

PRG MONTERONI D'ARBIA

COMUNE DI MONTERONI D'ARBIA (PROVINCIA DI SIENA)

PIANO REGOLATORE GENERALE

(L.17.08.1942 n.1150 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI)

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Responsabile Progetto Urbanistico:

Arch. Gianni Neri

Collaboratori:

Arch. Barbara Magrini

Dipl. Ing. (FH) Ulrike Oel

Ufficio Tecnico Comunale:

Geom. Mauro Martini

Consulente per l'assetto geologico:

Dr. Geol. Antonio Maria Baldi

Collaboratore per l'assetto geologico:

Dr. Geol. Sergio Bemporad



- INDICE -

TITOLO 1° - Disposizioni preliminari

- Art. 1 Valore prescrittivo e funzione interpretativa degli elementi costitutivi del piano e dei suoi documenti
Art. 2 Campo di applicazione del Piano Regolatore

TITOLO 2° - Glossario del piano

- Art. 3 Scheda-norma
Art. 4 Integrazione
Art. 5 Ridefinizione morfologica
Art. 6 Disegno o ridisegno
Art. 7 Area di edificazione
Art. 8 Margine
Art. 9 Recupero
Art. 10 Riqualficazione ambientale
Art. 11 Elementi tecno-morfologici caratterizzanti
Art. 12 Uso compatibile
Art. 13 Organismo edilizio
Art. 14 Progetto unitario

TITOLO 3° - Attuazione del piano

Capo 1° - Tipi d'intervento: interventi edilizi sull'esistente e di nuova edificazione; interventi urbanistici

- Art. 15 Interventi edilizi sull'esistente
Art. 15bis Interventi d'ampliamento
Art. 15ter Interventi di ricostruzione
Art. 16 Interventi edilizi di nuova edificazione
Art. 17 Interventi di sistemazione del suolo
Art. 18 Interventi di ristrutturazione urbanistica
Art. 19 Interventi di prevenzione e risanamento ambientale in materia di inquinamento acustico

Capo 2° - Luoghi, strumenti e tempi di intervento

- Art. 20 Luoghi di intervento e modalità prescrittive
Art. 21 Strumenti di attuazione
Art. 22 Tempi di intervento

TITOLO 4° - Disciplina del territorio

Capo 1° - Disposizioni applicative generali

- Art. 23 Aree di pertinenza
- Art. 24 Superficie coperta
- Art. 25 Altezza dei fabbricati
- Art. 26 Distacco tra fabbricati, distanze fra strade e confini
- Art. 27 Indice di fabbricabilità
- Art. 27bis Superficie utile lorda
- Art. 28 Volume
- Art. 29 Opere di urbanizzazione primaria
- Art. 30 Opere di urbanizzazione secondaria

CAPO 2° - Disciplina delle aree urbane

- Art. 31 A -Zone edificate di interesse storico-ambientale da sottoporre a restauro e recupero
- Art. 32 B -Zone edificate di recente espansione prevalentemente residenziali soggette anche ad integrazione e riqualificazione ambientale
- Art. 33 C - Zone di nuova edificazione residenziale
- Art. 34 CI -Zone di nuova edificazione con insediamento di attività integrate
- Art. 35 R -Aree da sottoporre a riconversione funzionale e morfologica
- Art. 36 DO -Zone per attività produttive, soggette a parziale adeguamento delle urbanizzazioni e riqualificazione ambientale
- Art. 37 D - Zone di nuova edificazione per attività produttive .
- Art. 38 DI -Zone di nuova edificazione per commercio e attività integrate
- Art. 39 DD - Zone produttive per la distribuzione carburanti ...
- Art. 40 DR -Zona speciale di nuova edificazione per attrezzature ricettive
- Art. 41 FO -Servizi ed attrezzature pubbliche
- Art. 42 F - Servizi ed attrezzature di interesse pubblico
- Art. 43 V - Verde pubblico o di uso pubblico, elementare, attrezzato, sportivo e di rispetto stradale
- Art. 43bis Vp-Aree a verde privato
- Art. 44 Rc - Zone cimiteriali e di rispetto cimiteriale
- Art. 45 Rf - Zone confinanti con la linea ferroviaria, sottoposte a limiti ed obblighi
- Art. 46 Strade e parcheggi

CAPO 3° - Disciplina delle aree a prevalente funzione agricola

- Art. 47 Norme generali
- Art. 48 Campo di applicazione
- Art. 49 Superfici fondiari minime
- Art. 50 Interventi non ammessi
- Art. 51 Interventi su edifici rurali esistenti
- Art. 52 Nuovi edifici rurali: generalità
- Art. 53 Nuova edificazione di abitazioni rurali

- Art. 54 Nuova edificazione di annessi rurali
- Art. 55 Edifici rurali non più utilizzati a fini agricoli
- Art. 56 Orti familiari
- Art. 57 Manufatti precari e serre
- Art. 58 Recinzioni
- Art. 59 Mutamento delle destinazioni d'uso
- Art. 60 Interventi su terreni agricoli
- Art. 61 Interventi su terreni di interesse forestale
- Art. 62 Interventi su laghi e corsi d'acqua
- Art. 63 Interventi sulla viabilità podereale e forestale
- Art. 64 Impianti attrezzature opere pubbliche altre infrastrutture
- Art. 65 Zone di recupero, piani di recupero di zona
- Art. 66 Programma di miglioramento agricolo ambientale
- Art. 67 Relazione tecnica di asseveramento e competenze professionali
- Art. 68 Convenzioni
- Art. 69 Progetto di insieme

CAPO 4° - Disciplina specifica delle aree omogenee a prevalente funzione agricola in attuazione di particolari politiche di conservazione dell'ambiente e del paesaggio

- Art. 70 E1 - Aree produttive agricole di rispetto ambientale poste in prossimità delle zone urbanizzate
- Art. 71 E2 - Aree produttive agricole di fondo valle dell'Arbia e dei principali corsi d'acqua
- Art. 72 E3 - Aree produttive agricole collinari delle "crete senesi", di particolare interesse
- Art. 73 E4 - Area della Fusola di particolare valore naturale, storico e ambientale
- Art. 74 E5 - Aree di Corsano, Grotti e Radi a prevalente uso agricolo di particolare valore storico e ambientale
- Art. 75 E6 - Aree boscate a preminente conservazione ambientale
- Art. 76 RA - Aree da sottoporre a progetti di recupero ambientale e di rimboschimento
- Art. 77 ZA - Zona di interesse archeologico e ambientale
- Art.77/bis Eg - Zona Campo di Golf – Etr3 Zona turistico-ricettiva Albergo del Golf:
Disciplina specifica per le aree ricadenti nella tenuta di Bagnaia
- Art.77/ter – ET – Aree tartufigene

CAPO 5° - Disciplina delle zone con funzione specifica di rafforzamento e diversificazione delle attrezzature ricettive, di equipaggiamento e ricreative nel territorio

- Art. 78 ZP - Zona con impianto naturale per la pesca sportiva
- Art. 79 DRc - Zona produttiva ricettiva a campeggio rurale
- Art. 80 DRt - Zona produttiva ricettiva per turismo equestre ...

- Art. 81 Zone per attività agrituristiche
- Art. 82 DRe - Attrezzatura ricettiva della Fornace di Lucignano (Area da sottoporre a riconversione funzionale e morfologica)
- Art. 83 DRe - Attrezzatura ricettiva del Podere Strada I e Strada II
- Art. 84 DRe - Attrezzatura ricettiva del Podere Tassinaia

TITOLO 5° - Aree per attività estrattiva

- Art. 85 DE - Area per attività estrattiva di Grotti

TITOLO 6° - Disposizioni limitative in tema di pericolosità geologica e sismica

CAPO 1° - Il territorio

- Art. 86 Vincolo geologico

CAPO 2° - Gli insediamenti

- Art. 87 Pericolosità e fattibilità
- Art. 88 Classe 1: fattibilità senza particolari limitazioni
- Art. 89 Classe 2: fattibilità con normali vincoli
- Art. 90 Classe 3: fattibilità condizionata
- Art. 91 Classe 4: fattibilità limitata

TITOLO 7° - Disposizioni limitative in tema di discariche per la tutela delle falde idropotabili

CAPO 1° - Norme generali discariche geologiche e tutela delle acque sotterranee

- Art. 92 Criteri generali per le discariche

CAPO 2° - Tutela delle falde idropotabili

- Art. 93 Interramento animali morti
- Art. 94 Tutela delle falde idropotabili

TITOLO 8° - Norme particolari e finali

- Art. 95 Piscine e campi da tennis di uso privato in zone urbane e in aree a prevalente funzione agricola
- Art. 96 Uso delle zone pubbliche
- Art. 97 Delimitazioni delle zone
- Art. 98 Norma transitoria

In allegato:

- Allegato A - Art. 77/bis
- Schede-norma da Sn.1 a Sn.39

Nota: Le presenti Norme Tecniche di Attuazione del PRG, approvate con DGRT n.374 del 12.04.1999 (pubblicazione BURT n.19 del 12/05/1999), sono state aggiornate d'ufficio con le successive varianti specificate di seguito:

- Variante generale al PRG, approvata con DCC n. 66 del 21/12/2001;
- Variante per le aree tartufigene, approvata con DCC. n. 41 del 28/06/2002;
- Variante per la previsione di un complesso turistico-ricettivo nella Tenuta di Bagnaia, approvata con DCC. n. 43 del 28/06/2002 e successiva rettifica NTA con DCC n.105 del 18/12/2002;
- Variante area ex ICAS mediante controdeduzioni alle osservazioni regionali al PRG originario, approvata con DGRT n. 926 del 22/09/2003;
- Variante finalizzata a ridefinire i parametri edilizi degli interventi in zona "B" residenziale di recente espansione con particolare riferimento agli articoli 28 e 32 delle N.T.A, approvata con DCC n. 5 del 12/03/2010;
- Variante per la riorganizzazione funzionale del Comparto Sn.9 zona P.le de Gasperi-Via Fiume, zona F per servizi e attrezzature di interesse pubblico, approvata con DCC n. 99 del 20/12/2010.

TITOLO 1° - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

Art. 1 - Valore prescrittivo e funzione interpretativa degli elementi costitutivi del piano e dei suoi documenti

Sono elementi costitutivi del Piano Regolatore Generale ed hanno valore prescrittivo:

a) la parte cartografica riguardante il territorio comunale, costituita dalle seguenti tavole:

Tav. 1.1	Carta dei vincoli	1:25.000
Tav. 1.2	Carta dei vincoli	1:25.000
Tav. 2.1	Quadro d'insieme delle previsioni	1:10.000
Tav. 2.2	Quadro d'insieme delle previsioni	1:10.000

Disciplina del patrimonio edilizio esistente e dell'uso del suolo

Tav. 3	Ponte a Tressa	1:2.000
Tav. 4	More di Cuna	1:2.000
Tav. 5	Cuna	1:2.000
Tav. 6.1	Monteroni d'Arbia	1:2.000
Tav. 6.2	Monteroni d'Arbia	1:2.000
Tav. 6.3	Monteroni d'Arbia	1:2.000
Tav. 7	Lucignano d'Arbia	1:2.000
Tav. 8	Ponte d'Arbia	1:2.000
Tav. 9	Ville di Corsano - Grotti	1:2.000
Tav. 10	Radi	1:2.000

Tav. G 4.1	Carta della pericolosità	1:10.000
------------	--------------------------	----------

Tav. G 4.2	Carta della pericolosità	1:10.000
------------	--------------------------	----------

Carte della fattibilità geologica

Tav. G 5	Ponte a Tressa	1:2.000
Tav. G 6	More di Cuna	1:2.000
Tav. G 7	Cuna	1:2.000
Tav. G 8.1	Monteroni d'Arbia	1:2.000
Tav. G 8.2	Monteroni d'Arbia	1:2.000
Tav. G 8.3	Monteroni d'Arbia	1:2.000
Tav. G 9	Lucignano d'Arbia	1:2.000
Tav. G 10	Ponte d'Arbia	1:2.000
Tav. G 11	Ville di Corsano - Grotti	1:2.000
Tav. G 12	Radi	1:2.000

b) Normativa tecnica di attuazione con schede-norma e disposizioni limitative in tema di pericolosità geologica e sismica.

c) Gli elementi e le schede redatti ai sensi della L.R. 21.5.1980 n. 59 e parzialmente modificati con la presente normativa.

Costituiscono documenti del Piano ed hanno funzione conoscitiva, interpretativa e di orientamento:

- a) La “Relazione generale”
- b) La “Relazione preliminare ed ipotesi di organizzazione territoriale” redatta a compimento della prima fase di elaborazione del Piano e contenente fra l’altro lo studio sulla struttura geologica del territorio, l’analisi demografica ed i dati statistici elaborati, il calcolo del fabbisogno abitativo.
- c) Le seguenti tavole:

A 1.1/A 1.2	Usso del suolo	1:10.000
A 2.1/A 2.2	Emergenze architettoniche e paesaggistiche	1:10.000
A 3.1/A 3.2	Rete stradale	1:10.000
A 4.1/A 4.9	Analisi della struttura e dell’evoluzione insediativa	1:2.000
A 5.1/A 5.9	Rete stradale urbanizzazioni. Modalità e sosta	1:2.000
A 6.1/A 6.2	Sintesi territoriale	1:10.000
A 7.1/A 7.9	Sintesi urbana	1:2.000
A 8.1/A 8.2	Vincoli sovraordinati	1:25.000
A 9.1/A 9.2	Urbanizzazioni a rete	1:25.000
A 10.1/A 10.2	Urbanizzazioni puntuali e altre strutture di servizio e beni storico architettonici	1:25.000
A 11.1/A 11.2	Sintesi degli strumenti urbanistici vigenti	1:25.000
G 1	Carta geologica	1:10.000
G 2	Carta morfologica	1:10.000
G 3	Carta litotecnica	1:10.000

Art. 2- Campo di applicazione del Piano Regolatore

Il Piano regolatore trova applicazione in tutto il territorio comunale e sostituisce il precedente Programma di Fabbricazione.

TITOLO 2° - GLOSSARIO DEL PIANO

Dei termini qui trattati viene data una interpretazione necessaria a comprenderne, eliminando il più possibile eventuali ambiguità, il significato e lo scopo secondo cui sono usati nella normativa di attuazione.

Art. 3 - Scheda-norma

Fanno parte integrante costitutiva della normativa ai sensi del precedente art. 1; si tratta di schede formate da una parte grafica e da una parte scritta aventi un duplice scopo:

- introdurre ulteriori termini qualitativi nella struttura della normativa e di conseguenza nello stesso

Piano basati piuttosto su elementi relazionistici che su quelli puramente numerali;

- specificare per determinate porzioni di territorio particolarmente significative per la struttura del Piano (identificate nelle tavole del PRG in scala 1:2.000 o 1:10.000) le regole e le indicazioni per gli interventi urbanistici ed edilizi che per quei luoghi il Piano prevede, e non contenibili entro la generale copertura normativa. Per le nuove aree residenziali indicano le modalità di insediamento dei corpi edilizi ed il disegno del suolo.

In questo senso le schede-norma introducono un anello di passaggio tra il Piano e i diversi strumenti attuativi non figurando tuttavia la forma delle parti costruite, ma fornendo le regole morfologiche. Tutte le prescrizioni in esse contenute prevalgono su quelle previste dalla normativa per le zone alle quali la scheda-norma si riferisce.

Le Schede-norma sono contenute in un elaborato specifico allegato ed integrativo della presente normativa.

Art. 4 - Integrazione

L'integrazione si riconosce come carattere distintivo del tessuto urbano. Esiste tessuto in quanto le attività e le funzioni urbane non sono separate ma compresenti e interrelate. Integrazione è quindi termine opposto a specializzazione. Non significa tuttavia sovrapposizione qualunque di funzioni e attività, ma piuttosto rapporto tra di esse entro un regime di equilibrio relativo che può variare a seconda delle parti di territorio urbano cui si riferisce e in ragione della scala o della dimensione.

Art. 5 - Ridefinizione morfologica.

La morfologia quale insieme di regole generatrici e condizionanti la forma di un manufatto architettonico quindi non semplicemente la forma, ma piuttosto la struttura della forma.

Pertanto definire (o ridefinire) la morfologia di un luogo significa costruire, con strumenti normativi e grafici, il sistema di relazioni e di qualità utili a determinare attraverso la loro composizione, non la forma degli edifici e del tessuto, ma le componenti sostanziali di essa.

Art. 6 - Disegno o ridisegno

E' l'operazione che viene richiesta laddove l'immagine urbana di una determinata parte dell'insediamento presenti particolari carenze di struttura o evidenti fenomeni di degrado.

“Ridisegnare” l'immagine di un luogo significa individuare un insieme di operazioni progettuali che mirino a restituire struttura urbanistica a quel luogo e contemporaneamente, attraverso la precisazione di elementi architettonici, materiali costruttivi e uso del verde, ne delineano una nuova e più definita immagine urbana.

Art. 7 - Area di edificazione

L'area di edificazione è individuata graficamente soltanto all'interno delle schede-progetto. Viene così definita quella parte del territorio, all'interno degli ambiti edificabili, che individua la precisa

area di ubicazione di un nuovo edificio. Copre un'estensione sempre maggiore di quella dell'edificio da costruire, in modo da consentire leggeri movimenti al fabbricato e possibilità di adottare per esso dimensioni diverse, pur all'interno della medesima superficie coperta.

Viene individuato un limite del campo di edificazione che rappresenta il filo di allineamento privilegiato sul quale deve essere posto il nuovo fabbricato. Nel caso particolare in cui siano individuati i limiti su tutti i lati del campo di edificazione, questo corrisponde allora alla massima superficie coperta ammissibile.

Art. 8 - Margine

Si definisce margine quella porzione territoriale che, generalmente situata lungo il confine di una zona dotata di destinazione e funzione specifica, costituisce la fascia di contatto tra questi ed altri territori aventi funzione e destinazione diverse.

I margini rappresentano quindi la fascia di transizione tra ambiti territoriali tra loro eterogenei per caratteristiche e funzioni urbanistiche e la sede in cui viene stemperata, superata e risolta la disarmonia che la nettezza dei confini tra ambiti eterogenei altrimenti potrebbe ingenerare.

Possono costituire margine le parti estreme, prossime ai confini, del territorio comunale, ovvero, ad esempio, quelle ai limiti dell'edificato delle aree urbane.

Graficamente queste fasce sono riconoscibili negli elaborati del Piano attraverso il simbolo delle alberature disposte a filari. Ciò non indica strettamente e rigidamente una soluzione di architettura del paesaggio, bensì la necessità che in quel punto, lungo quella fascia, si debbano studiare ed applicare soluzioni progettuali adeguate.

Art. 9 - Recupero

Il significato di recupero viene collegato ai contenuti che la Legge 5 agosto 1978 n. 457 assegna alle operazioni di recupero.

E cioè quell'insieme di azioni, progettuali ed edilizie, rivolte alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione e alla migliore utilizzazione del patrimonio edificato, compreso l'ambiente circostante.

Art. 10 - Riqualficazione ambientale

Riguarda indifferentemente aree del territorio edificato e parti del territorio naturale alterate dall'uomo con operazioni e finalità improprie.

Gli obiettivi che si prefigge la riqualficazione ambientale sono perciò perseguibili con strumenti progettuali relativi al campo dell'architettura del paesaggio o a specifici progetti di riconversione funzionale e morfologica che riguardano manufatti esistenti o pari di tessuti urbani consolidati ma bisognosi di ridisegno, di funzioni adeguate e vitali, di nuova qualità nelle relazioni tra parti costruite e aree libere.

Art. 11 - Elementi tecno-morfologici caratterizzanti

Per “elementi tecno-morfologici caratterizzanti” si intendono tutte quelle soluzioni architettoniche che, per la loro geometria, per le tecniche realizzative, per il tipo di materiali ed i rapporti reciproci, concorrono in modo determinante a definire la forma di un organismo edilizio.

Art. 12 - Uso compatibile

Si intende per uso compatibile la utilizzazione di un determinato edificio o organismo edilizio anche a fini diversi da quelli per i quali esso fu costruito o ai quali è stato sottoposto nella sua “storia”, che non sia in contrasto con la permanenza degli elementi tecno-morfologici caratterizzanti.

