONE DI COMPENSAZIONE AMBIENTALE NELLE ZONE URBANIZZATE**

**46.01.** Sono le aree di cui all'art. 71 delle norme del Piano Strutturale, interne ai tessuti urbani di Radicofani e Contignano e all'area urbanizzata della Val di Paglia, destinate a verde pubblico o di uso pubblico, alle quali sono assegnate al contempo funzioni di compensazione e rigenerazione dei fattori ambientali, in termini di salubrità dell'aria, insieme alle aree di rilevante valore storico ed insediativo ed alle aree di tutela paesistica degli insediamenti storici, di cui rispettivamente agli artt. 35 e 36 delle presenti Norme.

**46.02.** Più specificatamente comprendono:

- Aree a verde elementare e di arredo stradale
- Aree a verde attrezzato per giardini e parchi
- Aree a verde per attrezzature ed impianti sportivi

Tali aree sono distinte con apposito colore e simbolo grafico in cartografia, nella Tavv. 2, 3 e 4 in scala 1:2000 del Regolamento Urbanistico, inoltre sono ricomprese in strumenti urbanistici attuativi negli Ambiti di riqualificazione e trasformazione.

**46.03. Aree a verde elementare e di arredo stradale (VE)**

Concerne le aree verdi pubbliche eventualmente attrezzabili ove ne esista la compatibilità per il giuoco dei bambini e la sosta, per le quali deve essere assicurato il mantenimento, il potenziamento o il nuovo impianto della vegetazione secondo indicazioni da contenersi in appositi progetti di iniziativa pubblica o privata.

Sono considerate a verde elementare, ove non esista il rispetto stradale, le aiuole spartitraffico.

In tali aree non è ammessa nessuna nuova edificazione compresa qualsiasi struttura precaria o temporanea.

Nelle aree verdi di arredo stradale è vietata qualsiasi nuova edificazione, comprese le stazioni di servizio per le quali è prevista una specifica zona di piano (FZ), nonché l'installazione, anche precaria, di baracche, tettoie, cabine elettriche e simili, e il deposito stabile di materiali; deve essere assicurato il mantenimento o il ripristino dell'equilibrio naturale, conservando o integrando le alberature esistenti ai bordi delle strade. In queste aree sono prescritti la conservazione ed il potenziamento della vegetazione esistente. L'impianto di nuova vegetazione è attuato tramite progetti complessivi tendenti al mantenimento della fisionomia tradizionale della vegetazione con l'esclusione, pertanto, di piante esotiche o improprie.

**46.04. Aree a verde attrezzato per giardini e parchi pubblici (VA)**

Comprendono giardini e parchi pubblici, spazi per il giuoco ed il passeggio.

L'attrezzatura di queste aree dovrà avvenire attraverso progetti attuativi estesi all'intera area che definiranno in modo dettagliato posizione e qualità delle essenze arboree, gli elementi di arredo, le pavimentazioni, gli apparecchi di illuminazione, le eventuali recinzioni ecc.

Sono consentite costruzioni che realizzino ed integrino la destinazione di zona e cioè, oltre ai campi all'aperto, servizi igienici, attrezzature per il giuoco dei bambini, chioschi per la vendita

dei giornali, piccoli bar, attrezzature dipendenti da edifici scolastici adiacenti, centri di informazione. Dovrà essere assicurata la realizzazione di un numero adeguato di parcheggi sulla base delle necessità dell'utenza prevista.

In particolare parchi pubblici sono individuati in aree con speciale identità, in cui si possono trovare forme di verde non banali che interpretano le suscettibilità dei luoghi e/o dove possono essere progettate nuove sistemazioni a verde (con messa a dimora di essenze arbustive e arboree). Le suddette aree sono da conservare, migliorare, rendere parzialmente fruibili al pubblico con itinerari e passeggiate a piedi, in godimenti di situazioni ambientali e naturalistiche di pregio. In tali zone sono consentiti unicamente luoghi che realizzino ed integrino la destinazione di zona e cioè, piccoli chioschi bar con concessione temporanee, attrezzature di servizio, centri informazioni e simili. Tali attrezzature possono essere eseguite e gestite da privati mediante concessioni a tempo determinato previa apposita convenzione con l'Amministrazione Comunale che prevederà in ogni caso la cessione al Comune di tutte le aree relative all'urbanizzazione primaria.

Dovrà essere assicurata la realizzazione di un adeguato numero di parcheggi sulla base della necessità dell'utenza prevista.

#### **46.05. Aree a verde per attrezzature ed impianti sportivi (VS).**

Il Piano conferma le aree esistenti nei due centri di Radicofani e Contignano destinate ad impianti sportivi all'aperto (campi di calcio, campi da tennis); in tali aree sono ammessi, con intervento diretto, adeguamenti funzionali senza costruzione di nuovi volumi ad eccezione dei servizi necessari.

La realizzazione di nuovi impianti anche coperti (palestra, piscina coperta, locali e servizi polivalenti, ecc.) e la trasformazione radicale di quelli esistenti è subordinata ad un Progetto unitario esteso all'intera area; tale progetto dovrà rispondere ai criteri della massima documentazione, sia delle soluzioni progettuali presentate, sia dei rapporti che vengono a crearsi tra i nuovi insediamenti sportivi e le aree già urbanizzate circostanti.

Dovranno essere perciò prodotti elaborati grafici e modelli completi ed eloquenti con la descrizione nel dettaglio di tutte le sistemazioni esterne con particolare cura per i margini delle aree, le alberature, le recinzioni, le aree per i movimenti e la sosta.

**46.06.** Sui manufatti esistenti sono ammesse, con intervento diretto in assenza di Progetto unitario, le categorie *a*, *a1*, *b*, *e* di cui all'art. 22 delle presenti Norme; ogni attività dovrà perseguire la manutenzione e la conservazione degli assetti vegetazionali arborei e delle sistemazioni esistenti, nonché la riqualificazione delle parti degradate.

## **CAPO IV. PATRIMONIO INFRASTRUTTURALE (CONSERVAZIONE E TRASFORMABILITÀ)**

### **ART. 47. LE STRADE PUBBLICHE**

**47.01.** La viabilità principale del territorio comunale è quella definita dal Piano Strutturale.

**47.02.** Gli interventi di manutenzione o di modificazione dei tracciati spettano al Comune o agli Enti competenti istituzionalmente.

**47.03.** Quando i tracciati hanno caratteri di rilevanza storica, devono essere conservati i seguenti elementi:

- i caratteri planoaltimetrici generali;
- le opere di raccolta e convogliamento delle acque;
- le opere d'arte ed i segnali di viaggio;
- le sistemazioni ed i materiali del fondo stradale;

- le opere di sistemazione e contenimento del terreno;
- le alberature segnaletiche, gli allineamenti arborei e le siepi.

**47.04.** Ai fini del miglioramento della viabilità veicolare, oltre le viabilità di progetto delle aree di trasformazione funzionali alla sola circolazione veicolare interna alle stesse, sono previsti i seguenti interventi, tutti localizzati nelle aree urbane di Contignano (rif. Tav. 3 in scala 1:2000 del Regolamento Urbanistico):

- variante al tracciato della S.P. n. 96 per il tratto che attraversa il centro abitato, ovvero nuovo tracciato esterno all'abitato di collegamento tra Via dell'Orcia e Via Flori (conferma con correzione della previsione del precedente Strumento urbanistico generale), per uno sviluppo di c. mt 460;
- nuovo tracciato di raccordo tra la S.P. n. 96 e Via della Croce, per evitare l'attraversamento del Podere S. Giovanni, per uno sviluppo di c. mt 68;
- nuovo tracciato tra Via della Croce e l'area con nuova previsione a parcheggio pubblico, per uno sviluppo di c. mt 210.

#### **ART. 48. IMPIANTI E SERVIZI TECNOLOGICI**

**48.01.** Sono le aree pubbliche o private, distinte in cartografia con apposito colore e simbolo grafico (FT) nelle Tavv. 2, 3 e 4 in scala 1:2000 del Regolamento Urbanistico destinate agli impianti di depurazione nonché ai nodi delle reti di distribuzione dell'energia e delle telecomunicazioni; tali aree sono ricomprese tra quelle destinate ad attrezzature e servizi pubblici di cui all'art. 44 delle presenti Norme.

**48.02.** La realizzazione di impianti e servizi tecnologici, oltre alle vigenti norme tecniche specifiche, deve verificare le seguenti ulteriori condizioni:

- non deve determinare sensibili trasformazioni planoaltimetriche alle giaciture del suolo preesistenti ed in particolare alle opere di sistemazione quali muri a retta, terrazzamenti, viabilità campestre;
- deve dimostrata la fattibilità attraverso apposito studio geologico di dettaglio;
- deve rispettare le vigenti norme in materia di emissioni e pressione sonora;
- deve prevedere opportune schermature di essenze vegetali arboree autoctone, rispetto ai coni visuali privilegiati.

#### **ART. 49. IL TRASPORTO DI ENERGIA**

**49.01.** La costruzione di linee ad alta e media tensione, di cui all'art. 37 comma quarto delle norme del Piano Strutturale, deve tenere conto prioritariamente della necessità di assicurare il rispetto dei limiti di esposizione ai campi elettromagnetici delle popolazioni, nonché dei valori estetici del paesaggio su tutto il territorio comunale.

**49.02.** Le linee aeree di distribuzione locale sono consentite sul territorio comunale, con esclusione di:

- a) Geotopo dei calanchi
- b) Ambito di rilevante valore ambientale e paesaggistico
- c) Laghetti, vasche invasi di raccolta delle acque a uso agricolo
- d) Emergenze orografiche e poggi
- e) Tratti di percorsi panoramici e punti visuali emergenti
- f) Sorgenti idriche, fonti storiche, aree di alimentazione delle sorgenti idropotabili
- g) Aree di pertinenza paesaggistica dei centri urbani
- h) Aree di rilevante valore storico e insediativo

- i) Aree di tutela paesistica degli insediamenti storici
- j) Parchi e giardini storici
- k) Pertinenza paesaggistica degli edifici invariants del territorio aperto all'interno delle quali si dovrà procedere per reti interrato in aderenza alle sedi stradali pubbliche e vicinali.

**49.03.** Nel caso in cui risulti evidentemente difficoltoso rispettare le norme di cui ai commi precedenti, ed esclusivamente per motivi tecnici e funzionali, il soggetto avente titolo può presentare documentazione di dettaglio al fine di motivare proposte di intervento anche in difformità delle norme suddette. Tale documentazione dovrà permettere la corretta valutazione dell'impatto visuale dell'intervento e le conseguenze sul quadro paesaggistico esistente.

## **CAPO V. GLI IMPIANTI FISSI DELLE TELECOMUNICAZIONI: NUOVA COSTRUZIONE**

### **Art. 50. RIPETITORI, ANTENNE RADIOTELEVISIVE E CENTRALINE PER TELEFONIA MOBILE**

**50.01.** La normativa inerente la nuova installazione di impianti fissi ed attrezzature per la telefonia mobile per le telecomunicazioni, ovvero la definizione di un piano di razionalizzazione delle emissioni energetiche, le tipologie degli impianti, le modalità degli atti ecc., in Territorio aperto ed all'interno delle Aree urbane e di influenza urbana, è normata dal Regolamento Edilizio Unificato dei Comuni del Parco Artistico Naturale e Culturale della Val d'Orcia, in fase di adozione ed al quale il Comune di Radicofani fa riferimento. In attesa della definitiva approvazione del suddetto Regolamento dovrà essere evitata di norma la collocazione di tali installazioni nelle aree di pertinenza dei centri appartenenti al sistema urbano provinciale di cui all'art. H5 delle Norme del P.T.C. provinciale, degli aggregati di cui all'art. H6, dei beni di valore culturale ed ambientale censiti ai sensi della L.R. 19.02.1979 n. 10 e del patrimonio edilizio in territorio aperto censito ai fini delle presenti Norme.

Le presenti Norme definiscono le aree in cui è ammessa la localizzazione e le regole specifiche da rispettare nell'ambito del territorio comunale.

**50.02.** Nel territorio comunale possono essere localizzate le attrezzature e gli impianti relativi alla telecomunicazione, nel rispetto delle norme di cui al comma precedente, con esclusione delle seguenti aree:

- a) Geotopo dei calanchi
- b) Ambito di rilevante valore ambientale e paesaggistico
- c) Laghetti, vasche invasi di raccolta delle acque a uso agricolo
- d) Emergenze orografiche e poggi
- e) Tratti di percorsi panoramici e punti visuali emergenti
- f) Sorgenti idriche, fonti storiche, aree di alimentazione delle sorgenti idropotabili
- g) Aree di pertinenza paesaggistica dei centri urbani
- h) Aree di rilevante valore storico e insediativo<sup>44</sup>
- i) Aree di tutela paesistica degli insediamenti storici
- j) Parchi e giardini storici
- k) Pertinenza paesaggistica degli edifici invariants del territorio aperto
- l) Aree archeologiche, anche di futura perimetrazione
- m) Strade vicinali e tratti persistenti dei percorsi fondativi, relativamente al tracciato e ad una fascia di mt 10 per ogni lato;

<sup>44</sup> In sede di controdeduzione alle osservazioni n. 10 (Soprintendenza BB.AA) e n. 13 (Bonsignori *et alia*) alla Variante RU n. 4 - successivamente approvata con DCC n. 15 del 26.05.2012 -, si è proceduto a confermare il divieto di realizzare nuovi impianti di telefonia mobile, ecc., nelle *Aree di rilevante valore storico e insediativo*.

**50.03.** Nelle aree in cui è consentita la installazione degli impianti di cui al presente articolo, è prescritta una distanza minima di mt 150 dagli edifici destinati ad ospitare persone.

**50.04.** È fatto salvo l'impianto attualmente esistente sul Poggio Reggiano, per il quale è prescritta la riubicazione dei volumi tecnici esistenti in posizione diversa da quella attuale sul crinale del poggio, ai fini di una riduzione dell'impatto visuale dalla breve distanza.

#### **ART. 51. DISPOSIZIONI SPECIFICHE PER I TRATTI DI PERCORSI PANORAMICI E PUNTI VISUALI EMERGENTI**

**51.01.** In corrispondenza dei tratti panoramici e dei punti visuali emergenti di cui all'art. 31 delle norme del Piano Strutturale non è ammessa alcuna nuova costruzione o sopraelevazione di costruzioni esistenti, compresi tralicci, antenne, ripetitori, cartelli pubblicitari, recinzioni e siepi o impianti arborei, il cui punto più alto superi la linea che si diparte dal ciglio a valle della strada o dall'area scoperta pubblica, con un angolo di 20° sotto l'orizzonte, per una profondità di mt 100.

### **TITOLO V. IL TERRITORIO APERTO**

#### **ART. 52. TERRITORIO APERTO.**

**52.01.** In conformità alle prescrizioni contenute nel Piano Strutturale al Titolo II *Statuto dei luoghi*, Titolo IV *Prescrizioni riferite ad ambiti specifici* e Titolo V *Sistemi e sottosistemi territoriali*, il Territorio aperto, esterno al perimetro delle Aree urbane e di influenza urbana di cui all'art. 16 delle presenti Norme, comprende i seguenti ambiti individuati in cartografia con apposito colore e/o simbolo grafico nelle Tavv. 1.1, 1.2, 1.2 in scala 1:10.000:

- Ambiti di pertinenza storico-paesistica ed ambientale di fiumi, torrenti, fossi e corsi d'acqua
- Laghetti vasche invasi di raccolta/deposito delle acque ad usi agricoli
- Geotopo dei calanchi
- Ambiti di rilevante valore ambientale e paesaggistico
- Aree con frequenza di detrito vulcanico ... di rilevanza paesistica (cono vulcanico)
- Gli arredi vegetazionali come allineamenti arborei di pregio, siepi, sistemazioni a verde
- Emergenze orografiche e poggi
- Tratti di percorsi panoramici e Punti visuali emergenti
- Aree di pertinenza paesaggistica dei centri urbani
- Parchi e giardini storici
- Insediamenti aggregati e sparsi in posizione orografica dominante e/o rilevante
- Tracciati viari fondativi tratti persistenti e modificati
- Viabilità vicinale
- Viabilità minore: tracciati e viottoli che inseguono cigli crinali e basi dei calanchi
- Aree agricole caratterizzanti il paesaggio dei "seminativi collinari"
- Aree agricole dei seminativi di fondovalle di rilevanza produttiva
- Aree agricole a seminativo con presenza significativa dell'arborato a vite, del vigneto tradizionale e dell'oliveto (Poggi di Castelvecchio e Contignano)
- Aree agricole isolate a vite, vigneto tradizionale e oliveto di rilevanza paesistica
- Aree agricole con colture arborate e superfici boscate, sistemazioni agrarie di rilevanza paesistica (Le Vigne)
- Aree boscate, formazioni riparie, vegetazione arborea lungo gli impluvi, a preminente conservazione ambientale

- Ambiti con elementi detrattori del paesaggio: cava sull'Orcia, cava dimessa sul Formone, ex-discardica di Monte Nebbiali
- Ambiti da sottoporre a recupero ambientale: l'invaso di S. Piero in Campo
- Zona per ospitalità in spazi aperti di cui alla L.R. 76/94

**52.02.** La disciplina del Territorio aperto costituisce il tema portante del Piano Strutturale e quindi del Regolamento Urbanistico, in ragione della rilevanza che questa parte del territorio riveste nel Comune di Radicofani.

Il Regolamento Urbanistico, recependo la già dettagliata definizione di aree elaborata dal Piano Strutturale in funzione della maggiore o minore densità di Invarianti strutturali e della maggiore o minore significatività produttiva, ne articola ulteriormente il riconoscimento secondo le specifiche di cui ai Capi II e III del presente Titolo. Pertanto risultano disciplinate differentemente le parti dominate dalla rilevanza storica o ambientale degli elementi territoriali (per esempio gli ambiti dei corsi d'acqua, i boschi, ecc.) nelle quali l'attività produttiva agricola è ormai marginale e pertanto sono sottoposte a tutele e limitazioni d'uso, le parti nelle quali attività agricole ancora significative ed il conseguente presidio territoriale svolto possono stare in equilibrio con i valori storici ed ambientali comunque presenti e parti nelle quali le medesime attività devono essere limitate per la rilevanza dei fattori paesistici.

Il Capo I del presente Titolo riporta gli indirizzi e le norme generali di uso e tutela delle risorse localizzate, discendendo dalla duplice esigenza di garantire le attività di coltivazione legate alle specificità agroalimentari del territorio e, contemporaneamente, di introdurre alcune limitazioni connesse alla tutela e conservazione delle caratteristiche storiche, paesistiche ed ambientali presenti nel medesimo territorio.

## **CAPO I. GESTIONE AMBIENTALE E DEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA IN TERRITORIO APERTO**

### **ART. 53. AMBITO DI APPLICAZIONE**

**53.01.** La disciplina degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia necessari allo sviluppo dell'agricoltura e delle attività ad essa connesse in funzione della tutela ed utilizzazione del territorio si applica nelle aree con esclusiva o prevalente funzione agricola; tali aree sono individuate dal Regolamento Urbanistico con apposito segno grafico e colore negli elaborati grafici Tavv. 1.1, 1.2 e 1.3 in scala 1:10.000 e denominate secondo l'elenco che segue.

Il Regolamento Urbanistico, con riferimento ai contenuti dell'art. 1 comma quarto della L.R. 14.04.1995 n. 64 e successivi adeguamenti e modificazioni e dell'art. 1 commi secondo e terzo del relativo Regolamento di attuazione 05.09.1997 n. 4, nonché degli artt. 23 e 61 del P.I.T. e dell'art. Q2 del P.T.C. provinciale, individua le seguenti zone con esclusiva o prevalente funzione agricola:

- Aree agricole caratterizzanti il paesaggio dei seminativi collinari (di cui all'art. 83 delle presenti Norme)
- Aree agricole dei seminativi di fondovalle di rilevanza produttiva (di cui all'art. 84 delle presenti Norme)
- Aree agricole a seminativo con presenza significativa dell'arborato a vite, del vigneto tradizionale e dell'oliveto - Poggi di Castelvecchio e Contignano (di cui all'art. 85 delle presenti Norme)
- Aree agricole isolate a vite, vigneto tradizionale e oliveto, di rilevanza paesistica (di cui all'art. 86 delle presenti Norme)

- Aree agricole con colture arborate e superfici boscate, sistemazioni agrarie di rilevanza paesistica - Le Vigne (di cui all'art. 87 delle presenti Norme)
- Aree boscate a preminente conservazione ambientale (di cui all'art. 88 delle presenti Norme)
- Aree con frequenza di detrito vulcanico con sistemazioni agrarie caratterizzate dalla presenza di arbusteti e di pietraie a perimetrazione dei campi, resti di promiscuo, di rilevanza paesistica (di cui all'art. 69 delle presenti Norme).

**53.02.** Sono escluse dall'ambito di applicazione della L.R. 14.04.1995 n. 64 le aree protette soggette alla disciplina speciale della L. 06.12.1991 n. 394 e della L.R. 11.04.1995 n. 49. L'appartenenza dei territori dei cinque Comuni del Parco della Val d'Orcia all'ANPIL, con il conseguente obbligo di applicazione dei paradigmi gestionali discendenti dalla L. 06.12.1991 n. 394 e la successiva opportunità evolutiva fornita dalla L.R. 11.04.1995 n. 49, ha condotto, per quanto relativo alla gestione delle aree con esclusiva o prevalente funzione agricola, alla redazione del *Regolamento per la gestione ambientale e degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia nelle zone a "dominante agricola" dell'Anpil Val d'Orcia*, quale strumento intimamente connesso al Piano di Gestione dell'ANPIL.

Tale disciplina ha come riferimento e discende dal P.T.C. provinciale del quale il Piano Strutturale ha definito le indicazioni strategiche per il governo del territorio comunale di Radicofani, integrandole con gli indirizzi di sviluppo espressi dalla comunità locale; la stessa è esplicitamente finalizzata alla promozione dello sviluppo sostenibile, sia attraverso i lineamenti di gestione ambientale, sia attraverso la disciplina delle trasformazioni urbanistiche, edilizie e territoriali nelle zone con prevalente od esclusiva funzione agricola.

**53.03.** Le presenti Norme del Regolamento Urbanistico integrano pertanto tale disciplina apportando le modifiche ritenute necessarie ai fini di una uniformità della trattazione e delle terminologie. Per i diversi ambiti in Territorio aperto, di cui all'art. 52 delle presenti Norme, vengono fornite norme e prescrizioni specifiche, volta per volta, ai Capi II e III del presente Titolo.

#### **ART. 54. OBIETTIVI E STRUMENTI DI GOVERNO INERENTI IL COMPLESSO DELLE AREE CON ESCLUSIVA O PREVALENTE FUNZIONE AGRICOLA**

**54.01.** Nelle aree con esclusiva o prevalente funzione agricola, di cui al primo comma dell'art. 53 delle presenti Norme, la disciplina di governo dettata dal Piano Strutturale e resa operativa dal Regolamento Urbanistica è orientata al perseguimento dei seguenti obiettivi:

- contrastare la semplificazione della tessitura agraria e delle forme paesistiche peculiari della Val d'Orcia;
- garantire la possibilità di osservazione del paesaggio da luoghi significativi per apertura del campo visivo ed altimetria;
- assicurare la persistenza delle relazioni figurative tra i beni storico-architettonici del territorio aperto e le loro pertinenze;
- tutelare la biodiversità anche attraverso l'incremento della vegetazione non colturale e della mobilità degli animali (rete ecologica);
- orientare la redazione dei Piani di miglioramento agricolo ambientale (di seguito PMAA), di cui al successivo art. 58, in funzione del mantenimento e della gestione delle caratteristiche peculiari del paesaggio agrario della Val d'Orcia.

**54.02.** In una logica di coerenza con gli obiettivi della disciplina di governo del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico le Aziende agricole abilitate concorrono alla tutela, valorizzazione ambientale e alla gestione naturalistica, anche attraverso i PMAA disciplinati dalle presenti Norme.

Nelle aree con esclusiva o prevalente funzione agricola intervengono inoltre, attraverso programmi ed interventi coordinati con le finalità del Piano Strutturale:

- la Regione;
- la Provincia;
- l'Ente gestore dell'ANPIL;
- i Comuni il cui territorio è ricompreso nell'ANPIL;
- le Aziende agricole non abilitate alla formazione di PMAA.

**ART. 55. MODALITÀ GENERALI DI TRASFORMAZIONE EDILIZIA, DI TRASFORMAZIONE DELLA TESSITURA AGRARIA E DI INDIVIDUAZIONE DEGLI INTERVENTI DI MIGLIORAMENTO AGRICOLO-AMBIENTALE NEI DIFFERENTI AMBITI**

**55.01.** Le presenti Norme considerano come tessitura agraria l'insieme degli elementi fisici e vegetazionali che compongono il disegno del suolo e del paesaggio agrario, ovvero:

- le sistemazioni idraulico-agrarie (terrazzamenti, ciglionamenti, sistemazioni di piano, argini longitudinali e trasversali, ecc.);
- la forma e la dimensione dei campi;
- la rete scolante e le solcature;
- le colture arboree;
- le piante arboree non colturali e le siepi vive;
- la viabilità campestre.

**55.02.** Nelle *Aree agricole con colture arborate e superfici boscate, sistemazioni agrarie di rilevanza paesistica (Le Vigne)*, nelle *Aree agricole isolate a vite, vigneto tradizionale e oliveto, di rilevanza paesistica*, e nelle *Aree agricole a seminativo con presenza significativa dell'arborato a vite, del vigneto tradizionale e dell'oliveto (Poggi di Castelvecchio e Contignano)*, di cui al Titolo V Capo III delle presenti Norme, ovvero nelle perimetrazioni a fondamento tipologico **dell'Anpil definite**<sup>45</sup> "tessuti agrari a maglia fitta con prevalenza dell'olivo e del promiscuo", deve 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. Le eventuali trasformazioni rilevanti sono corredate da un'analisi progettuale che ne dimostri le caratteristiche migliorative dal punto di vista idraulico, tecnico-agronomico e paesistico-ambientale. Gli interventi di miglioramento ambientale da realizzare all'interno di tali aree riguardano la manutenzione, il risarcimento e ripristino di terrazzamenti e ciglionamenti, l'incremento od il ripristino delle piantate di bordo o poste in fregio alla viabilità campestre, l'eliminazione di recinzioni. Gli indirizzi colturali favoriscono la destinazione ad oliveto (anche attraverso il recupero degli oliveti abbandonati e l'eliminazione delle forme invasive del bosco), a vite o a colture arboree, laddove esse siano compatibili con le caratteristiche eco-stazionali e con l'indirizzo produttivo aziendale.

Nelle parti interessate dalla presenza di edifici di civile abitazione l'obiettivo è quello della ricontestualizzazione mediante la riqualificazione delle recinzioni, dei caratteri architettonici, la

<sup>45</sup> Parola così sostituita dalla Variante RU approvata con Delib. CC. n. 4 del 27.02.2009

riconduzione della vegetazione arborea ornamentale alle essenze arboree locali e l'eliminazione degli annessi impropri.

**55.03.** Nelle *Aree con frequenza di detrito vulcanico con sistemazioni agrarie caratterizzate dalla presenza di arbusteti e di pietraie a perimetrazione dei campi, resti di promiscuo, di rilevanza paesistica (cono vulcanico)*, di cui all'art. 69 delle presenti Norme, ovvero nelle perimetrazioni a fondamento tipologico **dell'Anpil definite**<sup>46</sup> “seminativi e pascoli a maglia fitta e a campi chiusi”, viene 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.

Gli interventi di miglioramento ambientale da realizzare in tali aree perseguono l'obiettivo di tutelare integralmente e di ampliare il sistema delle siepi, spesso di carattere residuale a seguito di vaste ristrutturazioni e quindi di rilevante valore documentario. Viene perseguito il mantenimento della struttura insediativa concentrata, evitando quindi la dispersione delle nuove costruzioni rurali, localizzandole in contiguità ai nuclei o ai complessi rurali esistenti.

**55.04.** Nelle *Aree agricole dei seminativi di fondovalle di rilevanza produttiva*, di cui all'art. 84 delle presenti Norme, ovvero nelle perimetrazioni a fondamento tipologico **dell'Anpil definite**<sup>47</sup> “seminativi di fondovalle con permanenze del tessuto agrario della bonifica”, viene perseguito il mantenimento in efficienza, laddove ancor esistenti, delle sistemazioni della bonifica e degli argini longitudinali e trasversali con la relativa vegetazione di ripa non interagente con l'efficienza idraulica, della viabilità campestre e dei manufatti di antica formazione. Viene inoltre assicurata la persistenza degli orientamenti monodirezionali dei campi, delle piantate residue, delle siepi, delle siepi alberate, delle alberature a filari.

Gli interventi di miglioramento ambientale da realizzarsi all'interno di tali aree riguarderanno il miglioramento ed il ripristino degli elementi della tessitura agraria.

All'interno di tali aree, le nuove residenze ed i nuovi annessi agricoli sono da collocarsi preferibilmente in contiguità con i complessi rurali esistenti.

**55.05.** Nelle *Aree agricole caratterizzanti il paesaggio dei seminativi collinari*, di cui all'art. 83 delle presenti Norme, ovvero nelle perimetrazioni a fondamento tipologico **dell'Anpil definite**<sup>48</sup> “seminativi collinari”, viene 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.

Le eventuali trasformazioni rilevanti sono corredate da un'analisi progettuale che ne dimostri le caratteristiche migliorative dal punto di vista idraulico, tecnico-agronomico e paesistico-ambientale.

Gli interventi di miglioramento ambientale da realizzarsi all'interno di tali zone, saranno finalizzati al mantenimento ed al ripristino della vegetazione non colturale lungo gli impluvi, lungo i corsi d'acqua minori e lungo i confini dei campi e della viabilità campestre. Lungo i corsi d'acqua minori, il ripristino della vegetazione potrà essere ottenuto mantenendo una fascia di 2/3 metri non arata in fregio agli alvei.

Per quanto riguarda gli aspetti faunistici, gli interventi di miglioramento ambientale potranno prevedere misure gestionali (ad esempio la modulazione della trebbiatura) finalizzate al completamento del ciclo riproduttivo delle specie nidificanti (ad esempio l'albanella).

<sup>46</sup> Parola così sostituita dalla Variante RU approvata con Delib. CC. n. 4 del 27.02.2009

<sup>47</sup> Parola così sostituita dalla Variante RU approvata con Delib. CC. n. 4 del 27.02.2009

<sup>48</sup> Parola così sostituita dalla Variante RU approvata con Delib. CC. n. 4 del 27.02.2009

**55.06.** Le perimetrazioni a fondamento tipologico **dell'Anpil, alla cui lettura si rimanda<sup>49</sup>**, comprendono inoltre aree che nel territorio di Radicofani sono presenti in quantità ambientalmente irrilevante e che pertanto nel Quadro conoscitivo sono state accorpate alle aree principali, considerate ai comma precedenti; si tratta dei “prati e pascoli con alberi isolati o a gruppi” e dei “pascoli ed arbusteti dei crinali principali”.

Gli interventi di miglioramento ambientale potranno tuttavia intervenire su tali aree con progetti di tutela e ripristino come di seguito indicato.

Per i “prati e pascoli con alberi isolati o a gruppi” sono da tutelare ed incrementare le grandi querce isolate od a gruppi nei campi aperti, la vegetazione lineare lungo gli impluvi, le siepi alberate lungo le strade. E' inoltre da favorire l'utilizzo dei pascoli abbandonati.

Gli interventi di miglioramento ambientale da realizzarsi al loro interno riguarderanno il miglioramento ed il ripristino degli elementi della tessitura agraria; le nuove residenze ed i nuovi annessi agricoli sono da collocarsi preferibilmente in contiguità con i complessi rurali esistenti.

Per i “pascoli ed arbusteti dei crinali principali” gli interventi di miglioramento ambientale sono finalizzati ad assicurare la loro sopravvivenza, oltre che per ragioni di carattere documentario relative ad una articolazione di usi e forme paesistiche che si sta semplificando a causa delle trasformazioni più recenti, anche al fine di favorire attività ricreative-escursionistiche che trovano nei crinali i luoghi più significativi per la visione del paesaggio circostante (punti panoramici privilegiati). In tali aree è da escludersi qualsiasi trasformazione edilizia che alteri il profilo dei crinali.

**55.07<sup>50</sup>.** Gli interventi di sistemazione ambientale, di cui all'art. 45 comma 2 della L.R. 03.01.2005 n. 1, debbono comunque adeguarsi ai contenuti dell'art. 12 del Regolamento di attuazione del Titolo IV Capo III "Il territorio rurale" della L.R. 03.01.2005 n. 1, che di seguito viene riportato.

a) Gli interventi di sistemazione ambientale, correlati al mutamento della destinazione d'uso agricola di edifici ricadenti nel territorio rurale, nelle aree di pertinenza di cui all'articolo 45, comma 2 della L.R. 03.01.2005 n. 1, devono garantire un assetto dei luoghi paragonabile a quello ottenibile con l'attività agricola, ivi compresa la tutela e la valorizzazione delle risorse ambientali esistenti.

b) Gli interventi di cui alla precedente lett. a), da realizzarsi nelle aree di pertinenza degli edifici medesimi, individuate ai sensi della L.R. 03.01.2005 n. 1, devono garantire il mantenimento delle sistemazioni idraulico-agrarie, della vegetazione arborea ed arbustiva e della viabilità minore, nonché la tutela dei manufatti di rilevanza paesaggistica, storica o testimoniale e delle alberature segnaletiche, di confine e di arredo esistenti.

c) Gli interventi obbligatori previsti dalle normative vigenti a fini della prevenzione dagli incendi, di difesa idrogeologica, di tutela della fauna e della flora, non possono essere considerati interventi di sistemazione ambientale ai sensi delle due precedenti lett. a) e b).

d) I titoli abilitativi necessari per realizzare gli interventi che comportano il mutamento della destinazione d'uso agricola sono corredati:

- da una stima del costo, contabilizzato a prezzi correnti al momento della presentazione della documentazione, degli interventi di sistemazione ambientale da realizzare nel primo decennio;

<sup>49</sup> Parole aggiunte dalla Variante RU approvata con Delib. CC. n. 4 del 27.02.2009

<sup>50</sup> Comma inserito dalla Variante RU approvata con Delib. CC. n. 4 del 27.02.2009

- **dalla documentazione relativa alle risorse ambientali presenti sulle superfici interessate dagli interventi di trasformazione edilizia o culturale programmati, con particolare riferimento a:**
  - **le formazioni lineari arboree ed arbustive non colturali;**
  - **le alberature segnaletiche di confine o di arredo;**
  - **gli individui arborei a carattere monumentale ai sensi della normativa vigente;**
  - **le formazioni arboree d'argine di ripa o di golena;**
  - **i corsi d'acqua naturali o artificiali;**
  - **la rete scolante artificiale principale;**
  - **le particolari sistemazioni agrarie quali muretti, terrazzamenti o ciglionamenti;**
  - **i manufatti aventi valore paesaggistico, storico o testimoniale censiti dagli Enti pubblici territoriali;**
  - **la viabilità rurale esistente;**
- nei casi in cui non sia stato presentato il programma aziendale;**
- **da adeguate forme di garanzia per la realizzazione degli interventi previsti;**
- **da eventuali ulteriori documentazioni previste dalla disciplina di cui ai commi precedenti del presente art. 55.**
- e) Le Norme di Attuazione del Regolamento Urbanistico si adeguano in relazione agli interventi di sistemazione ambientale necessari per il mantenimento della qualità ambientale o per la riqualificazione ambientale delle varie parti del territorio rurale, individuati dal PTC provinciale.**

#### **ART. 56. MODALITÀ DI IMPIANTO DI NUOVE COLTURE**

**56.01.** L'impianto di nuove colture persegue l'obiettivo generale di compatibilizzare gli interventi di trasformazione necessari con le caratteristiche preesistenti della tessitura agraria, verificandone la collocazione all'interno delle differenti aree di cui all'art. 52 delle presenti Norme.

**56.02.** Coerentemente con il dispositivo del precedente comma, le trasformazioni da realizzarsi per l'impianto di nuove colture curano il mantenimento delle componenti principali della tessitura agraria preesistente e perseguono la coerenza con le modalità di gestione delle diverse zone con esclusiva o prevalente funzione agricola.

Sono comunque vietati:

- rimodellamenti del suolo che creino cesure (scarpate di elevata pendenza, muri di contenimento superiori ai cm 100 di altezza realizzati con materiali lapidei o cementizi) tra i campi oggetto di trasformazione e i campi o boschi limitrofi, oppure tra i diversi livelli dei campi oggetto di trasformazione;
- rimodellamenti del suolo che creino pendii esposti a fenomeni erosivi o franosi;
- la modifica sostanziale della configurazione orografica preesistente (colmata di impluvi, spianamento di rilievi);
- la creazione di versanti di elevata pendenza o comunque di accumuli di terra in prossimità di impluvi o corsi d'acqua, anche minori;
- la creazione di campi di estensione superiore ad un ettaro privi di vegetazione non colturale lungo gli impluvi, i fossi scolanti o lungo i bordi;
- la creazione di viabilità campestre lungo le direttrici di massima pendenza;
- l'utilizzo di vegetazione non colturale non appartenente alle specie proprie delle serie di vegetazione tipiche dei luoghi oggetto dell'impianto di nuove colture.

**ART. 57. DEFINIZIONE DELLE ATTIVITÀ AGRICOLE**

**57.01.** Ai fini delle presenti Norme, sono considerate attività agricole quelle previste dall'art. 2135 del Codice Civile nonché quelle qualificate come agricole da disposizioni normative comunitarie, nazionali e regionali.

**57.02.** Ai fini delle presenti Norme sono considerate connesse a quelle agricole, oltre all'agriturismo, le attività di promozione e di servizio allo sviluppo dell'agricoltura, della zootecnia e della forestazione.

**57.03.** Con atti successivi il Comune potrà individuare ulteriori specifiche in ordine alla definizione delle attività di cui al comma secondo del presente articolo.

**ART. 58. PROGRAMMA AZIENDALE PLURIENNALE DI MIGLIORAMENTO AGRICOLO AMBIENTALE (PMAA): CONTENUTI, GESTIONE E CRITERI PER LA REDAZIONE<sup>51</sup>**

**58.01.** Il presente articolo è trattato in osservanza dei contenuti degli articoli 9 e 10 del regolamento di attuazione del Titolo IV Capo III *Il territorio rurale*, della L.R. 03.01.2005 n. 1.

**58.02. Contenuti del PMAA (art. 42 comma 6 della L.R. 03.01.2005 n. 1)**

**Il Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale (PMAA) contiene** gli interventi di trasformazione territoriale, urbanistica ed edilizia necessari allo sviluppo dell'agricoltura, delle attività ad essa connesse e delle altre attività integrate e compatibili con la tutela e la gestione delle risorse delle aree in Territorio **rurale**.

I PMAA si applicano nelle aree agricole individuate sulla base delle prescrizioni e della disciplina del PIT regionale, nel PTC della Provincia di Siena e del presente Regolamento Urbanistico, in una logica di coerenza con le finalità di gestione dell'ANPIL Val d'Orcia.

**Il PMAA specifica gli obiettivi economici e strutturali che l'azienda intende conseguire, descrive la situazione attuale e individua gli interventi agronomici nonché gli interventi ambientali, gli interventi edilizi, le fasi ed i tempi di realizzazione, secondo le indicazioni del presente articolo, verificando preventivamente la conformità con la strumentazione urbanistica e regolamentare comunale, modulata per intensità e contenuti secondo l'appartenenza alle differenti aree in Territorio rurale, come rappresentate graficamente nelle Tavv. 1.1, 1.2 e 1.3 in scala 1:10.000 del Regolamento Urbanistico.**

**Nel caso in cui il PMAA abbia valore di piano attuativo si rimanda al successivo comma 4.**

**58.03.** Il PMAA contiene, oltre ai dati di cui al presente articolo, il parere della Provincia in ordine agli aspetti paesaggistici e ambientali e il parere della Comunità montana in ordine agli aspetti agronomici. I pareri di cui al presente comma sono acquisiti dal Comune nel caso di positiva istruttoria preventiva circa la regolarità urbanistica ed edilizia.

**Nel caso in cui il PMAA stesso abbia valore di piano attuativo o nel caso di superamento dei criteri e parametri stabiliti dalla Provincia, la documentazione aggiuntiva necessaria è predisposta da professionisti abilitati per le rispettive competenze.**

Il PMAA, fino a diversa disposizione del PTC, contiene i seguenti dati:

- una descrizione della situazione attuale dell'Azienda;
- una descrizione degli interventi programmati per lo svolgimento delle attività agricole e delle attività connesse nonché degli altri interventi previsti per la tutela e la valorizzazione ambientale;
- una descrizione dettagliata degli interventi edilizi necessari per migliorare le condizioni di vita e di lavoro dell'imprenditore agricolo nonché per il potenziamento delle strutture produttive;

<sup>51</sup> Articolo modificato ed integrato dalla Variante RU approvata con Delib. CC. n. 4 del 27.02.2009

- l'individuazione degli edifici esistenti e **di quelli** da realizzare **con specificazione** delle relative superfici fondiarie collegate;
- l'individuazione degli edifici presenti nell'azienda ritenuti non più necessari e coerenti con le finalità economiche e strutturali descritte dal **programma**;
- **la verifica di conformità con la vigente strumentazione urbanistica e regolamentare del comune**;
- **la valutazione degli effetti sulle risorse ambientali e sul paesaggio**;
- l'indicazione dei tempi e delle fasi di realizzazione del **PMAA** stesso.

**La descrizione della situazione attuale dell'azienda deve rappresentare lo stato di fatto complessivo, rilevato alla data di presentazione del programma, con riferimento a:**

- **la superficie fondiaria aziendale, individuata in termini catastali e graficamente rappresentata in scala adeguata, nonché riportata su estratto della C.T.R. in scala di 1:10.000 o in scala più dettagliata se disponibile;**
- **la superficie agraria utilizzata, comprensiva degli ordinamenti colturali e delle produzioni unitarie conseguite;**
- **il numero degli addetti impegnati nella conduzione aziendale e l'impiego in termini di ore/lavoro;**
- **gli impianti, le infrastrutture e le dotazioni aziendali;**
- **gli edifici esistenti con specificazioni in termini di ubicazione, volumi complessivi e superfici utili, tipologia e caratteristiche costruttive, stato di manutenzione ed effettiva utilizzazione a carattere residenziale o produttivo;**
- **le risorse paesaggistiche ed ambientali presenti sulle superfici interessate dagli interventi di trasformazione edilizia o culturale programmati, con particolare riferimento a:**
  - **le formazioni lineari arboree ed arbustive non colturali;**
  - **le alberature segnaletiche di confine o di arredo;**
  - **gli individui arborei a carattere monumentale tutelati con Delib. Consiglio Provinciale 06.03.1990 n. 105 ai sensi delle L.R. 82/82 e 51/98;**
  - **le formazioni arboree d'argine di ripa o di golena;**
  - **i corsi d'acqua naturali o artificiali;**
  - **la rete scolante artificiale principale;**
  - **le particolari sistemazioni agrarie quali muretti, terrazzamenti o ciglionamenti;**
  - **i manufatti aventi valore paesaggistico, storico o testimoniale censiti dagli enti pubblici territoriali;**
  - **la viabilità rurale esistente.**

**Ed inoltre:**

- **l'indicazione cartografica, redatta sulla base degli elaborati del PTC o degli strumenti urbanistici comunali, delle eventuali:**
  - **aree con acquiferi vulnerabili soggiacenti;**
  - **aree soggette a rischio idraulico;**
  - **aree soggette ad erosioni e dissesti;**
  - **aree di elevata qualità ambientale;**
  - **dei siti di interesse regionale (SIR) o dei geotopi di importanza regionale (GIR) di cui alla L.R. 06.04.2000 n. 56.**

**Le risorse paesaggistiche ed ambientali di cui sopra sono descritte nella documentazione di corredo al PMAA. In tale documentazione sono altresì evidenziate con appositi elaborati di raffronto gli elementi rispetto ai quali la situazione attuale presenti delle variazioni rispetto**

alla documentazione cartografica e aerofotografica di maggiore dettaglio già disponibile presso la Pubblica Amministrazione.

La descrizione degli interventi programmati per lo svolgimento delle attività agricole e delle attività connesse e per gli interventi di tutela ambientale, è articolata, in rapporto a:

- la superficie agraria che si prevede di porre o mantenere a coltura in attuazione del programma, con la descrizione degli ordinamenti colturali e delle produzioni unitarie che si intendono conseguire, evidenziando le modificazioni eventualmente apportate e le pratiche di difesa del suolo correlate;
- le eventuali attività programmate connesse a quelle agricole ed il loro rapporto con le tipologie e le caratteristiche produttive aziendali;
- la quantità e la qualità degli eventuali interventi di tutela ambientale, atti a minimizzare gli effetti indotti sull'ambiente dalla gestione aziendale, in termini di difesa del suolo, di mantenimento delle sistemazioni agrarie aventi rilevanza paesaggistica, nonché delle risorse ambientali esistenti elencate in precedenza;
- la quantità e la qualità degli eventuali interventi di valorizzazione atti a favorire la diversità e complessità ambientale, attraverso l'incremento delle risorse ambientali esistenti, anche a fini di ricovero, pastura e riproduzione della fauna selvatica;
- il fabbisogno di manodopera espressa in ore/lavoro, nonché di impianti, infrastrutture e dotazioni aziendali, necessari per il raggiungimento degli obiettivi programmati.

La descrizione, accompagnata da idonea rappresentazione grafica su copia dell'estratto di mappa catastale, degli interventi edilizi necessari al miglioramento delle condizioni di vita e di lavoro dell'imprenditore agricolo nonché al potenziamento delle attività agricole evidenzia, a seconda dell'intervento edilizio prospettato:

- gli edifici esistenti ritenuti non necessari e non coerenti con le finalità economiche e strutturali del programma e non più collegati o collegabili, anche con adeguamenti edilizi, all'attività programmata, con la individuazione delle relative pertinenze;
- gli edifici da realizzare, in rapporto di stretta funzionalità con gli interventi programmati sui fondi rurali, con specificazioni in termini di ubicazione, volumi e superfici utili, tipologia, caratteristiche costruttive e porzioni dell'azienda cui ciascun edificio è riferito;
- gli edifici esistenti, con l'individuazione delle superfici dell'azienda cui ciascun edificio sia funzionale, nonché gli eventuali interventi di ristrutturazione urbanistica, ampliamento e mutamento della destinazione d'uso agricola di cui all'articolo 43 comma 4 della L.R. 03.01.2005 n. 1, previsti.

Relativamente a quanto indicato ai due ultimi punti ("gli edifici da realizzare ..." e "gli edifici esistenti ...") è preventivamente verificata la conformità con le disposizioni urbanistiche e regolamentari comunali.

**58.04** I tempi e le fasi di realizzazione del PMAA sono indicati correlando la realizzazione degli interventi agronomici e degli eventuali interventi ambientali con l'attuazione di quelli relativi agli interventi di nuova edificazione o comportanti mutamento della destinazione d'uso agricola.

La convenzione o l'atto d'obbligo prevedono apposite penali in caso di mancato rispetto della correlazione tra gli interventi fissata dal PMAA.

**58.05.** Nel caso in cui il PMAA abbia valore di Piano attuativo ai sensi delle presenti Norme la documentazione è integrata dagli elaborati planivolumetrici, dalle norme di attuazione, nonché dagli altri elaborati richiesti per gli strumenti urbanistici di dettaglio. Qualora il PMAA abbia valore di Piano attuativo, ai sensi delle presenti Norme, e preveda trasformazioni ricadenti od aventi effetti su siti di importanza regionale (SIR) o sui geotopi di importanza

regionale (GIR) di cui alla L.R. 06.04.2000 n. 56, in aggiunta ai contenuti **già** elencati, al PMAA dovrà essere allegata la "Relazione di incidenza" di cui all'art. 5 del D.P.R. 08.09.1997 n. 357.

**58.06.** Qualora il PMAA contenga la previsione di azioni di trasformazione indicate negli allegati A1, A2, A3, B1, B2 e B3 della L.R. 11.05.1995 n. 49, tali azioni dovranno essere sottoposte a valutazione di impatto ambientale ai sensi dell'art. 12 della legge medesima. Dall'avvio della fase preliminare dovrà essere dato atto nella domanda di presentazione del PMAA.

**58.07.** Gli interventi **programmati per lo svolgimento delle attività agricole e delle attività connesse nonché degli altri interventi previsti** per la tutela e la valorizzazione ambientale e la gestione naturalistica di cui al precedente comma **3** sono da individuarsi sulla base delle indicazioni contenute all'art. 55 delle presenti Norme.

**58.08.** Indipendentemente dalla loro collocazione nelle differenti aree in Territorio aperto, possono inoltre essere oggetto di interventi per la tutela, la valorizzazione ambientale e la gestione naturalistica:

- gli individui arborei a carattere monumentale tutelati con Delib. Consiglio Provinciale 06.03.1990 n. 105 ai sensi delle L.R. 82/82 e 51/98;
- gli individui arborei ad alto valore ambientale e naturalistico che potranno essere individuati con successivi specifici atti anche dopo l'entrata in vigore del presente Regolamento Urbanistico;
- manufatti aventi valore paesaggistico, storico e/o testimoniale censiti dal PTC della Provincia di Siena o dal Regolamento Urbanistico.

**58.09. Gestione del PMAA (art. 42 della L.R. 03.01.2005 n.1)**

La realizzazione degli interventi previsti nel PMAA può essere differita, senza necessità di modificazione del medesimo e dell'atto d'obbligo o della convenzione connessi, previa comunicazione al Comune, fermo restando il mantenimento della correlazione tra gli interventi di cui precedente comma 4.

**58.10.** Non sono ammesse variazioni nei tempi di realizzazione degli interventi o del loro ordine laddove questi rappresentino garanzia ai sensi della L.R. 03.01.2005 n.1 e del Regolamento di attuazione del Titolo IV Capo III *Il territorio rurale* della stessa.

**58.11.** Gli edifici esistenti dichiarati necessari alla conduzione dei fondi agricoli sono utilizzati come previsto dal PMAA per tutto il periodo di validità dello stesso, con esclusione di altre utilizzazioni, comprese quelle agrituristiche, salva la possibilità di variazione del PMAA.

**58.12.** Alle eventuali modifiche del programma aziendale devono corrispondere le relative modifiche alle convenzioni o agli atti d'obbligo unilaterali.

**58.13.** Ove l'azienda necessiti di una proroga o di un rinnovo senza modifiche del programma aziendale per la mera gestione aziendale, una volta ultimati gli interventi previsti dagli atti d'obbligo o dalle convenzioni, gli annessi realizzati possono essere mantenuti dall'azienda ai sensi dell'articolo 41, comma 6, lettera a) L.R. 03.01.2005 n.1, previa comunicazione al Comune, da inoltrarsi prima del termine di validità del PMAA. Nella comunicazione l'azienda deve confermare gli impegni assunti con la convenzione o con l'atto d'obbligo. Il Comune può comunicare il proprio avviso contrario alla concessione della proroga ed al mantenimento degli annessi nel termine perentorio di sessanta giorni, esclusivamente per intervenute variazioni della disciplina comunale o sovracomunale relativa al territorio rurale in funzione di un preminente interesse pubblico.

**58.14. PMAA delle aziende sovracomunali (art. 42 della L.R. 03.01.2005 n.1)**

Il PMAA descrive la situazione attuale e gli edifici esistenti in riferimento all'intero ambito aziendale, anche se sovracomunale. Nel calcolo delle Superfici fondiari minime, di cui

all'art. 63 delle presenti Norme, devono essere computate le Superfici aziendali anche se localizzate nei territori di più Comuni contigui. Nel caso di superfici aziendali localizzate in Comuni non contermini il PMAA deve computare esclusivamente quelle collegate funzionalmente in modo diretto, mentre per realizzare le dotazioni generali devono essere applicate le disposizioni dell'articolo 41 comma 7 della L.R. 03.01.2005 n.1.

**58.15.** Il PMAA delle aziende sovracomunali deve essere presentato, nell'identico testo, in ciascuno dei Comuni nel cui territorio ricadano le Superfici aziendali interessate dal programma aziendale medesimo.

**58.16.** Il PMAA è approvato da tutti i Comuni interessati dalle trasformazioni edilizie anche in sede di Conferenza di servizi convocata d'intesa fra i Comuni medesimi o ad iniziativa di uno di essi.

**58.16<sup>52</sup>. Criteri per la redazione del PMAA**

I PMAA vengono redatti dai soggetti abilitati assumendo come riferimenti:

- il Regolamento di attuazione del Titolo IV, Capo III (Il territorio rurale) della L.R. 03.01.2005 n.1;
- il Piano di sviluppo regionale;
- il Piano di sviluppo provinciale;
- la disciplina paesaggistica e le disposizioni contenute nelle schede di paesaggio del PIT;
- la disciplina specifica di cui al capo Q del PTC;
- la disciplina contenuta nelle presenti Norme.

**58.17.** Nelle trasformazioni urbanistiche ed edilizie connesse all'attuazione del PMAA sono da rispettarsi le seguenti prescrizioni generali:

- la nuova viabilità deve essere limitata allo stretto indispensabile, limitando al massimo le interferenze con la rete scolante e con il reticolo idrografico;
- sono da evitarsi opere che costituiscano cesure di tessiture agrarie di pregio o interruzioni di corridoi ecologici;
- i nuovi edifici, salvo imperativi tecnici da motivare nel PMAA ed opportunamente valutati con riferimento alle disposizioni contenute nelle presenti Norme e alla disciplina specifica di cui ai capi I, L, M, Q del PTCP, sono da realizzarsi in contiguità con i centri aziendali esistenti, con altezze e volumi analoghi.

**58.18.** Le richieste relative alla realizzazione di nuovi manufatti, di cui agli artt. da 3 a 8 del Regolamento di attuazione del Titolo IV, Capo III *Il territorio rurale* della L.R. 03.01.2005 n.1, dovranno tenere conto dei limiti alle trasformazioni in territorio aperto per i Beni storico architettonici (BSA) del PTC e per gli insediamenti aggregati e sparsi di valore storico architettonico individuati dal Piano Strutturale, delle limitazioni delle presenti Norme nonché delle disposizioni relative ai Sistemi e Sottosistemi territoriali di cui al Titolo V del Piano Strutturale ed alle Regole per l'utilizzazione delle risorse del territorio rurale di cui agli artt. da 83 a 90 delle presenti Norme, considerando quelli ove ricade l'azienda agricola ed in particolare la trasformazione da realizzare.

**58.19.** I PMAA individuano gli interventi di miglioramento ambientale assumendo come riferimento essenziale la disciplina generale su tali interventi contenuta nelle presenti Norme e le Regole per l'utilizzazione delle risorse del territorio rurale di cui agli artt. da 83 a 90 delle presenti Norme. Inoltre considerano anche i seguenti interventi:

- la eliminazione di linee elettriche aeree in disuso, oppure l'interramento di quelle attive;

<sup>52</sup> Refuso: sono presenti due c. 16.

- **la manutenzione delle strade poderali e la loro messa a disposizione per forme di fruizione pubblica;**
- **la eliminazione di edifici ed annessi fatiscenti, precari o comunque incongrui rispetto al contesto.**

**58.20. In caso di aziende costituite da aree ricomprese in più di un Sottosistema territoriale, i PMAA applicano di norma il criterio della proporzionalità, localizzando i nuovi manufatti edilizi nel Sottosistema ove ricade la porzione maggiore dell'azienda stessa. La definizione della collocazione dei nuovi manufatti agricoli dovrà comunque essere effettuata secondo il criterio del minor impatto ambientale e paesistico.**

**ART. 59<sup>53</sup>. REALIZZAZIONE DI NUOVI EDIFICI RURALI. CONDIZIONI PER LA COSTRUZIONE DI NUOVI EDIFICI RURALI AD USO ABITATIVO E DEGLI ANNESSI AGRICOLI E PER L'INSTALLAZIONE DI MANUFATTI PRECARI E SERRE**

**59.01.** I nuovi edifici rurali necessari alla conduzione del fondo e all'esercizio delle attività agricole e di quelle connesse sono di norma consentiti secondo quanto disposto dai successivi commi **ed articoli**, fermo l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero degli edifici esistenti.

**59.02.** L'Azienda agricola, per richiedere attraverso il PMAA la realizzazione di nuovi edifici rurali **ad uso abitativo o di nuovi annessi agricoli**, deve mantenere in produzione le Superfici fondiarie minime **di cui all'art. 63 delle presenti Norme.**

**59.03.** L'azienda agricola **che non rientra** nei parametri di cui al comma secondo del presente articolo, **può redigere il PMAA secondo i disposti dell'art. 63 comma 2 delle presenti Norme.**

**59.04.** Per i fondi **agricoli** con terreni di diverso ordinamento colturale **si applicano i disposti dell'art. 63 comma 3 delle presenti Norme.**

**59.05. I permessi di costruire** per la realizzazione di nuovi edifici sono rilasciate esclusivamente alle aziende presentatrici dei PMAA, se approvati. Dopo l'entrata in vigore delle presenti Norme, nel caso di trasferimenti parziali di fondi agricoli attuati al di fuori dei PMAA a titolo di compravendita o ad altro titolo che abiliti al conseguimento **del permesso di costruire**, non sono consentiti nuovi edifici, per dieci anni successivi al frazionamento, su tutti i terreni risultanti.

**59.06.** Il divieto di cui al comma quinto non si applica nel caso in cui i rapporti fra superfici fondiarie ed edifici utilizzati per la conduzione del fondo non eccedano i seguenti parametri:

- a) Aziende con colture di seminativo, seminativo arborato, prato, prato irriguo:
  - per porzioni risultanti di estensione inferiore a 20 ha.; mq 25 di superficie lorda di residenza e annessi agricoli per ogni ettaro di superficie fondiaria;
  - mq 18 di superficie lorda di residenza e annessi agricoli per ogni ettaro di superficie fondiaria eccedente i 20 ha, fino ad un massimo di 50 ha di superficie totale delle porzioni risultanti;
  - mq 15 di superficie lorda di residenza e annessi agricoli per ogni ettaro di superficie fondiaria eccedente i 50 ha, fino ad un massimo di 100 ha di superficie totale;
  - mq 10 di superficie lorda di residenza e annessi agricoli per ogni ettaro di superficie fondiaria eccedente i 100 ha.
- b) Aziende con vigneti e/o oliveti e/o frutteti in coltura specializzata o seminativo irriguo:
  - per porzioni risultanti di estensione inferiore a 10 ha; mq 50 di superficie lorda di residenza e annessi agricoli per ogni ettaro di superficie fondiaria;
  - mq 30 di superficie lorda di residenza e annessi agricoli per ogni ettaro di superficie fondiaria eccedente i 10 ha, fino ad un massimo di 20 ha di superficie totale delle porzioni risultanti;

<sup>53</sup> Articolo modificato ed integrato dalla Variante RU approvata con Delib. CC. n. 4 del 27.02.2009

- mq 15 di superficie lorda di residenza e annessi agricoli per ogni ettaro di superficie fondiaria eccedente i 20 ha di superficie totale.

**59.07.** Nel caso di porzioni risultanti aventi differenti ordinamenti colturali, il rapporto di riferimento è costituito dalla media tra i rapporti corrispondenti agli ordinamenti colturali presenti, ponderati in funzione delle superfici destinate a ciascun ordinamento.

**59.08.** Le disposizioni di cui ai **commi 5, 6 e 7** si applicano anche agli affitti di fondi rustici nelle fattispecie in cui, ai sensi della normativa vigente, abilitino al conseguimento **del permesso di costruire**.

**59.09.** Sono comunque fatti salvi i trasferimenti in sede di permuta di immobili agricoli o di aggiustamenti di confine, quelli derivanti obbligatoriamente dall'applicazione di normative comunitarie o nazionali, oppure che abbiano origine da:

- a) risoluzione di contratti di mezzadria o di altri contratti agrari;
- b) estinzione di enfiteusi o di servitù prediali;
- c) procedure espropriative;
- d) successioni ereditarie;
- e) divisioni patrimoniali, quando la comproprietà del bene si sia formata antecedentemente l'entrata in vigore della presente legge;
- f) cessazione dell'attività per raggiunti limiti di età degli imprenditori a titolo principale.

**59.10. Condizioni per la costruzione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo di cui all'art. 41 comma 3 L.R. 03.01.2005 n. 1)**

**59.10.1** Fermo restando quanto previsto dall'articolo 46 della L.R. 03.01.2005 n. 1 riguardo al divieto di edificare nel caso di trasferimento di fondi agricoli attuati al di fuori dei PMAA, la costruzione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo è consentita, secondo quanto previsto dall'articolo 41, comma 2 della L.R. 03.01.2005 n. 1, nel rispetto delle strategie dei Sistemi e Sottosistemi territoriali di cui al Titolo V del Piano Strutturale, delle Regole per l'utilizzazione delle risorse del territorio rurale di cui agli artt. da 83 a 90 delle presenti Norme e se non in contrasto con altri contenuti normativi delle presenti Norme; le Norme specifiche che disciplinano le diverse aree in Territorio rurale e le condizioni di trasformabilità indicate nella Carta della Sensibilità, Tavv. 6.1, 6.2 e 6.3 in scala 1:10.000 del Regolamento Urbanistico, possono disporre il divieto o limitare la realizzazione [di] nuovi edifici rurali in determinate aree.

**59.10.2** La costruzione di nuovi edifici ad uso abitativo è consentita se riferita alle esigenze degli Imprenditori agricoli **professionali (IAP)**, impegnati nella conduzione del fondo, dei familiari coadiuvanti o degli addetti a tempo indeterminato. Tali esigenze devono essere dimostrate dal PMAA, il quale deve comunque prevedere la necessità di utilizzo di almeno **864** ore lavorative annue, **corrispondenti al lavoro di un addetto a tempo pieno**, per ogni unità abitativa, ai sensi della direttiva 75/268/CEE per le zone montane o svantaggiate, computando anche le unità esistenti, salvo diversa disposizione definita nel PTC, alle quali il RU si adegua. Le ore lavorative devono essere riferite in modo prevalente alle attività agricole e, solo per la parte residua, alle attività connesse.

**Per il rilascio dei permessi di costruire relativi alla costruzione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo il PMAA è presentato al Comune dall'Imprenditore agricolo professionale (IAP).**

**59.10.3** La Superficie massima ammissibile di ogni unità abitativa in territorio rurale è fissata di norma in 110 metri quadrati di Superficie utile dei vani abitabili, e comunque non potrà eccedere i 150 metri quadrati di superficie utile dei vani abitabili, come definito ai sensi del D.M. 05.07.1975 *Modificazioni alle istruzioni ministeriali 20.06.1896 relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico-sanitari principali dei locali di abitazione*.