L'uso è da ritenersi compatibile solo quando sia stato verificato attraverso dimostrazioni esplicite. Tali dimostrazioni possono essere effettuate con metodi diversi, rigorosi dal punto di vista tecnico-scientifico, che mettano a confronto gli elementi tecno-morfologici dell'edificio esistente con le operazioni necessarie al raggiungimento dei requisiti necessari all'uso previsto.

Fa parte integrante di tale procedimento la verifica degli standards urbanistici corrispondenti a tale uso.

Art. 13 - Organismo edilizio

Per organismo edilizio si intende un edificio o un insieme edificato avente carattere unitario, costituito cioè da elementi e parti tra di loro inscindibilmente collaboranti.

Sono elementi caratterizzanti l'organismo edilizio: l'organizzazione dello spazio e l'articolazione distributiva; l'ordinatura strutturale; gli elementi tecno-morfologici.

Art. 14 - Progetto unitario

Si adotta tale termine per indicare lo strumento progettuale che, a differenti scale, risulta necessario, per dimensioni e gradi di approfondimento, affinché un determinato intervento previsto comprenda tutte le fondamentali relazioni con il contesto, le conseguenti implicazioni funzionali e formali.

In alcuni casi corrisponde ad un progetto di massima caratterizzato da maggiore approfondimento dei dettagli riguardanti le sistemazioni esterne e gli elementi progettuali comuni all'insieme dell'intervento, di per sé articolabile in fasi. In altri casi può corrispondere ad un vero e proprio progetto esecutivo esteso a tutta l'area per la quale è fatto obbligo di redigerlo.

L'approvazione del Progetto Unitario presentato è, comunque, atto presupposto necessario rispetto al rilascio delle concessioni edilizie.

L'ambito del progetto unitario è indipendente dai limiti di proprietà delle aree interessate e può essere riproposto in conseguenza di modificazioni ritenute necessarie in relazione ad interventi successivi.

TITOLO 3° - ATTUAZIONE DEL PIANO

CAPO 1° TIPI DI INTERVENTO: INTERVENTI EDILIZI SULL'ESISTENTE E DI NUOVA EDIFICAZIONE; INTERVENTI URBANISTICI

Art. 15 - Interventi edilizi sull'esistente

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente si distinguono in:

- a) manutenzione ordinaria
- b) manutenzione straordinaria
- c) restauro e risanamento conservativo
- d) ristrutturazione edilizia
- e) ristrutturazione urbanistica

a) Gli interventi di manutenzione ordinaria consistono in opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici ed in opere necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti. Per edifici destinati ad attività industriali ed artigianali sono interventi di manutenzione ordinaria anche le riparazioni degli impianti di lavorazione che non incidano sulla struttura dell'edificio. ⁽¹⁾

⁽¹⁾ *Fanno parte delle operazioni ammesse come:*

Opere interne di manutenzione ordinaria:

- *pulitura e sostituzione degli intonaci e dei rivestimenti*
- *tinteggiatura, riparazione e sostituzione degli infissi e dei serramenti*
- *riparazione e sostituzione dei pavimenti*
- *riparazione ed integrazione di impianti tecnologici esistenti (idraulico, elettrico, di riscaldamento, di ventilazione ecc.)*

purché non comportino la creazione di nuovi volumi e non si tratti di opere di rilevanza tale da modificare elementi o parti significative dell'organismo edilizio.

Fanno parte delle operazioni ammesse come:

Opere esterne di manutenzione ordinaria:

- *pulitura, riparazione, sostituzione degli intonaci e dei rivestimenti, purché eseguiti senza modifiche preesistenti aggetti, ornamenti e partizioni architettoniche, ossia in generale, gli elementi tecno-morfologici caratterizzanti*
- *tinteggiatura, riparazione e sostituzione degli infissi e dei serramenti, senza modificare materiali e partiture*
- *riparazione e sostituzione dei manti di copertura dei tetti senza modificare materiali e modalità di posa*
- *riparazione e sostituzione di grondaie e canne fumarie, senza modificare la posizione e le caratteristiche dimensionali esistenti*
- *riparazione e sostituzione delle pavimentazioni senza modificare materiali e modalità di posa*
- *tinteggiatura, riparazione e sostituzione delle recinzioni senza modificarne materiali, posizione, forma, dimensione*
- *Installazione di depositi di G.P.L. interrati.*

- b) Gli interventi di manutenzione straordinaria consistono in opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire singoli elementi degradati, anche strutturali, dell'edificio nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari; detti interventi non possono comportare modifiche della destinazione d'uso. Per gli edifici destinati ad attività industriali sono interventi di manutenzione straordinaria anche le opere e le modifiche necessarie al rinnovamento degli impianti di lavorazione e quelle finalizzate all'adeguamento tecnologico che incidono sulla struttura dell'edificio. ⁽²⁾
- c) Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essa compatibili; tali interventi comprendono il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle

⁽²⁾ *Fanno parte delle operazioni ammesse come:*

Opere interne di manutenzione straordinaria:

- *modifica, apertura e chiusura di porte*
- *demolizione e ricostruzione di tramezzi*
- *adeguamento delle murature perimetrali, delle coperture, dei solai, ai fini della coibentazione termica e acustica*
- *demolizione con ricostruzione di parti ammalorate delle fondazioni e dei muri portanti con o senza modifiche di materiali*
- *consolidamento, demolizione con ricostruzione di parti di solai, volte e scale, anche con materiali diversi, ma senza modifica di quota*
- *rifacimento dell'armatura minuta del tetto senza modifica di forma e di quote (d'imposta e di colmo)*
- *rifacimento e installazione di impianti idro-sanitari compresa la realizzazione o integrazione dei locali per i servizi igienico-sanitari nell'ambito del volume dell'unità immobiliare*
- *rifacimento o installazione di impianti tecnologici, termici, di ascensore o montacarichi, di sollevamento idrico*

Fanno parte delle operazioni ammesse come:

Opere esterne di manutenzione straordinaria:

- *rifacimento e realizzazione di tinteggiature, intonaci, rivestimenti e pavimenti, con caratteristiche diverse da quelle esistenti*
- *installazione di impianti solari e di frange di colore destinati alla produzione di acqua e di aria calda come estensione dell'impianto idro-sanitario già in opera*
- *sostituzione di infissi e serramenti con caratteristiche diverse dall'esistente e messa in opera di infissi doppi e di inferriate*
- *rifacimento e sostituzione delle coperture con materiali diversi da quelli esistenti, ferma restando la quota di colmo e di gronda*
- *modifica e realizzazione di recinzioni e di altre sistemazioni di parti esterne che comportino opere murarie o rimodellamenti del terreno*
- *inserimento di vespai e scannafossi*
- *realizzazione di muri di sostegno e contenimento di altezza fuori terra inferiori a mt 1,00*
- *depositi G.P.L.*
- *costruzione di canne fumarie.*

esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio; tali interventi 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 ⁽³⁾.

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

Gli interventi di ristrutturazione edilizia si dividono in ristrutturazione edilizia di tipo A, B, C e D.

- La ristrutturazione edilizia di tipo A comprende:

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.

Per l'edilizia rurale ante 1940 è ammessa la riorganizzazione distributiva e funzionale dell'edificio esistente con mantenimento del sistema distributivo principale (accessi, sale, cucina).

- La ristrutturazione edilizia di tipo B comprende:

le demolizioni con fedele ricostruzione degli edifici, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con identici materiali e con lo stesso ingombro planivolumetrico nella stessa localizzazione dell'edificio originario, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica; saranno utilizzati identici materiali laddove questi siano di pregio, tipici della

⁽³⁾ *Nell'ambito di un insieme sistematico di opere, fanno parte delle operazioni ammesse come restauro e risanamento conservativo le seguenti:*

- *interventi sulle strutture interne, sulle aperture e su altre parti esterne, purché nel rispetto degli elementi techno-morfologici caratteristici;*
- *eliminazione di elementi o parti che alterino l'organismo edilizio nella sua integrità statica e architettonica;*
- *ricostruzione di parti di edificio crollate o demolite, possibile comunque solo in presenza di esauriente documentazione;*
- *conservazione e ripristino di spazi liberi (corti, chiostri, orti, ecc.);*
- *ripristino di elementi architettonici (stipiti, scale, mazzette, soglie, ecc.) ed edilizi, con tecniche costruttive e materiali analoghi a quelli preesistenti;*
- *ripristino di elementi decorativi sia esterni che interni (stemmi, decorazioni pittoriche, ecc.);*
- *modifiche distributive interne tese a restituire coerenza e funzionalità all'organismo edilizio;*
- *installazione di impianti tecnologici riguardanti l'intero organismo edilizio: ascensori, montacarichi e simili, impianti idro-sanitari, elettrici e termici centralizzati senza alterazioni della consistenza fisica dell'edificio e modifiche delle superfici e volumi esistenti;*
- *inserimento di elementi accessori (soppalchi, doppi pavimenti, controsoffittature, scale interne) senza alterazioni delle strutture esistenti.*

zona e comunque reperibili.

- La ristrutturazione edilizia di tipo C comprende:

la demolizione di volumi secondari e la loro ricostruzione in diversa collocazione sul lotto di pertinenza.

- La ristrutturazione edilizia di tipo D comprende:

le addizioni, anche in deroga agli indici di fabbricabilità per realizzare i servizi igienici, i volumi tecnici, e le autorimesse pertinenziali, il rialzamento del sottotetto, ove ciò non sia escluso dallo strumento urbanistico, al fine di renderlo abitabile senza che si costituiscano nuove unità immobiliari.

I tipi d'intervento edilizio disciplinati dagli elenchi degli edifici assoggettati ad interventi limitati di cui all'art. 1 della L.R. 19.02.1979 n. 10 e all'art. 7 della L.R. 21.05.1980 n. 59 (Variante approvata con Deliberazione della G.R. n. 13035 del 29.11.1982) vengono rapportati nella Tabella seguente alla categoria d'intervento di cui al presente articolo al fine di individuare i procedimenti:

CATEGORIE D' INTERVENTO ELENCHI L.R. 10/79 E L.R. 59/80	CATEGORIA EQUIPARATA DELLE N.T.A.
Manutenzione ordinaria	Manutenzione ordinaria
Manutenzione straordinaria	Manutenzione straordinaria
Restauro e risanamento conservativo	Restauro e risanamento conservativo
Ristrutturazione edilizia D1	Restauro e risanamento conservativo
Ristrutturazione edilizia D2	Ristrutturazione edilizia di tipo D
Ristrutturazione edilizia D3	Ristrutturazione edilizia di tipo A

Art. 15bis - Interventi di ampliamento

Gli interventi di ampliamento consistono in aggiunte di volumi, in altezza o in aderenza, ad un organismo edilizio esistente tale anche da modificarne i caratteri distributivi e tipologici in misura superiore agli interventi di ristrutturazione edilizia.

Art. 15ter - Interventi di ricostruzione

Gli interventi di ricostruzione consistono nella demolizione di un edificio e nella realizzazione di un nuovo edificio in sostituzione di quello all'uopo demolito.

Tali interventi constano di due momenti, la demolizione e la ricostruzione, di cui il primo è finalizzato al secondo.

Art. 16 - Interventi edilizi di nuova edificazione

Gli interventi di nuova edificazione si attuano solo negli ambiti territoriali e nelle aree che li prevedono.

Art. 17 - Interventi di sistemazione del suolo

Gli interventi consistono nella sistemazione delle aree non edificate attraverso opere di piantumazione, trattamento del terreno, pavimentazioni. Esse comprendono la costruzione d'infrastrutture, impianti e attrezzature pubbliche in superficie.

Art. 18 - Interventi di ristrutturazione urbanistica

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica consistono in un insieme sistematico di opere, volto a modificare e trasformare la tipologia degli spazi edificati e non, la suddivisione dei lotti, il tracciato stradale, il rapporto tra lo spazio pubblico e privato, e sono finalizzati a ridefinire il principio e la regola insediativa esistente.

Art. 19 - Interventi di prevenzione e risanamento ambientale in materia d'inquinamento acustico ⁽⁴⁾

Ai sensi del D.P.C.M. 1 marzo 1991 rientrano fra le aree particolarmente protette dalle fonti d'inquinamento acustico quelle aree nella quale la quiete rappresenta un elemento di base per la loro utilizzazione (Tab. 1, Classe I cit. D.P.C.M.): aree ospedaliere, scolastiche, aree destinate al riposo ed allo svago, aree residenziali rurali, aree di particolare interesse urbanistico, parchi pubblici, ecc. Inoltre alla Classe II sono normate le aree destinate ad uso prevalentemente residenziali e così via fino alla Classe IV, aree esclusivamente industriali.

La nuova variante stradale alla S.S. 2 Cassia che interessa i centri di Monteroni d'Arbia Capoluogo, Ponte a Tressa, More di Cuna e Lucignano d'Arbia produrrà problemi di esposizione al rumore prolungata e, considerata la vicinanza della sede stradale alle aree a verde pubblico e parco e alle residenze, anche di valori superiori ai limiti massimi consentiti di livello sonoro, salvo quanto disposto dalle leggi statali vigenti e in attuazione della direttiva C.E.E. sulle caratteristiche e

⁽⁴⁾ *Il richiamo a tali interventi assume in questa normativa un valore sperimentale in quanto non risulta frequente il richiamo a tale materia nei documenti relativi alla redazione di Strumenti urbanistici generali. Una regolamentazione nel merito è al contrario uno dei temi di rilievo di stesse normative in altri Paesi europei (Germania, Inghilterra). Nella nostra legislazione i riferimenti principali a livello nazionale sono le circolari Min. LL.PP. 1769/66 e 86ter/65 art. 76 e il D.P.C.M. 10.03.1991, più attuale e redatta in attuazione del richiamato D.P.C.M. è la L.P. (Provincia Autonoma di Trento) 6/91 con il relativo Regolamento di attuazione D.P.G.P. 12-65/leg./1992.*

Per il Comune di Monteroni d'Arbia, dato per scontato l'obbligo dell'osservanza della legislazione nazionale in fatto di limiti massimi di esposizione al rumore per gli ambienti abitativi e produttivi, il tema in termini di normativa viene rivolto all'ambiente esterno, in particolare alla prevenzione e al risanamento ambientale riferito all'inquinamento acustico prodotto attualmente dalla S.S. 2 Cassia nei centri abitati ed in un prossimo futuro dalla nuova Variante Stradale.

l'impiego dei mezzi di segnalazione acustica, dei silenziatori e dei dispositivi atti in generale a ridurre la rumorosità dei veicoli a motore è comunque fatto obbligo di assumere nell'utilizzo dei veicoli a motore, comportamenti tali da ridurre la rumorosità al minimo richiesto dalle manovre ed operazioni alle quali siano adibiti i veicoli stessi.

Nella costruzione della nuova strada e nella pavimentazione dovranno essere utilizzati materiali fonoassorbenti. Inoltre dovranno essere adottate barriere acustiche lungo il percorso in vicinanza delle aree sopraelevate. Dovranno essere prese per la regolamentazione del traffico nei tratti sopraelevati con particolare riguardo ai limiti di velocità nonché alla prescrizione di ogni altro intervento ritenuto adeguato in modo che non vengano superati i valori limiti di legge. Ed in particolare si dovrà fare riferimento alle pertinenti disposizioni del nuovo codice della strada, approvato con Decreto legislativo 30.04.1992 n° 285.

Per l'area a parco lungo l'Arbia e per le aree a verde pubblico attrezzato tra la variante Cassia e il Capoluogo si dovrà provvedere alla effettuazione di rilevamenti fonometrici sul rumore ambientale e prevedere, con progetto specifico di iniziativa pubblica, all'individuazione di ulteriori sistemi di contenimento del rumore, specificandone le caratteristiche e dimostrando a priori l'efficacia acustica. A tal riguardo dovranno essere forniti degli elaborati che verifichino l'impatto ambientale dei nuovi sistemi (alberature di alto fusto, schermature in materiali diversi, ...)

CAPO 2° - LUOGHI, STRUMENTI E TEMPI DI INTERVENTO

Art. 20 - Luoghi di intervento e modalità prescrittive

I sistemi delle aree naturali, delle aree produttive agricole e delle aree urbanizzate costituiscono l'invariante, l'ossatura portante nella disciplina del territorio. ⁽⁵⁾

Il territorio, variegato per la diversità delle sue parti, è innervato da un sistema di percorsi, una fitta rete di itinerari che permettono e facilitano l'espressione di relazioni reciproche tra i suoi punti emergenti e le sue parti estese.

Il territorio comunale è distinto quindi in sistemi, connessi all'area vasta, ed in zone, omogenee o comunque da ritenersi assoggettabili a previsioni di trattamento urbanistico unitario, caratterizzati ciascuno, da proprie connotazioni attuali, da proprie esigenze riorganizzative e da proprie funzioni, nella prospettiva urbanistica complessiva del Piano.

La normativa, contenente le prescrizioni per le singole zone, aree di insediamento, è integrata da schede-norma che riguardano alcuni singoli punti nodali del territorio, esprimono criteri irrinunciabili di dettaglio ai fini della progettazione esecutiva, e costituiscono comunque una guida per gli

⁽⁵⁾ *L'intersezione ragionata dei caratteri della morfologia del suolo e quelli del suo uso antropico, da non considerare solo quelli emergenti dall'uso del suolo ma anche quelli del paesaggio agrario (modellamento artificiale del suolo, forma ed estensione dei campi, pratiche colturali,...), ha consentito l'individuazione di unità ambientali contraddistinte da omogeneità tematiche. Sono state individuate e analizzate le specificità del territorio che limitano e al tempo stesso orientano le sue possibilità di modificazione e successivamente operata la sua delimitazione in sistemi nei quali si riconosce la prevalenza dei problemi che ogni parte di territorio esprime.*

strumenti preventivi e gli interventi edilizi diretti.

Per le zone edificate di interesse storico ambientale e per alcuni edifici e complessi ubicati in zone diverse da quelle, le categorie di intervento ammesse sono individuate puntualmente sulla cartografia e si avvalgono della indagine e degli elenchi approntati dall'Amministrazione Comunale e approvati dalla Regione Toscana, come variante allo strumento urbanistico vigente ai sensi dell'art. 7 della L.R. 59/80 e dall'art.1 della L.R. n. 10 del 19.2.79.

Art. 21 - Strumenti di attuazione

Il PRG si attua attraverso piani urbanistici attuativi di iniziativa pubblica o privata e attraverso intervento edilizio diretto.

I piani urbanistici attuativi comprendono:

- i piani particolareggiati di iniziativa pubblica di cui all'art. 13 della Legge 1150/42 e successive modificazioni e integrazioni;
- i piani particolareggiati di iniziativa privata (lottizzazioni convenzionate) di cui all'art. 28 della Legge 1150/42 e successive modificazioni e integrazioni;
- i piani di zona per l'edilizia economica e popolare (PEEP) di cui alla Legge n. 167/62;
- i piani per gli insediamenti produttivi (PIP) di cui alla Legge n. 865/71;
- i piani di recupero del patrimonio edilizio esistente (PR), di cui all'art. 28 della Legge 457/78 e Titolo II della L.R. 59/80;
- ogni altro strumento di iniziativa pubblica o privata che abbia valore di piano attuativo ai sensi e per gli effetti della L.R. 5/95 o della legislazione nazionale vigente in materia.

Art. 22 - Tempi di intervento

L'attuazione del Piano, sotto il profilo temporale, può avvenire sulla base di Programmi Pluriennali di Attuazione (P.P.d.A.), aventi validità quinquennale.

TITOLO 4° - DISCIPLINA DEL TERRITORIO

CAPO 1° - DISPOSIZIONI APPLICATIVE GENERALI

Art. 23 - Aree di pertinenza

Ai fine della applicazione delle presenti norme, è area di pertinenza di un edificio la superficie contigua al medesimo che risulta ad esso asservita, nella concessione edilizia, e comunque quella che è necessaria a soddisfare il rapporto mc/mq, ovvero quello di copertura, per le norme vigenti.