**59.10.4** Le norme che seguono e quelle contenute nel Regolamento Edilizio Unificato dei Comuni della Val d'Orcia, in fase di adozione, contengono indicazioni e prescrizioni per la realizzazione i nuovi edifici rurali ad uso abitativo, definendone gli elementi tipologici ed i materiali, anche in relazione alla salvaguardia delle tradizioni architettoniche, allo sviluppo della bioedilizia ed al perseguimento del risparmio energetico.

**a)** Gli elementi tipologici dovranno essere desunti da quelli presenti nel territorio propri della tradizione locale, e del Sistema territoriale su cui si interviene, di cui al Titolo V delle Norme del Piano Strutturale, con specifico riferimento alle caratteristiche morfologiche e tipologiche;

**b)** I materiali da impiegare saranno quelli locali utilizzati secondo le tecniche tradizionali e comunque i paramenti esterni potranno essere realizzati, in relazione al Sistema territoriale su cui si interviene, di cui al Titolo V delle norme del Piano Strutturale, in muratura di mattoni faccia a vista, in muratura di pietra o mista mattoni e pietra con finitura detta "a rasa pietra" o con i conci "affogati" nella malta; è concesso l'utilizzo parziale del legno come elemento del rivestimento esterno, da accomunare alla pietra locale, limitatamente al Sistema territoriale **(A)** del crinale di Radicofani, di cui agli artt. 53, 54 e 55 delle Norme del Piano Strutturale;

**c)** Le coperture dovranno riproporre la tipologia tradizionale ad una falda o a capanna; il manto di copertura dovrà prevedere l'impiego esclusivo di tegole in laterizio ed in particolare modo: tegole piane e coppi, impiegati sia con la disposizione cosiddetta alla toscana, composta da filari di tegole piane con sovrapposti filari concavi in coppi, sia con la disposizione esclusiva di coppi composta da filari concavi e convessi alternati;

**d)** È vietata la realizzazione di balconi in aggetto o terrazze a tasca ricavate nelle falde dei tetti;

**e)** L'altezza massima dei fabbricati non potrà eccedere la misura di mt 7,50, per quanto riguarda l'altezza delle costruzioni da realizzarsi su terreno in pendenza si applicano i disposti dell'art. 31 comma 9 delle presenti Norme.

### **59.11. Condizioni per la costruzione di nuovi annessi agricoli di cui all'art. 41 comma 4 L.R. 03.01.2005 n. 1**

**59.11.1** La costruzione di **nuovi annessi agricoli, che costituiscono pertinenze dei fondi agricoli degli Imprenditori agricoli professionali (IAP)**, purché non espressamente vietata dalle Norme specifiche che disciplinano le diverse aree in Territorio rurale e dalle condizioni di trasformabilità indicate nella Carta della Sensibilità, è consentita, **in applicazione dei disposti dell'art. 41 comma 4 della L.R. 03.01.2005 n. 1**, qualora risulti commisurata alla capacità produttiva del fondo o alle reali necessità delle attività connesse; tali esigenze devono essere dimostrate dal PMAA. **Il PMAA è presentato al Comune dall'IAP, nel rispetto delle strategie dei Sistemi e Sottosistemi territoriali, di cui al Titolo V del Piano Strutturale, delle Regole per l'utilizzazione delle risorse del territorio rurale di cui agli artt. da 83 a 90 delle presenti Norme e se non in contrasto con altri contenuti normativi delle presenti Norme e nel rispetto degli altri atti di governo del territorio.**

La costruzione di annessi rurali è ammessa per il ricovero di materiali, macchine ed attrezzi, per la conservazione e trasformazione dei prodotti aziendali, per l'allevamento e ricovero del bestiame, nonché per la realizzazione di volumi e strutture necessarie allo svolgimento delle attività agricole connesse di cui all'art. 57 delle presenti Norme.

**59.11.2** La costruzione di **nuovi annessi agricoli** non è sottoposta al rispetto delle superfici minime fondiari, **di cui all'art. 63 delle presenti Norme**, per le aziende che esercitano in via prevalente l'attività di coltivazione in serra fissa. Gli annessi devono essere commisurati alle dimensioni dell'attività dell'azienda nel rispetto delle vigenti normative comunitarie, nazionali, regionali e comunali. La prevalenza delle attività di cui al presente comma è verificata quando tali attività determinano almeno l'80% del prodotto lordo vendibile.

**59.11.3 La costruzione di nuovi annessi di volume non superiore a mc 50 è ammessa previo PMAA, se sono mantenute in produzione superfici minime pari al 25% di quelle di cui all'art. 63 delle presenti Norme e purché non espressamente vietata dalle Norme specifiche che disciplinano le diverse aree in Territorio rurale (strategie dei Sistemi e Sottosistemi territoriali, di cui al Titolo V del Piano Strutturale, Regole per l'utilizzazione delle risorse del territorio rurale di cui agli artt. da 83 a 90 delle presenti Norme) e dalle condizioni di trasformabilità indicate nella Carta della Sensibilità.**

**La costruzione di annessi agricoli di volume fino a mc 50, quando ammessa, è subordinata all'osservanza delle disposizioni di cui al successivo punto 4.**

**59.11.4 La disciplina per il territorio rurale relativa ai nuovi annessi agricoli, di cui al presente comma 11 punto 4, definisce i materiali e gli elementi tipologici confacenti ad un corretto inserimento paesaggistico e ambientale degli edifici, con particolare riferimento all'edilizia sostenibile, ai fabbricati in legno ed ai fabbricati tradizionali, ferma restando la considerazione delle esigenze produttive aziendali.**

- a) **Ubicazione.** La progettazione dell'annesso agricolo dovrà garantirne l'inserimento nel territorio con le minori alterazioni possibili dal punto di vista paesaggistico ed ambientale; pertanto saranno da **evitare o** limitare gli sbancamenti di terreno, l'abbattimento di alberature e di sistemazioni idraulico-agrarie preesistenti. L'ubicazione dovrà essere in comunità a fabbricati eventualmente presenti e comunque a coronamento del resede, in prossimità della viabilità esistente, evitando al massimo il consumo di nuovo territorio e l'apertura di nuovi percorsi di accesso. Il progetto dovrà contenere indicazioni precise sulle sistemazioni esterne, evitando il ricorso ad aree pavimentate e prevedendo la messa a dimora di essenze arboree ed arbustive nel pieno rispetto dell'inserimento ambientale del manufatto; dovranno essere specificati e indicati filari di alberature già di notevole altezza e masse di vegetazione atte alla schermatura o all'integrazione dei nuovi manufatti adeguatamente ubicate.
- b) **Tipologia.** In tutti i casi, seppur con le diversificazioni conseguenti alle condizioni di trasformabilità indicate nella Carta della Sensibilità, la localizzazione dell'annesso sarà prevista in contiguità delle edificazioni esistenti, utilizzando le pertinenze e gli accessi preesistenti, cercando di favorire comunque l'accorpamento della nuova volumetria con manufatti e volumetrie preesistenti, anche se su proprietà contermini. In tutti i casi, seppur con le diversificazioni conseguenti alle condizioni di trasformabilità indicate nella Carta della Sensibilità, la localizzazione dell'annesso dovrà favorire il contenimento dei volumi fuori terra adottando soluzioni che prevedano, quando ne esistano le possibilità, l'interramento parziale o totale dell'edificio nel rispetto dell'integrità del complesso edilizio preesistente. In tutti gli altri sarà comunque consentita la realizzazione completamente fuori terra previa dimostrazione dell'impossibilità di costruire l'annesso anche parzialmente interrato sfruttando il pendio, dislivelli, sistemazioni agrarie esistenti, quali muri a retta, ciglionature, scarpate. Nei casi previsti specificatamente dalle condizioni di trasformabilità nella Carta della Sensibilità, la volumetria dovrà essere realizzata seminterrata; in tali casi, quando non sussistono le condizioni geomorfologiche del terreno, tale volumetria non potrà essere realizzata. Le coperture dovranno privilegiare la riproposizione della tipologia tradizionale ad una falda inclinata o a capanna. È consentita la copertura con solaio piano ove questo sia ricoperto di terreno vegetale o nel caso di volumetria seminterrata quando il solaio costituisca piano praticabile. Gli annessi avranno un semplice impianto planivolumetrico, esclusione di solai piani prima della copertura, prospetti lineari con aperture in quantità e dimensioni dimostratamente connesse alle necessità funzionali.

- c) Materiali. I materiali da utilizzare dovranno essere desunti da quelli presenti nel territorio, propri della tradizione locale; i paramenti esterni dovranno essere realizzati, in relazione al Sistema territoriale su cui si interviene di cui al Titolo V delle norme del Piano Strutturale, in muratura esterna in laterizio con elementi formato UNI del tipo invecchiato faccia a vista, in conci di pietra con finitura detta "a rasa pietra" o a conci "affogati" nella malta, mista mattoni e pietra, in muratura trattata ad intonaco e tinteggiata con colori neutro terrosi. Il manto di copertura deve prevedere l'impiego esclusivo di tegole in laterizio secondo le indicazioni di cui al comma undicesimo del presente articolo. Pannelli pre-fabbricati di tamponamento ed elementi della copertura diversi dal cotto potranno essere impiegati solo nel caso di edifici parzialmente interrati e adeguatamente schermati in modo permanente e congruo con i caratteri del paesaggio (ad esempio non sono ammesse nuove quinte con piantagione di essenze in aree caratterizzate da assenza di vegetazione arborea).
- d) Aperture. È consentita la chiusura delle aperture con sportelloni in legno naturale o verniciato, cancelli, inferriate, senza superfici vetrate; gli eventuali infissi in lamiera delle porte carraie dovranno essere verniciati. L'altezza minima del davanzale delle finestre deve essere di mt 1,70.
- e) Dotazioni. Lo scarico e l'allontanamento delle acque meteoriche è prescritto con canalizzazioni a perdere senza pozzetti. Gli annessi rurali non possono contenere cucine o servizi igienici con i relativi impianti di scarico.
- f) Sistemazioni esterne. La progettazione dell'annesso agricolo deve garantire nel tempo un suo inserimento nell'ambiente e nel paesaggio con alterazioni limitate alla semplice realizzazione della nuova volumetria: ciò soprattutto agli effetti degli sbancamenti, movimenti di terra, abbattimento dei alberi, siepi, muri a retta, sistemazioni agrarie o idrauliche preesistenti. Le sistemazioni esterne devono consentire una schermatura permanente del manufatto tramite il parziale interrimento o l'utilizzazione dei dislivelli naturali e delle cortine di verde preesistente o la creazione di nuove quinte con piantagione di essenze locali (siepi, filari, pergolati, piante rampicanti, ecc.). Gli accessi devono utilizzare sentieri o viabilità preesistente limitando al massimo l'apertura di nuovi percorsi. È consentita la recinzione delle superfici contermini all'annesso solo nel caso di piccoli allevamenti di animali da cortile per utilizzazione familiare. È vietato il deposito all'aperto di materiali di demolizione, rifiuti, residui di lavorazione se non per esigenze stagionali.

**59.12. Condizioni per la costruzione di nuovi annessi agricoli non soggetta al rispetto delle superfici minime fondiari, di cui all'articolo 41 comma 7 della L.R. 03.01.2005 n. 1**

**59.12.1 Ai sensi dell'art. 41 comma 7 della L.R. 03.01.2005 n. 1, la costruzione di nuovi annessi agricoli non è soggetta al rispetto delle superfici fondiari minime, di cui all'art. 63 delle presenti Norme, nel caso di aziende agricole che esercitano in via prevalente l'attività di coltivazione in serra fissa, di agricoltura biologica ai sensi delle disposizioni comunitarie, di allevamento di equini, fauna selvatica, ovicaprini, api, chioccioline e lombrichi, ovvero che esercitano in via esclusiva o prevalente la cinotecnica o l'acquacoltura.**

**Il PTC della Provincia in fase di revisione ed al quale il presente Regolamento Urbanistico si adegua può prevedere ulteriori attività delle aziende agricole per le quali la costruzione di nuovi annessi agricoli non è soggetta al rispetto delle superfici fondiari minime. La prevalenza dell'attività si intende verificata quando tale attività determina almeno i due terzi del prodotto lordo vendibile.**

**59.12.2 La costruzione di nuovi annessi agricoli che non sono soggetti al rispetto delle superfici minime fondiari ai sensi del precedente punto 1 deve comunque essere commisurata alle dimensioni dell'attività dell'azienda nel rispetto delle vigenti normative.**

**59.12.3 La costruzione di annessi agricoli eccedenti le capacità produttive dell'azienda o di nuovi annessi agricoli non soggetta al rispetto delle superfici fondiari minime è ammessa solamente nel rispetto delle strategie, dei contenuti normativi e delle ulteriori specificazioni localizzative previsti per i Sistemi e Sottosistemi territoriali, di cui al Titolo V delle Norme del Piano Strutturale, delle Regole per l'utilizzazione delle risorse del territorio rurale di cui agli artt. da 83 a 90 delle presenti Norme, degli altri atti di governo del territorio, previo rilascio del relativo permesso di costruire.**

**59.13 Condizioni per la costruzione di nuovi annessi agricoli destinati all'agricoltura esercitata da soggetti diversi degli imprenditori agricoli professionali (IAP), di cui all'articolo 41 comma 5 della L.R. 03.01.2005 n. 1**

**59.13.1 Gli annessi agricoli, di cui all'articolo 41 comma 5 della L.R. 03.01.2005 n. 1, destinati all'agricoltura esercitata da soggetti diversi dagli imprenditori agricoli professionali sono gli annessi e i manufatti necessari per le piccole produzioni agricole; per l'agricoltura amatoriale e di autoconsumo si rimanda all'art. 91 delle presenti Norme.**

**59.13.2 Nel rispetto dei valori paesaggistici, delle strategie, dei contenuti normativi e delle ulteriori specificazioni localizzative previsti per i Sistemi e Sottosistemi territoriali di cui al Titolo V delle Norme del Piano Strutturale e per le Unità Territoriali Organiche Elementari di cui agli artt. da 32 a 46 delle presenti Norme, e delle Regole per l'utilizzazione delle risorse del territorio rurale di cui agli artt. da 83 a 90 delle presenti Norme e degli altri atti di governo del territorio, l'installazione degli annessi e dei manufatti di cui al precedente punto 1 è consentita purché non abbiano dotazioni che ne consentano l'utilizzo abitativo, ancorché saltuario o temporaneo, e alle seguenti condizioni:**

- **Soggetti abilitati.** I soggetti abilitati all'installazione degli annessi di cui al presente comma sono tutti quelli diversi dagli Imprenditori agricoli professionali che intendono svolgere attività di agricoltura amatoriale o per le piccole produzioni agricole; sono comunque comprese le aziende agricole che non hanno le superfici fondiari minime per la costruzione di annessi agricoli;
- **Parti di territorio rurale nelle quali è inibita l'installazione.** La realizzazione di nuovi annessi di cui all'articolo 41 comma 5 della L.R. 03.01.2005 n. 1 non è ammessa nelle Aree del territorio comunale di cui agli artt. 86, 88, 89 e 90 delle presenti Norme, in tutti gli ambiti e le aree in cui risultano in contrasto con altri contenuti normativi delle presenti Norme ed in ogni caso ove non sussistono dimostrati caratteri di congruità con l'ambiente in cui si vanno ad inserire;
- **Caratteristiche tipologiche, costruttive e di inserimento ambientale dei manufatti.** L'installazione degli annessi e dei manufatti non deve comportare alcuna modificazione della morfologia dei luoghi; tali annessi dovranno essere realizzati in legno, senza opere di fondazione, escluse soltanto quelle di ancoraggio. Si dovrà garantire il mantenimento della rete scolante dell'area e delle opere e le sistemazioni per la raccolta e il convogliamento delle acque, delle formazioni arboree ed arbustive, in generale della naturalità e del grado di antropicità del luogo. Dimensioni massime dell'annesso: superficie mq 15 ed altezza mt 2,20 (in caso di terreno in pendio questa altezza è misurata a valle e prevede l'interramento a monte). Distanza minima dai corsi d'acqua: mt 10. Copertura ad una falda o a capanna. Infissi in legno (dovranno avere una sola porta ed un'unica finestra). Pavimento in terra battuta o battuto di cemento o sopraelevato mediante assito in legno. I capanni potranno essere autorizzati uno per soggetto abilitato.
- **Superfici fondiari minime.** Le superfici fondiari minime necessarie per l'installazione degli annessi o manufatti non dovranno risultare inferiori al 25% di quelle di cui all'art. 63 delle presenti Norme.

**Strumento d'intervento. Intervento edilizio diretto soggetto a convenzionamento, per la destinazione e la demolizione a dismissione dell'attività.**

**59.13.3 L'istanza per il conseguimento del permesso di costruire è presentata dal titolare dell'azienda agricola o dal proprietario del fondo; nell'istanza sono indicate:**

- a) le motivate esigenze produttive;
- b) le caratteristiche e le dimensioni dell'annesso o manufatto;
- c) l'impegno alla rimozione dell'annesso o manufatto al cessare dell'attività agricola o in caso di trasferimento di proprietà anche parziale del fondo;
- d) le relative forme di garanzia;
- e) la verifica della conformità dell'intervento alla L.R. 03.01.2005 n.1, nonché alle disposizioni contenute nella presente disciplina del RU.

**59.14. Condizioni per l'installazione di manufatti precari, di cui all'art. 41 comma 8 della L.R. 03.01.2005 n.1**

**59.14.1 Nel rispetto delle strategie, dei contenuti normativi e delle ulteriori specificazioni localizzative previsti per i Sistemi e Sottosistemi territoriali, di cui al Titolo V delle Norme del Piano Strutturale, delle Regole per l'utilizzazione delle risorse del territorio rurale di cui agli artt. da 83 a 90 delle presenti Norme, degli altri atti di governo del territorio, in coerenza con il PTC ed il PIT, l'installazione di manufatti precari di servizio per lo svolgimento dell'attività delle aziende agricole realizzati in legno o semplicemente appoggiati a terra, è consentita previa comunicazione al Comune, a condizione che le opere di ancoraggio necessarie all'installazione non comportino alcuna modificazione morfologica dello stato dei luoghi.**

**59.14.2 Nella comunicazione, presentata dal titolare dell'azienda agricola, sono indicate:**

- a) le motivate esigenze produttive;
- b) il periodo di utilizzazione e mantenimento del manufatto, comunque non superiore ad un anno;
- c) l'indicazione su planimetria catastale del punto in cui è prevista l'installazione;
- d) le caratteristiche, le dimensioni dei manufatti;
- e) l'impegno a realizzare il manufatto in legno salvo diversa esigenza da motivare;
- f) l'impegno alla rimozione del manufatto al termine del periodo di utilizzazione fissato;
- g) la verifica della conformità dell'intervento alla L.R. 03.01.2005 n. 1, nonché alle disposizioni contenute nella presente disciplina del RU.

**59.14.3 Ove perdurino le esigenze di cui al precedente punto 2 lettera a), i manufatti precari, previa ulteriore comunicazione ai sensi del punto 1, possono essere mantenuti o reinstallati anche in parti diverse della superficie aziendale per più periodi consecutivi, fermo restando quanto stabilito al punto 2 lettera b).**

**59.14.4 I manufatti precari di servizio dovranno avere dimensioni massime di mq 4,00 ed altezza di mt 2,20 (in caso di terreno in pendio questa altezza è misurata a valle e prevede l'interramento a monte), dovranno essere realizzati con strutture e tamponamenti in legno omogeneo, tetto ad una falda o a capanna in materiale leggero o in rame; dovranno avere una sola porta ed un'unica finestra di mtxmt 0,6x0,6, entrambe in legno, pavimento in terra battuta o sopraelevato mediante assito in legno.**

Le tettoie di ricovero di animali saranno aperte almeno su tre lati ed assimilabili ai manufatti precari di servizio.

**59.15. Condizioni per l'installazione di serre temporanee e di serre con copertura stagionale aventi le caratteristiche costruttive dei manufatti precari, di cui all'articolo 41 comma 8 della L.R. 03.01.2005 n. 1**

**59.15.1** In generale sono considerate serre, gli impianti stabilmente infissi al suolo, di tipo prefabbricato o eseguiti in opera, e destinati esclusivamente allo svolgimento di colture specializzate per le quali risultino necessarie condizioni microclimatiche non garantibili stagionalmente. Le serre si distinguono in:

- serre destinate a colture protette con condizioni climatiche artificiali limitate ad una sola parte dell'anno e, quindi, con copertura solo stagionale;
- serre destinate a colture protette normalmente con condizioni climatiche artificiali e quindi con copertura stabile.

**59.15.2** Nel rispetto delle strategie, dei contenuti normativi e delle ulteriori specificazioni localizzative previsti per i Sistemi e Sottosistemi territoriali, di cui al Titolo V delle Norme del Piano Strutturale, delle Regole per l'utilizzazione delle risorse del territorio rurale di cui agli artt. da 83 a 90 delle presenti Norme, degli altri atti di governo del territorio, in coerenza con il PTC ed il PIT, l'installazione di serre temporanee e di serre con copertura stagionale per lo svolgimento dell'attività agricola aventi le stesse caratteristiche costruttive dei manufatti precari di cui al precedente comma 14 è consentita solo alle aziende agricole, previa comunicazione al Comune.

**59.15.3** Tale installazione, riferita alla durata del ciclo produttivo, ancorché superiore all'anno, è consentita a condizione che:

- a) il materiale utilizzato consenta il passaggio della luce;
- b) l'altezza massima non sia superiore a 4 metri in gronda e a 7 metri al culmine; nel caso di serre con tipologia a tunnel viene considerata solo l'altezza del culmine;
- c) le distanze minime non siano inferiori a:
  - metri 5 dalle abitazioni esistenti sul fondo;
  - metri 10 da tutte le altre abitazioni; questa distanza è ridotta a 5 metri qualora la serra non abbia alcuna apertura nel lato prospiciente l'abitazione;
  - metri 3 dal confine se l'altezza massima al culmine è superiore a metri 5; metri 1 se questa altezza è 5 metri o inferiore;
  - distanze minime dalle strade pubbliche secondo quanto previsto dal Codice della Strada.

Le serre temporanee possono utilizzare come copertura anche le reti ombreggianti.

**59.15.4** Nella comunicazione presentata dal titolare dell'azienda agricola, sono indicate:

- d) le esigenze produttive;
- e) la superficie e le dimensioni di ciascuna serra;
- f) i materiali utilizzati;
- g) l'indicazione su planimetria catastale dei punti in cui sono previste le varie installazioni;
- h) la data di rimozione, per entrambe le tipologie di serre, nonché il periodo annuale di rimozione della copertura per le sole serre con copertura stagionale;
- i) la verifica della conformità dell'intervento alla L.R. 03.01.2005 n. 1, nonché alle disposizioni contenute nella presente disciplina del RU.

**59.15.5** Per le serre con copertura stagionale, l'impegno alla rimozione è riferito alla sola copertura.

**59.15.6** Le serre temporanee e quelle con copertura stagionale possono essere reinstallate anche in parti diverse della Superficie aziendale per più periodi consecutivi.

**59.15.7** All'installazione di serre con requisiti diversi da quelli indicati al precedente punto 1 si applicano le disposizioni previste per gli annessi agricoli.

**59.15.8** In relazione alle aree del Territorio aperto le serre possono non essere ammesse o sono ammesse con le seguenti limitazioni:

- non sono ammesse, **con riferimento alle presenti Norme**, nei Boschi di cui all'art. 88 **delle presenti Norme**, nel Geotopo dei calanchi di cui all'art. 67, negli Ambiti di pertinenza storico-paesistica ed ambientale di fiumi di cui all'art. 65, nelle Aree agricole isolate a vite, vigneto tradizionale e oliveto di rilevanza paesistica di cui all'art. 86, nelle Aree agricole a seminativo con presenza significativa dell'arborato a vite, del vigneto tradizionale e oliveto di rilevanza paesistica di cui all'art. 85; nelle Aree agricole con colture erborate e superfici boscate con sistemazioni agrarie di rilevanza paesistica di cui all'art. 87;
- non sono ammesse nelle Aree di pertinenza paesaggistica degli aggregati e dei beni storico artistici di cui all'art. 74 **delle presenti Norme**, come perimetrare negli elaborati Tavv. 1.1, 1.2 e 1.3 in scala 1:10.000;
- non sono ammesse ad una distanza inferiore a mt 200 in prossimità di Tratti di percorsi panoramici e Punti visuali emergenti, come indicati negli elaborati Tavv. 1.1, 1.2 e 1.3 in scala 1:10.000;
- sono ammesse limitatamente alla copertura stagionale nelle Aree con frequenza di detrito vulcanico di cui all'art. 69, nelle Aree agricole caratterizzanti il paesaggio dei seminativi collinari di cui all'art. 83, delle Aree agricole dei seminativi di fondovalle di rilevanza produttiva di cui all'art. 84 e nei Boschi di cui all'art. 88 **delle presenti Norme**, ad esclusione dei siti individuati come emergenze orografiche e poggi nelle Tavv. 1.1, 1.2 e 1.3 in scala 1:10.000.

**59.16. Disciplina per gli annessi realizzati prima dell'entrata in vigore della L.R. 03.01.2005 n. 1**

**59.16.1 Il Regolamento Urbanistico, nelle trasformazioni che comportino mutamenti della destinazione d'uso di annessi agricoli realizzati prima dell'entrata in vigore della L.R. 03.01.2005 n. 1, ad esclusione delle trasformazioni relative a previsioni puntuali nell'ambito di strategie di Sistemi e Sottosistemi territoriali, di cui al Titolo V delle Norme del Piano Strutturale e delle Regole per l'utilizzazione delle risorse del territorio rurale di cui agli artt. da 83 a 90 delle presenti Norme, esclude la possibilità di ricorrere alla ristrutturazione urbanistica di cui all'art. 27 delle presenti Norme.**

**ART. 60. INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO CON DESTINAZIONE D'USO AGRICOLA**

**60.01. Prescrizioni generali**<sup>54</sup>. Tali interventi sono normati nel *Quadro sinottico degli interventi ammissibili sul patrimonio edilizio esistente nel Territorio aperto - Edifici a destinazione agricola*, di cui all'art. 103 e Allegato C delle presenti Norme.

Il quadro mette a confronto la classificazione degli edifici ai fini dell'ammissibilità degli interventi urbanistico-edilizi, gli interventi di trasformazione e le categorie, così come definiti dalla L.R. 14.10.1999 n. 52, di cui al Titolo III Capo I artt. da 18 a 27 delle presenti Norme; l'elaborato grafico Tavv. 1.1, 1.2 e 1.3 in scala 1:10.000 del Regolamento Urbanistico, contiene la suddetta classificazione.

**60.02.** Ad integrazione dei contenuti normativi del Quadro sinottico, gli interventi ammissibili sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola, sono subordinati all'osservanza delle seguenti norme aggiuntive:

- negli edifici di Classe I, II, di cui all'art. 18 delle presenti Norme, gli interventi di tipo *e*, inerenti il superamento delle barriere architettoniche, dovranno proporre soluzioni che garantiscano la tutela dei valori tipologici del bene;

<sup>54</sup> Parole inserite dalla Variante RU approvata con Delib. CC n. 4 del 27.02.2009

- gli interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, ovvero le categorie *c* e *d* di cui agli artt. 22 e 23 delle presenti Norme, nei casi in cui sono consentiti non comportano mutamento della destinazione d'uso agricola;
- possono essere consentiti trasferimenti di volumetrie, nei limiti del 25% del volume degli edifici aziendali e fino ad un massimo di mc 600 di volume ricostruito, nell'ambito della categoria d'intervento *d10* di cui agli artt. 22 e 23 delle presenti Norme; sono esclusi dalla applicazione dei trasferimenti di volumetria i beni storico architettonici censiti dagli strumenti urbanistici comunali o dal PTC della Provincia di Siena;
- sono ammessi ampliamenti, "una tantum", per le residenze rurali, fino ad un massimo di mc 100, e per gli annessi di aziende agricole del 10% del volume esistente fino ad un massimo di mc 300, sempreché non siano vietati da altre norme specifiche del presente Regolamento Urbanistico e purché tali interventi non comportino un aumento delle unità abitative.

**60.03.** Sono consentite, previa approvazione del PMAA e fermo restando il rispetto delle superfici fondiariale minime di cui all'art. 59 comma secondo e terzo, sempreché non siano vietate da altre norme specifiche del presente Regolamento Urbanistico o risultino incompatibili con la classificazione dell'immobile di cui all'art. 18, gli interventi relativi a:

- categorie *d1*, *d2*, *d3*, *d5*, *d8*, *d9*, *t5* di cui agli artt. 22 e 23 e 27 delle presenti Norme;
- ampliamenti volumetrici non riconducibili alle fattispecie di cui all'ultimo punto del comma secondo del presente articolo;
- mutamento della destinazione d'uso agricola degli edifici che fanno parte di aziende agricole di dimensioni superiori a quelle fissate dall'art. 58 comma secondo.

**60.04.** Il cambio di destinazione da agricolo a residenziale, nel caso in cui sia consentito, è subordinato all'osservanza delle seguenti norme aggiuntive rispetto al Quadro sinottico degli interventi ammissibili di cui all'allegato C:

- a) Nel caso di realizzazione, all'interno dello stesso complesso rurale, di più unità abitative, non è ammessa la formazione di aree di pertinenza fondiaria distinte da separazioni fisiche e recinzioni di qualunque natura; questa disposizione è valida anche nel caso in cui sia identificata una parte del fondo quale pertinenza della costruzione. Ferma restando l'unitarietà della progettazione degli interventi necessari, può essere individuata e realizzata una distinzione tra le varie pertinenze edilizie nel rispetto delle caratteristiche ambientali e paesaggistiche dell'area.
- b) Ferma comunque, sotto il profilo edilizio strutturale, la limitazione degli interventi ammessi ai sensi delle presenti Norme, per gli edifici di Classe I e II sono consentite diverse possibilità di riuso che tengano conto del processo storico di formazione dell'edificio, della sua tipologia, dell'esistenza o meno di un'aggregazione di parti dotate di individualità architettonica, ovvero:
  - *Edifici originati in una sola fase o pervenuti ad una identità architettonica unitaria e ad una tipologia unifamiliare:*  
per questo tipo di edifici la proposta di riutilizzazione residenziale può portare alla realizzazione di una sola unità abitativa o di un numero di unità abitative comunque non superiore alle preesistenti, purché realizzate con licenza o concessione non successivamente annullata e non in contrasto con essa, e di eventuali altre unità abitative solo all'interno di annessi agricoli separati e facenti parte del complesso edilizio. Nel caso in cui l'edificio oggetto dell'intervento sia del tipo "con abitazione sovrapposta al rustico", quest'ultimo può essere riutilizzato per non più del 50% della superficie utile esistente come integrazione dell'abitazione e per il 50% come vani di deposito e di servizio, salvo nei casi in cui sia possibile destinare a queste funzioni altri rustici, addossati, giustapposti o separati.

- *Edifici costituiti da una aggregazione successiva di parti, intorno ad un nucleo abitativo originario:*

in questi casi è ammessa la formazione di un numero di unità abitative corrispondenti alle fasi significative di crescita, fasi dotate di una propria identità architettonica, comprese quelle relative a rustici giustapposti a due piani (complesso stalla/fienile).

- *Edifici di cui ai punti precedenti che, per il particolare rapporto col terreno presentano una duplicità di fronti (di norma, ingresso del rustico a valle ed ingresso dell'abitazione a monte) e spazi aperti (aie) di pertinenza:*

in questi casi, anche se si tratta di edifici originati in una sola fase o pervenuti ad una identità architettonica unitaria, è ammessa la realizzazione di una seconda unità abitativa nel piano a valle; il rustico può essere riutilizzato parzialmente per finalità abitative, salva l'ipotesi di preesistenza di altri rustici separati, che siano ritenuti sufficienti alle esigenze del fondo di pertinenza, nel qual caso il riuso abitativo del rustico potrà essere ammesso integralmente.

- *Annessi rustici minori:*

I rustici minori, quali capanne addossate o separate dotate di solo piano terreno, stalletti, porcilaie in muratura e tettoie devono essere mantenuti nelle loro caratteristiche architettoniche e costruttive, e non possono essere riutilizzati a fini abitativi **se non a fronte di un progetto che ne verifichi la compatibilità tipologica e costruttiva con la nuova destinazione. Volumi come di forni del pane, pozzi ed in genere elementi minori della quotidianità del mondo rurale non possono [essere] trasformati o essere riutilizzati a fini abitativi<sup>55</sup>.**

**60.05.** Per ogni intervento edilizio, che comporti cambiamenti nella destinazione d'uso ed aumento delle unità abitative, dovrà essere predisposto un Progetto unitario, che rispetti i vincoli derivanti dalla classificazione.

**60.06.** Sono da assoggettare allo strumento urbanistico del Piano di Recupero tutti gli interventi che comportino cambiamenti nella destinazione d'uso ed aumento delle unità abitative e che considerino:

- immobili di Classe I di cui all'art. 18 delle presenti Norme e individuati con apposito simbolo nelle Tavv. 1.1, 1.2, 1.3 in scala 1:10.000 del Regolamento Urbanistico;
- immobili con volumetria elevata e complessa o più immobili.

**60.07.** In caso di Progetti unitari o Piani di Recupero, per immobili non più utilizzati per l'agricoltura, possono prevedersi destinazioni anche diverse da quella residenziale, nonché realizzazioni di un numero di unità abitative superiori a quello esistente, fermo restando che ciascuna nuova unità abitativa non potrà di norma avere superficie utile inferiore a mq 60. A questo fine e per una corretta previsione delle unità abitative il Piano di recupero dovrà essere basato su un'analisi storico-tipologica del complesso edilizio al fine di individuarne le fasi di crescita, le parti dotate di una propria individualità architettonica e funzionale, ed il grado di organicità architettonica, esistente o meno, come riferimento necessario ed obbligatorio per le nuove riutilizzazioni e suddivisioni funzionali.

**60.08. Centri di fattoria<sup>56</sup>**

**Ai fini del potenziamento e della diversificazione dell'offerta ricettiva nel territorio del Comune di Radicofani, nell'ambito degli interventi sul patrimonio edilizio con destinazione d'uso agricola in applicazione di PMAA, si introduce la possibilità di costituzione del "centro di fattoria", avente valore di Piano urbanistico attuativo di cui al Titolo V Capo IV**

<sup>55</sup> Alinea modificato ed integrato dalla Variante RU approvata con Delib. CC n. 4 del 27.02.2009

<sup>56</sup> Comma inserito dalla Variante RU approvata con Delib. CC n. 4 del 27.02.2009

della L.R. 03.01.2005 n. 1, da destinare a funzioni di servizio e supporto per le attività ammissibili nel Sistema e Sottosistema interessato.

Nel caso di aziende agricole di superficie complessiva superiore o uguale a ha 300 e nel rispetto dei contenuti dell'art. 12 comma 2 della L.R. 23.06.2003 n. 30 "*Disciplina delle attività agrituristiche in Toscana*", come modificata dalla L.R. 28.05.2004 n. 27 e dalla L.R. 03.01.2005 n. 1, è ammesso che la capacità ricettiva nell'attività di ospitalità possa essere aumentata oltre i 40 posti letto utilizzando unità abitative indipendenti, tramite interventi di recupero di edifici di valore storico, culturale e ambientale, nonché di edifici situati all'interno dei nuclei classificati dal Piano Strutturale come Tessuti storici non urbani ai sensi del D.M. 02.04.1968 n. 1444.

Per l'attività agrituristica possono essere utilizzati, mantenendo la loro destinazione d'uso a fini agricoli, i seguenti immobili:

- a) i locali siti nell'abitazione principale dell'imprenditore agricolo;
- b) gli altri edifici o parti di essi esistenti sul fondo e non più necessari alla conduzione dello stesso;
- c) i volumi derivanti da interventi di ristrutturazione urbanistica, di sostituzione edilizia nonché di addizionali o trasferimenti di volumetrie che rientrino nella ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art. 79 della L.R. 03.01.2005 n. 1, superando i limiti quantitativi di cui al comma 2 del presente articolo;
- d) gli edifici posti all'esterno dei beni fondiari nella disponibilità dell'impresa per l'organizzazione di attività ricreative, culturali e didattiche, di pratica sportiva, di escursionismo e di ippoturismo.

#### **60.09. Ruderi<sup>57</sup>**

A fronte di una situazione peculiare presente nel territorio di Radicofani, come evidenziata nel Quadro conoscitivo del Piano Strutturale, rappresentata da una presenza considerevole di ruderi in territorio rurale, e con riferimento ad una rilettura della giurisprudenza nel merito, come documentata nella Relazione interpretativa che accompagna la Variante al Regolamento Urbanistico, si ritiene che il Comune non possa, diniegare *tout court* un richiesto titolo edilizio per la ristrutturazione e/o ricostruzione di un rudere fondandosi esclusivamente su un'erronea rappresentazione dei luoghi riportata nelle tavole planimetriche del Piano.

Considerato che tale diniego risulterebbe illegittimo per eccesso di potere sotto i profili del difetto di istruttoria e di motivazione si ritiene che lo stesso Comune abbia l'obbligo di procedere in via istruttoria ad una verifica in loco dell'effettiva esistenza del rudere e che, a fronte di una analisi che consideri il bene per come si presenta allo stato attuale e per quanto si possa comprendere nella lettura semiologica dei manufatti ancora esistenti, prenda in considerazione e valuti un progetto di ristrutturazione/ricostruzione.

Pertanto è ritenuta di norma ammissibile la ricostruzione di ruderi la cui consistenza planivolumetrica, anche parziale, sia rilevabile da elementi strutturali riscontrabili sul posto e da documentazione grafica e/o fotografica significativa tanto nel riferimento dimensionale che nell'effettiva localizzazione della costruzione.

Il progetto di ricostruzione, sottoposto necessariamente a valutazione d'incidenza e parere della Commissione del Paesaggio, dovrà essere costituito dagli elaborati tecnici equiparabili a quelli che accompagnano la redazione di un Piano di Recupero; una Relazione specifica sarà dedicata allo studio semiologico in cui si darà giustificazione dei caratteri qualitativi e

<sup>57</sup> Comma inserito dalla Variante RU approvata con Delib. CC n. 4 del 27.02.2009

**dimensionali utilizzati (dimensionamento, geometrie e forma, materiali, elementi tecnomorfologici, ecc.).**

**A fronte di casi riscontrati nel territorio viene normato il caso in cui l'imprenditore agricolo proprietario di due fabbricati rurali, di cui uno solo rilevato dalla mappa catastale ma non più esistente o allo stato di rudere, possa spostare sul sito di questo la volumetria dell'altro edificio esistente e classificato di valore scarso o nullo (Classe IV e V ai sensi dell'art. 18 delle NTA); l'attuazione dovrà essere verificata in termini ambientali e paesaggistici dimostrando sia il miglioramento ambientale conseguente alla demolizione del fabbricato esistente che l'inserimento della volumetria ricostruita.**

#### **ART. 61. INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO CON DESTINAZIONE D'USO NON AGRICOLA**

**61.01.** Tali interventi sono normati nel *Quadro sinottico degli interventi ammissibili sul patrimonio edilizio esistente nel Territorio aperto - Edifici a destinazione non agricola*, di cui all'Allegato B delle presenti Norme.

Il quadro mette a confronto la classificazione degli edifici ai fini dell'ammissibilità degli interventi urbanistico-edilizi, gli interventi di trasformazione e le categorie, così come definiti dalla L.R. 14.10.1999 n. 52, di cui al Titolo III Capo I artt. da 18 a 27 delle presenti Norme; l'elaborato grafico Tavv. 1.1, 1.2 e 1.3 in scala 1:10.000 del Regolamento Urbanistico, contiene la suddetta classificazione.

**61.02.** Ad integrazione dei contenuti normativi del Quadro sinottico, gli interventi ammissibili sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola, sono subordinati all'osservanza delle seguenti norme aggiuntive:

- negli edifici di Classe I, II, di cui all'art. 18 delle presenti Norme, gli interventi di tipo *e*, inerenti il superamento delle barriere architettoniche, dovranno proporre soluzioni che garantiscano la tutela dei valori tipologici del bene;
- agli interventi di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e ristrutturazione urbanistica, ovvero le categorie *c*, *d*, *t5* e *t12*, di cui agli artt. 22, 23 e 27 delle presenti Norme, si applica la disciplina prevista nel successivo art. 62 comma primo, secondo, terzo, quarto e quinto.

**61.03.** Sono da assoggettare allo strumento urbanistico del Piano di Recupero tutti gli interventi che considerano immobili non più utilizzati per l'agricoltura e che risultino:

- immobili di Classe I di cui all'art. 18 delle presenti Norme e individuati con apposito simbolo nelle Tavv. 1.1, 1.2, 1.3 in scala 1:10.000 del Regolamento Urbanistico;
- immobili con volumetria elevata e complessa o più immobili;
- quando si tratta di manufatti edificati dopo il 1942 che risultano realizzati con elementi e con sistemi di produzione standardizzata (prefabbricazione) e con materiali incongrui rispetto a quelli della tradizione consolidata;
- quando si preveda destinazioni diverse da quella residenziale;
- immobili di Classe I e II quando si preveda la realizzazione di unità abitative in numero superiore a quello esistente, fermo restando che ciascuna nuova unità abitativa non potrà di norma avere superficie utile inferiore a mq 60. A questo fine e per una corretta previsione delle unità abitative il Piano di Recupero dovrà essere basato su un'analisi storica costruttiva e tipologica del complesso edilizio al fine di individuarne le fasi di crescita, le parti dotate di una propria individualità architettonica e funzionale ed il grado di organicità architettonica, esistente o meno, come riferimento necessario ed obbligatorio per le nuove riutilizzazioni e suddivisioni funzionali.

**61.04.<sup>58</sup> Sono da assoggettare allo strumento urbanistico del Piano di Recupero tutti gli interventi che considerano immobili non più utilizzati per l'agricoltura, che presentano caratteri tipo-morfologici, costruttivi e dimensionali incongrui col valore ambientale dell'area su cui insistono e uno stato di degrado tali da risultare detrattori dell'ambiente, per i quali, a fronte del soddisfacimento di tutti i requisiti di seguito elencati, è ammissibile una conversione in riduzione, fino ad una Superficie utile totale di mq 85 e un Volume massimo di mc 300, con destinazione residenziale. Per gli immobili in questione devono risultare soddisfatti i seguenti requisiti:**

- a. dismissione dimostrata dell'attività agricola ovvero inutilizzazione ai fini della conduzione del fondo;**
- b. dimostrato atto di provenienza dei beni: appartenenza a situazioni familiari consolidate o proprietà per diretta successione;**
- c. di Classe V di cui all'art. 18 delle presenti Norme, come individuati con apposito simbolo nelle Tavv. 1.1, 1.2, 1.3 in scala 1:10.000 del Regolamento Urbanistico;**
- d. non compresi nelle aree di cui agli artt. 87, 88 e 90 delle presenti Norme;**
- e. l'intervento di recupero deve risultare conforme alle regole per l'utilizzazione delle risorse storiche paesistiche ed ambientali del territorio aperto di cui al Titolo V Capo II delle presenti Norme;**
- f. esistenza di infrastrutture viarie di collegamento alla rete principale o possibilità di riapertura di antichi tracciati (la cui esistenza deve essere dimostrata) o tracciamento di nuovi, a condizione che non risultino elementi detrattori dell'ambiente (da dimostrare in sede di studio del Piano di Recupero);**
- g. esistenza di urbanizzazioni a rete (elettricità, approvvigionamento idrico, ecc.) o disponibilità a realizzarle completamente a proprie spese a fronte di una convenzione/atto d'obbligo da stipulare con l'Amministrazione comunale;**
- h. verifica, da dimostrarsi con relazione geologica, dei caratteri del terreno di pertinenza del fabbricato (o di proprietà o di dimostrata possibilità di utilizzo) in relazione al trattamento delle acque reflue per impianto fognante.**

**E' ammessa la realizzazione di volumi interrati, secondo quanto previsto dalle presenti Norme, da destinare a servizi e locali accessori.**

**Gli interventi in questione non sono assommabili, nel caso se ne verifichi la condizione, ad altri con aumento di superficie utile previsti dalle presenti Norme.**

**Il Piano di Recupero dovrà prendere in considerazione l'intera area di "naturale" pertinenza del manufatto e definirne un progetto di riqualificazione ambientale da illustrare con elaborati tecnici grafici e descrittivi specifici.**

**61.05<sup>59</sup> Sono da assoggettare a Progetto unitario preventivo tutti gli interventi che considerano immobili non più utilizzati per l'agricoltura e per i quali, a fronte del soddisfacimento di tutti i requisiti di seguito elencati, è ammissibile un aumento una tantum di Superficie utile fino ad un totale di mq 65<sup>60</sup> a fini residenziali. Per gli immobili in questione devono risultare soddisfatti i seguenti requisiti:**

- a. non facenti parte di Aziende agricole;**

<sup>58</sup> Comma prima inserito dalla Variante RU approvata con Delib. CC. n. 49 del 22.10.2005 e successivamente modificato dalla Variante n. 4 RU approvata con DCC n. 15 del 26.05.2012

<sup>59</sup> Comma prima inserito dalla Variante RU approvata con Delib. CC. n. 49 del 22.10.2005 e successivamente modificato ed integrato dalla Variante n. 4 RU approvata con DCC n. 15 del 26.05.2012

<sup>60</sup> Valore così sostituito dalla Variante RU n. 4 approvata con DCC n. 15 del 26.05.2012

- b. di Classe IV o V di cui all'art. 18 delle presenti Norme come individuati con apposito simbolo nelle Tavv. 1.1, 1.2 e 1.3 in scala 1:10.000 del Regolamento Urbanistico**
- c. edifici isolati (non facenti parte di gruppi o agglomerati edilizi, ecc.);**
- d. superficie utile inferiore o uguale a mq 50;**
- e. effettive condizioni di incremento volumetrico in relazione ai caratteri tipo-morfologici del fabbricato e dei caratteri morfologici ed ambientali del terreno su cui insiste, da verificare preventivamente attraverso la documentazione tecnica del Progetto unitario;**
- f. esistenza di infrastrutture viarie di collegamento alla rete principale o possibilità di riapertura di antichi tracciati (la cui esistenza deve essere dimostrata) o tracciamento di nuovi, a condizione che non risultino elementi detrattori dell'ambiente (da verificare preventivamente attraverso la documentazione tecnica del Progetto unitario);**
- g. esistenza di urbanizzazioni a rete (elettricità, approvvigionamento idrico, ecc.) o disponibilità a realizzarle completamente a proprie spese a fronte di una convenzione/atto d'obbligo da stipulare con l'Amministrazione comunale;**
- h. verifica, da dimostrarsi con relazione geologica, dei caratteri del terreno di pertinenza del fabbricato (o di proprietà o di dimostrata possibilità di utilizzo) in relazione al trattamento delle acque reflue per impianto fognante.**

**E' ammessa la realizzazione di volumi interrati, secondo quanto previsto dalle presenti Norme, da destinare a servizi e locali accessori.**

**Gli interventi in questione non sono assommabili, nel caso se ne verifichi la condizione, ad altri con aumento di superficie utile previsti dalle presenti Norme.**

**Il Progetto unitario prevederà contestualmente interventi, proporzionati alla consistenza dell'intervento ed al terreno di pertinenza interessato, funzionali alla soluzione delle situazioni di incongruenza e/o inadeguatezza presenti nel territorio rurale considerato come elencati in forma esemplificativa all'articolo 23 comma 1 lettera "d1a" delle presenti Norme<sup>61</sup>.**

**61.06<sup>62</sup>. A seguito dell'aggiornamento del censimento degli immobili in territorio aperto sono stati censiti manufatti minori, accessori non più utilizzati per l'agricoltura, la cui superficie utile risulta comunque maggiore di mq 25; gli accessori sono stati individuati con apposito simbolo negli elaborati grafici Tavv. 1.1-1.2.-1.3 *Territorio aperto. Disciplina delle aree e del patrimonio edilizio. Carta della sensibilità.***

**Per tali manufatti è ammissibile un aumento *una tantum* di Superficie utile fino ad un totale di mq 65 a fini residenziali; il recupero, per la modestia della loro consistenza, è da assoggettare a Progetto unitario preventivo a fronte del soddisfacimento di tutti i requisiti di seguito elencati:**

- a. non facenti parte di Aziende agricole;**
- b. manufatti isolati (non facenti parte di gruppi o agglomerati edilizi, ecc.);**
- c. periodo di edificazione successivo al 1956 e anteriore al 1980;**
- d. superficie utile non inferiore a mq 25;**
- e. effettive condizioni di incremento volumetrico in relazione ai caratteri tipo-morfologici del fabbricato e dei caratteri morfologici ed ambientali del terreno su cui insiste, da verificare preventivamente attraverso la documentazione tecnica del Progetto unitario;**
- f. esistenza di infrastrutture viarie di collegamento alla rete principale o possibilità di riapertura di antichi tracciati (la cui esistenza deve essere dimostrata) o tracciamento**

<sup>61</sup> Periodo aggiunto dalla Variante RU n. 4 approvata con DCC n. 15 del 26.05.2012

<sup>62</sup> Comma aggiunto dalla Variante RU n. 4 approvata con DCC n. 15 del 26.05.2012

di nuovi, a condizione che non risultino elementi detrattori dell'ambiente (da verificare preventivamente attraverso la documentazione tecnica del Progetto unitario);

- g. esistenza di urbanizzazioni a rete (elettricità, approvvigionamento idrico, ecc.) o disponibilità a realizzarle completamente a proprie spese a fronte di una convenzione/atto d'obbligo da stipulare con l'Amministrazione comunale;
- h. verifica, da dimostrarsi con relazione geologica, dei caratteri del terreno di pertinenza del fabbricato (o di proprietà o di dimostrata possibilità di utilizzo) in relazione al trattamento delle acque reflue per impianto fognante.

È ammessa la realizzazione di volumi interrati, secondo quanto previsto dalle presenti Norme, da destinare a servizi e locali accessori.

Gli interventi in questione non sono assommabili, nel caso se ne verifichi la condizione, ad altri con aumento di superficie utile previsti dalle presenti Norme.

Il Progetto unitario prevederà contestualmente interventi, proporzionati alla consistenza dell'intervento ed al terreno di pertinenza interessato, funzionali alla soluzione delle situazioni di incongruenza e/o inadeguatezza presenti nel territorio rurale considerato come elencati in forma esemplificativa all'articolo 23 comma 1 lettera "d1a" delle presenti Norme.

**61.07<sup>63</sup>.** Per i manufatti a destinazione residenziale, non di Classe I in base alla classificazione attribuita ai sensi dell'art. 18 delle presenti Norme, per i quali è dimostrata la dismissione dell'attività agricola ovvero l'inutilizzazione ai fini della conduzione del fondo, è possibile ammettere un aumento *una tantum* del 10% della Superficie utile, fino ad un massimo di mq 15, per adeguamenti igienico-sanitari.

L'ammissibilità dell'intervento sarà valutata in funzione di un confronto tra i valori storico-tipologici del manufatto interessato, il suo stato di conservazione e degrado e la verifica della mancanza di requisiti igienici e sanitari e le effettive possibilità d'intervento, in termini ambientali, permesse dal luogo su cui insiste il fabbricato.

## **ART. 62. MUTAMENTO DELLE DESTINAZIONI D'USO**

**62.01.** Gli interventi edilizi, di cui al precedente art. 61 comma secondo, che comportino mutamento della destinazione d'uso degli edifici rurali, ivi compresi quelli per i quali siano decaduti gli impegni assunti ai sensi dell'art. 5 della L.R. 10.02.1979, n. 10, sono consentiti previa sottoscrizione di convenzione o atto d'obbligo unilaterale da registrare e trascrivere a cura del Comune e a spese del richiedente. La convenzione o l'atto d'obbligo individuano le aree di pertinenza degli edifici, coerentemente con le indicazioni dell'art. Q6 comma secondo del PTC della Provincia di Siena.

**62.02.** Nel caso di aree di pertinenza di dimensioni non inferiori ad 1 ha, la convenzione o l'atto d'obbligo impegnano i proprietari alla realizzazione di interventi di sistemazione ambientale, da individuarsi possibilmente sulla base delle indicazioni contenute nel Piano di gestione dell'ANPIL, fornendo idonee garanzie. Se le spese per la sistemazione ambientale da sostenersi nel primo decennio da parte del richiedente, contabilizzate a prezzi correnti al momento della richiesta della concessione, risultano inferiori agli oneri da corrispondere ai sensi del successivo comma terzo, è dovuta al Comune la relativa differenza.

**62.03.** Nel caso di aree di pertinenza di dimensioni inferiori ad 1 ha, in luogo della convenzione indicata nel comma primo, sono previamente corrisposti specifici oneri stabiliti dal Comune e

<sup>63</sup> Comma aggiunto dalla Variante RU n. 4 approvata con DCC n. 15 del 26.05.2012

connessi al miglioramento ambientale del sistema insediativo, in misura comunque non inferiore alla quota massima prevista per gli interventi di ristrutturazione edilizia e non superiore alla quota minima prevista per gli interventi di nuova edificazione.

**62.04.** Gli oneri e gli impegni indicati nei commi primo, secondo e terzo sostituiscono gli oneri di urbanizzazione di cui all'art. 5 della L. 28.01.1977 n. 10.

**62.05.** È ammesso il mutamento della destinazione d'uso per quei manufatti non più rurali edificati dopo il 1942, che risultano realizzati con elementi e con sistemi di produzione standardizzata (prefabbricazione) e con materiali incongrui rispetto a quelli della tradizione consolidata, attraverso l'intervento di trasformazione edilizia *t5*, di cui all'art. 27 delle presenti Norme. In tali casi è ammessa una sostituzione di volume non superiore al 30% di quello demolito e fino a un massimo di mc 600.

**62.06.** Gli edifici che mutano la destinazione d'uso agricola sono computati ai fini del dimensionamento dello Strumento urbanistico generale.

#### **ART. 63. SUPERFICI FONDIARIE MINIME<sup>64</sup>**

**63.01.** L'azienda agricola, per richiedere attraverso il PMAA la realizzazione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo o di nuovi annessi agricoli, deve mantenere in produzione le Superfici fondiari minime di cui all'art. 41 commi 2 lett. B) e 4 della L.R. 03.01.2005 n. 1 e indicate nell'art. Q9 comma 1 del PTC provinciale, che non dovranno risultare inferiori a:

- 0,8 ha per colture ortoflorovivaistiche specializzate, riducibili a 0,6 ha quando almeno il 50% delle colture è protetto in serra;
- 3 ha per vigneti e frutteti in coltura specializzata;
- 4 ha per oliveto in coltura specializzata e seminativo irriguo;
- 6 ha per colture seminate, seminativo arborato, prato, prato irriguo;
- 30 ha per bosco ad alto fusto, bosco misto, pascolo, pascolo arborato e castagneto da frutto;
- 50 ha per bosco ceduo e pascolo cespugliato.

Eventuali modifiche di tali parametri effettuate successivamente dal PTC saranno recepite direttamente in sede di RU.

**63.02.** L'azienda agricola, qualora non rientri nei parametri di cui al comma secondo del presente articolo, per richiedere attraverso il PMAA la realizzazione di nuovi annessi agricoli, con esclusione di nuovi edifici ad uso abitativo, deve mantenere in produzione una superficie fondiaria minima non inferiore al 50% della superficie di cui al comma secondo, conseguire una produzione lorda vendibile (PLV) superiore a 25.000 euro annui al 2002, aggiornati annualmente in base ISTAT, ed assicurare un impiego di mano d'opera sufficiente per l'iscrizione all'Albo Imprenditori (I.A.T.P.) seconda sezione.

**63.03.** Per i fondi agricoli con terreni di diverso ordinamento colturale la Superficie fondiaria minima si intende raggiunta quando risulti maggiore o uguale ad uno la somma dei quozienti ottenuti dividendo le superfici dei terreni di ciascuna qualità colturale per le relative superfici fondiari minime previste dai precedenti commi.

**63.04.** Nella definizione dei PMAA delle aziende sovracomunali (art. 42 della L.R. 03.01.2005 n. 1) per le superfici fondiari minime si applicano i disposti dell'art. 58 comma 14 delle presenti Norme.

<sup>64</sup> Articolo così sostituito dalla Variante RU approvata con Delib. CC. n. 4 del 27.02.2009.

**ART. 64. COORDINAMENTO DELLE ATTIVITÀ CON GLI ALTRI ENTI**

**64.01.** La conferenza dei Sindaci della Val d'Orcia, sentito l'Ente delegato, potrà con successivi atti disciplinare le modalità procedurali e comportamentali relative alla espressione del parere di cui all'art. 59 delle presenti Norme; le Norme saranno modificate di conseguenza.

**CAPO II. LE REGOLE PER L'UTILIZZAZIONE DELLE RISORSE STORICHE PAESISTICHE ED AMBIENTALI DEL TERRITORIO APERTO****ART. 65. AMBITI DI PERTINENZA STORICO-PAESISTICA ED AMBIENTALE DI FIUMI, TORRENTI, FOSSI E CORSI D'ACQUA**

**65.01.** Sono parti di territorio aperto comprendenti e circostanti i corsi d'acqua, distinte in cartografia con apposito colore nelle Tavv. 1.1, 1.2 e 1.3 in scala 1:10.000 del Regolamento Urbanistico.

**65.02.** Sono caratterizzate dagli assetti geomorfologici propri degli ambiti perifluviali nonché dagli aspetti vegetazionali e paesistici connessi con la prossimità di un corso d'acqua. Rivestono valore strategico sotto il profilo biotico, idrologico, ambientale e paesistico, pertanto ogni azione sarà orientata al perseguimento dei seguenti obiettivi:

- ripristinare le caratteristiche morfologiche e di naturalità degli alvei fluviali e ricostituire gli equilibri idraulici e idrogeologici;
- migliorare la qualità delle acque dei corpi idrici superficiali;
- ampliare la zona ripariale naturale e migliorarne le condizioni vegetazionali, intervenendo prioritariamente nei tratti di vegetazione ripariale in "mediocre stato" (indice RCE); nella fattispecie il corso del Fiume Orcia dalla sorgente a all'immissione del Torrente Formone;
- tutelare e accrescere le specie endemiche e rare peculiari dell'habitat fluviale, e in particolare le formazioni erbaceo-arbustive dei territori fluviali, di cui alla Tav. QC 6.3 alla Relazione descrittiva interpretativa ed all'art. 36 delle norme del Piano Strutturale;
- attenuare il rischio idraulico.

Al loro interno devono essere salvaguardati i seguenti aspetti:

- le sistemazioni planoaltimetriche del suolo;
- le formazioni arboree di ripa e di golena quando non in contrasto con le disposizioni in materia idraulica;
- la qualità delle acque così come definita all'art. 24 delle norme del Piano Strutturale.

**65.03.** Pertanto all'interno di dette aree non sono ammesse:

- nuova edificazione
- scavi e rinterri e opere di modificazione del suolo in genere anche connessi all'attività agricola che modifichino le sezioni trasversali dell'ambito.

Il taglio delle formazioni vegetali riparali è limitato alla rimozione di eventuali piante in alveo che presentino rischi di ostruzione in caso di piena.

**65.04.** Gli interventi ammessi sugli edifici esistenti sono quelli disciplinati dal Quadro sinottico di cui all'art. 103 e relativi Allegati.

**65.05.** Il mutamento di destinazione d'uso, con o senza opere, è soggetto ad autorizzazione, ai sensi dell'art. 8 della L.R. 23.05.1994 n. 39 modificato dall'art. 42 della L.R. 14.10.1999 n. 52.

**ART. 66. LAGHETTI VASCHE INVASI DI RACCOLTA/DEPOSITO DELLE ACQUE AD USI AGRICOLI**

**66.01.** I “laghetti”, vasche o invasi di raccolta e deposito delle acque, sono conseguenza della carenza di tale elemento per l’agricoltura e la pastorizia; la loro presenza, diffusa nelle aree caratterizzate dai terreni argillosi, rappresenta un elemento di antropizzazione visibile nel contesto territoriale ed un fenomeno ancora in crescita.

Da una parte sono riconosciuti come elementi del paesaggio, nel significato formale consolidatosi nel disegno generale, dall’altra sono considerati ai fini normativi, stabilendo norme di rispetto paesaggistico che vadano oltre al solo riconoscimento delle esigenze funzionali delle aziende agrarie.

**66.02.** I “laghetti”, ovvero gli invasi di dimensione rilevante, sono individuati in cartografia con apposito colore nelle Tavv. 1.1, 1.2 e 1.3 in scala 1:10.000 del Regolamento Urbanistico; le vasche e gli invasi, non evidenziati, sono individuabili attraverso la simbologia della carta tecnica.

**66.03.** Sono caratterizzati da un assetto morfologico peculiare ed alcuni presentano aspetti vegetazionali tali da costituire nuovi habitat di vita biologica rivestendo un valore strategico sotto il profilo biotico, ideologico e ambientale; i “laghetti” possono essere funzionali ai fini della protezione civile (repressione degli incendi boschivi). Pertanto devono essere salvaguardati i seguenti aspetti:

- le dimensioni;
- le opere di contenimento realizzate a terrapieno;
- la presenza di vegetazione acquatica e nell’immediato intorno;
- la lontananza da manufatti di ogni tipo.

**66.03.** Pertanto nelle immediate vicinanze, da valutare in relazione alla morfologia del territorio circostante, non è ammesso:

- nuova edificazione;
- scavi e rinterri e opere di modificazione del suolo in genere anche connessi all’attività agricola.

**ART. 67. GEOTOPO DEI CALANCHI (E7)**

**67.01.** I calanchi, le forme dinamiche di erosione più vistose e peculiari dei terreni argillosi pliocenici, sono distinti in cartografia con apposito colore e segno grafico nelle Tavv. 1.1, 1.2 e 1.3 in scala 1:10.000 del Regolamento Urbanistico.

**67.02.** I calanchi, nel loro aspetto più caratteristico, sono interessati da processi di erosione lineare localmente attivi, si presentano come un sistema di *vallecole* fortemente incise, separate da creste assai sottili ed articolate e costituiscono una componente rilevante, la principale, del paesaggio del territorio di Radicofani, pertanto ogni azione sarà orientata al mantenimento delle peculiarità paesaggistiche dei calanchi e delle biancane, anche al fine di assicurare la permanenza delle specie endemiche e rare

**67.03.** Devono essere salvaguardati i seguenti aspetti:

- la naturalità della evoluzione morfologica;
- la naturalità del deflusso delle acque ai piedi dei calanchi;
- il congruo distacco delle pratiche agricole dalla corona del calanco o dall’affioramento argilloso;
- la vegetazione pioniera.

**67.04.** Pertanto, all'interno di dette aree, in corrispondenza di processi di erosione lineare localmente attivi e di elementi vulnerabili prodotti dall'erosione (creste sottili, vallecicole, ...), non è ammesso:

- nuova edificazione;
- opere di scavo e reinterro anche connesse all'attività agricola;
- spianamento delle biancane;
- modificazione delle modellazioni e dei profili esistenti;
- installazione di antenne e ripetitori di cui all'art. 50 e delle linee per il trasporto di energia di cui all'art. 49 delle presenti Norme;
- riduzione del manto boschivo e della vegetazione presente lungo gli impluvi.