Art. 24 - Superficie coperta e rapporto di copertura

Ai fini dell'applicazione delle presenti norme, la superficie coperta è l'area racchiusa dal perimetro del fabbricato. 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 e delle pensiline fino all'aggetto di mt. 1,50 e delle gronde dei tetti.

Il Rapporto massimo di copertura Rc misura in mq/mq la percentuale di superficie fondiaria occupata dalla Superficie coperta.

Art. 25 - Altezza dei fabbricati

Ai fini della applicazione delle presenti norme, l'altezza dei fabbricati 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.

Le quote suddette s'intendono riferite alla copertura più alta anche se arretrata, escluso il caso di copertura di vani scala o locali di accesso a coperture piane, purché quest'ultimi dimensionati in stretta relazione alla funzione suddetta cui devono assolvere.

L'altezza delle costruzioni 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 ml. 12. Ove tale profondità sia superiore a tale limite, il corpo da edificarsi deve essere scalettato.

Art. 26 - Distacco tra i fabbricati e distanze fra strade e confini

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 affatto ai fini della superficie coperta ai sensi dell'art. 24.

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.

Per distanza dai confini si intende la lunghezza del segmento minimo congiungente il punto più avanzato del perimetro del fabbricato determinato come al comma primo ed il confine di proprietà antistante.

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.

La distanza di un edificio dalla strada si misura orizzontalmente e per tale distanza s'intende la lunghezza del segmento minimo congiungente il punto più sporgente del perimetro del fabbricato determinato come al comma primo e la linea che delimita il confine fra la proprietà privata e la strada.

Nel caso di Piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate 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 alla 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.

Anche in assenza di specifiche prescrizioni 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.

Art. 27 - Indice di fabbricabilità

L'indice di fabbricabilità fondiaria indica i metri cubi che possono essere edificati su ogni metro quadro di superficie fondiaria pertinente alla costruzione.

$$I_f = V_f/S_f = mc/mq$$

La superficie di pertinenza (S_f) corrisponde a quella descritta dall'art. 23.

Art. 27bis - Superficie Utile Lorda

E' la somma delle superfici di tutti i piani fuori ed entro terra misurati al lordo degli elementi verticali (murature, vani ascensore, locali di servizio, scale interne, scale esterne a servizio di piani oltre al primo) con esclusione:

- a) dei porticati a piano terreno asserviti ad uso pubblico;
- b) dei porticati a piano terreno ad uso privato e delle logge, limitatamente al 50% della loro superficie utile lorda;
- c) dei balconi a sbalzo e delle terrazze fino all'aggetto di ml.1,50;
- d) delle bussole di entrata nonché delle pensiline con sporgenze fino a ml. 1,50;
- e) dei locali per volumi tecnici;
- f) dei soppalchi e dei locali sottostanti coperture a falde inclinate a condizione che i locali presentino altezze media inferiore a ml. 1,60 e altezza massima non superiore a ml. 2.20;
- g) dei soppalchi e dei locali sottostanti coperture piane a condizione che i locali presentino altezza non superiore a ml. 1,80.

Art. 28 - Volume

E' il volume da considerare ai fini della determinazione degli oneri concessori, degli spazi per parcheggi e di ogni altra verifica che le presenti Norme od altre norme vigenti prescrivono con riferimento al volume della costruzione.

Esso è dato dalla somma dei prodotti delle singole superfici utili lorde (S.U.L.) per le relative altezze lorde, da calpestio a calpestio, e per l'ultimo piano, da calpestio alla quota dell'intradosso del solaio di copertura, presa nel punto medio nel caso di copertura inclinata.

Il volume degli interrati, calcolato ai sensi del presente articolo, che non eccede il 30% dell'edificio

fuori terra non è considerato come volume.

Le autorimesse fuori terra vincolate come pertinenze ad immobili ad uso residenziale, nella misura di un box per alloggio e comunque fino alla concorrenza massima di 25 mq di superficie utile lorda, non si computano nel volume.

Le autorimesse seminterrate o interrate vincolate come pertinenze ad immobili ad uso residenziale, commerciale/direzionale o di interesse pubblico, aventi una altezza massima interna di ml 2,40, fino alla concorrenza del 30% del volume fuori terra non si computano nel volume. Gli spazi di manovra e di accesso carrabile alle autorimesse non vengono computate nel volume fatta eccezione per gli edifici residenziali con meno di tre unità abitative.

Nel conteggio del 30% dell'edificio fuori terra, non considerato come volume, rientrano le parti interrate di tutti i locali accessori posti al piano seminterrato o interrato (fatta eccezione per i volumi tecnici che comunque non vengono computati nel volume) purché abbiano un'altezza massima interna di ml 2,40. I locali abitabili e quelli ricompresi all'interno dell'unità abitativa posti al piano seminterrato sono computati per intero nel volume.

Le tettoie, i porticati e le logge concorrono al computo del volume nella misura del 50%.

Le innovazioni da attuare negli edifici privati dirette ad eliminare le barriere architettoniche (L.13/1989) possono essere realizzate in deroga ai parametri edilizi relativi alle superfici, ai volumi e alle distanze, fatto salvo l'obbligo del rispetto delle distanze di cui al codice civile.

Si intende recepita nel presente articolo la normativa sovraordinata relativa al miglioramento della prestazione energetica degli edifici ed in particolare quanto previsto all'art.11 del D.Lgs n.115 del 30.05.2008.

Art. 29 - Opere di urbanizzazione primaria

Sono opere di urbanizzazione primaria:

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

Art. 30 - Opere di urbanizzazione secondaria

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
- d) servizi sportivi, con impianti e non

CAPO 2° - DISCIPLINA DELLE AREE URBANE

Art. 31 - A-Zone edificate di interesse storico-ambientale da sottoporre a restauro e recupero ⁽⁶⁾

Sono ammessi interventi diretti di manutenzione.

Gli interventi diretti di restauro e risanamento conservativo sono autorizzati sulla base di esauriente documentazione di tutte le caratteristiche architettoniche e strutturali del manufatto.

Per gli edifici individuati singolarmente, o per complessi, nelle Tavv. 2.1-2.2 in scala 1:10.000 "Quadro d'insieme delle previsioni", o nelle Tavv. da 3 a 10 in scala 1:2.000 "Disciplina del patrimonio edilizio esistente...", gli interventi consentiti, indicati puntualmente, modificano quanto previsto dalle schede di cui all'art. 7 della L.R. 21.05.1980 n. 59 allegate al P.R.G., in questi casi tali categorie d'intervento prevalgono sulla norma generale. La Tabella di cui all'art. 15 stabilisce la comparazione tra le categorie d'intervento definite dalle presenti norme e quelle degli elenchi della L.R. 59/80.

La ristrutturazione edilizia di tipo D è consentita limitatamente al rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile, senza che si costituiscano nuove unità immobiliari negli edifici individuati dagli elenchi della L.R. 59/80, con prevista la categoria di intervento della ristrutturazione edilizia ex D2.

Ogni altro intervento richiede lo strumento preventivo del Piano di Recupero esteso agli spazi aperti, sia pubblici che privati.

Gli immobili compresi negli ambiti di cui al presente articolo e facenti parte del tessuto edilizio urbano, hanno prevalentemente destinazione d'uso residenziale; sono ammesse anche destinazioni d'uso terziarie. Sono ammesse destinazioni d'uso commerciali ai piani terreni nel rispetto della tipologia e configurazione architettonica.

Mediante i Piani di Recupero potranno essere consentite destinazioni d'uso diverse, purché di interesse pubblico e rispondenti ai requisiti di ordine igienico, acustico ed ambientale.

Attraverso la realizzazione di interventi di restauro potranno essere ammesse destinazioni diverse sempreché compatibili con l'organismo edilizio esistente.

⁽⁶⁾ *Le zone di cui al presente articolo comprendono tutte quelle parti del tessuto edilizio esistente che presentano elementi di notevole valore storico, architettonico e ambientale, sia per le caratteristiche intrinseche dell'edificato, sia perché formano, con altri elementi dello spazio urbano, un tessuto dotato di omogeneità che si distingue nettamente dalle espansioni più recenti. Sono definiti come tali i complessi e gli organismi edilizi puntuali, isolati, di notevole valore storico, e paesaggistico come Quinciano e San Fabiano..*

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).

Interventi più penetranti esigono il Piano di Recupero, attraverso il quale può pervenirsi alla riqualificazione di spazi aperti pubblici e privati.

Le schede e gli elementi predisposti dall'Amministrazione ai fini di una variante specifica dello strumento generale ai sensi della L.R. 59/80, dopo ulteriore verifica sono state acquisite per quanto concerne la loro parte di indagine e valutazione qualitativa, e stato di consistenza e conservazione.

Per tutti gli edifici schedati sono state individuate e puntualmente le categorie di intervento e la normativa.

Viene normata in modo specifico la zona A di Grotti Castello, complesso immobiliare comprendente il Castello, la Cappella, l'Oliviera, gli edifici adiacenti ed il Parco.

Per la definizione delle categorie di intervento sui singoli manufatti sono fatte salve le norme e gli elenchi redatti ai sensi della L.R. 59/80 (Zona "A" elenco edifici assoggettati ad interventi limitativi; schede ed elaborati grafici) ad esclusione di quanto segue.

Negli immobili che costituiscono il castello e l'oliviera (Rif. catastale Foglio n. 67 part. 38-34) è ammessa la destinazione d'uso di tipo produttivo ricettivo e ristorativo nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali degli organismi stessi.

Sono ammessi interventi diretti di manutenzione, restauro e risanamento conservativo senza modifica di materiali di cui alle lettere "a" "b" "c" dell'art. 15 delle presenti norme.

Elementi tecnomorfologici da conservare: cornici, balaustre, archi, portali.

Strumento di intervento: intervento edilizio diretto con Progetto unitario di massima.

Il Parco pur relazionandolo alla nuova destinazione deve essere mantenuto nella completa integrità, sono ammessi interventi di manutenzione e restauro.

La superficie da destinare a parcheggio deve essere localizzata all'interno dell'area, studiando nell'ambito del Piano unitario tutti gli accorgimenti necessari al fine di garantire il rispetto delle parti monumentali.

Nella zona A di Cuna viene individuata un'area soggetta a Piano di Recupero relativa alla grancia fortificata. In tale zona viene applicato lo strumento attuativo nella eventualità di cambiamento di destinazione d'uso, nel qual caso il Piano indica destinazioni connesse ad attività culturali e più specificatamente attrezzature universitarie con integrazione di spazi destinati a foresteria, attività espositive, che comunque abbiano come fine la valorizzazione della struttura e il ripristino del complesso storico generalizzato all'intero complesso.

Nella zona A del Podere Pantano presso Lucignano d'Arbia, in cui vi insistono tutti i manufatti dell'azienda agricola, in considerazione delle effettive necessità connesse all'attività che mantiene in produzione oltre 50 ha di superficie a colture seminate, normata come Zona E1, viene ammesso, attraverso lo strumento attuativo del Piano di Recupero, un ampliamento volumetrico. Tale adeguamento dovrà interessare esclusivamente il manufatto riferibile ad un'epoca più recente, posto in continuità con la palazzina principale ed attualmente destinato a rimessaggio degli attrezzi e delle macchine agricole, prevedendo un ampliamento della superficie coperta non superiore a mq 60, da ottenere con l'avanzamento dei due lati del manufatto che guardano l'area antistante l'edificio. La copertura del manufatto dovrà mantenere la tipologia a due falde e adeguare la pendenza ai valori tradizionali.

Art. 32 - B - Zone edificate di recente espansione prevalentemente residenziali soggette anche ad integrazione e riqualificazione ambientale (7)

Sono ammessi di norma tutti i tipi di intervento di cui agli articoli 15 e 16, senza necessità di strumenti preventivi; per l'intervento di cui all'art. 15ter è in ogni caso richiesta una adeguata documentazione storico-morfologico-ambientale estesa al contesto, che dimostri la compatibilità di tale intervento.

Sono ammessi volumi seminterrati in caso di pendenza del terreno tale da determinare una differenza di quota tra monte e valle superiore a mt. 2,50; in tal caso il piano seminterrato può essere occupato dalla residenza a condizione che tale spazio risulti essere parte non prevalente di una unità abitativa distribuita al piano terreno o ai piani superiori e che siano rispettate le disposizioni d'igiene e soddisfatti i requisiti specifici degli edifici di abitazione di cui al Regolamento Edilizio Comunale.

Non sono ammesse destinazioni d'uso diverse da quelle residenziali che siano incompatibili con le caratteristiche dell'insediamento per ragioni di inquinamento acustico, igienico ed ambientale.

La nuova edificazione di norma è ammessa, nel rispetto delle prescrizioni e parametri edilizio-urbanistici indicati per le singole sottozone, su quelle aree che non siano di pertinenza di altri edifici.

Sono comunque fatte salve le norme del D.M. 2.04.1968 n.1444 art.9.

<u>Sottozona B1:</u>	If	=	2,0 mc/mq
	Rc	=	45 %
	H.max	=	9 ml (3 piani)
	Distanza dalle strade e spazi pubblici	=	5 ml
	Distanza dai confini di proprietà o tra sottozone B	=	sul confine o a 3 ml
	Distanza dai confinicon altre zone (escluse sottozone B2 e B3)	=	5 ml
	Distanza tra fabbricati non in aderenza	=	10 ml

Le distanze da strade e confini, fermo restando quanto previsto dalla normativa nazionale, potranno ridursi fino ad un minimo di mt. 3 nel caso di ampliamenti o sopraelevazioni di edifici esistenti il cui

⁽⁷⁾ *Queste zone comprendono praticamente tutte le espansioni e l'addizioni dei centri esistenti. Pertanto sono costituite da edificazioni anche qualitativamente e quantitativamente differenziate tra di loro: semplici addizioni, lottizzazioni, aree di edilizia economica e popolare, ecc..... Tali zone sono caratterizzate essenzialmente dalla incompletezza della edificazione e della struttura urbanistica in termini di assenza o di modesta presenza di attività diversa dalla residenza e di carenze infrastrutturali. Esse sono connotate soprattutto dalla inadeguatezza della qualità ambientale e architettonica: carenza progettuale delle parti edilizie, inadeguatezza delle sistemazioni a terra, frammentazione dovuta alle caratteristiche tipologiche di insediamenti spesso basati su impianti urbanistici poco razionali. La diversa connotazione delle varie zone ha reso necessaria una diversificazione normativa al fine di una loro maggiore integrazione col contesto o della tutela di alcuni manufatti contemporanei ritenuti di maggior valore in quanto concorrono a determinare o migliorare "il grado di spazialità" dell'area. Appartengono a questa classificazione anche edificazioni episodiche, con destinazione residenziale, che hanno un rapporto indiretto col contesto agricolo o dal quale traggono l'origine tipologica.*

impianto originario si sviluppi già a tali distanze ed al fine di mantenere l'allineamento originario su un unico filo lungo il fronte che guarda la strada. E' ammessa la sopraelevazione di mt 0,50 nel caso comprovato di altezza media del sottotetto, misurata tra l'estradosso del solaio e l'introdosso della copertura, uguale o superiore a ml 2,20.

Sottozona B2: Non è ammessa nuova edificazione anche in ampliamento ad esclusione della sopraelevazione con le modalità di cui all'ultimo comma della sottozona B1.

Sottozona B3: Edifici o complessi, connessi a recenti urbanizzazioni, che evidenziano particolari soluzioni planivolumetriche e tipologiche, che concorrono a determinare o migliorare il "grado di spazialità" complessiva di un'area urbana elevandone la qualità di base. Non sono ammessi gli interventi di cui agli articoli 15bis e 15ter delle presenti norme. Non sono ammessi aumenti di volume e modifiche all'assetto planivolumetrico.

Aree oggetto di lottizzazione in itinere.

Per l'edificazione valgono le norme, i limiti e gli indici stabiliti dal Piano di lottizzazione che così come presentato viene recepito dal presente PRG. Ogni intervento di edificazione è comunque subordinato al perfezionamento di tale strumento attuativo.

Art. 33 - C - Zone di nuova edificazione residenziale ⁽⁸⁾

E' di norma obbligatorio lo strumento preventivo della lottizzazione redatto da un tecnico abilitato. Il Piano di lottizzazione deve essere elaborato con modalità di progettazione che dimostrino l'adeguato inserimento del nuovo insediamento nel contesto in cui viene a collocarsi, e che offrano esaurienti elementi di dettaglio al suo interno.

Oltre agli elaborati indicati dalla norma specifica sui Piani urbanistici attuativi contenuta nel Regolamento Edilizio, la progettazione del Piano di lottizzazione, in relazione al tipo e dimensione dell'intervento, deve contenere:

- a) l'indicazione di tutti gli elementi di relazione tra l'area in questione e l'intorno
- b) la definizione dei bordi dell'area interessata nei confronti dell'esterno non edificato
- c) la rappresentazione dell'assetto morfologico dell'insieme mediante plastici, assonometrie, prospettive
- d) il dettaglio di tutte le sistemazioni a terra e in special modo degli spazi di uso collettivo e degli elementi edificati e di recinzione che prospettano su di essi
- e) le indicazioni delle tipologie edilizie, oltre a tutte le indicazioni quantitative relative a volumetrie, superfici coperte, numero dei piani e/o altezze, distanze ecc.

⁽⁸⁾ *Si tratta di zone totalmente inedificate, alle quali è assegnata, da un lato, la funzione di rispondere alla domanda prevista di nuova edificazione residenziale e, dall'altro lato, la funzione di dare completezza e consistenza agli insediamenti esistenti. A quest'ultimo fine è particolarmente rivolta la progettazione dettagliata richiesta. La scheda norma, nei casi previsti, è preordinata allo stesso fine, fissa i criteri di insediamento, le regole morfologiche e gli schemi della viabilità e dei movimenti.*

f) le indicazioni circa tutti i materiali delle finiture esterne e circa i tipi delle principali alberature, sistemazioni al verde, della valutazione del corretto inserimento ambientale.

Nelle zone di nuova edificazione residenziale per le quali sono state predisposte Schede-norma vanno considerate prescrittive le seguenti indicazioni:

- Schema della viabilità meccanizzata
- Regole insediative dei fabbricati
- Rapporti dimensionali e morfologici con l'intorno
- Dimensione delle aree di edificazione, altezza massima dei fabbricati, distanza dalle strade e dai confini, distanze tra i fabbricati.

Sono ammessi volumi seminterrati in caso di pendenza del terreno tale da determinare una differenza di quota tra monte e valle superiore a mt. 2,50; in tal caso il piano seminterrato può essere occupato dalla residenza a condizione che tale spazio risulti essere parte non prevalente di una unità abitativa distribuita al piano terreno o ai piani superiori e che siano rispettate le disposizioni d'igiene e soddisfatti i requisiti specifici degli edifici di abitazione di cui al Regolamento Edilizio Comunale.

Per le singole sottozone si osservano i seguenti parametri edilizio-urbanistici, sui quali tuttavia prevalgono le prescrizioni specifiche contenute nelle Schede-norma riferite alle singole sottozone. Nel caso di Piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate, in assenza di previsioni specifiche delle Schede-norma, i distacchi tra i fabbricati saranno definiti dagli stessi in relazione alle elaborazioni progettuali ed alla 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 dal Codice Civile agli articoli 873 e seguenti.