**67.05.** Eventuali interventi di contenimento dei fenomeni erosivi innescati dai calanchi, finalizzati alla messa in sicurezza di insediamenti o infrastrutture, sono da attuarsi sulla base delle "Direttive sui criteri progettuali per l'attuazione degli interventi in materia di difesa idrogeologica" contenute nella D.C.R. 10.05.1997 n. 155.

#### **ART. 68. AMBITI DI RILEVANTE VALORE AMBIENTALE E PAESAGGISTICO**

**68.01.** La perimetrazione di tali ambiti, riportata graficamente nelle Tavv. 1.1, 1.2 e 1.3 in scala 1:10.000 del Regolamento Urbanistico, si sovrappone agli altri ambiti ordinati in Territorio aperto. Essi presentano, rispetto al contesto generale, elementi e forme rilevanti di valore ambientale e paesaggistico, di cui all'art. 27 delle norme del Piano Strutturale; il presente articolo introduce forme di maggior tutela indicando ulteriori prescrizioni normative in fatto di conservazione e trasformabilità; tali norme prevalgono su quelle delle aree comprese all'interno della perimetrazione.

**68.02.** Per *i principali sistemi di calanchi ...*, di cui alla lettera *a* dell'art. 27 delle norme del Piano Strutturale, oltre al rispetto delle norme per gli ambiti specifici interessati si dovrà:

- mantenere il congruo distacco delle pratiche agricole dalla corona del calanco o dall'affioramento argilloso;
- rispettare i caratteri planoaltimetrici generali dei tracciati;
- garantire il mantenimento della consistenza e dei profili dei manufatti e nuclei in posizione rilevante e/o dominante.

**68.03.** Per *le formazioni boschive che emergono per la rilevanza formale ...*, di cui alla lettera *b* dell'art. 27 delle norme del Piano Strutturale, oltre al rispetto delle norme per gli ambiti specifici interessati si dovrà:

- mantenere la dotazione boschiva;
- mantenere la caratterizzazione delle specie arboree;
- rispettare i caratteri planoaltimetrici generali dei tracciati;
- garantire il mantenimento della consistenza e dei profili dei manufatti e nuclei in posizione rilevante e/o dominante.

**68.04.** Per *il territorio di Castelvecchio caratterizzato da eventi di natura antropica di origine agricola ...*, di cui alla lettera *c* dell'art. 27 delle norme del Piano Strutturale, oltre al rispetto delle norme per gli ambiti specifici interessati si dovrà:

- mantenere le caratteristiche planoaltimetriche delle sistemazioni;
- mantenere le caratteristiche planoaltimetriche della viabilità e dei tracciati;
- garantire il mantenimento della consistenza e dei profili dei manufatti e nuclei in posizione rilevante e/o dominante.

**68.05.** Per l'area della balza costituita da lenti di sabbie presso Poggio al Vento ..., di cui alla lettera d dell'art. 27 delle norme del Piano Strutturale, oltre al rispetto delle norme per gli ambiti specifici interessati si dovrà:

- mantenere la consistenza e la forma complessiva della parete costituita da lenti di sabbie;
- mantenere l'assetto delle sistemazioni del suolo;
- mantenere le formazioni arboree ed arbustive;
- mantenere i sentieri e la viabilità;
- garantire il mantenimento della consistenza e dei profili dei manufatti e nuclei in posizione rilevante e/o dominante.

**ART. 69. AREE CON FREQUENZA DI DETRITO VULCANICO CON SISTEMAZIONI AGRARIE CARATTERIZZATE DALLA PRESENZA DI ARBUSTETI E DI PIETRAIE A PERIMETRAZIONE DEI CAMPI, RESTI DI PROMISCUO, DI RILEVANZA PAESISTICA(CONO VULCANICO) (E6)**

**69.01.** Le pendici del cono vulcanico di Radicofani sono costituite da terreni argillosi e argilloso-sabbiosi con il suolo caratterizzato dalla presenza di detriti di origine vulcanica che, presenti con frequenza diversa e con aree di vero e proprio accumulo, divengono il parametro di una scala delle diverse forme di utilizzo agrario del suolo (connesse anche all'escursione altimetrica) e quindi dell'aspetto ambientale. La presenza diffusa di "pietraie" ha originato il particolare aspetto della tessitura fondiaria disegnata dai muretti a secco, dagli arbusteti e dalle rare alberature. L'aspetto di questa parte di territorio, con sistemazioni agrarie storiche conservate nella loro pressoché totale consistenza, è una delle peculiarità del territorio.

Tali aree sono distinti in cartografia con apposito colore e segno grafico nelle Tavv. 1.1, 1.2 e 1.3 in scala 1:10.000 del Regolamento Urbanistico.

**69.02.** In queste aree a "seminativi e pascoli a maglia fitta e a campi chiusi" viene 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.

Gli interventi di miglioramento ambientale, indicati all'art. 55 comma terzo delle presenti Norme, perseguono l'obiettivo di tutelare integralmente e di ampliare il sistema delle siepi, spesso di carattere residuale a seguito di vaste ristrutturazioni e quindi di rilevante valore documentario. Viene perseguito il mantenimento della struttura insediativa concentrata, evitando quindi la dispersione delle nuove costruzioni rurali, localizzandole in contiguità ai nuclei o ai complessi rurali esistenti.

**69.03.** Indipendentemente dalle pratiche colturali agrarie esercitate è prescritta la conservazione e la manutenzione dei seguenti elementi:

- il reticolo costituito da tutti gli elementi della tessitura fondiaria visibili al suolo;
- l'assetto delle sistemazioni del suolo, la forma e la dimensione dei campi caratterizzate dalla frequenza superficiale di detrito vulcanico;
- le caratteristiche planoaltimetriche delle sistemazioni;
- la rete dei sentieri e della viabilità minore interna all'area;
- le formazioni arboree ed arbustive e la dotazione boschiva;
- i muretti ed i "recinti" in pietra a secco;
- il microreticolo idrografico ovvero la rete scolante e le solcature, le opere e le sistemazioni per la raccolta e il convogliamento delle acque.

**69.04.** Sono ammesse le seguenti attività:

- agricoltura con tecniche di coltivazione tradizionali e che comunque non determinino mutazioni irreversibili dello stato dei luoghi

- pascolo
- zootecnia ed allevamenti minori, con i limiti indicati dalla Carta della sensibilità, Tavv. 5.1, 5.2 e 5.3 in scala 1:10.000, per il mantenimento, l'ampliamento o la realizzazione di manufatti da adibire a ricovero degli animali, alla lavorazione, trasformazione e conservazione dei prodotti
- attività in essere compatibili con l'assetto di area agricola in edifici esistenti
- conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli ed attività artigianali e commerciali direttamente connesse, con i limiti indicati dalla Carta della sensibilità, Tavv. 6.1, 6.2 e 6.3 in scala 1:10.000, per il mantenimento, l'ampliamento o la realizzazione di manufatti da adibire alla lavorazione, trasformazione e conservazione dei prodotti
- residenza agricola
- residenza in edifici esistenti
- agriturismo
- ricettività extralberghiera in edifici esistenti
- culturali e formative
- motorietà e per il tempo libero
- pubbliche e di interesse pubblico
- salvaguardia delle risorse genetiche autoctone

**69.05.** All'interno di tali aree è ammessa la costruzione di soli annessi agricoli con l'esclusione di nuove abitazioni, da attuare attraverso il PMAA di cui all'art. 59 delle presenti Norme e nel rispetto delle condizioni alla trasformabilità indicate nella Carta della Sensibilità, Tavv. 6.1, 6.2 e 6.3 in scala 1:10.000 del Regolamento Urbanistico, le quali possono limitare o disporre il divieto alla realizzazione di annessi in determinate aree.

Qualora tali aree siano ricomprese in un PMAA dovrà essere data dettagliata descrizione degli elementi di cui al comma terzo del presente articolo ad integrazione dei contenuti di cui all'art. 58 delle presenti Norme..

È ammessa l'installazione di serre con le limitazioni di cui all'art. 59 comma quindicesimo delle presenti Norme.

**69.06.** Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente a destinazione agricola e non agricola sono normati nel Quadro sinottico degli interventi ammissibili, di cui agli Allegati B e C delle presenti Norme. Il Quadro mette a confronto la classificazione degli edifici ai fini dell'ammissibilità degli interventi urbanistico-edilizi, gli interventi di trasformazione e le categorie, così come definiti dalla L.R. 14.10.1999 n. 52, di cui al Titolo III Capo I artt. da 18 a 27 delle presenti Norme; l'elaborato grafico Tavv. 1.1, 1.2 e 1.3 in scala 1:10.000 del Regolamento Urbanistico, contiene la suddetta classificazione.

**69.07.** Non è ammessa l'arboricoltura da legno di cui all'art. 66 della L.R. 21.03.2000 n. 39.

**69.08.** È ammessa l'installazione delle attrezzature e degli impianti di cui all'art. 50, con le limitazioni di cui al comma secondo, e di reti per il trasporto di energia in linea aerea con le limitazioni di cui all'art. 49 comma secondo delle presenti Norme.

#### **ART. 70. GLI ARREDI VEGETAZIONALI COME ALLINEAMENTI ARBOREI DI PREGIO, SIEPI E SISTEMAZIONI A VERDE**

**70.01.** Sono le formazioni arboree distinte con apposito simbolo negli elaborati grafici Tavv. 1.1, 1.2 e 1.3 in scala 1:10.000 del Regolamento Urbanistico, costituite da individui appartenenti a specie vegetali della tradizione locale, quando rispondenti a criteri ordinatori come l'allineamento in filari lungo le strade o confini e costituenti in genere forme di arredo e decoro.

**70.02.** Le eventuali opere di manutenzione o adeguamento dei tracciati viari adiacenti e le pratiche agricole devono conservare:

- le specie arboree esistenti o provvedere alla sostituzione degli individui mancanti con altri della stessa specie di altezza non inferiore al 50% di quelli esistenti;
- le sedi di impianto e le relative sistemazioni del suolo;
- le alternanze tra diverse specie eventualmente esistenti.

#### **ART. 71. EMERGENZE OROGRAFICHE E POGGI**

**71.01.** I poggi e le emergenze orografiche sono una componente rilevante soprattutto del paesaggio del Sistema collinare, la loro presenza diffusa ha fatto sì che nelle varie epoche la loro toponomastica definisse le suddivisioni catastali/amministrative del territorio. Sono distinti in cartografia con apposito simbolo negli elaborati grafici Tavv. 1.1, 1.2 e 1.3 in scala 1:10.000 del Regolamento Urbanistico.

**71.02.** Devono essere salvaguardati i seguenti aspetti:

- la naturalità dell'evoluzione morfologica e la consistenza complessiva;
- la naturalità del deflusso delle acque meteoriche;
- la copertura vegetale;
- le caratteristiche planoaltimetriche delle sistemazioni esistenti;
- le modellazioni dovute a tracciati stradali storici e alla viabilità minore.

**71.03.** Per la parte emergente di tali formazioni, così come elencate all'art. 30 comma primo del Piano Strutturale, e facente parte di quadri paesaggistici, non è ammesso:

- nuova edificazione;
- opere di scavo e reinterro anche connesse all'attività agricola;
- modificazione delle modellazioni e dei profili esistenti;
- installazione di antenne e ripetitori di cui all'art. 50 e delle linee per il trasporto di energia di cui all'art. 49 delle presenti Norme;
- riduzione del manto boschivo e della vegetazione presente lungo gli impluvi.

**71.05.** Eventuali interventi di contenimento dei fenomeni erosivi innescati dai calanchi, finalizzati alla messa in sicurezza di insediamenti o infrastrutture, sono da attuarsi sulla base delle "Direttive sui criteri progettuali per l'attuazione degli interventi in materia di difesa idrogeologica" contenute nella D.C.R. 10.05.1997 n. 155.

**71.06.** Per il Poggio Perignano, sito storico del quale è documentata l'esistenza di manufatti difensivi riferibili all'altomedioevo, sono ammesse le operazioni per la ricerca e la salvaguardia di possibili rinvenimenti e scoperte che, tuttavia, dovranno attenere al mantenimento dell'assetto ambientale e paesaggistico. Ai fini della ricerca, conservazione e valorizzazione dei reperti l'Amministrazione comunale può promuovere l'applicazione delle procedure e dei vincoli di cui al D.Lgs. 29.10.1999 n. 490; stesso procedimento può essere attivato per l'area di ricerca di Poggio Grillo.

**71.07.** Il Monte Calcinaio potrà essere interessato dalla previsione di un punto di osservazione astronomico connesso a funzioni di carattere scientifico-museale-didattico (museo interattivo dei Vulcani e dei Terremoti) all'interno dell'area specifica individuata dal Regolamento Urbanistico. Tale destinazione trova riscontro in funzione delle caratteristiche ambientali (altimetriche, morfologiche, meteorologiche, di isolamento, di lontananza da sorgenti luminose di derivazione urbana, ...), strategiche (sullo spartiacque tra Tevere e Ombrone, tra la Toscana, il Lazio e l'Umbria, facilmente raggiungibile dalla SS.2 Cassia e dall'A1, ...) e storiche (Radicofani è da tempo remoto centro di rilevazione meteorologica).

Gli interventi, da attuarsi mediante intervento urbanistico preventivo esteso all'intera area individuata dal Piano, saranno realizzati con le modalità di cui all'art. 44 delle presenti Norme per le Aree per attrezzature e servizi pubblici. Nel caso che il soggetto promotore sia privato, in sede di convenzionamento con l'Amministrazione comunale, dovranno essere definiti i tempi ed i modi di realizzazione degli interventi, l'oggetto di cessioni o di disponibilità all'uso pubblico, nonché gli eventuali stralci funzionali considerati necessari alla completa attuazione dell'intervento.

#### **ART. 72. SORGENTI IDRICHE, FONTI STORICHE, AREA DI DELIMITAZIONE DELLE SORGENTI IDROPOTABILI**

**72.01.** Sono le sorgenti idriche ed i luoghi di affioramento delle acque i cui siti ed i manufatti rivestono carattere di risorsa e di patrimonio storico, distinti in cartografia con apposito simbolo negli elaborati grafici Tavv. 1.1, 1.2 e 1.3 in scala 1:10.000 del Regolamento Urbanistico.

**72.02.** Devono essere salvaguardati i seguenti aspetti:

- la libera accessibilità ed utilizzazione delle sorgenti e fonti di cui al primo comma;
- le opere di captazione e canalizzazione, quando abbiano rilevanza di memoria storica;
- qualità chimico-fisiche naturali delle acque;
- gli assetti geomorfologici dei luoghi.

**72.03.** Per la sorgente e l'antica fonte di uso pubblico ubicata a valle del Poderuccio a Contignano, dovrà essere previsto il recupero funzionale e garantita l'accessibilità pubblica, ripristinando il tracciato originario che risulta "coltrato" in tempi recenti.

#### **ART. 73. AREE DI PERTINENZA PAESAGGISTICA DEI CENTRI URBANI**

**73.01.** La perimetrazione di tali aree, riportata nelle Tavv. 1.1, 1.2 e 1.3 in scala 1:10.000 e nelle Tav. 2 e 3 in scala 1:2.000 del Regolamento Urbanistico, si sovrappone agli altri ambiti ordinati in Territorio aperto.

Tali aree risultano espressione di un rapporto spaziale e visivo tra insediamento e territorio e sono definite sia in rapporto al ruolo paesaggistico dei tessuti storici, sia in rapporto al valore espresso dalla configurazione edilizia generale degli insediamenti nella loro totalità. Come previsto dall'art. 80 del Piano Strutturale, la presente Normativa predispone norme in merito agli elementi d'invarianza ed introduce forme di maggior tutela nelle aree che compongono questa parte di Territorio aperto, tali norme prevalgono su quelle delle aree comprese all'interno della perimetrazione.

**73.02.** Indipendentemente dalle pratiche colturali agrarie esercitate è prescritta la conservazione e la manutenzione dei seguenti elementi:

- il reticolo costituito da tutti gli elementi della tessitura fondiaria visibili al suolo;
- l'assetto delle sistemazioni del suolo, la forma e la dimensione dei campi caratterizzate dalla frequenza superficiale di detrito vulcanico per l'area di Radicofani;
- la libera visuale reciproca tra i luoghi al bordo dell'insediamento e l'ambito ineditato;
- la rete dei sentieri e della viabilità minore interna all'area;
- il livello contenuto di illuminazione notturna.
- le formazioni arboree ed arbustive e la dotazione boschiva.

**73.03.** Sono ammesse le seguenti attività:

- agricoltura con tecniche di coltivazione tradizionali e che comunque non determinino mutazioni irreversibili dello stato dei luoghi
- attività ortive non professionali, orti familiari
- pascolo

- zootecnia ed allevamenti minori
- attività in essere compatibili con l'assetto di area agricola in edifici esistenti
- conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli ed attività artigianali e commerciali direttamente connesse
- residenza agricola
- residenza in edifici esistenti
- agriturismo
- ricettività extralberghiera in edifici esistenti
- culturali e formative
- motorietà e per il tempo libero
- pubbliche e di interesse pubblico
- salvaguardia delle risorse genetiche autoctone

**73.04<sup>65</sup>** All'interno di dette aree non è ammessa la nuova edificazione con esclusione:

- a. dell'installazione di manufatti precari da effettuare nel rispetto dei disposti di cui al Titolo V Capo I delle presenti Norme e delle condizioni alla trasformabilità indicate nella Carta della Sensibilità, Tavv. 6.1, 6.2 e 6.3 in scala 1:10.000 del Regolamento Urbanistico;
- b. **del recupero degli immobili, con destinazione originaria a magazzino/rimessaggio, la cui realizzazione risulta successiva al 1956 e anteriore al 1980, che costituiscono elementi detrattori del paesaggio per la tipologia costruttiva, per i materiali utilizzati e per la posizione dominante che occupano rispetto al paesaggio. Per tali manufatti, il cui recupero è da assoggettare a Progetto unitario preventivo, fino ad un totale di mq 65 a fini residenziali; il Progetto unitario prevederà contestualmente interventi, proporzionati alla consistenza dell'intervento ed al terreno di pertinenza interessato, funzionali alla soluzione delle situazioni di incongruenza e/o inadeguatezza presenti nel territorio rurale considerato come elencati in forma esemplificativa all'articolo 23 comma 1 lettera "d1a" delle presenti Norme.**

Qualora tali aree siano ricomprese in un PMAA dovrà essere data dettagliata descrizione degli elementi di cui al comma secondo del presente articolo ad integrazione dei contenuti di cui all'art. 58 delle presenti Norme.

L'installazione di serre è regolata dai disposti dell'art. 59 comma quindicesimo delle presenti Norme.

**73.05.** All'interno di dette aree non è ammessa la realizzazione di piscine e campi da tennis ad uso privato, con riferimento ai disposti dell'art. 91 delle presenti Norme.

**73.06.** Non è ammessa l'arboricoltura da legno di cui all'art. 66 della L.R. 21.03.2000 n. 39.

**73.07.** Non è ammessa l'installazione delle attrezzature e degli impianti di cui all'art. 50 e di reti per il trasporto di energia in linea aerea di cui all'art. 49 delle presenti Norme.

**73.08.** L'impianto di nuove alberature in filari lungo le strade o confini dovrà sottostare all'approvazione di un Progetto unitario che ne verifichi la congruità storica-iconografica ed ambientale; in ogni caso si dovrà riferirsi ad individui appartenenti a specie vegetali della tradizione locale. Dovendo provvedere alla sostituzione di individui mancanti ci si riferirà ad altri della stessa specie di altezza non inferiore al 50% di quelli esistenti.

---

<sup>65</sup> Comma modificato ed integrato dalla Variante RU n. 4 approvata con DCC n. 15 del 26.05.2012

**ART. 74. AREE DI PERTINENZA PAESISTICA DEGLI AGGREGATI E DEI BENI STORICO-ARCHITETTONICI DEL TERRITORIO APERTO (CASTELVECCHIO, MADONNA DELLE VIGNE, FONTE)**

**74.01.** Tali aree, individuate in stretto riferimento con quanto previsto dal P.T.C., esprimono coerentemente il rapporto storicizzato edificio-suolo-paesaggio, presentano configurazioni storicamente consolidate connesse all'attività agricola e perimetrano:

- La Fonte (Aggregato di case coloniche e Fonte, ubicati sulla cintura esterna del Capoluogo presso l'organismo della Posta Medicea);
- Castelvecchio (Villa-Fattoria con Pieve trasformata; Castello documentato da resti);
- Madonna delle Vigne (Chiesa).

La perimetrazione di tali aree, riportata nelle Tavv. 1.1, 1.2 e 1.3 in scala 1:10.000 e nella Tav. 2 in scala 1:2.000 del Regolamento Urbanistico, si sovrappone agli altri ambiti in Territorio aperto.

La perimetrazione de La Fonte è ricompresa per intero all'interno dell'Area di pertinenza paesaggistica del centro urbano di Radicofani.

**74.02.** In dette aree è prescritta la conservazione dei seguenti elementi quando caratterizzati da rilevanza storico-testimoniale:

- le opere di sistemazione del terreno (muri, ciglioni, terrazzi);
- le opere per la raccolta e il deflusso delle acque;
- le sistemazioni arboree costituite da individui adulti e le sistemazioni vegetali a impianto preordinato in genere;
- i percorsi, gli accessi e relativi allineamenti arborei;

**74.03.** Non è ammessa la nuova edificazione, l'installazione di manufatti precari e di serre, ad eccezione degli interventi di cui al comma precedente.

**74.04.** Non è ammesso:

- la costruzione di piscine ad eccezione dell'eventuale riutilizzo di vasche murate esistenti, senza modifica della dimensione e forma originale;
- la realizzazione di campi da tennis;
- l'installazione di antenne e ripetitori di cui all' art. 50 delle presenti Norme.

**ART. 75. PARCHI E GIARDINI STORICI**

**75.01.** Sono parti di territorio le cui sistemazioni sono frutto di un progetto organico o comunque di azioni coerenti e consapevoli; risultano presenti in Radicofani (Posta Medicea, Bosco Isabella), Contignano (Cassero), Fattoria Castelvecchio, Fattoria Il Pero.

**75.02.** Devono essere conservati i seguenti elementi:

- le recinzioni e gli accessi aventi rilevanza di memoria storica;
- le sistemazioni e la continuità con gli edifici;
- gli assi visuali aventi origine nelle sistemazioni dei giardini;
- le sistemazioni planoaltimetriche e le relative opere;
- gli impianti arborei ed arbustivi coerenti con il disegno originario;
- i percorsi e le sistemazioni al suolo;
- le opere e gli elementi decorativi.

**75.03.** Ogni intervento e trasformazione dovrà puntare alla tutela, restauro e valorizzazione degli elementi di cui al comma secondo precedente.

In tali parti di territorio non è ammessa la nuova edificazione, né l'installazione di manufatti precari di servizio; non è ammessa l'installazione delle attrezzature e degli impianti di cui all'art. 50 e di reti per il trasporto di energia in linea aerea di cui all'art. 49 delle presenti Norme.

Non è ammessa la costruzione di piscine ad eccezione dell'eventuale di vasche murate esistenti, senza modifica della dimensione e forma originale.

**ART. 76. INSEDIAMENTI AGGREGATI E SPARSI IN POSIZIONE OROGRAFICA DOMINANTE E/O RILEVANTE**

**76.01.** Sono i manufatti edilizi che, al di là dell'epoca di costruzione o dello specifico valore tipologico e morfologico, sono da considerare di rilevanza ambientale e da tutelare nella loro forma e nei profili delle loro aggregazioni per la particolare posizione dominante e/o rilevante che occupano nell'orografia del territorio (crinale, poggio, pendio, fondovalle), rispetto alle vedute panoramiche privilegiate, alla presenza di manufatti e tracciati viari di valore storico ed in generale rispetto all'intorno se questo è considerato di alto valore paesistico.

**76.02.** I manufatti edilizi sono individuati in cartografia con apposito simbolo nelle Tav. 1.1, 1.2 e 1.3 in scala 1:10.000 del Regolamento Urbanistico.

**76.03.** Nell'ambito degli interventi di cui al Titolo V Capo I delle presenti Norme devono essere rispettati i seguenti elementi:

- le forme generali del rapporto edificio/suolo definite dalle caratteristiche planoaltimetriche del terreno e delle relative opere di sistemazione;
- le forme e modalità aggregative dei volumi e le caratteristiche degli elementi tipologici che concorrono a definire i profili (coperture, facciate).

**ART. 77. TRACCIATI VIARI FONDATIVI TRATTI PERSISTENTI E MODIFICATI**

**77.01.** Sono tratti di percorsi di antica formazione, espressione di una modalità compatibile rispetto alla morfologia del suolo, e tratti modificati che mantengono, nei confronti del territorio, un rapporto compiuto e formalizzato compatibile.

Tali tracciati sono distinti in cartografia con apposito segno grafico e colore nel Quadro Conoscitivo, Tavv. QC 2.1, QC 2.2 e QC 2.3 e Tavv. QC 3.1, QC 3.2 e QC 3.3 in scala 1:10.000 del Piano Strutturale.

**77.02.** Quando hanno carattere di testimonianza storica devono essere tutelati e conservati i seguenti elementi:

- la libera percorribilità dei tracciati;
- i caratteri planoaltimetrici generali dei tracciati;
- le opere d'arte, i ponti;
- le opere di raccolta e convogliamento delle acque;
- le opere di sistemazione e contenimento del terreno;
- i segnali di viaggio;
- le alberature segnaletiche, gli allineamenti arborei e le siepi, limitatamente alle specie vegetali appartenenti alla tradizione locale; e quando non in contrasto con i criteri relativi ai Tratti di percorsi panoramici e Punti visuali emergenti di cui all'art. 51 delle presenti Norme;
- la sistemazione ed i materiali del fondo stradale.

**77.03.** Gli interventi di manutenzione devono avvenire con l'impiego dei materiali e delle tecniche costruttive tradizionali.

**77.04.** Limitati interventi di variazione di tracciato possono essere ammesse di norma in prossimità delle abitazioni e per giustificati motivi e comunque nei seguenti casi::

- il tracciato è frutto di modifiche apportate successivamente al 1942;
- pendenze o raggi di curvatura costituiscono pericolo alla circolazione veicolare.

Le variazioni di tracciato non devono costituire fratture alle strutture consolidate del paesaggio agrario e pertanto devono aderire alle geometrie fondiari esistenti ed in particolare:

- recuperare percorsi o tracce di essi preesistenti;
- allinearsi planoaltimetricamente alle tracce fondiari costituite da discontinuità colturali o sistemazioni del terreno.

Il tracciato di nuova formazione deve presentare caratteristiche che permettano una fruibilità almeno uguale a quella preesistente; anche nel caso di variazioni di tracciato non è ammesso l'abbattimento di piante di alto fusto ubicate sulle banchine e sulle scarpate stradali.

**77.05.** Non possono essere realizzate siepi o recinzioni a distanza inferiore a mt 3 dal filo stradale rilevabile dallo stato dei luoghi in caso di complanarità con i terreni contigui.

**77.06.** Non è ammessa l'installazione delle attrezzature e degli impianti di telecomunicazione di cui all'art. 50 delle presenti Norme relativamente al tracciato e ad una fascia di mt 10 per ogni lato

#### **ART. 78. VIABILITÀ VICINALE**

**78.01.** Sono le Strade di cui alla Delibera C.C. n. 27 del 22.04.1999, in sostituzione della Delibera G.C. n. 49 dell'08.06.1968, integrate con le Strade di Bonifica della Comunità Montana e le Strade di Bonifica del Consorzio Val di Paglia.

Il Regolamento Urbanistico prende atto dell'elenco aggiornato delle Strade extraurbane d'interesse ed uso pubblico così come definite.

**78.02.** Costituiscono una rete di percorribilità pubblica di fondamentale importanza per collegare e raggiungere edifici o agglomerati isolati, raccordare ambiti del territorio non serviti dalla viabilità principale ed ambiti di paesaggio agrario storico, siti storici, aree boscate, luoghi di visuali aperte ed ambienti di rilevanza paesistica ed ambientale, costituendo perciò risorsa strategica del territorio.

**78.03.** Nelle strade vicinali del comune di Radicofani devono essere tutelate e conservate:

- la libera percorribilità dei tracciati;
- i caratteri planoaltimetrici generali dei tracciati;
- le opere d'arte, i ponti;
- le opere per la raccolta ed il deflusso delle acque;
- i muri di sostegno, le opere di sistemazione e contenimento del terreno;
- i segnali di viaggio;
- le alberature segnaletiche, gli allineamenti arborei e le siepi, limitatamente alle specie vegetali appartenenti alla tradizione locale e quando non in contrasto con l'invarianza dei Trattati di percorsi panoramici e Punti visuali emergenti di cui all'art. 51 delle presenti Norme;
- la sistemazione ed i materiali del fondo stradale.

**78.05<sup>66</sup>.** Le norme di tutela di cui al precedente comma si applicano quando gli elementi indicati hanno carattere di testimonianza storica. Gli interventi di manutenzione devono avvenire con l'impiego dei materiali e delle tecniche costruttive tradizionali.

È vietata la chiusura, anche temporanea durante la giornata, delle strade vicinali e di interesse pubblico senza congruo preavviso all'Amministrazione comunale, la quale dovrà porre segnali di avviso per i fruitori indicando percorsi alternativi.

**77.06<sup>67</sup>.** Limitati interventi di variazione di tracciato possono essere ammesse di norma in prossimità delle abitazioni e per giustificati motivi e comunque nei seguenti casi:

- il tracciato è frutto di modifiche apportate successivamente al 1942;

<sup>66</sup> Refuso: da intendersi c. 78.04

<sup>67</sup> Refuso: da intendersi c. 78.05

- la strada costituisce una interruzione dello spazio definito tra due o più edifici della stessa proprietà
- il tracciato stradale è a distanza inferiore a 10 mt dagli edifici
- pendenze o raggi di curvatura costituiscono pericolo alla circolazione veicolare

Le variazioni di tracciato non devono costituire fratture alle strutture consolidate del paesaggio agrario e pertanto devono aderire alle geometrie fondiari esistenti ed in particolare:

- recuperare percorsi o tracce di essi preesistenti;
- allinearsi planoaltimetricamente alle tracce fondiari costituite da discontinuità colturali o sistemazioni del terreno.

Il tracciato di nuova formazione deve presentare caratteristiche che permettano una fruibilità almeno uguale a quella preesistente; anche nel caso di variazioni di tracciato non è ammesso l'abbattimento di piante di alto fusto ubicate sulle banchine e sulle scarpate stradali.

**78.07<sup>68</sup>.** Non possono essere realizzate siepi o recinzioni a distanza inferiore a mt 3 dal filo stradale rilevabile dallo stato dei luoghi in caso di complanarità con i terreni contigui.

**78.07.** Non è ammessa l'installazione delle attrezzature e degli impianti di telecomunicazione di cui all'art. 50 delle presenti Norme relativamente al tracciato e ad una fascia di mt 10 per ogni lato

#### **ART. 79. VIABILITÀ MINORE: TRACCIATI E VIOTTOLI CHE INSEGUONO I CIGLI, I CRINALI E LE BASI DEI CALANCHI**

**79.01.** Sono quei tracciati che, correlati alla particolare conformazione geomorfologica del territorio (caratterizzata dalle profonde incisioni dei calanchi e quindi dalla necessità di lunghi aggiramenti per raccordare luoghi anche molto vicini), per formazione e dimensione della sede viaria, per la limitata percorribilità stagionale e per il fatto di avere in generale la funzione storica di servire luoghi all'interno di una stessa proprietà, sono considerati minori. In realtà essi partecipano alla definizione della trama dei percorsi a servizio del territorio della quale sono parte integrante ed attiva permettendo l'accesso ai luoghi più suggestivi e peculiari dello stesso (cigli, crinali e basi dei calanchi) e costituendo per questo una risorsa strategica.