C1	C2	C3
If = 1,3 mc/mq	If = 2,0 mc/mq	If = 2,2 mc/mq
Rc = 30 %	Rc = 30 %	Rc = 25 %
H.max = 7 ml (2 piani)	H.max = 7 ml (2 piani)	H.max = 9 ml (3 piani)
Tipologie prescritte: Edifici a schiera e villini	Tipologie prescritte: Edifici in linea e a schiera	Tipologie prescritte: Edifici in linea e a schiera
Distanza dalle strade = 5 ml		
Distanza dai confini = 5 ml		
Distanza tra fabbricati = 10 ml		

Art. 34 - CI -Zone di nuova edificazione con insediamento di attività integrate ⁽⁹⁾

Le zone di cui al presente articolo potranno costituire delle parti di tessuto edilizio con forte integrazione tra residenza, attività commerciali di dettaglio e artigianato minore costituito da attività compatibili con le caratteristiche dell'insediamento per ragioni di inquinamento acustico, igienico e

⁽⁹⁾ *Si tratta di zone specifiche previste per il Capoluogo, Ponte a Tressa, Ponte d'Arbia e Ville di Corsano ritenute "strategiche" al fine di un arricchimento dei valori espressi da quegli ambiti urbani: la previsione urbanistica intende definire delle parti di tessuto edilizio con forte integrazione tra le diverse attività previste e tra queste e le aree limitrofe.*

ambientale. Per tali zone si osservano le norme di cui all'articolo precedente ed i seguenti parametri edilizio-urbanistici; inoltre le destinazioni di attività commerciale e artigianale potranno essere previste esclusivamente al Piano terreno.

If	=	2,5 mc/mq
Rc	=	30 %
H.max	=	9 ml (3 piani)
D.Strade	=	7 ml
D.Confini	=	5 ml

Art. 35 - R - Aree da sottoporre a riconversione funzionale e morfologica ⁽¹⁰⁾

Sugli edifici esistenti sono consentiti, mediante strumenti di attuazione diretta, solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Ogni intervento diverso da quelli di cui comma precedente richiede il Piano di recupero, al quale le aree di cui al presente articolo sono assoggettate. I Piani di Recupero, ove comprendono aree contemplate da schede norma, fanno proprie le regole di insediamento ed edificazione esplicate in quest'ultime. Negli interventi di ricostruzione, per le aree non contemplate in tali schede, il Piano di Recupero si attiene ai seguenti criteri e prescrizioni:

- 1) tiene conto, in ogni caso, delle relazioni urbanistiche significative anche esterne al perimetro della zona di intervento quali risultanti da apposite analisi che dovranno essere prodotte;
- 2) la volumetria massima ammissibile, entro il perimetro interessato al Piano di recupero, è quantitativamente pari a quella esistente;
- 3) le altezze degli edifici ricostruiti sono determinate dal Piano di recupero secondo un criterio di omogeneizzazione con il tessuto edilizio esistente all'intorno e quindi sulla base delle analisi di cui al punto 1; tali altezze non potranno in nessun caso eccedere i ml. 9;
- 4) la distanza dalle strade è determinata tenendo conto delle esigenze degli allineamenti e, comunque, non può essere inferiore a ml. 5;
- 5) la distanza minima dai confini è di ml. 5;
- 6) la dotazione degli spazi per parcheggi privati non deve essere inferiore ad un metro quadro ogni dieci metri cubi di costruzione.

Le zone di cui al presente articolo sono prevalentemente destinate alla funzione residenziale, con possibilità di inserimento di attività commerciali, direzionali e ricettive.

Per gli edifici o parti di edifici esistenti all'interno di tali aree, destinati ad essere mantenuti, è possibile derogare dei precedenti punti 3, 4 e 5.

⁽¹⁰⁾ *Trattasi di zone spesso chiuse all'interno del tessuto abitativo, nelle generalità dei casi occupate da edifici destinati ad attività industriali, artigianali e commerciali o di aree di margine al tessuto abitativo caratterizzate dalla presenza di volumi minori di origine rurale e non più utilizzati a fini agricoli, divenute incompatibili con gli insediamenti residenziali. La riconversione funzionale e morfologica di tali aree implica la sostituzione delle attività esistenti e la trasformazione dello spazio fisico sia attraverso la radicale sostituzione dei manufatti attuali, sia attraverso il loro riuso, anche parziale.*

Zona R – ex Icas in località CUNA. La riqualificazione ambientale dell'intorno dell'abitato di Cuna e la sua valorizzazione sono strettamente connesse all'intervento di recupero dell'intera area dello stabilimento ex-Icas e alla dismissione dell'attività industriale. Sugli edifici esistenti sono consentiti, mediante strumenti di attuazione diretta, solo interventi di manutenzione ordinaria e demolizione senza ricostruzione dei volumi esistenti.

Ogni intervento diverso da quello di cui al comma precedente richiede lo strumento attuativo del Piano di Recupero, al quale è assoggettata l'area in questione perimetrata in tratteggio nella Tav.5 di Piano.

E' ammesso intervento di ristrutturazione urbanistica, intesa come processo che mantenga in equilibrio le relazioni tra i vari elementi del paesaggio e il sistema insediativo; sono ammesse destinazioni d'uso residenziali, commerciali di vicinato, direzionali, turistico-ricettive, pubbliche o di interesse pubblico o comunque compatibili col valore ambientale dell'area.

La perimetrazione consente localizzazioni volumetriche decentrate rispetto al nucleo di Cuna e la tutela dei comi visivi significativi nel rispetto della parte storica dell'agglomerato.

Il Piano di Recupero deve esprimere una normativa specifica sulla tipologia di intervento prevedendo uso di materiali costruttivi tradizionali e tipici dei luoghi preferibilmente biocompatibili.

Il Piano attuativo deve essere esteso all'area del comparto così come perimetrato nella Tavola 5 di P.R.G., nel rispetto della previsione a Verde Elementare, Verde a Parco e delle dotazioni minime degli altri standards urbanistici di cui alla Relazione Tecnica; il P.d.R. potrà prevedere eventuali unità minime di intervento. Lo standard in funzione delle attività turistico ricettive è comunque di 1 posto macchina ogni camera.

Una convenzione da stipularsi tra l'Amministrazione comunale ed il soggetto attuatore deve prevedere gli impegni relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, la cessione delle opere e delle aree pubbliche, la costruzione delle infrastrutture di supporto e di stretta pertinenza degli interventi di piano così come previsti sia all'interno della zona R (viabilità meccanizzata e pedonale, parcheggi, aree a verde).

L'individuazione nel dettaglio delle regole insediative, le modalità di modificazione e trasformazione della struttura territoriale, del suo uso e delle funzioni compatibili con la tutela e la valorizzazione del paesaggio sono rinviate al Piano di Recupero che dovrà tenere conto delle indicazioni riportate nella scheda-norma n.41 la quale peraltro ha valore prescrittivo solo per quanto attiene i parametri di ogni zonizzazione relativi alle altezze ed al numero dei piani degli edifici.

PARAMETRI EDILIZIA-URBANISTICI

Volumetria massima per l'intera area: mc. 55.700

Superficie coperta massima per l'intera area: mq. 9.080

Art. 36 - DO - Zone per attività produttive, soggette a parziale adeguamento delle urbanizzazioni e riqualificazione ambientale ⁽¹¹⁾

Non sono consentiti interventi di nuova edificazione, di ampliamento o che comportino comunque variazioni di volume, dei fabbricati esistenti, se non in subordine all'approvazione di un progetto unitario che prenda in considerazione l'intera area di pertinenza e al quale è affidato il miglioramento funzionale e dei valori qualitativi dell'ambiente costruito: integrazione delle opere di urbanizzazione, definizione dei tipi di recinzione, delle alberature, dei tipi di pavimentazione e la destinazione delle aree scoperte ivi comprese quelle destinate alla sosta e al movimento dei veicoli.

Per le aree di completamento, se non in contrasto con le norme contenute nel presente articolo, si applicano i seguenti indici edilizio-urbanistici:

Rc	=	45 %
H.max	=	8 ml
D.Strade	=	10 ml
D.Confini	=	7 ml
Sup. minima d'intervento = 500 mq		

Sono consentite maggiori altezze per volumi tecnici e per edifici che richiedano l'installazione di particolari attrezzature strettamente legate al ciclo produttivo, fino ad un'altezza massima di mt. 12. Ai fini della valutazione dell'inserimento di tali volumi dovranno essere forniti elaborati tecnici di dettaglio contenenti indicazione dei materiali e della tecnologia costruttiva utilizzati.

Sono ammesse destinazioni d'uso produttive. E' ammessa la realizzazione di un secondo livello di calpestio da destinare alle attività permesse dal presente articolo, fino ad uno sviluppo massimo pari al 30% della superficie del livello inferiore. E' ammessa la residenza, da ricavare all'interno dei volumi adibiti alla produzione nella misura di un alloggio di mc. 300, ad uso esclusivo dei titolari delle funzioni permesse ed in stretta pertinenza con le stesse, con divieto di affitto a terzi. L'effettiva necessità d'inserimento della residenza sarà valutata volta per volta dall'Amministrazione Comunale considerando le dimensioni dell'azienda ed il numero degli addetti.

Per le residenze esistenti sono ammessi gli interventi di cui alle lettere "a", "b" e "d" dell'Art. 15 e gli interventi di cui al punto "e" limitatamente ai tipi A e C anche al fine del cambio di destinazione in attività direzionali o connesse alla produzione. Sono ammesse destinazioni d'uso produttive anche

⁽¹¹⁾ *Le zone di cui all'articolo, per lo più edificate, rappresentano una realtà consolidata costituita da insediamenti destinati ad attività produttive di tipo secondario e terziario. I nuovi insediamenti a completamento, più che ricercare una integrazione con quelli esistenti devono tendere alla razionalizzazione dell'impianto urbanistico con la conseguente definizione di riassetto delle opere di urbanizzazione ed il completamento delle infrastrutture, nonché la migliore qualità delle sistemazioni esterne, caratterizzate attualmente da una diffusa approssimazione. Si intende raggiungere l'obiettivo di riqualificare l'intero comprensorio industriale del Capoluogo sia sotto il profilo funzionale (miglioramento della struttura urbanistica e dotazione di relativi servizi) che sotto quello dei valori qualitativi dell'ambiente costruito.*

Per queste zone il PRG individua la struttura dell'insediamento attraverso la conferma o il ridisegno della rete viaria e dei suoi innesti nella viabilità principale, nonché attraverso la lottizzazione di aree da destinarsi a servizi di interesse pubblico e il tracciamento di percorsi pedonali e ciclabili collegabili con gli ultimi insediamenti residenziali del capoluogo.

se non strettamente artigianali e industriali purché a queste connesse e compatibili con gli obiettivi di riqualificazione dell'ambiente complessivo e non inquinanti. In tal senso è consentita la presenza di attività commerciali anche ottenuta mediante riconversioni di volumi esistenti e nel rispetto degli standards vigenti richiesti per attività commerciali e direzionali.

Area soggetta a PIP a Ponte d'Arbia. Per l'edificazione valgono le norme, i limiti e gli indici stabiliti dal Piano di attuazione già approvato che così presentato viene recepito dal presente PRG.

Art. 37 - D - Zone di nuova edificazione per attività produttive ⁽¹²⁾

Per attività produttive s'intendono, a titolo esemplificativo, quella secondaria: insediamenti manifatturieri, di trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici, a servizio dei mezzi di produzione ecc., e quella terziaria: insediamenti per attività commerciali al minuto, all'ingrosso, la grande distribuzione, ricettivi alberghieri.

L'indicazione P.P. o P.I.P. inserita negli elaborati grafici a ulteriore specificazione dell'area considerata fa obbligo della redazione di un piano attuativo della previsione di PRG, o di iniziativa privata (P.P.), o di iniziativa pubblica (P.I.P.), redatto da un tecnico abilitato.

Il Piano di Lottizzazione deve prevedere una rete viaria principale che, servendo diversi lotti, riduce il numero di innesti sulla viabilità ordinaria e al tempo stesso costituisce l'asse portante dell'insediamento.

Per la nuova edificazione si applicano i seguenti parametri edilizio-urbanistici:

Rc	=	45 %
H.max	=	8 ml
D.Strade	=	10 ml
D.Confini	=	7 ml

La distanza dai confini di zona può essere annullata in presenza di fasce di rispetto stradale (mt 30) e ferroviario (mt 20), nel caso in cui la distanza prescritta si sommi a dette fasce.

Sono consentite maggiori altezze per volumi tecnici e per edifici che richiedano l'installazione di

⁽¹²⁾ *Si tratta di una parziale riconferma delle aree poste al margine dell'insediamento produttivo a nord e sud del Capoluogo: l'area nord, oltre la ferrovia, è ridelimitata con criteri percettivi in funzione della presenza del cono visivo privilegiato verso il centro di Cuna, l'area sud, compresa tra la ferrovia e la S.S. 2 Cassia, è riconfermata. L'obiettivo per l'area nord è di favorire la creazione di un insediamento integrato delle attività artigianali e industriali e dei relativi servizi generali, compresa la commercializzazione. In queste aree tutti gli spazi, coperti e aperti, sono sottoposti a progettazione e controllo, la qualità dell'ambiente costruito è requisito fondamentale.*

L'area è destinata in particolare ad ospitare attività già presenti entro l'abitato di Monteroni d'Arbia e con esso non compatibili, ed attività in situazioni di forte precarietà e assenza di norme igieniche e di sicurezza in locali non idonei presenti a Lucignano d'Arbia ed in volumi annessi alla Fornace di Lucignano.

L'obiettivo per l'area sud è di insediare una struttura produttiva di tipo terziario che possa costituire la porta d'ingresso al Capoluogo e mediare l'immagine ambientalmente negativa con la quale si presenta l'insediamento produttivo.

particolari attrezzature strettamente legate al ciclo produttivo, fino ad un'altezza massima di mt. 12. Ai fini della valutazione dell'inserimento di tali volumi dovranno essere forniti elaborati tecnici di dettaglio contenenti indicazione dei materiali e della tecnologia costruttiva utilizzati.

Per le destinazioni d'uso produttive secondarie è ammessa la realizzazione di un secondo livello di calpestio fino ad uno sviluppo massimo pari al 30% della superficie del livello inferiore; per le destinazioni d'uso produttive terziarie, con riferimento alle caratteristiche tipologiche ed a quelle distributive degli spazi interni di tali destinazioni, sono ammessi due livelli di calpestio per l'intero sviluppo della superficie coperta ed articolazioni volumetriche interne costituite da doppi volumi, ballatoi, ecc.

E' ammessa la residenza, da ricavare all'interno dei volumi adibiti alla produzione nella misura di un alloggio di mc. 300, ad uso esclusivo dei titolari delle funzioni permesse ed in stretta pertinenza con le stesse, con divieto di affitto a terzi. L'effettiva necessità d'inserimento della residenza sarà valutata volta per volta dall'Amministrazione Comunale considerando le dimensioni dell'azienda ed il numero degli addetti. In queste aree è consentita la presenza di attività commerciali connesse con le attività produttive. Ad esse può essere destinato un volume non superiore al 20% del totale nel rispetto degli standards vigenti richiesti per attività commerciali e direzionali.

Art. 38 - DI -Zone speciali di nuova edificazione per commercio e attività integrate ⁽¹³⁾

In questa zona gli interventi di nuova edificazione richiedono lo strumento preventivo del Piano Particolareggiato, redatto da tecnico abilitato; il P.P. deve attenersi a quanto indicato nella scheda-norma relativa. La destinazione ad attrezzature commerciali dovrà integrarsi con le altre attività connesse al settore terziario e con gli esercizi pubblici in genere. Sono ammesse attività espositive e promozionali anche permanenti e da destinare a fiere merceologiche e mostre, servizi a carattere direzionale relativi; sono ammessi locali da destinare a magazzini in una percentuale che deve restare inferiore al 20% della superficie coperta di ogni singolo manufatto.

Non sono ammesse residenze anche se di uso esclusivo dei titolari delle funzioni sopraelencate.

Tutte le attività devono essere coordinate in un evento unico di tipo programmatico che prende in considerazione con un progetto specifico le sistemazioni esterne: viabilità meccanizzata e pedonale, aree di parcheggio e sosta, aree a verde elementare e attrezzato, piantumazione di nuove essenze arboree, ecc. Le aree a parcheggio dovranno rispettare la normativa vigente.

Nella definizione delle pavimentazioni degli spazi esterni ci si deve attenere a quanto disposto

⁽¹³⁾ *La zona occupa la parte di territorio compresa tra il rispetto ferroviario e la porzione di Parco che si estende tra i Poderi Tassinaia e Collandino parallelamente al prolungamento di via Verdi.*

La destinazione di zona assume un valore strategico nel progetto di qualificazione degli spazi produttivi in generale: in tal senso si prevede di irrobustire il settore commerciale consentendo l'organizzazione di un'area che dovrà risultare caratterizzata da architetture di qualità e sistemazioni esterne fortemente integrate con l'ambiente circostante. L'area sarà integrata da attività connesse al settore terziario e da esercizi pubblici in genere al fine di promuoverne l'uso e la frequenza. Dovrà rappresentare un punto di riferimento per la riqualificazione delle aree produttive a nord del Capoluogo.

dall'art. 4 punto 10 della Delib. C.R. 230/94 in merito al mantenimento della permeabilità dei terreni urbanizzati.

Art. 39 - DD - Zone produttive per la distribuzione carburanti

Tali zone sono quelle che comprendono aree ed attrezzature già destinate o che il P.R.G. destina ad impianti per la distribuzione carburanti, relativi depositi, autofficina, pensiline, impianti di lavaggio. Non è consentita la costruzione di edifici permanenti ed è ammessa la realizzazione delle attrezzature sopraelencate attraverso concessioni temporanee e in osservanza delle seguenti prescrizioni.

Gli impianti devono 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. La volumetria e le altre caratteristiche tecniche delle attrezzature saranno definite in sede di Progetto unitario che interessi l'intera area individuata dallo strumento urbanistico e che comprenda in dettaglio tutte le sistemazioni esterne, con particolare cura per i bordi, le alberature, le aree per movimento e sosta, le pavimentazioni, nel rispetto della legislazione vigente in fatto di sicurezza stradale.

Per la zona DD individuata alla Tav. 6.1 ed ubicata nella Zona produttiva a nord del Capoluogo è ammessa la sola destinazione ad impianto di lavaggio.

Art. 40 - DR - Zona speciale di nuova edificazione per attrezzatura ricettiva

Tale zona è destinata ad attrezzature ricettive secondo i caratteri ed i requisiti del livello alberghiero prescelto e regolato dalla normativa vigente. In questa zona le previsioni si attuano subordinatamente ad un progetto unitario caratterizzato da un maggiore approfondimento dei dettagli riguardanti le sistemazioni esterne, le aree pubbliche a verde, a parcheggio, la viabilità all'interno del comparto urbanistico individuato dal piano, le correlazioni con il contesto edificato e le conseguenti implicazioni funzionali e formali. Tale previsione ha lo scopo di permettere, la definizione e qualificazione di un ambito urbano che risulta attualmente di bassa qualità e funzionalità.

L'attuazione delle previsioni da parte di privati è subordinata alla stipula di una convenzione con l'Amministrazione Comunale.

In tale zona si osservano i seguenti parametri edilizio-urbanistici:

If	=	1,2 mc/mq
Rc	=	40 %
H.max	=	9 ml (3 piani)
D.Strade	=	7 ml
D.Confini	=	5 ml

Art. 41 - FO - Servizi ed attrezzature pubbliche ⁽¹⁴⁾

Nelle aree destinate a servizi ed attrezzature pubbliche, gli interventi previsti sono realizzati sulla base di progetti approvati ai sensi della L. 3.1.1978 n. 1.

Ogni 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. In questo caso il progetto deve riguardare l'intera area oggetto dell'intervento, e deve comprendere in dettaglio tutte le sistemazioni esterne, con particolare cura per i bordi le alberature, le recinzioni, le aree per i movimenti e la sosta.

I simboli sovrapposti a ciascuna area in riferimento alla categoria e funzioni compatibili hanno carattere vincolativo; sono ammissibili, previa Deliberazione di Consiglio Comunale, spostamenti di funzione compatibili nell'ambito delle zone urbanistiche di cui al presente articolo.

Le aree contraddistinte da apposito simbolo negli elaborati di Piano destinate rispettivamente a manifestazioni ed allestimenti temporanei ad attività connesse con il tempo libero e a spettacoli circensi o spettacoli viaggianti in generale sono attuate per esclusiva iniziativa pubblica e devono rispettare le seguenti prescrizioni.

Non sono consentiti manufatti permanenti di nessun tipo.

Il Progetto esecutivo deve contenere, per tutte e due le aree le sistemazioni esterne, le nuove piantumazioni arboree e arbustive e le reti impiantistiche (approvvigionamento idrico, rete fognante, elettrica e di illuminazione pubblica e telefonica).

La superficie da destinare a parcheggio, se non individuata dalla Scheda norma deve essere, rispetto a quella di ciascuna area individuata dal Piano, pari al 20% per centri sociali, culturali e ricreativi, pari

⁽¹⁴⁾ *A questi interventi di iniziativa pubblica è affidato principalmente il compito della riqualificazione e salvaguardia del territorio, oltre alla realizzazione delle necessarie attrezzature ed impianti tecnologici di interesse generale.*

Per le nuove edificazioni, gli elaborati di progetto dovranno mirare ad illustrare le regole morfologiche assunte per la progettazione e le modalità del rapporto con i tipi del contesto esistente. Per il recupero di edifici esistenti la progettazione deve prevedere l'esatto rilievo e la sufficiente documentazione fotografica del luogo o del manufatto.

Su tali aree sono consentiti interventi per asili, scuole materne, scuole dell'obbligo, (elementari e medie), delegazioni comunali (uffici amministrativi comunali e decentrati), poste e telecomunicazioni (uffici postali, telefonici, uffici e impianti Telecom ed ENEL), attrezzature sanitarie (centri per l'assistenza sociale e del lavoro, ambulatori poliambulatori e consultori, uffici per la vigilanza sanitaria, farmacia), centri sociali, culturali e ricreativi (centri per l'assistenza sociale, biblioteche, centri per convegni ed esposizioni, aree per allestimenti temporanei e spettacoli viaggianti), attrezzature per la difesa, pubblica sicurezza e protezione civile (caserme e residenza per carabinieri e polizia), edifici per il culto, attrezzature ed impianti tecnologici (rete fognante ed impianti di depurazione, rete di approvvigionamento idrico, nettezza urbana e discarica, magazzini comunali, ...), servizi pubblici (istituti di credito, ...), infrastrutture per la mobilità meccanizzata e itinerari ciclabili.

al 15% per delegazioni comunali e per attrezzature sanitarie, comunque non inferiore al 10% per tutti gli altri servizi ed attrezzature pubbliche.

Le sistemazioni esterne devono essere fatte in osservanza dell'art. 4 punto 10 Delib. C.R. 230/94 in fatto di permeabilità dei terreni.

Per gli interventi di realizzazione di itinerari ciclabili e pedonali nelle aree urbane la progettazione deve prevedere il tracciato planimetrico dei percorsi, le sezioni tipo, gli eventuali passaggi sopraelevati e le rampe di raccordo, le opere di protezione, gli impianti di illuminazione e la descrizione dei materiali e delle soluzioni particolari.

Art. 42 - F - Servizi ed attrezzature di interesse pubblico

Nelle aree destinate a servizi ed attrezzature di interesse pubblico o collettivo sono consentiti edifici e manufatti che, indipendentemente dalla qualità dei soggetti che li realizzano, sono destinate a finalità di carattere generale, sotto l'aspetto economico, culturale, ricettivo, socio-sanitario, religioso e ricreativo.

Su tali aree sono fra l'altro consentiti interventi per:

- Attrezzature sanitarie, (centri per l'assistenza sociale e la medicina preventiva, centri di medicina sociale, del lavoro, dello sport, ambulatori poliambulatori e consultori specializzati, farmacie)
- Centri sociali e culturali e ricreativi, (centri di studi, biblioteche, uffici e sedi sociali di organizzazioni politiche, sindacali, di categoria, mense, locali per assemblee e riunioni, sedi di gruppi sportivi, edifici per lo spettacolo cinematografico e teatrale, sale da ballo e discoteche)
- Edifici per il culto, (chiese e parrocchie)

La volumetria e le altre caratteristiche tecniche degli edifici saranno definite in sede di progetto esecutivo.

Dovranno essere previsti parcheggi, oltre quelli evidenziati negli elaborati grafici del PRG, nella misura di mq 1 ogni 10 mc. di volume da realizzarsi all'esterno delle costruzioni.

I simboli sovrapposti a ciascuna area, in riferimento alla categoria e alle funzioni compatibili, hanno carattere vincolativo. Sono comunque ammissibili, previa Delib. del Consiglio Comunale, soggette a controllo di legittimità, spostamenti di funzioni compatibili nell'ambito delle zone urbanistiche di cui al presente articolo.

Quando l'edificio o il manufatto, per le sue caratteristiche tipologiche e morfologiche, non esprima una 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.

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.

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.

Art. 43 - V - Verde pubblico o di uso pubblico, elementare, attrezzato, sportivo e di rispetto stradale

VE Aree a verde elementare: 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.

VA Aree a verde attrezzato: 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, piscine scoperte. Dovrà essere assicurata la realizzazione di un numero adeguato di parcheggi sulla base delle necessità dell'utenza prevista.

VP I 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 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 e a cavallo, 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.

Le prescrizioni contenute nelle schede-norma prevalgono sulla presente normativa.

VS Aree per impianti sportivi.

Nelle aree di maggiore dimensione (Monteroni d'Arbia, Ponte a Tressa) la realizzazione degli impianti che comprendono campi di calcio regolamentari, campi di atletica, palestre e piscina coperta, è subordinata al Piano Particolareggiato o Progetto Unitario esteso all'intera area, o nel caso di solo completamento, a progetto preventivo di insieme.

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.

In presenza di schede-norma specifiche le indicazioni in esse contenute hanno carattere orientativo per la progettazione, salvo obblighi e prescrizioni di dettaglio esplicitati nella Scheda norma.

Le altre aree sono riservate ad attrezzature sportive minori (cioè impianti all'aperto, senza costruzione di nuovi volumi ad eccezione dei servizi necessari) la realizzazione delle quali è subordinata ad un progetto unitario esteso all'intero aree e redatto con le caratteristiche di cui ai comma precedenti.

Rs Verde di rispetto stradale

Nelle fasce a margine delle strade è vietata qualsiasi nuova edificazione, comprese le stazioni di servizio per le quali è prevista una specifica zona di piano (D.D.), nonché la 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.

Per tutti i manufatti esistenti in tale zona sono consentite tutte le categorie di intervento, secondo le modalità e prescrizioni relative alla zona confinante esclusi gli ampliamenti, le addizioni, le demolizioni con ricostruzione e la nuova edificazione; in particolare, per i manufatti per aree di rispetto stradale confinanti con le zone agricole sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia tipo A.

Art. 43bis - Vp -Aree a verde privato

Pertinenze private (residenziali, produttive, ecc.) introdotte e normate specificatamente al fine di evitare la modificazione dell'allineamento dei corpi di fabbrica esistenti nelle aree produttive, a seguito del declassamento di un tratto della S.S. 2 Cassia con conseguente riduzione delle fasce di rispetto stradale, ed utilizzate tecnicamente anche nelle zone edificate o di nuova previsione al fine di normare le aree non computabili ai fini dell'applicazione dei parametri edilizio-urbanistici.

Tali aree, relazionandosi con le superfici inedificate delle zone di piano delle quali costituiscono la continuazione, saranno destinate prioritariamente a giardini e/o orti, con inserimenti arborei ed arbustivi che dovranno integrarsi ambientalmente con le sistemazioni a verde delle aree pubbliche confinanti; sono altresì ammessi spazi a parcheggio ad uso esclusivamente privato, purché connessi ad un'attenta sistemazione ambientale che preveda piantumazioni arboree e

schermature realizzate con essenze arbustive. Quando esistono le caratteristiche dimensionali, le condizioni ambientali e morfologiche del terreno e compatibilmente alla presenza di altri vincoli diversi, è consentita la realizzazione di attrezzature per il tempo libero di esclusivo utilizzo e godimento privato come campi da tennis, sistemazioni a verde con utilizzo di vasche d'acqua, piscine, ecc; per tali sistemazioni è richiesto che almeno il 60% della superficie disponibile sia riservata esclusivamente ad opere a verde con esclusione di opere murarie e pavimentazioni impermeabili.

Art. 44 - Rc - Zone cimiteriali e di rispetto cimiteriale

Le zone cimiteriali sono destinate alle attrezzature e servizi cimiteriali, in tali zone le aree sistemate a verde, verde alberato e percorsi scoperti saranno 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, legate alla "pietas" verso i defunti, le caratteristiche generalmente di pregio architettonico delle strutture esistenti o la necessità di migliorarle ed infine 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 T.U. 1265/31 Leggi Sanitarie e successive modifiche (L. 4.12.1956 n. 1428 e L. 17.10.1957 n. 983 e dal Regolamento di Polizia Mortuaria approvato con D.P.R. 10.09.1990 n. 285).

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 200 mt. 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.

All'interno dell'area possono essere ammessi interventi di sistemazione a verde e piantumazione, 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 L.R. 10/79.

Art. 45 - Rf - Zone confinanti con la linea ferroviaria, sottoposte a limiti ed obblighi

I beni della FF.SS. esercitano sulle proprietà finitime varie tipologie di vincoli, le "servitù legali",

introdotti dalla L. 20.03.1865 ed oggi definiti ai sensi degli artt. 36-63 del Titolo III del D.P.R. 11.07.1980 n. 753. Si rimanda alle specifiche norme di Legge per una definizione della distanza minima dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia da osservarsi per le costruzioni, piantagioni di alberi e recinzioni, boschi, escavazioni e canali, che comunque, in zona extraurbana, non deve essere minore di 30 mt, da misurarsi in proiezione orizzontale.

Tali norme mentre in alcuni casi predeterminano la distanza in altri usano una locuzione più elastica, riferendosi ad una distanza tale da non recar pregiudizio alle opere e alla sede ferroviaria o all'esercizio ferroviario, pur entro una distanza indicata espressamente. E' previsto la derogabilità da tali valori.

Ai proprietari finitimi sono imposti i seguenti obblighi:

- di impedire che le acque dei canali artificiali esistenti lateralmente alla sede ferroviaria si espandono nella sede stessa;
- di mantenere inalterate le ripe dei fondi laterali alle linee ferroviarie in modo da impedire lo scoscendimento del terreno;
- di mantenere le opere di qualunque genere lungo le ferrovie in condizioni tali da non compromettere la sicurezza dell'esercizio;
- di demolire o adeguatamente riparare i fabbricati che, a giudizio degli uffici tecnici delle FF.SS. non rispondono a requisiti di sicurezza;
- di recintare adeguatamente gli insediamenti abitativi o produttivi.

E' fatto obbligo a chiunque costruisce strade, canali o condotte d'acqua, elettrodotti, gasdotti o qualunque altra opera di pubblica utilità che debba attraversare impianti ferroviari o svolgersi ad una distanza che possa creare interferenze o limitazioni all'esercizio ferroviario, di ottenere preventiva autorizzazione da parte dell'ufficio preposto delle FF.SS., che potrà condizionarla alla realizzazione di tutte le varianti che riterrà necessarie per garantirne la sicurezza.

Per tutti i manufatti esistenti in tale zona si applicano i dispositivi di cui all'ultimo comma dell'art.43 relativi alla disciplina delle aree a Verde di rispetto stradale (Rs).

Il collegamento tra le due parti del capoluogo in prossimità della Stazione dovrà essere garantito da un sottopasso ferroviario ad uso pubblico con recapito nell'area della Tabaccaia.

Per tale area è prevista la riconversione funzionale conseguente ad un intervento complessivo di ristrutturazione urbanistica come da Scheda Norma n. 4.

Art. 46 - Strade e parcheggi

Le aree destinate a parcheggio sono individuate nella cartografia del Piano con apposito simbolo (Tavv. da 3 a 10 in scala 1:2.000, "Disciplina del patrimonio edilizio esistente").

La forma delle aree è indicativa ed è rinviata nel dettaglio alla progettazione esecutiva; la quantità delle superfici deve invece corrispondere a quella misurabile sugli elaborati grafici del Piano Regolatore Generale.

La realizzazione di aree destinate a parcheggio deve avvenire sulla base di una specifica progettazione che precisi nel dettaglio i materiali, gli elementi di arredo, le alberature, le recinzioni, l'illuminazione ecc.

In sede di progettazione esecutiva, l'ampiezza e il tracciato delle strade di nuova realizzazione deve corrispondere di norma a quelli individuati nella cartografia di Piano, e possono discostarsene solo per comprovate necessità di adeguamento alla reale situazione del terreno e dei luoghi, di tecnica costruttiva e di sicurezza stradale. La progettazione delle nuove strade e dei nuovi parcheggi deve integrare gli aspetti tecnici specialistici con accurate verifiche di impatto ambientale; gli elaborati di progetto devono quindi contenere indicazioni di dettaglio su tutti gli elementi idonei a dimostrare tale integrazione (scarpate, muri di sostegno, tipi di pavimentazione, alberature, segnaletica, illuminazione pubblica).

Le strade bianche (a sterro) devono, di norma, essere mantenute tali. L'introduzione di un diverso sistema di pavimentazione è ammessa per le strade pubbliche che abbiano la funzione di collegamento tra nuclei abitati di consistenza notevole, tra questi e la rete viaria principale o di collegamento tra infrastrutture di interesse collettivo.

Nelle Tavv. 2.1-2.2 in scala 1:10.000 che riportano il Quadro di insieme delle previsioni sono evidenziati i tracciati delle Strade Statali, Provinciali e Comunali, vicinali di uso pubblico, vicinali ammesse al traffico pedonale ciclabile ed ippovia, con la fascia di rispetto che loro compete.

All'interno delle fasce di rispetto stradale è vietato ogni tipo di edificazione come definito al precedente art. 43.

Sono consentiti limitati interventi di variazione del tracciato stradale esistente solo al fine di migliorare le caratteristiche della sede viaria, la regimazione delle acque e la tenuta delle scarpate. Valgono in questo caso le prescrizioni relative agli elaborati di progetto contenute nel quarto comma del presente articolo.

CAPO 3° - DISCIPLINA DELLE AREE A PREVALENTE FUNZIONE AGRICOLA

Art. 47 - Norme generali

Le presenti norme di attuazione del Piano Regolatore Generale relative alle zone agricole (zone omogenee "E" ex D.M. LL.PP. n. 1444 del 2.4.1968) e a quelle destinate ad attività connesse ed equiparate così come definito dal successivo art. 48, attuano le disposizioni di cui all'art. 1 della L.R. 14.04.1995 n. 64 e della L.R. 17.10.1994 n. 76, modificate dalla L.R. 04.04.1997 n. 25, e del Regolamento d'attuazione 05.09.1997 n. 4, tutelando le parti del territorio a vocazione produttiva agricola e l'integrità dell'azienda agricola. Tale tutela avviene individuando, nell'intero territorio comunale, aree con prevalente funzione agricola e sottosistemi con caratteristiche di particolare valore morfologico, ambientale e produttivo all'interno dei quali applicare specifiche normative.

Gli articoli di cui al presente capo 3° definiscono la normativa d'intervento sui sistemi generali per le zone agricole e per quelle ad esse connesse, gli articoli di cui al capo 4° definiscono le normative specifiche per i sottosistemi, aree interessate da particolari politiche di conservazione dell'ambiente e del paesaggio. ⁽¹⁵⁾

⁽¹⁵⁾ *Gli obiettivi che si intendono raggiungere con la seguente normativa sono i seguenti:*

- *Salvaguardia delle parti del territorio a vocazione produttiva agricole e dell'integrità dell'azienda agricola*

Art. 48 - Campo di applicazione

Le disposizioni di cui al presente titolo valgono in tutte le aree del territorio comunale, salvo quanto diversamente previsto dalle norme specifiche relative alle zone omogenee individuate ai sensi del successivo Capo 4°.

Ai fini della presente normativa sono considerate attività agricole quelle previste dall'art. 2135 del Codice Civile, nonché quelle qualificate come agricole da disposizioni normative comunitarie, nazionali e regionali; sono considerate connesse a quelle agricole, oltre all'agriturismo, le seguenti attività esercitate da una o più aziende agricole:

- a) le attività di promozione e di servizio allo sviluppo dell'agricoltura, della zootecnia e della forestazione;
- b) le attività faunistico-venatorie e di allevamento di selvaggine (quando sono effettuate in conformità ai disposti delle LL.RR. 12.01.1994 n. 3, 07.11.1995 n. 92 e Legge Quadro 11.02.1992 n. 157).
- c) le attività di trasformazione, lavorazione, stoccaggio, commercializzazione e promozione dei prodotti agricoli;
- d) le attività di manutenzione e valorizzazione ambientale esercitate dagli imprenditori agricoli, di cui alle LL.RR. 12.01.1994 n. 6 e 04.04.1997 n. 25 ed al Regolamento regionale 05.09.1997 n. 4, ivi comprese le attività didattiche e ricreative connesse con il patrimonio storico, culturale, paesaggistico del territorio rurale;
- e) acquacoltura con o senza connessione con attività di pesca sportiva (quando condotta ai sensi delle LL.RR. 77/82, 25/84 e 34/93, quest'ultima come modificata dalla L.R. 64/95);
- f) apicoltura, bachicoltura ed allevamenti minori;
- g) artigianato rurale, se esercitate dagli imprenditori agricoli di cui alla L.R. 6/94 per la trasformazione e valorizzazione delle produzioni derivanti dalle attività di cui alla lettera "a", e turismo rurale in attività collaterale all'attività agricola nelle zone delimitate ai sensi della dir. 75/268/CEE;
- h) conduzione delle tartufaie controllate o coltivate ai sensi della L.R. 11.04.1995 n. 50.
- i) tutte quelle attività comunque definite tali da disposizioni normative comunitarie, nazionali e regionali.

Art. 49 - Superfici fondiarie minime

Le superfici fondiarie minime che l'azienda agricola deve mantenere in produzione per realizzare nuovi edifici rurali non possono essere inferiori alla seguenti colture effettivamente in atto:

- a) 0,8 ha. per colture ortoflorovivaistiche specializzate, riducibili a 0,6 ha. quando almeno il 50% delle colture è protetta in serra;

-
- *Valorizzazione delle risorse agricole e forestali*
 - *Salvaguardia dell'ambiente naturale e del paesaggio*
 - *Salvaguardia degli aspetti storici ed artistici del territorio*

- b) 3 ha. per vigneti e frutteti in coltura specializzata;
- b) 4 ha. per oliveto in coltura specializzata e seminativo irriguo;
- c) 6 ha. per colture seminate, seminativo arborato, prato, prato irriguo;
- d) 30 ha. per bosco ad alto fusto, bosco misto, pascolo, pascolo arborato e castagneto da frutto;
- e) 50 ha. per bosco ceduo e pascolo cespugliato;

Per i fondi rustici con terreni di diverso ordinamento colturale la superficie fondiaria minima si intende raggiunta quando risulti maggiore o uguale ad 1 la somma dei quozienti ottenuti dividendo le superfici dei terreni di ciascuna qualità colturale per le relative superfici fondiarie minime previste alle lettere da "a" ad "f".

I terreni incolti non costituiscono superfici utili ai fini della individuazione delle superfici fondiarie minime.

Le superfici boscate potranno essere computate nel calcolo delle superfici fondiarie minime soltanto per interventi edilizi connessi con l'attività forestale o comunque attinenti alla utilizzazione dei boschi.

Per vigneti specializzati si intendono colture con non meno di 2.900 piante ad ettaro. Superfici con colture promiscue o comunque con densità inferiori dovranno essere riportate a colture specializzate sulla base di una densità di 2.900 piante ad ettaro, fatte salve le colture promiscue tradizionali che non devono essere soggette all'obbligo di infittimento specie quando localizzate in prossimità di edifici o complessi tutelati.

Per oliveti specializzati si intendono colture con non meno di 200 piante ad ettaro. Superfici con colture promiscue o comunque con densità inferiori dovranno essere riportate a colture specializzate sulla base di una densità di 200 piante ad ettaro, fatte salve le colture promiscue tradizionali che non devono essere soggette all'obbligo di infittimento specie quando localizzate in prossimità di edifici o complessi tutelati.

Per frutteti specializzati si intendono colture arboree o arbustive in coltura asciutta o irrigua con densità di almeno 220 piante ad ettaro. Superfici con colture promiscue o comunque con densità inferiori dovranno essere riportate a colture specializzate sulla base di una densità di 220 piante ad ettaro.