**79.02.** I tracciati in questione, essendo rilevabili solo parzialmente sulle basi cartografiche in scala 1:25.000 e 1:10.000, non sono stati distinti per l'incompletezza dell'informazione, optando per una normativa che li tuteli nella loro generalità.

**79.03.** Sono da tutelare e conservare, quando abbiano rilevanza di memoria storica o paesistica:

- i caratteri planoaltimetrici generali dei tracciati e dei viottoli, in considerazione del sito che stanno attraversando (ciglio, crinale e basi dei calanchi);
- le opere per la raccolta ed il deflusso delle acque;
- le alberature puntuali di riferimento e gli allineamenti arborei;
- la libera percorribilità dei tracciati ove ne esistano le condizioni giuridiche.

#### **ART. 80. AMBITI CON FINALITÀ PREVALENTE DEL RECUPERO AMBIENTALE**

**80.01.** Sono le parti di territorio per le quali, a causa di utilizzazioni improprie o modificazioni chimico-fisiche e degli assetti geomorfologici, la finalità prevalente è quella del recupero ambientale da attuare attraverso opera di bonifica, recupero, riqualificazione ambientale e ripristino dei suoli stessi. Gli indirizzi specifici sono quelli indicati per gli Ambiti con elementi detrattori del paesaggio e per gli Ambiti da sottoporre a recupero ambientale di cui ai successivi artt. 78 e 79 delle presenti Norme.

<sup>68</sup> Refuso: da intendersi c. 78.06

**80.02.** Sono da considerare ambiti di recupero ambientale le parti di territorio interessate da dissesto geologico, idrogeologico per escavazione di terre, modificazioni morfologiche per deposito di terra o rifiuti e quelle indicate come aree di rimboschimento. Tali ambiti sono individuati, nella loro articolazione e diversità tipologica, in carte di diverso tematismo del Piano Strutturale, ovvero nell'Analisi Geologica: Tavv. G 3.1/3.3 Carta geomorfologica, Tav.G 8 Carta di sintesi geomorfologica, Tavv. G 9.1/9.3 Carta della pericolosità idraulica e Tavv. G 10.1/10.3 Carta della pericolosità geologica; nel Quadro conoscitivo: Tavv. QC 4.1/4.3 Carta della semiologia naturale ed antropica; nella Disciplina strutturale del territorio: Statuto dei luoghi. Carta dell'uso e tutela delle risorse Tavv. S 3.1/3.3.

**80.03.** All'interno di tali ambiti si deve perseguire l'obiettivo della eliminazione degli elementi deturpanti o l'integrazione e la trasformazione degli stessi nell'ambito di progetti generali di recupero che saranno finalizzati, attraverso opere di bonifica e miglioramento esteriore, alla sistemazione del suolo.

Eventuali interventi di contenimento dei fenomeni erosivi innescati dai calanchi, finalizzati alla messa in sicurezza di insediamenti o infrastrutture, sono da attuarsi sulla base delle "Direttive sui criteri progettuali per l'attuazione degli interventi in materia di difesa idrogeologica" contenute nella D.C.R. 10.05.1997 n. 155.

**80.04.** Gli usi e le trasformazioni dei suoli e degli edifici all'interno di detti ambiti sono normati per Aree specifiche ed ai sensi del Titolo V e del Titolo III Capo I artt. da 18 a 27 delle presenti Norme.

#### **ART. 81. AMBITI CON ELEMENTI DETRATTORI DEL PAESAGGIO: CAVA DELL'ORCIA, CAVA DISMESSA DEL FORMONE, EX-DISCARICA DI MONTE NEBBIALI**

**81.01.** Sono le parti di territorio nelle quali cause antropiche e modificazioni degli assetti geomorfologici hanno prodotto e continuano a produrre, in forme diverse, l'accumulazione di elementi deturpanti le caratteristiche ambientali, talvolta di particolare pregio, che connotano il territorio in cui sono inserite. Comprendono:

- l'area per attività estrattiva di Ponte La Vittoria sul Fiume Orcia, attiva;
- l'area per attività estrattiva sul Torrente Formone, presso il Pod. La Piaggia, dismessa;
- l'area della discarica di Monte Nebbiali, dismessa.

Tali aree sono distinte in cartografia con apposita perimetrazione e colore nelle Tavv. 1.1, 1.2 e 1.3 in scala 1:10.000 del Regolamento Urbanistico.

**81.02.** All'interno di tali ambiti si dovrà perseguire l'obiettivo generale dell'eliminazione degli elementi che hanno modificato e deturpato il paesaggio, puntando all'integrazione e alla trasformazione degli stessi tramite progetti finalizzati alla sistemazione del suolo, attraverso opere di bonifica e di miglioramento esteriore, riportando il terreno agli usi agricoli.

**81.03.** Gli usi e le trasformazioni dei suoli e degli edifici all'interno di dette aree sono normati ai sensi del Titolo V e del Titolo III Capo I artt. da 18 a 27 delle presenti Norme.

**81.04.** *La cava di sabbia e ghiaia del Ponte La Vittoria sul Fiume Orcia* è compresa nel Piano Regionale delle Attività Estrattive (P.R.A.E.), Delib. C.R. n. 200/95, Delib. G.R. n. 3886/95, Delib. G.R. n. 4418/95. In attesa dell'approvazione del "Piano delle attività estrattive, di recupero delle aree escavate e riutilizzo dei residui recuperabili della Provincia" (P.A.E.R.P.) di cui al Capo 2 della L.R. 03.11.1998 n. 78, si prende atto delle previsioni del P.R.A.E. e delle relative Istruzioni tecniche, secondo quanto espresso dal P.T.C.. Inoltre si rimane in attesa dei Piani di Bacino Regionali, previsti dal Titolo III della L.R. 11.12.1998 n. 91, in relazione ai quali la Provincia di Siena promuove il coordinamento con le altre Province al fine di assicurare la

coerenza e compatibilità delle attività estrattive con il regime idraulico dei corpi idrici e con le opere di difesa dei suoli.

L'elaborato grafico Tav. 1.1 in scala 1:10.000 del Regolamento Urbanistico riporta le perimetrazioni del P.R.A.E. che definiscono l'area confermata estrattiva di circa ha 1,5, l'area estrattiva di ampliamento di circa ha 4,4, le aree già escavate da ripristinare nonché quelle occupate da impianti obliterati e da sottoporre a ripristino ambientale (tipo D ipotesi A). Il P.R.A.E. evidenzia anche le aree per le quali il ripristino morfologico è stato effettuato solo parzialmente.

Il ripristino morfologico delle aree già escavate, di quelle in fase di escavazione e di previsione, sarà effettuato secondo le modalità previste dalle Istruzioni tecniche del P.R.A.E. Il Piano di coltivazione dovrà essere redatto ai sensi della L.R. 03.11.1998 n. 79 e comprendere anche il progetto di recupero delle aree.

Per il ripristino dovrà essere effettuata la ripulitura dell'area, il livellamento degli scavi e la ricostruzione del suolo, dopo di che si procederà alla restituzione dell'area all'uso agricolo con salvaguardia della vegetazione arborea di ripa.

L'impianto di lavaggio degli inerti, attualmente inattivo, potrà continuare l'attività all'interno dell'area di escavazione purchè sia adeguato alle norme tecniche attuali, sia dotato di sistema di depurazione, riciclo delle acque, recupero dei fanghi e si attui una schermatura rispetto alla Strada provinciale ed al Ponte sull'Orcia con la piantumazione essenze arboree di alto fusto dello stesso tipo di quelle presenti nell'area.

La viabilità di collegamento dovrà essere oggetto di specifico progetto di sistemazione.

**81.05.** *Cava dismessa di sabbia e ghiaia sul Torrente Formone presso il Podere La Piaggia* è un'area estrattiva abbandonata da alcuni anni, parzialmente ripristinata morfologicamente, con una superficie di circa ha 4 (rif. Tav. S 3.1 in scala 1:10.000).

L'elaborato grafico Tav. 1.1 in scala 1:10.000 del Regolamento Urbanistico riporta la perimetrazione dell'area mentre gli elaborati grafici del Quadro Conoscitivo, Tavv. QC 4.1 e QC 4.2a in scala 1:10.000 del Piano Strutturale, disegnano il perimetro dell'area estrattiva secondo una lettura semiologica che restituisce graficamente i segni visibili che trovano corrispondenza con l'area non interessata da ripristino morfologico.

Il ripristino morfologico dell'area sarà effettuato secondo le modalità di tipo A previste dalle Istruzioni tecniche del P.R.A.E.; il conseguente recupero ambientale sarà da effettuarsi con rimodellamento della superficie limitatamente alle zone residue disturbate, con raccordo al versante superiore. Dopo la ricostruzione del suolo si procederà alla restituzione della zona ad uso agricolo con salvaguardia della vegetazione arborea in prossimità dell'imbocco dei fossi laterali del Torrente Formone.

**81.06.** *L'area dell'ex-discarica di Monte Nebbiali* risulta riportata nel Piano regionale di bonifica come area esclusa dall'elenco delle aree da bonificare. Si ritiene opportuno che sia mantenuta la "memoria storica ambientale" dell'area perimetrandola nell'elaborato grafico Tav. S 3.2 "Statuto dei luoghi: carta dell'uso e tutela delle risorse", in scala 1:10.000 del Piano Strutturale e nella Tav. 1.2 in scala 1:10.000 del Regolamento Urbanistico.

Il sito, che attualmente risulta compreso tra due scoscese creste calanchive, evidenzia superficialmente una ripresa della naturalità del suolo che è coperto da vegetazione spontanea di calanco e possiede un buon grado d'integrazione ambientale con il restante paesaggio.

**ART. 82. INVASO DI S. PIERO IN CAMPO DA SOTTOPORRE A RECUPERO AMBIENTALE**

**82.01.** L'area occupata dal progetto dell'invaso di S. Piero in Campo è un importante ambito di territorio, per dimensione e qualità ambientale, da sottoporre a recupero; risulta interessato da estese modificazioni morfologiche del suolo e dalla presenza di manufatti recenti di eccezionale dimensione oltre che da edifici preesistenti che costituivano il complesso del Molino della Vignaccia.

Il Capitolo 2.3 della Relazione interpretativa del Piano Strutturale illustra l'iter progettuale, lo stato di fatto e la sintesi degli studi interdisciplinari più recenti effettuati sul progetto dell'invaso.

**82.02.** Norma transitoria. L'intero ambito è sottoposto a tutela e dovrà essere interessato da un progetto generale di recupero ambientale. In attesa che vengano definite le destinazioni e l'utilizzo dei manufatti realizzati per il progetto dell'invaso da parte gli organi competenti sono ammessi:

- manutenzione dei manufatti di recente realizzazione connessi all'invaso (scarico di fondo e di superficie);
- recupero a fini documentativi e ricettivi del Molino della Vignaccia nel rispetto delle le norme al Titolo III Capo I artt. da 18 a 27 delle presenti Norme;
- utilizzo a fini agricoli dei terreni oggetto dell'esproprio con esclusione di movimenti di terra che non siano strettamente correlati alla normale attività agricola.

**82.03.** Il Piano, con riferimento al comma precedente indica le destinazioni d'uso a fini agricoli, peraltro all'interno dell'ambito l'obiettivo è quello del recupero delle aree per attività ricreative e sportive, in accordo con gli organi competenti sull'area e con riferimento agli studi interdisciplinari ed ai risultati più recenti delle indagini commissionate dalla Regione, nonché agli studi effettuati in occasione della formazione del Quadro Conoscitivo ed in considerazione delle proposte maturate nell'ambito intercomunale del Parco Naturale Artistico e Culturale della Val d'Orcia da parte dei Comuni di Montalcino, Pienza, S. Quirico d'Orcia, Castiglione d'Orcia e Radicofani. All'interno di tale ambito pertanto gli indirizzi per il Regolamento urbanistico sono i seguenti:

- realizzazione di un complesso di attrezzature per attività ricreative e sportive che utilizzino il bacino ed i tracciati campestri che collegano il Fiume Orcia con il centro di Contignano;
- recupero, valorizzazione e riutilizzo a fini documentativi e ricettivi specialistici del Molino della Vignaccia; la salvaguardia attiva e la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente, in particolare di quello caratterizzato da specifiche funzioni che costituiscono un valore documentativo, passa attraverso una strategia tesa a favorire il più largo ed appropriato recupero dei beni, individuando delle attività integrative da inserire e che, nel caso in questione, sono di rafforzamento e diversificazione delle attrezzature ricettive e ricreative nel territorio (turismo equestre, stazione di ippovia).

**CAPO III. LE REGOLE PER L'UTILIZZAZIONE DELLE RISORSE DEL TERRITORIO APERTO INTERESSATO DA UN RUOLO PRODUTTIVO (CONSERVAZIONE E TRASFORMABILITÀ)****ART. 83. AREE AGRICOLE CARATTERIZZANTI IL PAESAGGIO DEI SEMINATIVI COLLINARI (E1)**

**83.01.** Sono le parti del territorio dominate dalle colture a seminativo aperto e prato da foraggio, con recente espansione delle attività pastorali, la cui connotazione paesistica, ambientale, insediativa ed economica è legata storicamente ed attualmente all'attività di coltivazione dei suoli ed in cui si è avuta una sovrapposizione tra assetti agricoli pregressi ed interventi insediativi

sparsi che, storicamente, hanno prodotto una configurazione integrata, compiuta ed intenzionale del paesaggio.

Sono distinte in cartografia con apposito segno grafico e colore nelle Tavv. 1.1, 1.2 e 1.3 in scala 1:10.000 del Regolamento Urbanistico.

**83.02.** In relazione alla specificità delle presenti aree, l'art. 55 comma quinto, indica le modalità generali di trasformazione edilizia, di trasformazione della tessitura agraria e di individuazione degli interventi di miglioramento agricolo-ambientale.

**83.03.** All'interno di tali aree sono ammesse le seguenti attività:

- agricoltura
- pascolo
- selvicoltura
- attività ortive non professionali, orti familiari (per le aree prossime alle Aree urbane e di influenza urbana di cui al Titolo IV delle presenti Norme)
- zootecnia ed allevamenti minori, con i limiti indicati dalla Carta della sensibilità Tavv. 5.1, 5.2 e 5.3 in scala 1:10.000 per il mantenimento, l'ampliamento o la realizzazione di manufatti da adibire a ricovero degli animali
- conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli ed attività direttamente connesse, con i limiti indicati dalla Carta della sensibilità, Tavv. 6.1, 6.2 e 6.3 in scala 1:10.000, per il mantenimento, l'ampliamento o la realizzazione di manufatti da adibire alla lavorazione, trasformazione e conservazione
- residenza agricola
- residenza in edifici esistenti
- agriturismo
- ospitalità extralberghiera fino a 30 posti in edifici esistenti
- motorietà e tempo libero in connessione con le risorse ambientali, storiche, insediative culturali ed alimentari esistenti
- manutenzione della viabilità minore e dei sentieri pedonali e ippovie
- reti ed impianti tecnologici con le limitazioni di cui al Capo IV e Capo V del Titolo IV.
- attività in edifici esistenti che siano compatibili con l'assetto di area agricola senza stoccaggio all'aperto
- attività pubbliche o di interesse pubblico compatibili con l'assetto di area agricola

**83.04.** La realizzazione all'interno di tali aree di nuovi edifici rurali e di soli annessi agricoli, con esclusione di edifici abitativi, avviene attraverso il PMAA di cui all'art. 59 delle presenti Norme e nel rispetto delle condizioni alla trasformabilità indicate nella Carta della Sensibilità, Tavv. 5.1, 5.2 e 5.3 in scala 1:10.000 del Regolamento Urbanistico, le quali possono limitare o disporre il divieto alla realizzazione di nuovi edifici in determinate aree.

**83.05.** La costruzione di manufatti precari e di serre è normata all'art. 59 delle presenti Norme e deve rispettare delle condizioni alla trasformabilità indicate nella Carta della Sensibilità, Tavv. 6.1, 6.2 e 6.3 in scala 1:10.000 del Regolamento Urbanistico, le quali possono limitare o disporre il divieto alla realizzazione di manufatti precari e serre in determinate aree.

**83.06.** Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente a destinazione agricola e non agricola sono normati nel Quadro sinottico degli interventi ammissibili, di cui agli Allegati B e C delle presenti Norme. Il Quadro mette a confronto la classificazione degli edifici ai fini dell'ammissibilità degli interventi urbanistico-edilizi, gli interventi di trasformazione e le categorie, così come definiti dalla L.R. 14.10.1999 n. 52, di cui al Titolo III Capo I artt. da 18 a 27 delle presenti Norme; l'elaborato grafico Tavv. 1.1, 1.2 e 1.3 in scala 1:10.000 del Regolamento Urbanistico, contiene la suddetta classificazione.

**83.07.** Non è ammessa l'arboricoltura da legno di cui all'art. 66 della L.R. 21.03.2000 n. 39.

**83.08.** Ai sensi dell'art. 6 comma 1 lettera a della L.R. 76/1994 il limite massimo di 30 posti letto può essere superato nell'ambito delle presenti Aree utilizzando unità abitative indipendenti per il recupero di edifici di valore storico, culturale e ambientale ovvero di Classe I e II di cui all'art 18.

#### **ART. 84. AREE AGRICOLE DEI SEMINATIVI DI FONDOVALLE DI RILEVANZA PRODUTTIVA (E2)**

**84.01.** E' il territorio di fondovalle dominato dalle colture a seminativo, dove la struttura fondiaria, la natura e l'esposizione dei suoli, l'estensione e densità dei coltivi e la presenza storica della struttura aziendale della Fattoria di Castelvecchio, configurano attività produttive non marginali e consolidate: una configurazione integrata, compiuta ed intenzionale del paesaggio che si correla strettamente con la parte collinare costituendo un ambito di rilevante valore ambientale e paesaggistico.

Sono distinte in cartografia con apposito segno grafico e colore nella Tav. 1.1 in scala 1:10.000 del Regolamento Urbanistico.

**84.02.** In relazione alla specificità delle presenti aree, l'art. 55 comma quarto, indica le modalità generali di trasformazione edilizia, di trasformazione della tessitura agraria e di individuazione degli interventi di miglioramento agricolo-ambientale.

**84.03.** All'interno di tali aree sono ammesse le seguenti attività:

- agricoltura
- pascolo
- selvicoltura
- conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli ed attività direttamente connesse, con i limiti indicati dalla Carta della sensibilità, Tavv. 6.1, 6.2 e 6.3 in scala 1:10.000, per il mantenimento, l'ampliamento o la realizzazione di manufatti da adibire alla lavorazione, trasformazione e conservazione
- residenza agricola
- residenza in edifici esistenti
- agriturismo
- ospitalità extralberghiera fino a 30 posti in edifici esistenti
- motorietà e tempo libero in connessione con le risorse ambientali, storiche, insediative culturali ed alimentari esistenti
- manutenzione della viabilità minore e dei sentieri pedonali e ippovie
- reti ed impianti tecnologici con le limitazioni di cui al Capo IV e Capo V del Titolo IV.
- attività in edifici esistenti che siano compatibili con l'assetto di area agricola senza stoccaggio all'aperto
- salvaguardia delle risorse genetiche autoctone

**84.04.** All'interno di tali aree è ammessa la costruzione di soli annessi agricoli con l'esclusione di nuove abitazioni, da attuare attraverso il PMAA di cui all'art. 59 delle presenti Norme e nel rispetto delle condizioni alla trasformabilità indicate nella Carta della Sensibilità, Tavv. 5.1, 5.2 e 5.3 in scala 1:10.000 del Regolamento Urbanistico, le quali possono limitare o disporre il divieto alla realizzazione di annessi in determinate aree.

**84.05.** La costruzione di manufatti precari e di serre è normata all'art. 59 delle presenti Norme e deve rispettare delle condizioni alla trasformabilità indicate nella Carta della Sensibilità, Tavv. 6.1, 6.2 e 6.3 in scala 1:10.000 del Regolamento Urbanistico, le quali possono limitare o disporre il divieto alla realizzazione di manufatti precari e serre in determinate aree.

**84.06.** Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente a destinazione agricola e non agricola sono normati nel Quadro sinottico degli interventi ammissibili, di cui agli Allegati B e C delle presenti Norme. Il Quadro mette a confronto la classificazione degli edifici ai fini dell'ammissibilità degli interventi urbanistico-edilizi, gli interventi di trasformazione e le categorie, così come definiti dalla L.R. 14.10.1999 n. 52, di cui al Titolo III Capo I artt. da 18 a 27 delle presenti Norme; l'elaborato grafico Tavv. 1.1, 1.2 e 1.3 in scala 1:10.000 del Regolamento Urbanistico, contiene la suddetta classificazione.

**84.07.** Non è ammessa l'arboricoltura da legno di cui all'art. 66 della L.R. 21.03.2000 n. 39.

**84.08.** Non è ammessa l'installazione delle attrezzature e degli impianti di cui all'art. 50 delle presenti Norme.

**84.09.** Ai sensi dell'art. 6 comma 1 lettera a della L.R. 76/1994 il limite massimo di 30 posti letto può essere superato nell'ambito delle presenti Aree utilizzando unità abitative indipendenti per il recupero di edifici di valore storico, culturale e ambientale ovvero di Classe I e II di cui all'art 18.

**ART. 85. AREE AGRICOLE A SEMINATIVO CON PRESENZA SIGNIFICATIVA DELL'ARBORATO A VITE, DEL VIGNETO TRADIZIONALE E DELL'OLIVETO (POGGI DI CASTELVECCHIO E CONTIGNANO) (E3)**

**85.01.** Sono i territori di crinale e di pendio la cui connotazione paesistica ed ambientale è legata ad una tessitura del terreno maggiormente articolata per la presenza significativa di appezzamenti di arborato a vite, di vigneto tradizionale e oliveto, inframezzati al seminativo, e disegnati da filari di alberature che inseguono i tracciati; in particolare caratterizzano i poggi di Contignano e Castelvecchio.

Sono distinte in cartografia con apposito segno grafico e colore nella Tavv. 1.1 in scala 1:10.000 del Regolamento Urbanistico.

**85.02.** In relazione alla specificità delle presenti aree, l'art. 55 comma secondo, indica le modalità generali di trasformazione edilizia, di trasformazione della tessitura agraria e di individuazione degli interventi di miglioramento agricolo-ambientale.

**85.03.** All'interno di tali aree sono ammesse le seguenti attività:

- agricoltura
- selvicoltura
- attività ortive non professionali, orti familiari (per le zone prossime alle Aree urbane e di influenza urbana di cui al Titolo IV delle presenti Norme e per l'area ricompresa nelle Aree agricole con colture erborate e superfici buscate con sistemazioni agrarie di rilevanza paesistica delle Vigne di cui all'art. 87 delle presenti Norme)
- zootecnia ed allevamenti minori, con i limiti indicati dalla Carta della sensibilità Tavv. 6.1, 6.2 e 6.3 in scala 1:10.000 per il mantenimento, l'ampliamento o la realizzazione di manufatti da adibire a ricovero degli animali
- conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli ed attività direttamente connesse, con i limiti indicati dalla Carta della sensibilità, Tavv. 6.1, 6.2 e 6.3 in scala 1:10.000, per il mantenimento, l'ampliamento o la realizzazione di manufatti da adibire alla lavorazione, trasformazione e conservazione
- residenza agricola
- residenza in edifici esistenti
- agriturismo
- ospitalità extralberghiera fino a 30 posti in edifici esistenti
- motorietà e tempo libero in connessione con le risorse ambientali, storiche, insediative culturali ed alimentari esistenti

- manutenzione della viabilità minore e dei sentieri pedonali e ippovie
- reti ed impianti tecnologici con le limitazioni di cui al Capo IV e Capo V del Titolo IV.
- attività in edifici esistenti che siano compatibili con l'assetto di area agricola senza stoccaggio all'aperto
- salvaguardia delle risorse genetiche autoctone

**85.04.** All'interno di tali aree è ammessa la costruzione di soli annessi agricoli con l'esclusione di nuove abitazioni, da attuare attraverso il PMAA di cui all'art. 59 delle presenti Norme e nel rispetto delle condizioni alla trasformabilità indicate nella Carta della Sensibilità, Tavv. 6.1, 6.2 e 6.3 in scala 1:10.000 del Regolamento Urbanistico, le quali possono limitare o disporre il divieto alla realizzazione di annessi in determinate aree.

**85.05.** La costruzione di manufatti precari e di serre è normata all'art. 59 delle presenti Norme e deve rispettare delle condizioni alla trasformabilità indicate nella Carta della Sensibilità, Tavv. 6.1, 6.2 e 6.3 in scala 1:10.000 del Regolamento Urbanistico, le quali possono limitare o disporre il divieto alla realizzazione di manufatti precari e serre in determinate aree.

**85.06.** Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente a destinazione agricola e non agricola sono normati nel Quadro sinottico degli interventi ammissibili, di cui agli Allegati B e C delle presenti Norme. Il Quadro mette a confronto la classificazione degli edifici ai fini dell'ammissibilità degli interventi urbanistico-edilizi, gli interventi di trasformazione e le categorie, così come definiti dalla L.R. 14.10.1999 n. 52, di cui al Titolo III Capo I artt. da 18 a 27 delle presenti Norme; l'elaborato grafico Tavv. 1.1, 1.2 e 1.3 in scala 1:10.000 del Regolamento Urbanistico, contiene la suddetta classificazione.

**85.07.** Non è ammessa l'arboricoltura da legno di cui all'art. 66 della L.R. 21.03.2000 n. 39.

**85.08.** Non è ammessa l'installazione delle attrezzature e degli impianti di cui all'art. 50 delle presenti Norme.

**85.09.** Ai sensi dell'art. 6 comma 1 lettera a della L.R. 76/1994 il limite massimo di 30 posti letto può essere superato nell'ambito delle presenti Aree utilizzando unità abitative indipendenti per il recupero di edifici di valore storico, culturale e ambientale ovvero di Classe I e II di cui all'art 18.

#### **ART. 86. AREE AGRICOLE ISOLATE A VITE, VIGNETO TRADIZIONALE E OLIVETO DI RILEVANZA PAESISTICA (E4)**

**86.01.** Sono aree isolate, generalmente relative a sistemazioni agrarie storiche, localizzate prevalentemente all'interno delle aree calanchive ed ai seminativi, dove si rilevano in generale affioramenti di piccole lenti sabbiose ed una buona esposizione.

Sono distinte in cartografia con apposito segno grafico e colore nella Tavv. 1.1, 1.2 e 1.3 in scala 1:10.000 del Regolamento Urbanistico.

**86.02.** In relazione alla specificità delle presenti aree, l'art. 55 comma secondo, individua gli interventi di miglioramento agricolo-ambientale.

**86.03.** All'interno di tali aree sono ammesse le seguenti attività:

- agricoltura con tecniche di coltivazione tradizionali e che comunque non determinino mutazioni irreversibili dello stato dei luoghi
- salvaguardia delle risorse genetiche autoctone

**86.04.** Indipendentemente dalle pratiche colturali agrarie esercitate è prescritta la conservazione e la manutenzione dei seguenti elementi:

- le caratteristiche planoaltimetriche generali delle sistemazioni;
- opere di contenimento nel loro stato funzionale e formale;
- le caratteristiche planoaltimetriche dei tracciati viari;

- le alberature segnaletiche;
- il microreticolo idrografico ovvero la rete scolante e le solcature, le opere e le sistemazioni per la raccolta e il convogliamento delle acque.

**86.04<sup>69</sup>.** All'interno di tali aree non è ammessa la nuova edificazione, né l'installazione di serre o manufatti precari.

**86.05<sup>70</sup>.** Qualora tali aree siano ricomprese in un PMAA dovrà essere data dettagliata descrizione degli elementi di cui al comma quarto del presente articolo ad integrazione dei contenuti dello stesso.

**86.06<sup>71</sup>.** Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente a destinazione agricola e non agricola sono normati nel Quadro sinottico degli interventi ammissibili, di cui agli Allegati B e C delle presenti Norme. Il Quadro mette a confronto la classificazione degli edifici ai fini dell'ammissibilità degli interventi urbanistico-edilizi, gli interventi di trasformazione e le categorie, così come definiti dalla L.R. 14.10.1999 n. 52, di cui al Titolo III Capo I artt. da 18 a 27 delle presenti Norme; l'elaborato grafico Tavv. 1.1, 1.2 e 1.3 in scala 1:10.000 del Regolamento Urbanistico, contiene la suddetta classificazione.

**86.07<sup>72</sup>.** Non è ammessa l'arboricoltura da legno di cui all'art. 66 della L.R. 21.03.2000 n. 39.

**86.08<sup>73</sup>.** Non è ammessa l'installazione di reti per il trasporto di energia in linea aerea di cui all'art. 49 e di attrezzature e impianti di cui all'art. 50 delle presenti Norme.

#### **ART. 87. AREE AGRICOLE CON COLTURE ARBORATE E SUPERFICI BOSCADE, SISTEMAZIONI AGRARIE DI RILEVANZA PAESISTICA (LE VIGNE)**

**87.01.** Sono le aree di crinale, pendio e poggio, che definiscono l'ambito denominato "Le Vigne" caratterizzato da diversità geomorfologiche e una sovrapposizione tra assetti agricoli pregressi ed interventi insediativi che, storicamente, hanno prodotto una configurazione integrata, compiuta ed intenzionale del paesaggio determinandone la rilevanza paesistica. L'insediamento è caratterizzato da manufatti minori isolati ma raggruppati in un ambito limitato, tali da costituire uno specifico modello insediativo.

La perimetrazione di tali aree, riportata nelle Tavv. 1.2 e 1.3 in scala 1:10.000 del Regolamento Urbanistico, si sovrappone agli altri ambiti in Territorio aperto. Il presente articolo introduce forme di maggior tutela indicando ulteriori prescrizioni normative in fatto di conservazione e trasformabilità; tali norme prevalgono su quelle delle aree comprese all'interno della perimetrazione.

**87.02.** In relazione alla specificità delle presenti aree, l'art. 55 comma secondo, indica le modalità generali di trasformazione edilizia, di trasformazione della tessitura agraria e di individuazione degli interventi di miglioramento agricolo-ambientale.

**87.03.** All'interno di tali aree sono ammesse le seguenti attività:

- agricoltura
- selvicoltura
- zootecnia ed allevamenti minori, con i limiti indicati dalla Carta della sensibilità Tavv. 6.1, 6.2 e 6.3 in scala 1:10.000 per il mantenimento, l'ampliamento o la realizzazione di manufatti da adibire a ricovero degli animali
- conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli ed attività direttamente connesse, con i limiti indicati dalla Carta della sensibilità, Tavv. 6.1, 6.2 e 6.3 in scala 1:10.000, per il

<sup>69</sup> Refuso: da intendersi c. 86.05

<sup>70</sup> Refuso: da intendersi c. 86.06

<sup>71</sup> Refuso: da intendersi c. 86.07

<sup>72</sup> Refuso: da intendersi c. 86.08

<sup>73</sup> Refuso: da intendersi c. 86.09

mantenimento, l'ampliamento o la realizzazione di manufatti da adibire alla lavorazione, trasformazione e conservazione

- residenza agricola
- residenza in edifici esistenti
- agriturismo
- ospitalità alberghiera ed extralberghiera fino a 30 posti in edifici esistenti
- motorietà e tempo libero in connessione con le risorse ambientali, storiche, insediative culturali ed alimentari esistenti
- manutenzione della viabilità minore e dei sentieri pedonali e ippovie
- reti ed impianti tecnologici con le limitazioni di cui al Capo IV e Capo V del Titolo IV.
- attività in edifici esistenti che siano compatibili con l'assetto di area agricola senza stoccaggio all'aperto
- attività pubbliche o di interesse pubblico compatibili con l'assetto di area agricola
- salvaguardia delle risorse genetiche autoctone

**87.04.** La realizzazione all'interno di tali aree di nuovi edifici rurali e di soli annessi agricoli, con esclusione di edifici abitativi, avviene attraverso il PMAA di cui all'art. 59 delle presenti Norme e nel rispetto delle condizioni alla trasformabilità indicate nella Carta della Sensibilità, Tavv. 6.1, 6.2 e 6.3 in scala 1:10.000 del Regolamento Urbanistico, le quali possono limitare o disporre il divieto alla realizzazione di nuovi edifici in determinate aree.