Per tartufaie coltivate si intendono gli impianti ex novo di idonee piante tartufigene preventivamente micorrizzate in numero non inferiore alle 100 piante ad ettaro, riconosciute con le modalità previste dall'art. 5 della L.R. 10.04.1995 n. 50.

Per terreni delimitati come tartufaie controllate ai sensi della L.R. 50/95 art. 4 le superfici sono computate in misura doppia ai fini del raggiungimento della superficie fondiaria minima.

Per aziende zootecniche in cui la consistenza minima del bestiame allevato è pari almeno a 10 U.B.A. e che dimostrino un grado di autoapprovvigionamento espresso in Unità Foraggiere pari almeno al 75% dei fabbisogni, le superfici di cui alle lettere "c", "d", sono computate in misura doppia ai fini del raggiungimento della superficie fondiaria minima.

Le superfici fondiarie di colture di cui alla lettera "a" non sono considerate nel calcolo qualora le colture non fossero in atto alla data di adozione della variante al P.R.G..

Ai fini della realizzazione di nuove costruzioni, il Programma di miglioramento agricolo-ambientale, di cui ai successivi articoli, prende in considerazione la situazione attuale e gli edifici esistenti in riferimento all'intero ambito aziendale, anche se sovracomunale; nel calcolo delle superfici fondiarie

espresse all'art. 18 delle presenti Norme tecniche di attuazione;

- ampliamenti volumetrici non riconducibili alla fattispecie di cui ai punti precedenti;
- mutamento della destinazione d'uso agricolo degli edifici che fanno parte di aziende agricole di dimensioni superiori a quelle fissate al comma 1° dell'art. 49.

Per tutti gli interventi inerenti il trasferimento di volumetrie (nell'ambito di opere di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione), l'ampliamento "una tantum" e la ristrutturazione urbanistica, il progetto per la richiesta di concessione edilizia dovrà essere integrato da adeguati elaborati grafici e descrittivi che ne permettano una valutazione qualitativa nella sua complessità, illustrino il nuovo inserimento architettonico rispetto all'esistente e lo stato finale dei manufatti interessati da parziali demolizioni e trasferimenti di volumetrie.

Sono esclusi dagli interventi di cui ai precedenti punti, eccetto per le categorie di cui alle lettere "a" "b" "c" dell'art. 15:

- gli edifici individuati singolarmente o per complessi, nelle Tavv. 2.1-2.2 in scala 1:10.000 "Quadro d'insieme delle previsioni", soggetti a particolare normativa al fine di salvaguardare l'ambiente ed il paesaggio agrario e per i quali sono stabilite specifiche categorie d'intervento;
- gli edifici interessati dai limiti qualitativi e dalle diversificazioni imposti dagli articoli da 70 a 75 della presente normativa;
- gli edifici censiti negli elenchi di cui all'art. 7 della L.R. 59/80 per i quali sono stabilite specifiche categorie d'intervento;
- gli edifici che costituiscono il patrimonio edilizio rurale anteriore al 1940;
- gli edifici di particolare valore storico o soggetti a Piano di Recupero.

Ad integrazione e modifica delle indicazioni e categorie di intervento dettate dagli elenchi redatti ai sensi della L.R. 59/80 il Consiglio Comunale può individuare zone soggette a Piano di Recupero quando gli organismi ed i manufatti edilizi che v'insistono, pur presentando un impianto originario di valore architettonico e ambientale, evidenziano aggiunte incongrue avvenute in epoca anche recente e numerose superfetazioni minori, e pertanto necessitano di uno studio preliminare che abbia come obiettivo il recupero generalizzato e la valorizzazione anche funzionale del bene; a titolo esemplificativo e non esaustivo vengono indicati i poderi Pociano, Arniano, San Lazzarello, Ponzano e Ponzanello.

- individuare manufatti rurali ritenuti idonei per essere destinati ad attività ristorativa; a titolo esemplificativo e non esaustivo viene indicato il Pod. Le Valline.

Qualora gli edifici ricadano nelle classi di pericolosità 3 e 4 (Tavv. G 4.1- G 4.2) si applica quanto disposto rispettivamente per le classi di fattibilità 3 e 4 degli artt. 90 e 91.

Il numero di unità abitative ricaricabili in ciascun edificio rurale è commisurato alle esigenze abitative dei conduttori e delle loro famiglie impegnati nella conduzione del fondo, così come definiti dalla L.R. 12.01.1994 n. 6, e dell'azienda agricola, facendo riferimento alle superfici fondiarie minime ed alle limitazioni di cui al precedente art. 49; la dimensione delle singole unità abitative dovrà essere rapportata alle specifiche caratteristiche qualitative e tipologiche espresse dall'edificio considerato.

Per quanto concerne le caratteristiche edilizie e morfologiche degli ampliamenti, e i materiali impiegati valgono le prescrizioni contenute nei successivi articoli 53 e 54.

Art. 52 – Nuovi edifici rurali: generalità

E' consentita l'edificazione di nuovi edifici rurali necessari alla conduzione del fondo e all'esercizio delle attività agricole e di quelle connesse di cui al comma 2° dell'art. 48 delle presenti Norme, secondo quanto disposto al presente art. 52 ed ai successivi articoli 53, 54 e 57 rispettivamente per le abitazioni rurali, per gli annessi rurali, per le serre ed i manufatti precari, fermo restando l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero degli edifici esistenti secondo quanto previsto all'art. 5 comma 4° della L.R. 16.01.1995 n. 5 e nel rispetto dei limiti e delle diversificazioni (in rapporto alla funzione agricola e alla caratterizzazione ambientale e paesaggistica) indicati al Capo 4° "Disciplina specifica delle aree omogenee a prevalente funzione agricola ..." articoli da 70 a 75 delle presenti Norme.

Le superfici fondiarie minime che l'azienda agricola deve mantenere in produzione per realizzare nuovi edifici rurali sono quelle indicate all'art. 49 delle presenti Norme tecniche di attuazione; il Piano territoriale di coordinamento provinciale (P.T.C.) potrà definire ulteriori parametri per consentire alle aziende agricole la realizzazione di nuove residenze rurali ed annessi agricoli in considerazione di:

- prodotto lordo vendibile
- impegno di manodopera
- tipologie produttive

Le concessioni edilizie per la realizzazione di nuovi edifici sono rilasciate esclusivamente alle aziende presentatrici dei Programmi di miglioramento agricolo-ambientale, di cui agli articoli successivi, se approvati.

Dalla data di entrata in vigore della L.R. 04.04.1997 n. 25, in modifica alla L.R. 14.04.1995 n. 64, nel caso di trasferimenti parziali di fondi agricoli attuati al di fuori dei Programmi di miglioramento agricolo-ambientale a titolo di compravendita o ad altro titolo che abiliti al conseguimento della concessione edilizia, non sono consentiti nuovi edifici, per dieci anni successivi al trasferimento, su tutti i terreni risultanti.

La non applicazione di tale divieto nei casi in cui i rapporti tra superfici fondiarie ed edifici utilizzati per la conduzione del fondo non siano stati superati su alcuna delle porzioni risultanti, la dimostrazione dell'indispensabilità delle nuove costruzioni in riferimento all'estensione dell'azienda e alle costruzioni in essa esistenti al momento del trasferimento e l'applicazione delle disposizioni anche agli affitti di fondi rustici sono normati ai commi 5, 5bis, 5ter e 6 dell'art. 3 e all'art. 7 della L.R. 25/97.

Art. 53 – Nuova edificazione di abitazioni rurali

La costruzione di nuovi edifici ad uso abitativo è consentita, fermo restando quanto previsto dall'art. 52 e nel rispetto dei limiti e delle diversificazioni indicate agli articoli da 70 a 75 delle presenti Norme, se riferita alle esigenze degli imprenditori agricoli, impegnati a titolo principale nella conduzione del fondo, così come definiti dalla L.R. n. 12.01.1994 n. 6, dei familiari coadiuvanti o degli addetti a tempo indeterminato.

Dovrà essere dimostrata l'indispensabilità della nuova edificazione mediante la presentazione di un Programma di miglioramento agricolo-ambientale redatto ai sensi dell'art. 4 della L.R. 64/95, come modificato dalla L.R. 25/97, e nelle forme e contenuti indicati dagli articoli 2, 3 e 5 del relativo Regolamento regionale di attuazione n. 4/97, che dovranno comunque prevedere la necessità di utilizzo di almeno 1.728 ore lavorative annue per ogni unità abitativa.

Qualora i nuovi edifici ricadano nelle classi di pericolosità 3 e 4 si applica quando disposto rispettivamente per le classi di fattibilità 3 e 4 di cui agli articoli 90 e 91.

La progettazione dovrà garantire l'inserimento del nuovo fabbricato nel territorio con le minori alterazioni possibili dal punto di vista paesaggistico ed ambientale; pertanto saranno da limitare gli sbancamenti di terreno, l'abbattimento di alberature e di sistemazioni idraulico-agrarie preesistenti.

L'ubicazione dovrà essere in continuità a fabbricati eventualmente presenti ed in prossimità della viabilità esistente, evitando al massimo il consumo di nuovo territorio e l'apertura di nuovi percorsi di accesso.

Le nuove costruzioni dovranno rispettare le seguenti caratteristiche edilizie e morfologiche:

- massima semplicità di impianto planivolumetrico (volumi netti, definiti, impostati su piante regolari)
- prospetti lineari, privi di sfalsamenti inutili; aperture in quantità e dimensioni strettamente connesse alle necessità funzionali
- possibilità di realizzazione di logge, divieto assoluto di terrazze in aggetto
- coperture ad una falda, in forma di capanna o padiglione

Gli elementi tipologici ed i materiali impiegati nelle nuove costruzioni dovranno salvaguardare le tradizioni architettoniche locali, puntare allo sviluppo della bioedilizia ed al perseguimento del risparmio energetico, essere del tipo:

- muratura esterna in laterizio formato UNI a faccia vista e/o in conci di pietra e pietrame affogato nella malta, in relazione al trattamento dei paramenti delle preesistenze edilizie dell'area
- infissi esterni in legno naturale o verniciato
- coperture in laterizio a coppi e tegole di tipo tradizionale

La dimensione massima ammissibile di ogni unità abitativa è di mq 110 di superficie dei vani abitabili, così come definiti ai sensi del D.M. 05.07.1975.

Art. 54 - Nuova edificazione di annessi rurali

Nelle aree con prevalente funzione agricola la costruzione di annessi rurali è consentita, fermo restando quanto previsto dall'art. 52 e nel rispetto dei limiti e delle diversificazioni indicate agli articoli da 70 a 75 delle presenti Norme, qualora risulti commisurata alla capacità produttiva del fondo o alle reali necessità delle attività connesse.

Dovrà essere dimostrata l'indispensabilità della nuova edificazione, lo stretto rapporto di funzionalità con gli interventi programmati sui fondi rurali, con specificazione in termini qualitativi e quantitativi (art. 2 comma 6° punti "a" e "b" del Regolamento regionale 4/97), mediante la presentazione di un Programma di miglioramento agricolo-ambientale redatto ai sensi dell'art. 4 della L.R. 64/95, come modificato dalla L.R. 25/97, e nelle forme e contenuti indicati dagli articoli 2, 3 e 5 del relativo

Regolamento regionale di attuazione 05.09.1997 n. 4.

Non è prevista e quindi non è consentita la realizzazione di annessi agricoli riferiti a fondi aventi superfici fondiarie minime inferiori a quanto indicato all'art. 49, con riferimento ai disposti dei commi 10° e 11° dell'art. 3 della L.R. 64/95 come modificati dalla L.R. 25/97 ad esclusione degli annessi in dotazione agli "orti familiari" di cui all'art. 56.

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. 48.

Qualora gli edifici ricadano nelle classi di pericolosità 3 e 4 si applica quando disposto rispettivamente per le classi di fattibilità 3 e 4 di cui agli articoli 90 e 91.

Per la nuova edificazione, ai fini di una disciplina di maggiore dettaglio, gli annessi rurali si dividono in:

- a) annessi per fondi rustici già dotati di edifici rurali di abitazione ed annessi, configurabili come aziende agricole produttive.
- b) annessi per lotti di terreno agricolo non forniti di costruzioni.

Pur in osservanza dei disposti del Regolamento regionale di attuazione 4/97 e delle risultanze sulle necessità quantitative espresse dal Programma di miglioramento agricolo-ambientale, ai fini della realizzazione degli annessi si dispone quanto segue:

- annessi di cui alla lett. "a": la loro ubicazione sarà chiaramente individuata nel progetto d'insieme di cui al successivo art. 69, e prevista in contiguità del nucleo edificato, utilizzando le pertinenze e gli accessi preesistenti; si prescrive di contenere i 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;
- annessi di cui alla lettera "b", per lotti di terreno agricolo di dimensioni uguali o maggiori della superficie fondiaria minima di cui all'art. 49, la quantificazione di nuovi volumi dovrà risultare dal Programma. La loro ubicazione sarà chiaramente individuata nel progetto d'insieme di cui al successivo art. 69;
- annessi di cui alla lett. "b", per lotti di terreno agricolo di dimensioni comprese tra il 30% ed il 99% delle superfici fondiarie minime il volume massimo ammissibile sarà di 80 mc, l'altezza massima utile ml. 2,60, altezza massima totale del manufatto mt. 3,00, misurata dal piano di campagna naturale; la loro ubicazione sarà chiaramente individuata nel progetto d'insieme di cui al successivo art. 69. I manufatti 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, copertura a capanna con manto in coppie tegole, muratura esterna in laterizio con elementi formato UNI del tipo invecchiato faccia a vista o in conci di pietra squadrati e murati secondo le tecniche locali per la zona di Ville di Corsano, infissi esterni in legno naturale o verniciato, esclusi elementi di oscuramento posti in facciata.

Con esclusione di quelli compresi al precedente punto, gli annessi non dovranno superare l'altezza massima di ml. 6,00; sono ammesse strutture portanti in acciaio ed in c.a. a fronte di uno studio

specifico sugli elementi di tamponamento perimetrali e sui rapporti tra “vuoti” e “pieni”, teso a valorizzare il nuovo manufatto nella sua resa materica e cromatica e nell’inserimento ambientale. I tamponamenti esterni potranno essere in mattoni, blocchi di c.l.a. e blocchi di tufo murati a faccia a vista, conci di pietra murati secondo le tecniche locali ed a muratura intonacata e tinteggiata secondo le indicazioni dell’Ufficio Tecnico Comunale.

Le coperture, con tipologia a capanna anche a falde sfalsate, dovranno avere il manto in coppi e tegole di tipo tradizionale o a tegola piana posta di dritto e di rovescio; 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.

La progettazione dell’annesso agricolo, in tutti i casi dovrà garantirne l’inserimento nel territorio con le minori alterazioni possibili dal punto di vista paesaggistico ed ambientale; pertanto saranno da 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.

Art. 55 - Edifici rurali non più utilizzati a fini agricoli

Per gli edifici rurali o complessi edilizi non più utilizzati a fini agricoli, con una o più residenze, la pertinenza della costruzione non potrà superare i 20.000 mq, la loro perimetrazione dovrà corrispondere a segni naturali o antropici fissi esistenti quali fossi, margini di macchia boschiva, siepi, alberate, ecc.; tale condizione, ai fini della conservazione dell’ambiente e dell’unità fondiaria, dovrà essere prevista nei Programmi di miglioramento agricolo-ambientale e nell’apposita convenzione o atto d’obbligo unilaterale.

Sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d’uso non agricola sono consentite le seguenti categorie d’intervento, nel rispetto dei limiti e delle diversificazioni indicati agli articoli da 70 a 75 delle presenti Norme e salva l’osservanza delle specifiche categorie d’intervento riferite ai singoli immobili e manufatti redatte ai sensi della L.R. 59/80, come risultano modificate nella Tabella comparativa con le categorie d’intervento previste all’art. 15 delle presenti norme:

- manutenzione di cui alle lettere “a” e “b” dell’art. 15;
- restauro e risanamento conservativo di cui alla lettera “c” dell’art. 15;
- ristrutturazione di cui alla lettera “d” dell’art. 15

Sono esclusi dagli interventi di cui alla lettera “d” dell’art. 15:

- gli edifici individuati singolarmente o per complessi, nelle Tavv. 2.1-2.2 in scala 1:10.000 “Quadro d’insieme delle previsioni”, soggetti a particolare normativa al fine di salvaguardare l’ambiente ed il paesaggio agrario e per i quali sono stabilite specifiche categorie d’intervento;
- gli edifici che costituiscono il patrimonio edilizio rurale anteriore al 1940;
- gli edifici di particolare valore storico o soggetti a Piano di Recupero.

Le unità edilizie in cui viene suddiviso un edificio rurale non più utilizzato a fini agricoli devono essere in numero congruo all'articolazione planivolumetrica e alle specifiche caratteristiche tipologiche dell'organismo edilizio. Dovranno essere considerati prioritari i valori espressi da elementi tipologici quali: scale interne ed esterne, logge, cucine, forature di ogni tipo; in tal senso dovrà essere assolutamente rispettata la compatibilità espressa dall'involucro edilizio ad accogliere nuove unità. Non sono comunque ammesse, nell'ambito della suddivisione di un organismo, unità edilizie inferiori a 250 mc (pari a circa 85 mq di Superficie utile lorda), calcolato secondo le modalità indicate all'art. 28 comma 2° delle presenti norme.

Art. 56 - Orti familiari

All'interno delle aree E1 ed E3 (rif. Artt. 70 e 72), è individuata una zona da destinare ad "orti familiari", per attività ortive non professionali, e più precisamente nell'area conosciuta come "Belvedere", ubicata presso il capoluogo; in tale area, ritenuta idonea dal punto di vista paesaggistico, vi insistono già attività analoghe nate in assenza di programmazione.

Strumento di intervento: intervento edilizio diretto e progetto di sistemazione generale, di iniziativa privata, contenente gli elementi principali del sistema distributivo/funzionale e delle sistemazioni esterne. Il progetto dovrà contenere indicazioni inerenti i materiali usati per le sistemazioni a terra e le recinzioni, la viabilità di distribuzione ai lotti (non è consentita l'asfaltatura), e la previsione di aree, perimetrali e/o interne, con il compito specifico di compensazione ambientalmente dell'area Eo. Tali aree o fasce di terreno, inserite organicamente alla morfologia del sito ed alla geometria dei lotti ad orto, attraverso il mantenimento di una destinazione non ortiva e la piantumazione di nuove essenze arboree e/o arbustive, dovranno garantire il mantenimento della naturalità del luogo e la copertura della "lottizzazione ortiva" da con visivi privilegiati.

Ogni singolo orto non dovrà avere una superficie inferiore a mq. 1.000 e superiore a mq. 2.500; tali aree potranno essere dotate di annessi rurali, autorizzati uno per famiglia e realizzati secondo i seguenti parametri:

- volume massimo per annesso: 35 mc/1.000 mq e 45 mc /2.500 mq
(per l'annesso di mc 35 è consigliata la soluzione a pianta rettangolare mt x mt 3,0x4,5 o quadrata con lato di mt 3,6, per l'annesso di mc 45 la soluzione a pianta rettangolare mt x mt 3,8x4,5 o quadrata con lato di mt 4,2)
- altezza massima della copertura in gronda: mt. 2,20
- altezza massima della copertura nel colmo: mt. 3,00
- pendenza massima delle falde: 30%

Tali depositi dovranno essere costruiti in legno o in struttura precaria rivestita all'esterno con tavole o pannellature in legno.

Il tetto, a capanna o a una sola falda, dovrà essere realizzato in elementi laterizi (manto in coppi e tegole o tegola piana disposta di dritto e di rovescio di tipo tradizionale, sono escluse tegole portoghesi ecc.) oppure in strutture precarie rivestite in materiale vegetale (scopi, cannicci, ecc.).

Ove possibile, le strutture devono essere poste a ridosso di dislivelli naturali del terreno.

Nella richiesta di autorizzazione dovranno essere indicati i materiali usati per le sistemazioni a terra e le recinzioni.