All'interno dell'Area di pertinenza paesaggistica degli aggregati e dei beni storico-architettonici, di cui all'art. 74 delle presenti Norme, non è ammessa la nuova edificazione, né l'installazione di serre o manufatti precari.

**87.05.** La costruzione di manufatti precari e di serre è normata all'art. 59 delle presenti Norme e deve rispettare delle condizioni alla trasformabilità indicate nella Carta della Sensibilità, Tavv. 6.1, 6.2 e 6.3 in scala 1:10.000 del Regolamento Urbanistico, le quali possono limitare o disporre il divieto alla realizzazione di manufatti precari e serre in determinate aree.

**87.06.** Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente a destinazione agricola e non agricola sono normati nel Quadro sinottico degli interventi ammissibili, di cui agli Allegati B e C delle presenti Norme. Il Quadro mette a confronto la classificazione degli edifici ai fini dell'ammissibilità degli interventi urbanistico-edilizi, gli interventi di trasformazione e le categorie, così come definiti dalla L.R. 14.10.1999 n. 52, di cui al Titolo III Capo I artt. da 18 a 27 delle presenti Norme; l'elaborato grafico Tavv. 1.1, 1.2 e 1.3 in scala 1:10.000 del Regolamento Urbanistico, contiene la suddetta classificazione.

**87.07.** Non è ammessa l'arboricoltura da legno di cui all'art. 66 della L.R. 21.03.2000 n. 39.

**87.08.** Ai sensi dell'art. 6 comma 1 lettera a della L.R. 76/1994 il limite massimo di 30 posti letto può essere superato nell'ambito delle presenti Aree utilizzando unità abitative indipendenti per il recupero di edifici di valore storico, culturale e ambientale ovvero di Classe I e II di cui all'art 18.

#### **ART. 88. AREE BOSCADE, FORMAZIONI RIPARIE, VEGETAZIONE ARBOREA LUNGO GLI IMPLUVI, A PREMINENTE CONSERVAZIONE AMBIENTALE (E5)**

**88.01.** Sono le aree di cui all'art. 43 delle norme del Piano Strutturale, distinte in cartografia con apposito segno grafico e colore nella Tavv. 1.1, 1.2 e 1.3 in scala 1:10.000 del Regolamento Urbanistico, nelle quali si riscontrano le caratteristiche definite all'art. 3 L.R. 21.03.2000 n. 39.

**88.02.** All'interno di dette aree sono ammesse le seguenti attività:

- governo del bosco e del sottobosco a fini produttivi
- raccolta dei prodotti del sottobosco nei limiti e nelle forme delle vigenti norme

- agricoltura e pascolo (escludendo ogni attività che possa diminuire o diradare la vegetazione lungo gli impluvi)
- prevenzione dagli incendi
- prevenzione e riassetto idrogeologico e idraulico
- rimboschimenti e pratiche fitosanitarie
- residenza agricola in edifici esistenti
- residenza in edifici esistenti
- ricettività extralberghiera fino a 20 posti ed in edifici esistenti
- motorietà ed esercizio del tempo libero
- allevamento con fini di tutela dell'assetto faunistico
- manutenzione della viabilità minore e dei sentieri pedonali e ippovie
- quelle di cui agli artt.10 e 17 della L.R. 21.03.2000 n. 39, e quelle previste dal Regolamento forestale ai sensi dell'art. 39 L.R. 21.03.2000 n. 39.

**88.03.** Non sono ammessi:

- la nuova edificazione ad eccezione delle serre a copertura stagionale e dei manufatti precari di cui all'art. 59 delle presenti Norme;
- l'apertura di strade eccetto quelle di servizio alla silvicoltura e alla tutela ambientale;
- la realizzazione di aree di parcheggio, salvo limitate aree perimetrali per uso di tempo libero;
- l'installazione di nuova segnaletica se non limitatamente ed integrata a progetti generali di sentieristica;
- l'installazione di nuove linee di distribuzione di energia elettrica e di telecomunicazione che comportino modifiche significative della dotazione boschiva mediante il taglio di individui arborei adulti.

**88.04.** Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente a destinazione agricola e non agricola sono normati nel Quadro sinottico degli interventi ammissibili, di cui agli Allegati B e C delle presenti Norme. Il Quadro mette a confronto la classificazione degli edifici ai fini dell'ammissibilità degli interventi urbanistico-edilizi, gli interventi di trasformazione e le categorie, così come definiti dalla L.R. 14.10.1999 n. 52, di cui al Titolo III Capo I artt. da 18 a 27 delle presenti Norme; l'elaborato grafico Tavv. 1.1, 1.2 e 1.3 in scala 1:10.000 del Regolamento Urbanistico, contiene la suddetta classificazione.

**ART. 89. ZONA PER OSPITALITÀ IN SPAZI APERTI**

**89.01.** Si tratta di una zona ubicata a mezza costa del versante meridionale del cono di Radicofani, destinata dal Piano all'ospitalità in spazi aperti ai sensi dell'art. 6 della L.R. 17.10.1994 n. 76 (in attuazione della Dir. C.E.E. 28 aprile 1975, n. 268 per le zone montane e svantaggiate), nell'ambito di una strategia tesa a rafforzare diversificandole le attrezzature ricettive, di equipaggiamento e ricreative nel territorio.

È distinta in cartografia con apposito segno grafico e colore nella Tavv. 1.3 in scala 1:10.000 del Regolamento Urbanistico.

**89.02.** La realizzazione dell'intervento si attuerà mediante Progetto d'insieme\ preventivo, esteso all'intera area individuata dal Piano; il Progetto, in osservanza dei disposti degli artt. 6 e 10 della L.R. 17.10.1994 n. 76, dovrà contenere:

- indicazione della sistemazione generale dell'area con indicazione dell'accesso veicolari e pedonale, delle aree di sosta e di manovra e relative sistemazioni del suolo, delle sistemazioni a verde e delle eventuali nuove piantumazioni arboree ed arbustive, delle reti impiantistiche di adduzione idrica, fognatura, illuminazione ed elettricità (la superficie complessiva degli

- spazi aperti deve essere dotata di almeno un erogatore di acqua potabile, di idonea illuminazione e di un congruo numero di prese elettriche di corrente);
- localizzazione dei posti ammissibili da destinare all'ospitalità in spazi aperti per tende o altro mezzo autonomo di soggiorno;
  - verifica del rispetto della superficie minima per posto, da destinare a tenda o altro mezzo autonomo di soggiorno, ai sensi dell'art. 6 della Legge richiamata;
  - localizzazione e dimensionamento dei servizi igienico-sanitari: bagni, ambiente attrezzato di lavello per stoviglie e lavatoio per panni; ai fini del soddisfacimento dei requisiti quantitativi espressi dall'art. 10 della Legge richiamata, verificata la mancanza di locali da destinare a tale uso, potrà essere valutata la richiesta di installare manufatti precari di cui all'art. 59 della presente Normativa;
  - relazione sui requisiti di cui all'art. 10 della Legge richiamata, in merito alla sistemazione delle superfici delle piazzuole (a prova di acqua e di polvere, realizzabili anche con inerbimento del terreno);
- 89.03.** Non è ammessa la nuova edificazione ad esclusione dei manufatti precari di cui al comma secondo precedente.

#### **ART. 90. AREE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO DI POGGIO GRILLO E POGGIO PERIGNANO**

**90.01.** Le due aree, verso le quali si è posta l'attenzione dei ricercatori negli ultimi due/tre anni con risultati incoraggianti, sono ubicate presso direttrici viarie di primaria importanza in età antica, a breve distanza dal centro abitato di Contignano.

Il Piano disciplina la loro tutela e valorizzazione, l'Amministrazione comunale potrà promuovere l'applicazione delle procedure e dei vincoli di cui al D.Lgs. 29.10.99 n. 490.

Sono distinte con apposita perimetrazione nella Tav. 1.1 in scala 1:10.000 del Regolamento Urbanistico. Tali perimetrazioni sono da considerare indicative e dovranno essere necessariamente dettagliate a seguito di studi specifici sulle singole aree; la eventuale modifica di perimetrazione non costituisce variante allo Strumento Urbanistico Generale ma dovrà essere supportata da una Deliberazione del Consiglio Comunale.

##### **90.02. Area di Poggio Grillo**

L'area è individuata nell'intorno del Podere omonimo con spostamento verso valle; la prima campagna di scavo archeologico e di studio delle strutture e dei materiali rinvenuti, avviata da circa due anni, ha condotto al ritrovamento di manufatti di origine romana.

Il "Progetto Poggio Grillo. Progetto di massima per la valorizzazione dell'area archeologica" redatto a cura di M. Turchetti contiene indicazioni ai fini della sistemazione finale dell'area, da effettuarsi al termine della seconda fase di indagini. Nel progetto, in funzione del valore delle emergenze e del reperimento di finanziamenti, si prospettano due soluzioni: o la copertura ed interrimento dell'area archeologica secondo precise modalità impartite dalla Soprintendenza Archeologica per la Toscana, o interventi di restauro e consolidamento delle strutture rinvenute, programma di manutenzione a lungo termine, visitabilità del sito e valorizzazione dei reperti a fini museali e didattici.

##### **90.03. Area di Poggio Perignano**

L'insediamento fortificato medievale sul poggio di Perignano costituisce un'area archeologica di rilevante interesse storico che merita di essere indagata con attenzione. La sommità del poggio è ricoperta da un'abetia che una disattenta opera di rimboschimento, condotta alcuni decenni fa, ha prodotto a danno delle strutture archeologiche sottostanti. Tutto il poggio conserva infatti, parzialmente interrati e in taluni punti affioranti, cospicui resti di strutture medievali (muri pertinenti e numerose abitazioni che circondano, sulla spianata più elevata, il cassero a pianta

quadrata, di cui emerge un poderoso muro sul lato occidentale, conservato per parecchi metri in altezza). Nell'area si incontrano frammenti laterizi e elementi lapidei che indicano l'esistenza dei muri sottostanti, che a volte affiorano tra la vegetazione. La conformazione del suolo indica inequivocabilmente che si tratta di una emergenza artificiale, derivata dall'interro di strutture architettoniche in rovina.

Il sito offre opportunità eccezionali di indagine archeologica essendosi conservato intatto in ambiente naturale di notevole interesse; il deposito stratigrafico risulta di consistenza considerevole e mai indagato, eccetto qualche punto intaccato da limitatissimi scavi abusivi avvenuti in passato.

Un progetto di valorizzazione del sito di Perignano non potrà che articolarsi nelle seguenti fasi:

- attività analitico-conoscitiva che permetterà di avere una conoscenza generale del monumento attraverso saggi esplorativi, scavi stratigrafici, analisi specifiche e rilievi che consentiranno la progettazione di interventi di consolidamento e di restauro;
- attuazione dei progetti di consolidamento e restauro;
- realizzazione di interventi necessari per una completa fruizione del bene archeologico (sistemazione della viabilità di accesso, creazione di un percorso tematico e luoghi di sosta per il visitatore).

Ai soli fini della ricerca archeologica è ammessa:

- la ripulitura delle strutture emergenti, l'eliminazione della vegetazione infestante e l'alleggerimento della vegetazione arborea esistente per consentire l'individuazione delle strutture sepolte in accordo con il Corpo Forestale dello Stato;
- la rimozione del terreno di accumulo intorno ai ruderi emergenti e sterri nell'area circostante, lo scavo archeologico stratigrafico all'interno dei vari ambienti e le eventuali opere provvisorie di puntellamento e primo intervento di consolidamento delle strutture più a rischio.

Le strutture messe in luce a seguito dello scavo dovranno essere sottoposte a interventi di consolidamento.

**90.04.** L'Amministrazione comunale di Radicofani potrà definire un piano di esproprio di cui al comma primo del presente articolo e di ricerca delle risorse necessarie per l'acquisizione e la gestione delle aree, attualmente di proprietà privata, in modo da creare siti archeologici visitabili, aperti al pubblico con modalità da definire, per i quali sia garantita la manutenzione necessaria (diserbi, piccoli consolidamenti). E' da prevedere l'inserimento nel sistema museale senese e l'affidamento ad un ente gestore; tutto ciò dovrà essere realizzato sulla base di un progetto per la fruizione delle Aree d'interesse archeologico.

**90.05.** Ogni intervento consentito, sia che riguardi trasformazioni edilizie e urbanistiche, sia che attenga al mantenimento delle sistemazioni agrarie e dell'assetto ambientale e paesaggistico esistente, è condizionato alla salvaguardia di eventuali possibili rinvenimenti e scoperte.

**90.06.** Al fine di constatare tempestivamente tali emergenze, gli organi competenti possono accedere in qualunque momento, previo preavviso, nelle proprietà private, nei cantieri, sui luoghi di lavoro.

**CAPO IV. DISPOSIZIONI PARTICOLARI FINALI E TRANSITORIE****ART. 91. FONDI PER AUTOCONSUMO – ORTI FAMILIARI<sup>74</sup>**

**91.01.** Tra le attività ammesse negli ambiti normati specificatamente in Territorio aperto, di cui al Titolo V Capo II e Capo III delle presenti Norme, sono compresi i fondi per autoconsumo ovvero le attività ortive non professionali.

Per tale attività, non considerata dalle norme di cui al Titolo V Capo I per la gestione ambientale e degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia in Territorio aperto, non sono individuate zone specifiche, ma sono imposte le presenti prescrizioni al fine di tutelare le parti di territorio interessate.

**91.02.** L'espletamento di tale attività dovrà garantire il mantenimento di quelle destinazioni non ortive caratterizzanti l'area, della rete scolante e delle opere e le sistemazioni per la raccolta e il convogliamento delle acque, delle formazioni arboree ed arbustive, della morfologia del terreno, in generale della naturalità e del grado di antropicità del luogo; dovrà altresì essere garantita la copertura degli orti da convisivi privilegiati.

**91.03.** È vietato qualsiasi tipo di manufatti precari.

È prevista la sola costruzione di **accessori**,<sup>75</sup> piccoli capanni adibiti al deposito di attrezzi e dei prodotti e, nel rispetto delle norme sanitarie di cui alla legge vigente, come dimora di animali da cortile, quando risultino soddisfatte le seguenti condizioni<sup>76</sup>:

- superficie minima di ogni singolo orto per la costruzione del capanno: mq 150;
- dimensioni massime del capanno<sup>77</sup>: altezza mt 2,20 (in caso di terreno in pendio questa altezza è misurata a valle e prevede l'interramento a monte) e **superficie mq 25,00 purché realizzati in muratura rivestita completamente in pietra locale; qualora l'accessorio venga realizzato in legno e metallo, la superficie massima consentita è di mq 18;**
- distanza minima dai corsi d'acqua: mt 10;
- **uso di materiali locali (pietra trachitica e ricorsi in mattoni) per la struttura muraria, legname per la struttura di copertura con manto in coppi disposti dritto/rovescio o coppo e tegola in laterizio<sup>78</sup>;**
- copertura ad una falda o a capanna
- infissi in legno (dovranno avere una sola porta ed un'unica finestra di mt x mt 0,6x0,6)
- pavimento in terra battuta **o battuto di cemento<sup>79</sup>** o sopraelevato mediante assito in legno.

**È ammessa la realizzazione di una tettoia destinata al rimessaggio (fieno, attrezzi agricoli); la tettoia, con una superficie massima di mq 15 ed aperta almeno su tre lati, deve essere realizzata rispettando gli stessi criteri e materiali descritti in precedenza<sup>80</sup>.**

I capanni potranno essere autorizzati uno per famiglia.

<sup>74</sup> Articolo modificato inizialmente dalla Variante RU approvata con Delib. CC. n. 49 del 22.10.2005, successivamente dalla Variante RU approvata con Delib. CC. n. 4 del 27.02.2009 e, in ultimo, così modificato dalla Variante n. 4 RU approvata con Delib. CC n. 15 del 26.05.2012

<sup>75</sup> Parola inserita con Variante RU n. 4 approvata con DCC n. 15 del 26.05.2012

<sup>76</sup> In sede di controdeduzione all'oss. n. 3 (Mazzuoli) alla prima Variante RU del 2005, a parziale accoglimento, la realizzazione di capanni veniva subordinata alle seguenti condizioni: "che la superficie utile sia massimo mq 25, indipendentemente dal lotto di pertinenza. E' consentita la realizzazione di una piccola finestra di dimensioni 40x40 cm e l'esclusione di realizzare servizi igienici, camini, ecc. La muratura esterna dovrà essere in pietra locale o similare a faccia vista. Per tutti gli accessori precari, dovrà essere formalizzato un atto d'obbligo, concessionari-Comune". Tale periodo venne successivamente riformulato ed inserito al comma 5 dell'articolo dalla Variante RU approvata con Delib. CC. n. 4 del 27.02.2009, comma poi abrogato con Variante RU n. 4 approvata con DCC n. 15 del 26.05.2012.

<sup>77</sup> Alinea così modificato dalla Variante n. 4 RU approvata con Delib. CC. n. 15 del 26.05.2012

<sup>78</sup> Alinea inserito dalla Variante RU approvata con Delib. CC. n. 49 del 22.10.2005

<sup>79</sup> Parole inserite dalla Variante RU approvata con Delib. CC. n. 49 del 22.10.2005

<sup>80</sup> Periodo inserito dalla Variante n. 4 RU approvata con Delib. CC. n. 15 del 26.05.2012

**91.04.** Strumento di intervento: intervento edilizio diretto soggetto a convenzionamento, per la destinazione e la demolizione a dismissione dell'attività, progetto di sistemazione generale in caso di più orti richiesti su una superficie maggiore o uguale a mq 3.000.

Nel caso di progetto di sistemazione generale o di richieste per singoli orti, l'ubicazione dei capanni non dovrà risultare casuale ma, ove possibile, a ridosso di dislivelli naturali del terreno e con accorpamento di due capanni; comunque dovrà essere esclusa da con visivi privilegiati (tale caratteristica dovrà essere documentata fotograficamente, attraverso vedute panoramiche, in maniera chiara al momento della richiesta del titolo abilitativo).

**ART. 92. PISCINE E CAMPI DA TENNIS DI USO PRIVATO, STRUTTURE PARASOLE AMOVIBILI E CHIOSCHI DA GIARDINO<sup>81</sup> IN AREE URBANE E DI INFLUENZA URBANA ED IN TERRITORIO APERTO**

**92.01.** La realizzazione di piscine scoperte, **intervento<sup>82</sup>** di trasformazione edilizio-urbanistica del tipo *t/4* di cui all'art. 27 delle presenti Norme, è ammessa in relazione alla compatibilità dei luoghi in cui viene proposta; le condizioni di compatibilità discendono da una serie di parametri d'ordine ambientale e paesaggistico (P.T.C. provinciale, disciplina regionale), morfologico (attinente la conformazione del terreno e la modifica del suo profilo), geologico (grado di pericolosità) e percettivo (stima della *sensibilità* delle zone del paesaggio dal punto di vista visuale, formale, ed estetico).

Il Regolamento Urbanistico costituisce la sintesi normativa ai fini dell'ammissibilità alla realizzazione di tali impianti.

**La realizzazione di campi da tennis o da calcetto di uso privato non è consentita in nessun ambito o area del territorio comunale<sup>83</sup>.**

**92.02<sup>84</sup>.** La realizzazione di piscine non è consentita nei seguenti ambiti ed aree individuati dal P.T.C. provinciale:

**a)** aree comprese nei S.I.C. (Siti di Interesse Comunitario) individuate nella Tav. P03 del P.T.C., **se non alle condizioni di cui al successivo comma 5 lettera d)<sup>85</sup>**;

**b)** aree di elevata e medio-elevata qualità ambientale individuate nella Tav. P03 del P.T.C., **se non alle condizioni di cui al successivo comma 5 lettera d)<sup>86</sup>**;

**c)** aree di pertinenza dei centri appartenenti al sistema urbano provinciale di cui all'art. H5 delle norme del P.T.C., ovvero nelle Aree di pertinenza paesaggistica dei centri urbani di cui all'art. 73 delle presenti Norme;

**d)** aree di pertinenza degli aggregati di cui all'art. H6 delle norme delle norme del P.T.C., ovvero nelle Aree di pertinenza paesaggistica degli aggregati e dei beni storico architettonici di cui all'art. 74 delle presenti Norme e con le precisazioni del comma quarto delle stesse;

**e)** aree di pertinenza dei beni storico-architettonici di cui all'art. H7 delle Norme del P.T.C.

Inoltre non è ammessa:

**f)** nelle aree di pertinenza dei beni di valore culturale ed ambientale in zona agricola censiti ai sensi della L.R. 19.02.1979 n.10;

**g)** negli ambiti di cui alla L. 08.08.1985 n. 431.

Con riferimento agli ambiti ed aree individuati dal Regolamento Urbanistico, la realizzazione di piscine privato non è ammessa:

<sup>81</sup> Parole aggiunte dalla Variante RU approvata con Delib. CC. n. 4 del 27.02.2009

<sup>82</sup> Testo modificato dalla Variante RU n. 4 approvata con Delib. CC. n. 15 del 26.05.2012

<sup>83</sup> Periodo aggiunto dalla Variante RU approvata con Delib. CC. n. 4 del 27.02.2009

<sup>84</sup> Comma modificato ed organizzato in lettere dalla Variante RU approvata con Delib. CC. n. 4 del 27.02.2009

<sup>85</sup> Parole aggiunte dalla Variante n. 4 RU approvata con Delib. CC. n. 15 del 26.05.2012

<sup>86</sup> Parole aggiunte dalla Variante n. 4 RU approvata con Delib. CC. n. 15 del 26.05.2012

- h) negli ambiti di tutela e conservazione nelle Aree urbane e di influenza urbana di cui al Titolo IV Capo I delle presenti Norme;
- i) negli ambiti di riqualificazione, ridefinizione e recupero nelle Aree urbane e di influenza urbana di cui al Titolo IV Capo II artt. 37 e 38 delle presenti Norme;
- l) nelle zone di rispetto cimiteriale;
- m) nelle zone di rispetto stradale;
- n) negli ambiti in Territorio aperto sottoposti in particolare alla disciplina relativa alla conservazione delle risorse storiche, paesistiche e ambientali, di cui al Titolo V Capo II delle presenti Norme.

Infine non è ammessa:

- o) la realizzazione nelle aree individuate nelle classi 3 e 4 della Carta della pericolosità con le precisazioni di cui ai comma terzo e quarto successivi;
- p) la realizzazione degli impianti in situazioni nelle quali per la pendenza del terreno non risulti possibile l'inserimento degli stessi senza effettuare movimenti di terra, che non dovranno avere in nessun punto una quota discostata di oltre cm 100 in più o in meno rispetto alla quota originaria del terreno; inoltre, per la realizzazione delle piscine il piano al bordo superiore, allargato per una fascia di ml. 3,00, non potrà avere in nessun punto una quota discostata di oltre cm 100 in più o in meno rispetto alla quota originaria del terreno;
- q) in riferimento ai disposti particolari per le piscine di cui rispettivamente al comma quinto del presente articolo<sup>87</sup>.

**92.03<sup>88</sup>.** La realizzazione di piscine può essere consentita negli ambiti ed aree diverse da quelle di cui al comma precedente, se soddisfatte le condizioni alla trasformabilità indicate nella Carta della Sensibilità, Tavv. 6.1, 6.2 e 6.3 in scala 1:10.000, le quali possono limitare o disporre il divieto alla loro realizzazione, con i criteri e le prescrizioni di cui ai punti successivi, ovvero:

- a) negli ambiti di trasformazione delle Aree urbane e di influenza urbana di cui al Titolo IV Capo II delle presenti Norme, quando la superficie di pertinenza dell'immobile presso il quale sono localizzati risulti limitata, costringendo il progetto a soluzioni chiaramente "forzate" e non congrue all'ambiente, nonché quando non sia possibile rispettare quanto previsto dall'art. 4 della Delib. C.R. 21.6.1994 n. 230 in merito alla riduzione dell'impermeabilizzazione del suolo;
- b) negli ambiti in Territorio aperto con territorio agricolo interessato da un ruolo produttivo, di cui al Titolo V Capo III delle presenti Norme, a fronte di un'attenta e dimostrata verifica dell'impatto ambientale rispetto a con visivi privilegiati e ad ambiti di valore storico e paesaggistico (vedute da strade, da centri abitati, da manufatti architettonici di valore storico-artistico, da punti panoramici), che consideri, in riferimento alla delicatezza dei luoghi, il mantenimento e l'integrazione degli elementi costruttivi preesistenti come muri a retta, ecc.
- c) nelle aree individuate nella classe 3 della Carta della Pericolosità, in assenza di altri vincoli, qualora venga prodotta una dichiarazione, con perizia geologica asseverata redatta da tecnico abilitato, limitatamente all'opera in questione e nella quale si dichiari esplicitamente che detta opera non pregiudica la stabilità del versante su cui insiste.

**92.04<sup>89</sup>.** **Casi in cui è consentita la realizzazione di piscine naturali e l'installazione di vasche amovibili:**

- a) **Ove è ammessa la realizzazione di piscine è sempre ammessa la realizzazione di *piscine naturali* (o *piscine biologiche* o *biolaghi balneabili*).**
- b) **E' ammessa la realizzazione di *piscine naturali* (o *piscine biologiche* o *biolaghi balneabili*)**

<sup>87</sup> Lettera modificata dalla Variante RU approvata con Delib. CC. n. 4 del 27.02.2009

<sup>88</sup> Comma modificato ed organizzato in lettere dalla Variante RU approvata con Delib. CC. n. 4 del 27.02.2009

<sup>89</sup> Comma inserito dalla Variante RU approvata con Delib. CC n. 4 del 27.02.2009

nelle aree comprese nei S.I.C., non ricomprese anche all'interno delle aree di cui dalle lettere da "a" a "n" del comma 2 del presente art. 92, e comunque a seguito di valutazione d'incidenza che ne verifichi la sostenibilità e successivo parere della Commissione del Paesaggio e secondo le disposizioni normative particolari contenute al comma 5 successivo del presente articolo.

c) All'interno dei Centri urbani: nelle Aree urbanizzate di formazione recente di cui all'art. 40 e nelle Aree non edificate di nuova attuazione di cui all'art. 41 delle presenti Norme, è ammessa l'installazione stagionale (da Maggio a Settembre) di vasche amovibili secondo le disposizioni normative particolari contenute al successivo comma 5 del presente articolo.

**92.05<sup>90</sup>. Disposizioni particolari per le piscine.**

**a) Piscine in muratura**

I parametri qualitativi e quantitativi da rispettare per la realizzazione delle piscine scoperte ad uso privato **tengono** conto che le piscine sono manufatti architettonici e tali devono essere considerati nella progettazione, **pertanto dovrà essere preso** in massima considerazione l'utilizzo di materiali locali (pietra, cotto) ai fini di una maggiore integrazione con l'ambiente, evitando il ricorso a sistemi e materiali proposti da una produzione standardizzata e di scadente effetto estetico o almeno non adatto ai luoghi del territorio comunale.

Non sono ammessi locali accessori di servizio.

Nelle zone agricole la piscina dovrà essere localizzata su aree in chiaro rapporto di pertinenza con gli immobili esistenti, a una distanza minima non superiore a ml. 20. Questa distanza può essere aumentata fino a ml. 30, sentita la Commissione edilizia, nel caso di trasformazione di vasche o fontoni esistenti, non più necessari alla conduzione dei fondi agricoli.

La superficie dello specchio d'acqua deve essere di forma rettangolare e non deve essere superiore a mq. 72; sono da adottare preferibilmente dimensioni uguali a ml. 6x12 o ml. 5x14. I bordi devono essere delle dimensioni più contenute possibile; in particolare almeno tre di essi non potranno avere larghezza superiore a cm. 60 ed il quarto a cm. 120.

Per i materiali del bordo dovranno essere utilizzati materiali presenti nel contesto dell'abitazione con preferenza per quelli naturali (pietra, legno) o, nel caso l'abitazione sia in laterizio, per il cotto; sono preferibili soluzioni a bordo sfioro che seguano l'andamento del terreno. Il rivestimento interno della vasca dovrà essere preferibilmente di colore verde scuro; sono ammesse altre colorazioni, purché armonizzate con l'ambiente circostante; sono comunque da escludersi colorazioni come azzurro, verde-azzurro, turchese ed acquamarina; l'Ufficio Tecnico comunale dovrà dare indicazioni in merito con riferimento ad una mazzetta colori prescelta.

L'area circostante la piscina dovrà essere adeguatamente sistemata a verde e opportunamente schermata con arbusti autoctoni o essenze arboree caratteristiche della zona.

Per motivi di inquinamento luminoso è esclusa l'installazione di illuminazione notturna che interessi l'area circostante la piscina o di collegamento alle abitazioni, ad esclusione di quella interna per la vasca; potranno essere proposti corpi illuminanti di nuova generazione da installare "a filo terra" e documentati con schede tecniche che l'Ufficio Tecnico Comunale e la Commissione edilizia o la Commissione<sup>91</sup> del Paesaggio valuteranno.

**b) Piscine naturali o piscine biologiche o biolaghi balneabili**

Per *piscina naturale* s'intende uno specchio d'acqua balneabile ed ecosostenibile, con una

<sup>90</sup> Comma modificato ed integrato dalla Variante RU approvata con Delib. CC n. 4 del 27.02.2009

<sup>91</sup> Parole così sostituite dalla Variante n. 4 RU approvata con Delib. CC. n. 15 del 26.05.2012

superficie massima di mq 72, dove le piante acquatiche sostituiscano l'uso del cloro e convivano con microrganismi.

Il principio del biolago balneabile o piscina naturale, sta nel fatto che in esso la depurazione deve avvenire in modo assolutamente naturale, sfruttando la capacità autodepurativa dell'acqua, quindi tassativamente senza prodotti chimici, come il cloro. Alla qualità dell'acqua si deve aggiungere il vantaggio derivante da un impianto naturalistico che in poco tempo, diventerà una vera e propria oasi per la fauna, la flora e per l'uomo.

La piscina naturale non deve prevedere svuotamenti o coperture invernali. L'acqua nel circuito chiuso resta infatti sempre più calda, e durante l'inverno non si hanno più problemi di svuotamento; nel periodo freddo il complesso assume l'aspetto di un lago decorativo che in superficie può perfino gelare senza alcuna conseguenza.

Non deve esistere la necessità di scarico in fognatura, né di reimmissione settimanale di acqua potabile (salvo in estate per compensare l'elevata evaporazione).

La piscina naturale dovrà garantire costi minori di gestione e durata illimitata: con il tempo, infatti, nel micro-ambiente si instaura un habitat di flora e fauna che si rigenera seguendo i ritmi naturali dell'ambiente.

**c) Vasche amovibili**

Si tratta di *vasche* realizzate con materiali tali ed installate in maniera tale da essere completamente e facilmente amovibili essendo previsto per le stesse una autorizzazione stagionale. La loro dimensione non potrà superare i mq 9 con dimensioni indicative di (mtxmt) 3x3.