Art. 57 – Manufatti precari e serre

E' ammessa l'installazione, per lo svolgimento delle attività di cui alle lettere da "a" ad "i" dell'art. 48 delle presenti Norme, di manufatti precari realizzati con strutture in materiale leggero semplicemente appoggiati a terra, per le quali sono consentite esclusivamente le opere di ancoraggio, che non comportino alcuna modificazione dello stato dei luoghi, nel rispetto dei limiti e delle diversificazioni indicati agli articoli da 70 a 75 Capo 4° "Disciplina specifica delle aree omogenee a prevalenze funzione agricola ..."

L'installazione potrà essere realizzata, previa comunicazione al Sindaco redatta dal titolare dell'azienda agricola o dal proprietario del fondo nei casi ammessi e disciplinati specificatamente ai sensi del 4° comma dell'art. 1 della L.R. 25/97, nella quale l'interessato dichiara e descriva:

- le motivate esigenze produttive in relazione alle attività agricole e connesse di cui all'art. 48 ;
- la superficie, le dimensioni di massima e la collocazione del manufatto;
- le caratteristiche ed i materiali da utilizzare;
- la particella catastale ove sarà collocato il manufatto;
- il periodo di utilizzazione e mantenimento del manufatto, comunque non superiore ad un anno, dichiarando la data entro la quale il manufatto sarà rimosso;
- il rispetto delle norme di riferimento ovvero la dichiarazione che l'intervento avviene in conformità della legge regionale, del relativo regolamento d'attuazione e della normativa tecnica di attuazione del P.R.G.;
- l'impegno alla rimozione del manufatto al termine del periodo di utilizzazione fissato (per le serre con copertura stagionale, l'impegno alla rimozione è riferito alla sola copertura).

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.

La realizzazione di serre con copertura stagionale e di quelle destinate ad essere mantenute per un periodo di tempo predeterminato superiore ad un anno, con le caratteristiche costruttive simili a quelle descritte per i manufatti precari, di cui al 1° comma, è ammessa previa comunicazione al Sindaco con le modalità sopra specificate e alle seguenti condizioni:

- a) il materiale utilizzato deve consentire il passaggio della luce;
- b) l'altezza massima non deve superare i 4 metri in gronda ed i 7 metri al culmine. Nel caso di serre con tipologia a tunnel viene considerata solo l'altezza al culmine;
- c) le distanze minime non devono essere inferiori a:
 - metri 5 dalle abitazioni esistenti sul fondo;
 - metri 10 da tutte le altre abitazioni (distanza ridotta a metri 5 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 metri 5 o inferiore.

d) distanze minime dalle strade pubbliche secondo quanto previsto dal codice della strada;

Le serre temporanee con le caratteristiche di cui alle precedenti lettere "b" e "c" possono utilizzare come copertura anche le reti ombreggianti.

Negli altri casi, per la realizzazione di serre, si applicano le disposizioni previste per gli annessi rurali di cui all'art. 54.

Art. 58 - Recinzioni

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 commi.

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.

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.

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 coni visivi privilegiati.

Art. 59 – Mutamento delle destinazioni d'uso

I mutamenti di destinazione d'uso degli edifici rurali sono normati dall'articolo 5 della L.R. 64/95 come modificato dagli articoli 5 e 5ter della L.R. 25/97.

Gli interventi che comportano 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, ed ai sensi dell'art. 4 comma 6° della L.R. 64/95 come modificato dall'art. 4 comma 6° della L.R. 25/97, sono consentiti previa sottoscrizione di convenzione o atto d'obbligo unilaterale.

La convenzione o l'atto d'obbligo unilaterale individuano le aree di pertinenza degli edifici ed applicano i disposti dei commi 2°, 3° e 4° dell'art. 5ter della L.R. 25/97.

Art. 60 - Interventi su terreni agricoli

Gli interventi su terreni agricoli che comportino trasformazioni degli assetti del territorio come movimenti di terra, modificazione dello stato e della consistenza delle colture arboree, modifiche delle opere di regimazione delle acque superficiali e profonde, non sono consentiti nelle aree ove

sono presenti:

- calanchi, biancane e forme morfologiche tipiche dell'area
- zone boscate e arbusteti delle zone di erosione degli impluvi
- zone definite in classe 4 di pericolosità geologica ad eccezione di quelle in frana attiva.

Sono consentiti, con le modalità di cui al presente articolo:

a) le opere di entità limitata sono subordinate alla presentazione di una relazione di asseveramento così come specificato al successivo art. 67.

Si considerano di entità limitata:

- i movimenti di terreno inferiori ai 300 metri cubi
- i livellamenti a compenso di superfici inferiori ai 5.000 metri quadrati
- gli scassi ed i dissodamenti effettuati su qualsiasi superficie, se non prevedono asportazioni di coltivazioni arboree di qualsiasi tipo, oppure se inferiori ai 5.000 metri quadrati, comprese le piante isolate
- la realizzazione di fossi e drenaggi
- esportazioni, reimpianti e nuovi impianti di specie arboree e arbustive che interessino superfici inferiori ai 5.000 metri quadrati

b) nei casi non contemplati nel comma precedente, gli interventi sono ammessi, previa autorizzazione del Sindaco. L'istanza di autorizzazione dovrà contenere una relazione tecnica firmata dal tecnico con specifiche competenze.

c) non è ammessa l'eliminazione di colture agrarie tradizionali poste in prossimità ed a corredo di un complesso rurale.

Per le aree individuate nelle classi 3 della pericolosità geologica dovrà essere redatto uno specifico progetto geologico per il recupero funzionale delle aree stesse.

I progetti di intervento di cui ai successivi articoli dovranno inoltre individuare sia gli assetti definitivi, che le sistemazioni intermedie al fine di garantire la realizzazione degli interventi senza alterazioni significative del paesaggio.

Sono fatti salvi tutti gli altri vincoli derivanti da legislazione nazionale e regionale e in particolare:

- vincolo idrologico (R.D. 3267/23)
- vincolo paesaggistico (L. 1497/39)
- vincolo archeologico (L. 1089/1939)

La documentazione da presentare per la realizzazione degli interventi di cui al presente articolo dovrà essere integrata da un progetto di insieme e dalla relazione geologica, ove richiesto.

Art. 61 - Interventi su terreni di interesse forestale

Si considera bosco il terreno coperto da vegetazione forestale arborea e/o arbustiva, di origine naturale o artificiale in qualsiasi stadio di sviluppo e così censito nel Catasto Terreni all'entrata in vigore del P.R.G., anche se percorsi dal fuoco.

Sono inoltre considerate boscate quelle aree individuate come tali nella carta dell'uso del suolo allegata alle presenti normative (Tavv. A 1.1-A 1.2). Sono da considerare altresì bosco i terreni suddetti anche se privi temporaneamente di vegetazione arborea ed arbustiva per cause naturali o per intervento dell'uomo.

Non si considerano boschi i terreni destinati a colture legnose specializzate in avvicendamento alle colture o alla produzione di piante ornamentali.

Nei terreni boscati, ancorché percorsi dal fuoco, è vietata comunque la costruzione di edifici.

Le zone boscate, anche se percorse da incendi, non possono avere una destinazione diversa da quella in atto prima dell'evento.

In questi terreni gli interventi di sistemazione idraulica e forestale dovranno essere preceduti dal deposito di una relazione di asseveramento di cui al successivo art. 67.

Le opere e gli interventi per la prevenzione degli incendi e per facilitare l'arresto del fuoco dovranno comunque permettere, per quanto possibile, la continuità della vegetazione, la protezione del suolo all'erosione, la regimazione delle acque superficiali.

Nelle zone boschive percorse dal fuoco è vietato il pascolamento finché il bosco stesso non sia ricostituito.

Sono ammessi gli interventi volti al miglioramento ed al recupero delle superfici cespugliate in pascolo o pascolo arborato o che prevedano la riconversione a bosco. Questi interventi sono subordinati ad autorizzazione del Sindaco.

Nella esecuzione delle opere di miglioramento o riconversione dovrà essere evitato l'abbattimento delle piante arboree di interesse tartufigeno quali:

- Querce (*Quercus spp*), Pioppo (*Populus spp*), Salice (*Salix spp*), Carpino (*Carpinus betulus*), Carpinello (*Ostrya carpinifolia*).

Sono fatti salvi tutti gli altri vincoli derivanti da legislazione nazionale e regionale e in particolare:

- vincolo idrogeologico (R.D. 3267 del 1923)
- vincolo paesaggistico (L. 1497 del 1939)

Documentazione da presentare:

- relazione tecnica di asseveramento
- progetto di insieme

Art. 62 - Interventi su laghi e corsi d'acqua

Tutti i corsi d'acqua del territorio comunale sono soggetti alle disposizioni del presente articolo, fatte salve le ulteriori competenze in materia dell'ufficio del Genio Civile e degli altri Enti preposti.

E' vietato lo scavo e l'asportazione di ghiaia e sabbia sia nell'alveo che in golena.

Sono consentiti lavori di drenaggio e regolarizzazione degli alvei purché non correlabili con l'asporto e la commercializzazione degli inerti, ed autorizzati dalle competenti autorità.

Tutti i soggetti che provvedono all'attingimento di acque da corsi d'acqua le cui acque siano dichiarate pubbliche dovranno installare e mantenere in efficienza strumenti per la misura delle acque adatti e farne comunicazione oltre che al Genio Civile, all'Amministrazione Comunale.

Gli impianti per l'attingimento da corsi d'acqua dovranno presentare caratteristiche ambientali idonee; in ogni caso è vietato l'utilizzo di materiali provenienti da improprio riuso.

Lungo i corsi d'acqua, per una fascia di ml. 80 da ambo i lati, è vietato lo spargimento di liquami o fanghi di qualsiasi tipo.

Al fine di agevolare l'attività ricreativa e sportiva lungo le rive del fiume, è fatto divieto di apporre limitazioni, impedimenti o recinzioni che limitano tale accesso.

E' vietato ostacolare in qualsiasi modo il regolare deflusso delle acque.

Tutte le nuove opere di regimazione idraulica, gli interventi straordinari sui presidi esistenti, dovranno essere autorizzate, oltre che dalle altre autorità preposte, anche dall'Amministrazione Comunale.

Gli interventi di movimento terra e di ripulitura della vegetazione connessi con le opere di regimazione idraulica e i movimenti di terra connessi alla lavorazione agricola della stessa, dovranno essere eseguiti con modalità che permettano la salvaguardia della vegetazione e dell'ambiente tartufigeno, soprattutto in prossimità dei fossi.

Alle domande dovrà essere allegato un progetto di insieme di cui al successivo art. 69.

Le opere di regimazione in alveo dovranno garantire comunque la continuità del fluido, prevedendo quindi idonee scale di monta per lo spostamento della fauna ittica.

L'altezza massima dello stramazzo dei presidi è stabilita in ml. 1,50 dal pelo libero.

La indispensabilità delle opere dovrà essere dimostrata da uno studio idraulico e idrogeologico preliminare che tenga conto dei deflussi e delle opere esistenti nel bacino di competenza.

Sono vietati interventi di cementificazione in alveo, ad eccezione di guadi sommergibili che debbono essere appositamente autorizzati dall'Amministrazione Comunale, sentite le autorità competenti.

Sono ammesse sistemazioni di sponda purché ne sia studiato l'inserimento con l'ambiente circostante e subordinatamente ai vincoli derivanti dalle normative di carattere nazionale e regionale.

Saranno preferite soluzioni che prevedano il consolidamento delle sponde con idonei materiali che permettano l'inerbimento ed il cespugliamento.

Le sistemazioni con gabbionature di pietrame assestato non potranno avere altezze superiori a ml. 1,50, salvo eventuali condizioni particolari.

Dovrà essere garantita la sistemazione a verde dei manufatti e dall'area a monte degli stessi.

Per altezze superiori a ml. 1,50 si dovranno progettare "sistemazioni a gradone" con uso di gabbionature che prevedano la sistemazione a verde dei piani intermedi.

E' ammessa la realizzazione di bacini artificiali per uso agricolo e per gli altri usi di interesse pubblico, finché il volume invasato sia inferiore a 100.000 mc. e l'altezza dello sbarramento inferiore a ml. 10, subordinatamente a quanto previsto dalla legislazione a carattere nazionale e regionale in materia.

E' anche vietata la creazione di invasi in aree dove l'opera di ritenuta e le parti superiori dei versanti ricadano in tutto o in parte nelle classi 3 e 4 della carta di pericolosità geologica.

Il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla presentazione degli elaborati di cui all'art. 69.

La documentazione da presentare per la realizzazione degli interventi di cui al presente articolo dovrà essere integrata da un progetto di insieme.

Art. 63 - Interventi sulla viabilità podereale e forestale

Sono ammessi in generale limitati interventi di variante della viabilità esistente se comportino un miglioramento delle caratteristiche della sede viaria, contribuiscano alla regimazione delle acque e

alla prevenzione dei fenomeni di incendio.

In ogni caso la maglia viaria di antica formazione, quale risultante dal Catasto Lorenese, non può essere modificata nelle sue caratteristiche fondamentali: sviluppo, sezioni, sistemazioni a retta.

E' vietata comunque la chiusura, anche temporanea durante la giornata, delle strade vicinali e di interesse pubblico, individuate alle Tavv. 2.1-2.2 in scala 1:10.000 "Quadro d'insieme delle previsioni" e suddivise in:

- a) Strade vicinali di uso pubblico meccanizzate
- b) Strade vicinali di uso pubblico pedonali, ciclabili, ippovie.

L'eventuale deviazione del loro tracciato in prossimità delle abitazioni è ammessa solo per giustificati motivi e se il tracciato di nuova formazione presenta caratteristiche che permettano una fluidità almeno uguale a quella preesistente.

Nei casi di ampliamento o rettifica dovranno essere salvaguardate per quanto possibile le piante esistenti e le siepi stradali.

Non è mai ammesso l'abbattimento di piante di alto fusto ubicate sulle banchine e sulle scarpate stradali.

Art. 64 – Impianti attrezzature opere pubbliche altre infrastrutture

E' ammessa la realizzazione di impianti, attrezzature, opere pubbliche e di interesse generale realizzate dagli Enti competenti.

La loro realizzazione è subordinata all'autorizzazione rilasciata con apposita deliberazione dell'Amministrazione Comunale, sentito il parere delle varie commissioni comunali e delle altre Autorità competenti. Si rinvia all'art. 41 delle presenti norme.

In attuazione dei disposti dell'art. 6 della L.R. 64/95 così come modificata dalla L.R. 25/97 e del relativo Regolamento di attuazione 4/97, la realizzazione degli impianti pubblici o di pubblico interesse, non previsti dallo Strumento urbanistico, nei casi in cui sono destinati a:

- trasformazione dell'energia elettrica da alta a media tensione
- ritenzione e trattamento delle acque destinate alle reti di trasporto per scopi potabili o industriali
- ripetitori per telecomunicazioni

è consentita previa approvazione di apposite varianti che disciplinano la localizzazione e le modalità esecutive degli impianti stessi.

Art. 65 - Zone di recupero, piani di recupero di zona

Nel territorio comunale sono presenti aree che presentano evidenti fenomeni di degrado socio-economico, insufficienti collegamenti funzionali tra abitazioni rurali e terreni agricoli, degrado fisico dei fabbricati e pessimo stato di conservazione delle sistemazioni esterne.

In tale aree potranno essere individuate zone di recupero così come definito dall'art. 8 della L.R. 59/80 e dall'art. 27 della Legge 457/78.

Le proposte di piano di recupero di iniziativa pubblica o privata dovranno perseguire i seguenti

obiettivi generali:

- valorizzazione delle risorse agricole e forestali e naturali in relazioni alle potenzialità e caratteristiche attitudinali delle diverse aree
- recupero del patrimonio edilizio esistente mantenendone comunque l'integrazione strutturale, ambientale e paesaggistica con il territorio circostante
- creazione di un nuovo equilibrio fra insediamenti e territorio agricolo
- mantenimento in stato di efficienza della viabilità secondaria esistente creando le condizioni per la sua conservazione e per permetterne la fruizione pubblica.

Il recupero dei fabbricati rurali, all'interno del Piano di recupero potrà avvenire, quindi, tramite l'individuazione di attività connesse con quelle agro-silvo-pastorali od altre attività che mantengono uno stretto legame con la struttura produttiva agricola e con il territorio.

Nei piani di recupero che perseguono tali obiettivi è consentita l'utilizzazione ed il recupero dei fabbricati attraverso la presentazione di un Programma di miglioramento agricolo-ambientale redatto ai sensi della L.R. 64/95 come modificata dalla L.R. 25/97 e nelle forme e contenuti indicati dal relativo Regolamento regionale di attuazione 4/97 e la creazione di unità residenziali, anche in numero superiore alle preesistenti ma congruo all'articolazione planivolumetrica e alle specifiche caratteristiche tipologiche degli organismi edilizi dei quali deve essere rispettata la compatibilità espressa ad accogliere nuove unità, secondo i vincoli di cui all'art. 55.

Il recupero dei fabbricati dovrà pertanto garantire il mantenimento delle caratteristiche architettoniche tipiche, il mantenimento e la qualificazione delle sistemazioni vegetazionali esistenti, la destinazione pubblica della viabilità minore e la sua manutenzione.

Nei casi sopraddetti dovrà comunque essere garantito il mantenimento della destinazione agricola di una parte dei locali al fine di contribuire alla integrazione tra attività produttive connesse con il territorio e l'uso residenziale degli edifici.

La porzione rurale degli organismi o complessi edilizi oggetto del Piano di recupero dovrà essere definita per ogni caso specifico, dovrà comunque prevedere almeno un'unità abitativa e mc. 200 di annessi rurali.

Il Piano di recupero dovrà fare riferimento ad ambiti territoriali omogenei, riferito comunque all'intera azienda o alle aziende interessate; dovranno essere evidenziati gli interventi territoriali che si prevede di attivare, i tempi e di modi necessari al raggiungimento degli obiettivi, i costi ed i benefici, e comunque i risultati economici e gli effetti sociali del recupero. Il recupero del patrimonio edilizio sarà a totale carico dei privati, sia per quanto riguarda le opere edilizie, sia per le opere di urbanizzazione, gli allacciamenti, i servizi.

L'Amministrazione Comunale si impegna a definire gli ambiti, i contenuti e gli adempimenti dei Piani di recupero di zona.

Art. 66 – Programma di miglioramento agricolo ambientale

Il Programma di miglioramento agricolo ambientale, con i contenuti indicati dalla L.R. 64/95 come modificata dalla L.R. 25/97 e dal relativo Regolamento regionale 4/97, deve essere presentato per tutti gli interventi edilizi o di trasformazione territoriale necessari allo sviluppo aziendale.

In particolare sono condizionati all'approvazione del Programma i seguenti interventi:

- costruzione nuovi edifici rurali ad uso abitativo (art. 3 L.R. 25/97) di cui agli articoli 52 e 53 delle presenti Norme
- costruzione nuovi annessi agricoli (art. 3 L.R. 25/97) di cui agli articoli 52 e 54 delle presenti Norme
- costruzione di serre diverse da quelle indicate al comma 13° art. 3 L.R. 25/97, di cui all'art. 57 ultimo comma delle presenti Norme
- mutamenti delle destinazioni d'uso (art. 5 L.R. 64/95 come modificato dagli articoli 5 e 5ter della L.R. 25/97), di cui agli articoli 59, 55 e 51 delle presenti Norme
- ristrutturazioni urbanistiche (comma 4° lettera "a" art. 5 L.R. 25/97) di cui all'art. 51 delle presenti Norme
- ampliamenti volumetrici (comma 4° lettera "b" art. 5 L.R. 25/97) di cui all'art. 51 delle presenti Norme

Il Programma, con i contenuti di cui al comma 2° dell'art. 4 della L.R. 25/97 e le ulteriori specifiche di cui all'art. 2 del Regolamento Regionale di attuazione 05.09.1997 n. 4, deve essere presentato ed approvato dal Comune previo parere dell'Ente delegato in materia di agricoltura, secondo il procedimento e nei termini indicati nel comma 5°bis dell'art. 4 della L.R. 25/97 e le specificazioni di cui all'art. 3 del Regolamento regionale di attuazione 4/97.