**d) Piscine in area SIC<sup>92</sup> e in aree di elevata e medio elevata qualità ambientale<sup>93</sup>**

Nelle aree S.I.C., è possibile realizzare piscine naturali, piscine biologiche e biolaghi balneabili; sono ammesse anche piscine in muratura o prefabbricate a ridotto impatto ambientale e nel rispetto delle seguenti condizioni:<sup>94</sup>

- a<sup>95</sup>. mantenimento della morfologia del terreno su cui si realizza con conseguente adattamento della piscina e non viceversa, pertanto assume particolare importanza l'individuazione del sito;
- b. superficie massima dello specchio d'acqua mq 50; di forma curvilinea solo se dettata dalla morfologia del sito, altrimenti di forma rettangolare allungata (es. dimensioni mtxmt 4x12);
- c. interamente rivestita in pietra e comunque oggetto di una progettazione specifica che ne garantisca l'integrazione con l'ambiente effettuando uno studio specifico sui materiali;
- d. preferenza per soluzioni a bordo sfioro che seguano l'andamento del terreno; in alternativa bordi con dimensioni più contenute possibile, in particolare almeno tre di essi non potranno avere larghezza superiore a cm 60 ed il quarto a cm 120;
- e. utilizzo di materiali nel bordo presenti nel contesto in cui si inserisce con preferenza per quelli naturali (pietra, legno) o, nel caso vi sia rapporto con manufatti in laterizio, per il cotto antichizzato;
- f. area circostante la piscina adeguatamente sistemata e opportunamente schermata con essenze arbustive ed arboree autoctone;
- g. per motivi di inquinamento luminoso è esclusa l'installazione di illuminazione notturna

<sup>92</sup> Lettera prima inserita dalla Variante RU controdedotta approvata con Delib. CC n. 4 del 27.02.2009 e successivamente modificata ed integrata dalla Variante n. 4 RU approvata con Delib. CC. n. 15 del 26.05.2012

<sup>93</sup> Parole aggiunte dalla Variante n. 4 RU approvata con Delib. CC. n. 15 del 26.05.2012

<sup>94</sup> Periodo così modificato dalla Variante n. 4 RU approvata con Delib. CC. n. 15 del 26.05.2012

<sup>95</sup> Lettere da "a" ad "h" inserite dalla Variante n. 4 RU approvata con Delib. CC. n. 15 del 26.05.2012

che interessi l'area circostante la piscina o di collegamento alle abitazioni, ad esclusione di quella interna per la vasca; potranno essere proposti corpi illuminanti di nuova generazione da installare "a filo terra" e documentati con schede tecniche che l'Ufficio Tecnico Comunale e la Commissione edilizia o la Commissione del Paesaggio valuteranno;

**h<sup>96</sup>. locali accessori di modestissime dimensioni per l'alloggiamento delle pompe e comunque delle apparecchiature necessarie al funzionamento della piscina a condizione che siano *preferibilmente o parzialmente*<sup>97</sup> interrati (con a vista la sola scala d'ingresso), nel limite massimo di un quarto della dimensione della vasca e comunque massimo 20 metri quadrati<sup>98</sup>.**

**Nelle aree di elevata e medio elevata qualità ambientale è possibile realizzare piscine naturali, piscine biologiche, biolaghi balenabili e piscine in muratura a basso impatto ambientale nel rispetto di tutte le condizioni previste per le aree S.I.C. ed esclusivamente correlate ad attività agrituristiche o turistico-ricettive in genere; in tal caso è necessario un atto d'obbligo unilaterale per la piscina annessa all'attività<sup>99</sup>.**

**92.06.** Il relazione alle domande di concessione per la realizzazione di piscine o campi da tennis d'uso privato, il parere espresso dall'Amministrazione Comunale, sentito il parere della Commissione Edilizia Comunale, deve essere subordinato a sopralluogo e/o supportato da una esauriente documentazione illustrativa allegata ai progetti trasmessi, ai fini della verifica sull'impatto ambientale.

**92.07.** Fermo restando quanto previsto ai commi precedenti potranno essere realizzate vasche per l'irrigazione o laghi previa approvazione di PMAA<sup>100</sup>.

**92.8. Strutture parasole amovibili, chioschi da giardino<sup>101</sup>**

**Il chiosco da giardino (gazebo) è considerata una costruzione priva di fondazioni ed ancorata al terreno, con altezza massima del telo di ml. 3,50, in legno o metallo, non tamponata con materiale di alcun genere e tipo, coperta con tela anche plastificata e da considerare elemento parasole/parapioggia e di arredo da giardino.**

**Non è computato ai fini degli indici urbanistici purché la pavimentazione sia solo in elementi amovibili.**

**Il manufatto dovrà avere preferibilmente forma regolare quadrangolare, eventualmente a cerchio, esagono o similare), una superficie coperta massima di mq 12 e non può avere funzione di ricovero per autovetture o di deposito.**

**E' ammessa la realizzazione di gazebo limitatamente a uno per giardino a condizione che gli stessi siano posti, su area privata, a una distanza minima di mt. 3 dai confini di proprietà. Non è ammesso più di un gazebo per ciascuna unità immobiliare avente propria sede di pertinenza o per ciascun edificio condominiale.**

**L'istanza per l'installazione di tale struttura dovrà comprendere tutti i documenti tecnici atti ad esprimere una valutazione in termini di inserimento ambientale e di equilibrio con i contesti circostanti; la struttura dovrà dimostrare di essere in armonia con le regole e i**

<sup>96</sup> Lettera modificata dalla Variante n. 4 RU controdedotta (approvata con Delib. CC. n. 15 del 26.05.2012), a seguito del parziale accoglimento delle osservazioni n. 3 (Ligas *et alia*) e n. 4 (Muziarelli).

<sup>97</sup> Parola così sostituita dalla Variante n. 4 RU controdedotta (approvata con Delib. CC. n. 15 del 26.05.2012), a seguito del parziale accoglimento delle osservazioni n. 3 (Ligas *et alia*) e n. 4 (Muziarelli).

<sup>98</sup> Parole così sostituite dalla Variante n. 4 RU controdedotta (approvata con Delib. CC. n. 15 del 26.05.2012), a seguito del parziale accoglimento delle osservazioni n. 3 (Ligas *et alia*) e n. 4 (Muziarelli).

<sup>99</sup> Periodo inserito dalla Variante n. 4 RU approvata con Delib. CC. n. 15 del 26.05.2012

<sup>100</sup> Parola prima sostituita dalla Variante RU approvata con Delib. CC n. 4 del 27.02.2009 e poi reinserita dalla Variante n. 4 RU approvata con Delib. CC. n. 15 del 26.05.2012

<sup>101</sup> Comma aggiunto dalla Variante RU approvata con Delib. CC n. 4 del 27.02.2009

**caratteri insediativi e storici locali, al fine del mantenimento dei valori di qualità visiva e della conservazione delle relazioni percettive esistenti, sia nel contesto che nelle vedute d'insieme.**

#### **ART. 93. RECINZIONI**

**93.01.** Eventuali nuove recinzioni non devono introdurre suddivisioni visibili nel paesaggio e devono di norma coincidere con le tracce fondiari consolidate (limiti di coltura, strade, sistemazione del terreno). Il Regolamento Edilizio Unificato dei Comuni del Parco della Val d'Orcia in fase di attuazione definisce i casi di ammissibilità e i materiali previsti per le recinzioni. Eventuali muri di contenimento in calcestruzzo armato dovranno essere rivestiti in pietra locale di spessore non inferiore a cm 10 cm.

**93.02.** Non possono essere realizzate nuove recinzioni in occasione di cambi di destinazione d'uso o di frazionamenti, quando gli immobili interessati costituiscano complessi rurali organici.

**93.03.** Sono fatte salve le specifiche disposizioni in materia di recinzioni contenute negli artt. 25, 28, 77, 91 e 92 delle presenti Norme.

**93.04.** In territorio agricolo è ammessa la recinzione dei fondi con siepi vive costituite da essenze della macchia locale; sono vietate le recinzioni con rete metallica, filo spinato od altri materiali inerti ad eccezione di quanto previsto ai seguenti comma.

Sono consentite recinzioni di appezzamenti di terreno con pali di legno, di dimensioni e tipo tradizionali, legno e rete zincata o filo di ferro spinato, senza cordonato in muratura, solo se indispensabili per gli allevamenti e le coltivazioni praticate e comunque nel rispetto di quanto disposto dall'ultimo comma del presente articolo; in tali casi deve essere garantita la manutenzione delle recinzioni sia ai fini funzionali che di sicurezza che estetici.

Sono ammesse recinzioni con le stesse caratteristiche poste in continuità con l'edificato per la necessità di protezione degli allevamenti avicunicoli a carattere familiare.

Le recinzioni in muratura sono consentite solo se ad integrazione ed in continuità con quelle esistenti e su parere dell'Ufficio Tecnico Comunale.

E' vietato eseguire recinzioni di qualsiasi tipo che possano interrompere la viabilità vicinale a carattere podereale ed interpodereale.

**93.05.** La documentazione da presentare per la realizzazione di recinzioni dovrà essere integrata da un progetto di insieme che ne illustri e dimostri l'inserimento ambientale rispetto ai con visivi privilegiati.

#### **ART. 94. DISCARICA PER INERTI**

**94.01.** Il regolamento Urbanistico non individua un'area specifica destinata a discarica di materiali inerti, limitatamente a quelli definiti nelle vigenti normative specifiche.

L'attuazione di questa destinazione dovrà avvenire attraverso un progetto specifico che salvaguardi gli aspetti ambientali relativi alla risorsa acqua, suolo, copertura vegetale ed indichi le fasi di completamento nonché le modalità di rinaturalizzazione del sito successiva all'esaurimento della capacità della discarica.

#### **ART. 95. AREE ECOLOGICHE**

**95.01.** Il regolamento Urbanistico non localizza le aree ecologiche, destinate alla raccolta e allo stoccaggio temporaneo di rifiuti vegetali, ferrosi e ingombranti solidi destinati alla periodica rimozione.

La localizzazione e l'attuazione di questa destinazione dovrà avvenire attraverso un progetto specifico individuando siti che dovranno essere opportunamente schermati alla pubblica vista mediante siepi vegetali di specie locali.

#### **ART. 96. USO DELLE ZONE PUBBLICHE**

**96.01.** Nelle zone di interesse generale e per servizi ed attrezzature pubbliche, in attesa dell'utilizzo previsto dallo strumento urbanistico nei modi prescritti dalle presente Norme, è consentito lo svolgimento di quelle attività legittimamente in corso al momento dell'entrata in vigore del Piano; non sono ammesse nuove attività e tanto meno quelle, che comportano movimenti di terra, depositi di auto e rottami, discariche, attività artigianali e commerciali provvisorie, depositi e scarichi di qualsiasi tipo.

#### **ART. 97. DELIMITAZIONI DELLE ZONE**

**97.01.** Nell'elaborazione per l'attuazione degli interventi diretti e degli strumenti previsti, la delimitazione esatta delle aree può essere variata ed adeguata senza costituire variante al P.R.G., qualora le linee grafiche sugli elaborati di Piano cadano in prossimità, senza coincidere, di elementi di suddivisione reali rilevabili sul terreno (come fossati, recinzioni, manufatti fuori terra od interrati) o su mappe in scala maggiore (come confini catastali di proprietà, fasce o zone di rispetto obbligatorie).

#### **ART. 98. POTERI DI DEROGA**

**98.01.** Ai sensi dell'art. 35 bis della L.R. 16.01.1995 n. 5 e successive modifiche ed integrazioni, i poteri di deroga di cui all'articolo 41 quater della L. 17.8.1942 n. 1150, come aggiunto dall'articolo 16 della legge 6.8.1967 n. 765, possono essere esercitati alle seguenti condizioni:

- a) per interventi pubblici o di interesse pubblico o generale da realizzarsi anche a cura dei privati, purché gli interventi in questione siano previsti su zone già destinate dal P.R.G. a funzioni pubbliche, o di interesse pubblico o generale;
- b) purché la deroga operi nei limiti fissati dalle leggi e con esclusivo riferimento ai parametri dimensionali dell'intervento (altezze, superfici, volumi e distanze);  
previa deliberazione del Consiglio comunale.
- c) previa deliberazione del Consiglio comunale.

**98.02.** Se si esercita il potere di deroga, il termine per decidere sulla domanda è prorogato del tempo occorrente per la procedura prevista dal comma primo precedente.

#### **ART. 99. SALVEZZA DEGLI STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI**

**99.01.** Sono confermati e fatti salvi i contenuti e le previsioni dei seguenti strumenti urbanistici attuativi:

- Piano di Lottizzazione denominato Le Mosse in Radicofani approvato con Delib. C.C. (mc 9.631)
- Piano di Lottizzazione denominato S. Agata in Contignano approvato con Delib. C.C. n. 16 del 14.03.1994 (mc 6.847)
- Piano di Lottizzazione denominato Le Case in Contignano approvato con Delib. C.C. n. 25 del 30.06.2001 (mc 9.435)

**ART. 100. REALIZZAZIONI IN CORSO**

**100.01.** Dalla data di adozione del P.R.G., ad esclusione degli strumenti attuativi approvati di cui all'art. 98 delle presenti Norme, è sospeso il rilascio di concessioni edilizie in contrasto con le nuove previsioni, anche se i progetti sono conformi a strumenti attuativi già vigenti. Per questi, infatti, è prescritto l'adeguamento al nuovo P.R.G.

Tali misure non si applicano alle domande presentate prima dell'adozione del Piano, per le quali il Sindaco abbia notificato al richiedente il parere favorevole ed invitato lo stesso al ritiro della concessione, né per quelle in attuazione di norme di legge nazionali e regionali.

**ART. 101. SITUAZIONI ESISTENTI DIFFORMI DA QUELLE PREVISTE**

**101.01.** Quando non sia diversamente specificato nei singoli articoli, si intende che gli edifici esistenti non conformi alle destinazioni d'uso previste dal Regolamento Urbanistico possano essere solo oggetto di interventi di manutenzione ordinaria di tipo *a*, di cui all'art. 22 delle presenti Norme; per tutti gli altri tipi di intervento è necessario l'adeguamento alle prescrizioni del Regolamento Urbanistico.

**ART. 102. ABROGAZIONI**

**102.01.** Sono abrogate le Norme tecniche di attuazione del previgente Strumento urbanistico generale.

**ART. 103. ALLEGATI**

**103.01.** Sono parte integrante e complementare delle presenti Norme i seguenti gli allegati, costituiti dai Quadri sinottici degli interventi ammissibili sul patrimonio edilizio esistente e della fattibilità geologica, redatti al fine di agevolare la comprensione e l'attuazione delle presenti Norme:

Allegato A

Quadro sinottico degli interventi ammissibili sul patrimonio edilizio esistente delle Aree urbane e di influenza urbana.

Allegato B

Quadro sinottico degli interventi ammissibili sul patrimonio edilizio esistente del Territorio aperto. Edifici a destinazione non agricola.

Allegato C

Quadro sinottico degli interventi ammissibili sul patrimonio edilizio esistente del Territorio aperto. Edifici a destinazione agricola.

Allegati D.1, D.2, D.3, D.4, D.5 e D.6.

Quadri sinottici delle condizioni generali di trasformabilità.

Allegato D.7

Prescrizioni progettuali, procedurali ed esecutive e condizioni specifiche alla trasformabilità in relazione ai livelli di compatibilità ed alle norme che attengono alle trasformazioni ammissibili per le specifiche parti di territorio.

**ART. 104. EDILIZIA SOSTENIBILE<sup>102</sup>**

**104.01** Il presente articolo contiene nuove norme specifiche che affrontano il tema del risparmio energetico degli edifici, la promozione dell'edilizia sostenibile, il risparmio energetico nel riscaldamento degli edifici, la valorizzazione delle fonti energetiche rinnovabili ed il contenimento dei consumi idrici, ed integra pertanto la disciplina che concorre alla trasformazione fisica del territorio del Comune di Radicofani anche con riferimento alle caratteristiche morfologiche e ambientali dello spazio urbano, edificato e non edificato.

**104.02 Risparmio energetico degli edifici**

**104.02.1** Per limitare le emissioni di CO<sub>2</sub> e di altre sostanze inquinanti e/o nocive nell'ambiente, oltre che per ridurre i costi di esercizio, gli edifici vanno concepiti e realizzati in modo da necessitare della minor quantità possibile di combustibile per il riscaldamento invernale e per il raffreddamento estivo intervenendo sull'isolamento dell'involucro edilizio.

**104.02.2** Per gli edifici di nuova costruzione e per quelli esistenti, con le limitazioni di cui al successivo comma, fatta salva la disciplina vigente per i singoli edifici, dovranno essere rispettati i seguenti valori massimi della trasmittanza termica U delle strutture:

- pareti esterne: 0,35 W/m<sup>2</sup>°C
- coperture (piane e a falde): 0,30 W/m<sup>2</sup>°C
- basamenti su terreno (o cantine): 0,50 W/m<sup>2</sup>°C
- basamenti su pilotis: 0,35 W/m<sup>2</sup>°C
- pareti e solette verso ambienti interni: 0,70 W/m<sup>2</sup>°C
- serramenti (valore medio vetro/telaio): 2,30 W/m<sup>2</sup>°C

**104.02.3** Nel caso di edifici esistenti, fatta salva la disciplina vigente per i singoli edifici, in relazione al tipo di intervento i parametri di cui al precedente punto 2 potranno essere applicati parzialmente qualora si tratti di:

- a) ampliamento di edificio esistente inferiore al 20% della volumetria complessiva dell'edificio medesimo;
- b) interventi di straordinaria manutenzione, di restauro e ristrutturazione; in questi casi l'applicazione non integrale dei parametri dovrà essere tecnicamente dimostrata e documentata negli elaborati progettuali ed attestata dal progettista;
- c) interventi su immobili ricadenti nell'ambito della disciplina del D.Lgs 22.01.2004 n. 42 e successive modificazioni ed integrazioni, recante il Codice dei beni culturali e del paesaggio, qualora l'applicazione dei parametri di cui al precedente punto 2 sia incompatibile con la tutela imposta dal vincolo.
- d) fabbricati industriali artigianali e agricoli non residenziali quando gli ambienti siano riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzino reflui energetici del processo produttivo.

**104.02.4** Negli edifici di nuova costruzione, l'aumento dello spessore delle murature esterne, rispetto allo spessore standard di cm 30, fino a cm 20, il maggior spessore dei solai orizzontali ed inclinati, necessari al conseguimento di un ottimale isolamento termico ed acustico, previa dimostrazione progettuale, non sono computati ai fini degli indici di fabbricabilità e dei parametri urbanistici previsti dal Regolamento Urbanistico.

**104.02.5** Negli edifici esistenti è consentito l'aumento di spessore del solaio di copertura, fermo restando l'imposta del medesimo, quando finalizzato all'incremento dell'inerzia termica ed alla realizzazione di coperture ventilate, previa dimostrazione progettuale,

<sup>102</sup> Articolo aggiunto dalla Variante RU approvata con Delib. CC n. 4 del 27.02.2009

purché l'intervento sia esteso all'intera copertura e sia compatibile con la disciplina vigente per i singoli edifici, è consentito altresì l'incremento dello spessore delle murature perimetrali esterne, se finalizzato al conseguimento di un ottimale isolamento termico ed acustico, fatta salva la disciplina vigente per i singoli edifici.

**104.02.6** La progettazione degli edifici di nuova costruzione, fatto salvo documentati impedimenti di natura tecnica e funzionale dovrà rispettare quanto segue:

- posizionamento degli edifici con l'asse longitudinale principale lungo la direttrice Est-Ovest con una tolleranza di 25°;
- interdistanze fra edifici contigui all'interno dello stesso lotto tali da garantire, nelle peggiori condizioni stagionali il minimo ombreggiamento possibile sulle facciate;
- gli ambienti nei quali si svolge la maggior parte della vita abitativa disposti a Sud-Est, Sud e Sud-Ovest, conformemente al loro fabbisogno di sole;
- gli spazi che necessitano di minor riscaldamento ed illuminazione (box, ripostigli, lavanderie e corridoi) disposti lungo il lato Nord e serviranno da cuscinetto fra il fronte più freddo e gli spazi più utilizzati;
- le aperture massime collocate a Sud, Sud-Ovest, mentre ad Est saranno minori e a Nord saranno ridotte al minimo indispensabile.

**104.02.7** In fase di progettazione il tecnico progettista dichiarerà l'applicazione delle disposizioni del presente articolo; in fase di certificazione di abitabilità e/o agibilità il professionista incaricato attesterà il rispetto delle disposizioni del presente articolo.

#### **104.03 Valorizzazioni delle fonti energetiche rinnovabili**

**104.03.1** Negli edifici pubblici e privati di nuova costruzione deve essere assicurato il 50% del fabbisogno di energia primaria per acqua calda sanitaria mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia, privilegiando l'uso dei pannelli solari, che dovranno essere realizzati, con soluzioni organicamente inserite nell'estetica dell'edificio ed integrate secondo la migliore esposizione solare.

In caso di diverse coperture tecnologiche a captazione energetica, si dovrà comunque garantire il fabbisogno energetico primario non ottenibile dai collettori solari.

**104.03.2** I pannelli solari o fotovoltaici dovranno essere preferibilmente installati su superfici opportunamente orientate e comunque integrandoli al progetto del fabbricato, fatte salve le disposizioni indicate nelle norme di dettaglio dei singoli edifici.

Per l'installazione dei pannelli solari si adottano le seguenti indicazioni:

- gli impianti devono essere posizionati in adiacenza alla copertura inclinata (modo retrofit) o meglio integrati in essa (modo strutturale). I serbatoi di accumulo devono essere posizionati all'interno degli edifici;
- nel caso di coperture piane i pannelli ed i loro serbatoi potranno essere installati con inclinazione ritenuta ottimale, purché non visibili dal piano stradale sottostante.

**104.03.3** Negli edifici pubblici e privati di nuova costruzione dovrà essere predisposto un cavedio di sezione opportuna per poter alloggiare i collegamenti elettrici necessari per il collegamento alla rete ed alla terra di un eventuale impianto fotovoltaico.

**104.03.4** In fase di progettazione il tecnico progettista dichiarerà l'applicazione delle disposizioni del presente articolo; in fase di certificazione di abitabilità e/o agibilità il professionista incaricato attesterà il rispetto delle disposizioni del presente articolo.

#### **104.04 Risparmio energetico nel riscaldamento degli edifici**

**104.04.1** Per limitare le emissioni di CO<sub>2</sub> e di altre sostanze inquinanti e/o nocive nell'ambiente, negli edifici di nuova costruzione ed in quelli esistenti, qualora interessati da interventi sugli impianti di riscaldamento, dovranno essere installate caldaie a basse

emissioni inquinanti, conformemente ai limiti previsti dal D.Lgs. 192/05 per l'anno 2009.

**104.04.2** Negli edifici di nuova costruzione ed in quelli esistenti, in caso di ristrutturazione, composti da almeno quattro unità abitative è raccomandata l'installazione di caldaie centralizzate con contabilizzatore individuale del calore, i cui singoli elementi di diffusione del calore (valvole termostatiche, termostati collegati a sistemi locali o centrali di attuazione, etc.) garantiscano il mantenimento della temperatura dei singoli ambienti riscaldati entro i livelli prestabiliti.

Potranno essere attivate opportune forme di incentivazione per favorire questa forma di risparmio energetico.

**104.04.3** Sia per le nuove costruzioni che per gli interventi di ristrutturazione, è raccomandato l'utilizzo delle tecnologie che assicurino la massima resa energetica.

In particolare si consigliano:

- a) pannelli radianti a bassa temperatura integrati nei pavimenti o nelle pareti dei locali da climatizzare;
- b) pannelli radianti a bassa temperatura con integrazione del riscaldamento tramite l'uso di pannelli solari;
  - pompe di calore per il riscaldamento ed il raffreddamento dei locali degli edifici;
  - caldaie a biomassa con contatori di calore per ogni singola unità abitativa;
  - pannelli fotovoltaici per la produzione di corrente elettrica;
  - micro-cogeneratori a gas o a biomassa con produzione di energia elettrica;
  - teleriscaldamento con caldaia a cippato per borghi difficilmente raggiungibili dalla rete del metano.

**104.04.4** In caso di interventi sulle aperture esterne dovrà essere prevista l'installazione di serramenti con doppio vetro.

**104.04.5** In fase di progettazione il tecnico progettista indicherà l'applicazione delle disposizioni di cui al comma 1 e 4 e motiverà l'eventuale mancato adeguamento alle raccomandazioni del presente articolo; in fase di certificazione di abitabilità e/o agibilità il professionista incaricato attesterà il rispetto delle disposizioni del presente articolo.

**104.05** Contenimento dei consumi idrici: installazione di dispositivi per la regolamentazione del flusso delle cassette di scarico

**104.05.1** Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, in tutti gli edifici di nuova costruzione, dovranno essere adottati dispositivi per la regolazione del flusso di acqua dalle cassette di scarico dei wc in base alle esigenze specifiche.

Per gli edifici esistenti la presente disposizione si applica in qualsiasi intervento sui servizi igienici.

**104.05.2** Il requisito si intende raggiunto quando siano installate cassette di scarico dotate di un dispositivo comandabile manualmente che consenta in alternativa:

- la regolazione continua, in fase di scarico, del volume di acqua scaricata;
- la regolazione, prima dello scarico, di almeno due diversi volumi di acqua: il primo compreso tra 7 e 12 litri ed il secondo compreso tra 5 e 7 litri.

**104.05.3** E' fatto obbligo di installare rubinetterie dotate di miscelatore aria ed acqua.

**104.05.4** In fase di progettazione il tecnico progettista dichiarerà l'applicazione delle disposizioni del presente articolo; in fase di certificazione di abitabilità e/o agibilità il professionista incaricato attesterà il rispetto delle disposizioni del presente articolo.

**104.06** Contenimento dei consumi idrici: utilizzo delle acque meteoriche

**104.06.1** Al fine di ridurre il consumo di acqua potabile per l'irrigazione del verde pertinenziale, per la pulizia delle aree scoperte, per lavaggio auto e simili, dovranno essere

utilizzate le acque meteoriche delle coperture, fatte salve specifiche necessità di attività produttive con particolari prescrizioni e salvo i casi di impossibilità comprovati in fase di progettazione.

**104.06.2** Le coperture dei nuovi edifici dovranno essere munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso qualsivoglia spazio coperto, di canali di gronda impermeabili, atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali e nel successivo collettore.

**104.06.3** Gli edifici di nuova costruzione e gli edifici interessati da interventi di ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso che contemplino resedi oltre 50 mq, dovranno dotarsi di una cisterna interrata per la raccolta delle acque meteoriche secondo i valori minimi della seguente tabella:

Superficie della resede	Volume nominale della cisterna
Da 51 a 100 mq	5 mc
101 a 200 mq	10 mc
201 a 300 mq	15 mc
301 a 400 mq	20 mc
401 a 500 mq	25 mc
501 a 600 mq	30 mc
601 a 700 mq	35 mc
701 a 800 mq	40 mc
801 a 900 mq	45 mc
Oltre 900 mq	50 mc

La cisterna sarà dotata di sistema di filtratura per l'acqua in entrata, sfioratore sifonato collegato alla fognatura pubblica per smaltire l'eventuale acqua in eccesso e di adeguato sistema di pompaggio per gli usi previsti.

Tale impianto non potrà essere collegato alla rete irica e le sue bocchette dovranno essere dotate di dicitura "acqua non potabile", secondo la normativa vigente.

**104.06.4** In fase di progettazione il tecnico progettista dichiarerà l'applicazione delle disposizioni del presente articolo; in fase di certificazione di abitabilità e/o agibilità il professionista incaricato attesterà il rispetto delle disposizioni del presente articolo.

#### **104.07 Bioedilizia - indirizzi non prescrittivi**

**104.07.1** Negli edifici di nuova costruzione è raccomandato l'impiego di materiali biocompatibili secondo i seguenti requisiti fondamentali:

- a) siano reperibili in loco;
- b) siano naturali e non nocivi;
- c) non siano stati resi inquinanti da trasformazioni strutturali, stravolgenti la loro composizione chimica;
- d) in ogni fase di utilizzo e trasformazione essi conservino costantemente la propria bioecologicità;
- e) siano riciclabili.

**104.07.2** Gli edifici vanno concepiti e realizzati in modo da consentire quanto segue:

- a) Utilizzazione di strutture a muratura portante e solai in legno o in latero-cemento
- b) Verifica della compatibilità elettromagnetica degli impianti e riduzione delle condizioni di interferenza con gli occupanti l'edificio
- c) Utilizzo di tecniche di depurazione naturale, che non richiedano l'uso di energia, quali ad esempio la fitodepurazione
- e) La verifica delle condizioni degli ambienti a maggior rischio di inquinamento indoor e previsione di accorgimenti tesi a migliorare la qualità degli stessi, con particolare riferimento al gas radon
- f) Previsione di interventi di miglioramento della qualità dell'ambiente interno, attraverso l'impiego di materiali che consentano un incremento dell'assorbimento del vapore acqueo per mantenere il giusto grado di umidità relativa nell'aria, un incremento della permeabilità e traspirabilità per favorire lo scambio dei gas attraverso le superfici come le pareti, il soffitto ed il tetto, evitando l'uso di materiali nocivi in fogli o strati impermeabili che rallentano o bloccano l'evaporazione e non producano evaporazione di sostanze tossiche quali la formaldeide, i solventi sintetici, gli idrocarburi clorurati come il polivinil-cloruro (PVC).

**ART. 105. DISPOSIZIONI SULL'UTILIZZO DELLE FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI<sup>103</sup>**

**105.01. Abrogato**

**105.02.** Non è consentito in tutto il territorio comunale l'installazione di impianti geotermici per lo sfruttamento delle anomalie geologiche o vulcanologiche e non sono ammesse nuove prospezioni per la ricerca di risorse geotermiche.

Quando ne esistano le condizioni, su valutazione specifica che consideri caso per caso, è possibile l'installazione di impianti geotermici "a bassa entalpia" destinati a singole unità residenziali o condomini, strutture ricettive, agriturismi, ecc.

**105.03. Abrogato**

**105.04.** Relativamente ad alcuni impianti specifici di produzione energia rinnovabile, sono dettate le seguenti condizioni:

- 1) Impianti solari termici. Sono fatte salve le disposizioni di cui al Regolamento Edilizio Comunale.
- 2) Impianti fotovoltaici. Sono fatte salve le disposizioni di cui al Regolamento Edilizio Comunale.
- 3) Impianti eolici. È ammesso esclusivamente il microeolico ovvero generatori con altezza non superiore a mt 1,50 (escluso l'eventuale palo con altezza massima di mt 3) e diametro non superiore a mt 1,50. La realizzazione di impianti di microeolico è sottoposta all'acquisizione preventiva di assenso e delle eventuali condizioni della Commissione Comunale per il Paesaggio.
- 4) Per tutti gli impianti ulteriori, anche non inseriti nelle precedenti prescrizioni appena dettate, sono fatte comunque salve le indicazioni normative e regolamentari nazionali e regionali, compreso il Piano di Gestione del sito Unesco.

---

<sup>103</sup> Articolo inserito dalla Variante n. 4 RU adottata. A seguito dell'accoglimento parziale delle osservazioni n. 3 (Ligas *et alia*), n. 4 (Muziarelli), n. 14 (Giunta municipale) e n. 15 (Provincia di Siena), l'articolo risulta così modificato dalla Variante n. 4 controdedotta e approvata con Delib. CC n. 15 del 26.05.2012