Il parere dell'Ente delegato in materia di agricoltura consiste:

- nella verifica degli aspetti agronomici e forestali, con riferimento a classi colturali e non a singole colture;
- nella verifica degli aspetti paesistico ambientali e idrogeologici;
- nella verifica di conformità con il Piano territoriale di coordinamento provinciale di cui all'art. 16 della L.R. 5/95.

Il Comune verifica la conformità con gli strumenti urbanistici, gli aspetti igienici, ambientali e paesaggistici, a tal fine al Programma dovrà essere allegato un Progetto di insieme di cui al successivo art. 69; l'Amministrazione comunale potrà negare l'approvazione del Programma sulla base del proprio parere.

L'approvazione del Programma costituisce condizione preliminare per il rilascio delle concessioni o autorizzazioni edilizie, la sua realizzazione è garantita da un'apposita convenzione o da un atto d'obbligo unilaterale di cui al successivo art. 68.

Il Programma ha valore di piano attuativo nel caso di superamento dei criteri e parametri stabiliti dalla Provincia con il Piano Territoriale di coordinamento e comunque in ogni caso in cui si preveda la realizzazione di nuove abitazioni rurali per una volumetria superiore ai 600 mc, attraverso interventi di nuova edificazione o di trasferimenti di volumetrie. Nel caso in cui il Programma abbia valore attuativo la documentazione prevista dovrà essere integrata dagli elaborati tecnici planivolumetrici e dalle norme di attuazione, richiesti per gli strumenti urbanistici particolareggiati, redatti a firma di professionista abilitato.

Art. 67 - Relazione tecnica di asseveramento e competenze professionali

Il Programma di miglioramento agricolo ambientale dovrà essere redatto e firmato di professionista

abilitato con specifiche competenze in materia agricola, affiancato da tecnico abilitato in materia di urbanistica nel caso che il Programma abbia valore attuativo ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 66.

La relazione tecnica di asseveramento, firmata dal tecnico abilitato di cui al presente articolo è necessaria per la realizzazione dei seguenti interventi:

- a) interventi su terreni agricoli, punto "a" dell'art. 60.
- b) interventi su terreni di interesse forestale, art. 61 comma quinto.

Nella relazione il tecnico assevera che la esecuzione delle opere rispetta la legislazione vigente in materia; che esse sono fedelmente documentate negli elaborati di progetto, e che saranno effettuate secondo le regole agronomiche più appropriate.

La relazione dovrà essere firmata da tecnici abilitati.

Art. 68 – Convenzioni

E' richiesta la stipula di apposita convenzione o atto unilaterale d'obbligo per tutti i casi e nei modi previsti dalla L.R. 64/95 come modificata dalla L.R. 25/97.

Art. 69- Progetto di insieme

Il progetto di insieme ha lo scopo di descrivere la localizzazione e l'inserimento dell'intervento nel territorio, garantendo la conservazione degli aspetti architettonici degli edifici esistenti e la compatibilità di tipo paesaggistico-ambientale.

Il Progetto di insieme comprende i seguenti elaborati:

- inquadramento territoriale degli interventi
- rilievo planimetrico della proprietà in scala appropriata all'entità dell'intervento (1:2.000 - 1:5.000) con l'inserimento dell'intervento stesso
- rilievo planimetrico dell'area interessata dal progetto in scala appropriata (1:1.000 - 1:2.000). Nel rilievo dovranno essere evidenziate le coltivazioni in atto, gli assetti vegetazionali in genere, le alberature, le formazioni vegetali naturali, le sistemazioni idrauliche, la viabilità
- progetto di massima avanzato delle opere proposte con piante, prospetti e sezioni
- relazione illustrativa del progetto
- relazione geologica ove richiesto
- documentazione fotografica di dettaglio che indichi chiaramente da vari visuali il sito ove dovrà essere edificato l'immobile e ne verifichi l'inserimento nel paesaggio.

Per gli interventi sui fabbricati rurali il Progetto di insieme dovrà essere corredato da una rilievo delle costruzioni e da documentazione fotografica di dettaglio.

Il Progetto di insieme è richiesto per i seguenti interventi:

- costruzione abitazioni rurali
- costruzione annessi agricoli
- costruzioni di recinzioni

- costruzioni di serre
- interventi su laghi e corsi d'acqua
- interventi su terreni ad interesse forestale, 5° comma art. 61.
- interventi su terreni agricoli, punto "b" dell'art. 60.
- interventi sulla viabilità

CAPO 4° - DISCIPLINA SPECIFICA DELLE AREE OMOGENEE A PREVALENTE FUNZIONE AGRICOLA IN ATTUAZIONE DI PARTICOLARI POLITICHE DI CONSERVAZIONE DELL'AMBIENTE E DEL PAESAGGIO

Art. 70 - E1 - Aree produttive agricole di rispetto ambientale poste in prossimità delle zone urbanizzate ⁽¹⁶⁾

In tali aree di rispetto ambientale non sono consentite nuove costruzioni anche in ampliamento ad esclusione dell'area conosciuta come "Belvedere" che, per la vicinanza al Capoluogo, la facile accessibilità e l'orientamento favorevole ha evidenziato da tempo la vocazione d'uso ad "orti familiari" e per la quale valgono le norme di cui all'art. 56 per la realizzazione di annessi.

E' consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro ed il risanamento conservativo ai fini del recupero dei manufatti e degli edifici esistenti: in tali operazioni è consentito l'adeguamento funzionale distributivo degli edifici purché la loro destinazione rimanga quella originaria ovvero venga modificata in funzione delle finalità della zona stessa. Sono prescritti la conservazione ed il potenziamento della vegetazione esistente. L'impianto di nuove essenze arboree e arbustive è attuato tramite progetti complessivi tendenti al mantenimento della fisionomia tradizionale della vegetazione con la esclusione, pertanto, di piante esotiche improprie.

Non sono consentiti il pascolo, l'esercizio venatorio e la costruzione di serre.

⁽¹⁶⁾ *Si tratta delle aree poste a contorno di ambiti interessati da processi di antropizzazione, si presentano frammentate soprattutto nella parte più a valle ricca di infrastrutture e dove l'antropizzazione è maggiore e più antica. Pur frammentate mantengono in genere una evidente valenza produttiva agricola.*

Fanno parte di scenari di pregio come per Lucignano d'Arbia, Cuna e Ville di Corsano, dove il rapporto tra i vari elementi della struttura fisica e quelli storico-architettonici, determina un particolare valore del luogo. Il P.R.G. dispone pertanto norme cautelative nei confronti del rispetto e della conservazione di questi valori.

Art. 71 - E2-Aree produttive agricole di fondo valle dell'Arbia e dei principali corsi d'acqua ⁽¹⁷⁾

Nelle aree di cui al presente articolo, ad esclusione del fondo Valle dell'Arbia e della Sorra, non sono consentite nuove costruzioni, anche in ampliamento, salvo che per quelle destinazioni d'uso e funzioni indicate specificatamente nelle tavole di Piano o risultanti dagli atti di coordinamento e da prescrizioni di iniziativa provinciale.

Nell'area di fondo Valle dell'Arbia e della Sorra, sono ammesse nuove costruzioni e annessi agricoli, in relazione alle risultanze dei Programmi di miglioramento agricolo ambientale di cui all'art. 66; anche eventuali aumenti di volume saranno subordinati all'approvazione di detti Programmi.

Qualora gli edifici ricadano nelle classi di pericolosità 3 e 4 si applica quando disposto rispettivamente per le classi di fattibilità 3 e 4 di cui agli artt. 90 e 91, non sono ammessi volumi in interrato o seminterrato.

Per gli edifici esistenti sia a carattere produttivo che con finalità abitative, sia di tipo rurale che agrituristico, ferma l'applicazione delle disposizioni di cui all'art. 1 della L.R. 14.04.1995 n. 64 e della L.R. 17.10.1994 n. 76, modificate dalla L.R. 04.04.1997 n. 25, e del Regolamento d'attuazione 05.09.1997 n. 4, come riportate al Titolo 4° Capo 3° delle presenti norme, sono consentiti gli interventi di cui alle lettere "a" "b" "c" dell'art. 15, salva l'osservanza delle specifiche categorie d'intervento riferite ai singoli immobili e manufatti redatte ai sensi della L.R. 59/80, come risultano modificate nella Tabella comparativa con le categorie d'intervento previste all'art. 15 delle presenti norme.

Sono altresì consentiti gli interventi di cui alla lettera "d" dell'art. 15 con l'esclusione degli edifici indicati in elenco:

- edifici individuati singolarmente o per complessi, nelle Tavv. 2.1-2.2 in scala 1:10.000 "Quadro d'insieme delle previsioni", soggetti a particolare normativa al fine di salvaguardare l'ambiente ed il paesaggio agrario e per i quali sono stabilite specifiche categorie d'intervento;
- edifici interessati dai limiti qualitativi e dalle diversificazioni imposti dagli articoli da 70 a 75 della presente normativa;

⁽¹⁷⁾ *Le aree di fondo valle del Fiume Arbia e dei Torrenti Biena, Sorra, Tressa, Stile e Causa hanno loro specificità ambientali e paesaggistiche. Il fondo valle dell'Arbia, suddiviso dagli altri con apposito tratteggio indicato in cartografia, si presenta vasto, antropizzato, ricco di infrastrutture, segnato da una storia secolare e dagli interventi dell'uomo. Pur tuttavia essendo molto fertile è anche caratterizzato da vasti ambiti con spiccata valenza produttiva agricola oltre che di notevole valore paesaggistico. Gli altri corsi d'acqua percorrono ambienti caratterizzati da un risultato di particolare pregio del rapporto tra lavoro agricolo dell'uomo e ambiente naturale originario e presente, in qualche caso l'ambiente naturale appare quasi incontaminato, disabitato, questi fondo valle sono sostanzialmente indenni da insediamenti e manufatti di qualsiasi tipo.*

Aree di fondovalle con diverso grado di antropizzazione vengono riferite ad un'unica normativa in quanto viene data particolare importanza al fatto che tutte evidenziano una completezza di "quadro ambientale", definendo una unità morfologica di valore ambientale ed un effetto paesaggistico complessivo tale da richiedere regole per la conservazione degli assetti ambientali raggiunti, pur nella continuità e valorizzazione delle pratiche agricole.

- edifici censiti negli elenchi di cui all'art. 7 della L.R. 59/80 per i quali sono stabilite specifiche categorie d'intervento;
- edifici che costituiscono il patrimonio edilizio rurale anteriore al 1940;
- edifici di particolare valore storico o soggetti a Piano di Recupero.

Nelle aree di cui al presente articolo, interessate da nuova edificazione a carattere produttivo o con finalità abitative, la dislocazione e la qualità di qualsiasi nuovo manufatto devono essere valutate sulla base di appositi studi che garantiscano il migliore inserimento ambientale che comunque dovrà rispettare quanto prescritto agli articoli specifici delle norme.

Non sono consentiti allevamenti zootecnici di tipo industriale.

Gli interventi di movimento terra e ripulitura della vegetazione connessi con le opere di regimazione idraulica ed i movimenti di terra connessi alla lavorazione agricola, dovranno essere eseguiti con modalità che permettono la salvaguardia della vegetazione e dell'ambiente tartufigeno.

Per ogni altro riferimento agli interventi per i corsi d'acqua si rimanda all'art. 62.

Art. 72 - E3 - Aree produttive agricole collinari delle "crete senesi", di particolare interesse ⁽¹⁸⁾

Nelle aree di cui al presente articolo ad esclusione delle zone individuate nella classe 3 e 4 della Carta della pericolosità (Tavv. G 4.1-G 4.2), sono ammesse nuove costruzioni, annessi agricoli, stalle, maneggi al coperto, ecc., in relazione alle risultanze dei Programmi di miglioramento agricolo ambientale di cui all'art. 66; anche eventuali aumenti di volume saranno subordinati all'approvazione di detti Programmi.

Per gli edifici esistenti sia a carattere produttivo che con finalità abitative, sia di tipo rurale che agrituristico, ferma l'applicazione delle disposizioni di cui all'art. 1 della L.R. 14.04.1995 n. 64 e della L.R. 17.10.1994 n. 76, modificate dalla L.R. 04.04.1997 n. 25, e del Regolamento d'attuazione 05.09.1997 n. 4, come riportate al Titolo 4° Capo 3° delle presenti norme, sono consentiti gli interventi di cui alle lettere "a" "b" "c" dell'art. 15, salva l'osservanza delle specifiche categorie d'intervento riferite ai singoli immobili e manufatti redatte ai sensi della L.R. 59/80, come risultano modificate nella Tabella comparativa con le categorie d'intervento previste all'art. 15 delle presenti

⁽¹⁸⁾ *Le aree del territorio comunale caratterizzate dall'estesa presenza del paesaggio delle crete senesi presentano caratteri strutturali di importanza morfologica e di interesse paesaggistico e visuale. Quelle che si estendono sulla parte sinistra dell'Arbia sono la "porta" d'ingresso al paesaggio delle argille plioceniche con le sue tipiche forme di erosione costituite dalle biancane e dai calanchi; le aree collinari sulla destra dell'Arbia diventano l'elemento della struttura fisica che con il significativo sovrapporsi degli elementi paesaggistici ed il rapporto con gli elementi storico-culturali, determina un particolare valore del territorio.*

In questo nitido paesaggio rurale gli scenari panoramici si sovrappongono ed hanno come fondali paesistici principali il poggio di Radi ed il complesso delle edificazioni di Ville di Corsano, Fattoria, Pieve

L'effetto paesaggistico complessivo è tale da richiedere regole per la conservazione degli assetti ambientali raggiunti.

norme.

Sono altresì consentiti gli interventi di cui alla lettera “d” dell’art. 15 con l’esclusione degli edifici indicati in elenco:

- edifici individuati singolarmente o per complessi, nelle Tavv. 2.1-2.2 in scala 1:10.000 “Quadro d’insieme delle previsioni”, soggetti a particolare normativa al fine di salvaguardare l’ambiente ed il paesaggio agrario e per i quali sono stabilite specifiche categorie d’intervento;
- edifici interessati dai limiti qualitativi e dalle diversificazioni imposti dagli articoli da 70 a 75 della presente normativa;
- edifici censiti negli elenchi di cui all’art. 7 della L.R. 59/80 per i quali sono stabilite specifiche categorie d’intervento;
- edifici che costituiscono il patrimonio edilizio rurale anteriore al 1940;
- edifici di particolare valore storico o soggetti a Piano di Recupero.

Nelle aree di cui al presente articolo, interessate da nuova edificazione a carattere produttivo o con finalità abitative, la dislocazione e la qualità di qualsiasi nuovo manufatto devono essere valutate sulla base di appositi studi che garantiscono il migliore inserimento ambientale che comunque dovrà rispettare quanto prescritto agli articoli specifici delle presenti norme.

Gli interventi su terreno agricolo che comportino trasformazione degli assetti del territorio (movimenti di terra, modificazione dello stato e della consistenza delle colture arboree, modifica delle opere di regimazione delle acque) sono consentiti nei limiti e con le modalità di cui all’art. 62.

Il pascolo deve essere limitato alle zone non interessate direttamente da fenomeni di dissesto idrogeologico e comunque non è permesso il pascolo estensivo senza monitoraggio e controllo e nelle zone sottoposte al vincolo di cui al R.D. 30.12.1923 n. 3267.

Art. 73 - E4 - Area della Fusola di particolare valore naturale, storico e ambientale ⁽¹⁹⁾

Nell’area di cui al presente articolo non sono consentite nuove costruzioni anche in ampliamento o precarie.

Per gli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di cui alle lettere “a” “b” “c” dell’art. 15 delle presenti norme, salva l’osservanza delle specifiche categorie d’intervento riferite ai singoli immobili e manufatti redatte ai sensi della L.R. 59/80, come risultano modificate nella Tabella comparativa con le categorie d’intervento previste all’art. 15 delle presenti norme.

Sono sottoposti a vincolo di conservazione gli assetti vegetazionali, le sistemazioni e tutti gli elementi costruiti di sistemazione del suolo (muri a retta, di recinzione, ecc.).

Sono consentite le attività agrituristiche con i vincoli e le norme derivanti dalla legislazione

⁽¹⁹⁾ *La parte del territorio cui si riferisce questo articolo comprende la porzione di area boscata interessata dal corso superiore del Fosso Fusola, dall’innesto del Fosso Vena al Ponte della Strada Provinciale Monteroni d’Arbia - Ville di Corsano. Tale area, che presenta senz’altro caratteristiche ambientali e vegetazionali degne di nota, è integrata con emergenza di alto valore storico.*

Si tratta di un’area di importante pregio in cui prevale la finalità di una salvaguardia delle condizioni paesaggistiche e delle componenti di insediamenti umani e di memorie storiche: la Torre di S. Ansano e i tre Mulini lungo la Fusola (mulino, mulino di mezzo e romitorio).

nazionale e regionale (L. 05.12.1985 n. 730 e L.R. 17.10.1994 n. 76 coordinata con le L.R. 64/95, 25/97 e 48/97), in quanto consentono modi diversi e nuovi di esperienza del territorio; a tale riguardo è stata confermata una rete di percorsi pedonali e ippovie che attraversa l'area e ne riconnette i punti più significativi, caratterizzati dalla presenza di residui dell'insediamento storico (torre, mulini), facilmente riconducibili, attraverso interventi di recupero, al loro ruolo originale di rendere attivo e significativo il territorio.

Si rinvia all'art. 61 delle presenti norme per quanto inerente gli "Interventi su terreni d'interesse forestale".

Infine le previsioni normative dell'area sono da riferirsi alla disciplina dell'uso delle risorse e difesa del suolo di cui ai contenuti programmatori del Piano territoriale di coordinamento.

Art. 74 - E5 - Aree di Corsano, Grotti e Radi a prevalente uso agricolo di particolare valore storico e ambientale ⁽²⁰⁾

Nelle aree di cui al presente articolo, ad esclusione delle zone individuate nella classe 3 e 4 della Carta della pericolosità (Tavv. G 4.1 - G 4.2) e dell'area che circonda Radi e Casa al Bosco, sono ammesse nuove costruzioni e annessi agricoli in relazione alle risultanze dei Programmi di miglioramento agricolo ambientale di cui all'art. 66. Non sono ammessi aumenti di volume di edifici esistenti.

In dette aree, interessate da nuova edificazione a carattere produttivo o con finalità abitative, la dislocazione e la qualità di qualsiasi nuovo manufatto devono essere valutate sulla base di appositi studi che garantiscano il migliore inserimento ambientale.

Le nuove costruzioni non potranno avere più di due piani se destinate alla residenza rurale e non superare in altezza 4,50 ml per gli annessi agricoli. Le costruzioni non potranno sorgere in zona di crinale e la quota più alta dovrà essere inferiore alla quota dell'eventuale crinale più prossimo. Inoltre le costruzioni non potranno sorgere lungo tutta la viabilità esistente, vicinale e comunale (caratterizzate dalla presenza diffusa di emergenze storico-architettoniche) dovendo prevedere una distanza minima corrispondente al rispetto stradale delle Strade Provinciali.

Per tutte le costruzioni nuove è prescritta l'utilizzazione di muratura ordinaria con mattoni del tipo invecchiato o con rivestimento a bozze di pietra squadrate o in conci di pietra irregolari "affogati" nella malta, comunque secondo la tradizione locale.

Per il patrimonio edilizio esistente, sia a carattere produttivo che con finalità abitativa sia di tipo rurale che agrituristico, ferma l'applicazione delle disposizioni di cui all'art. 1 della L.R. 14.04.1995 n. 64 e della L.R. 17.10.1994 n. 76, modificate dalla L.R. 04.04.1997 n. 25, e del Regolamento

⁽²⁰⁾ *Le parti del territorio cui si riferisce questo articolo comprendono il sistema "insulare" dei due poggi di Radi e Casa al Bosco e l'area interposta tra i rilievi collinari delle crete e l'area boscata con gli insediamenti di Ville di Corsano e Grotti.*

Tali aree sono caratterizzate da una presenza diffusa di emergenza di alto valore storico-architettonico e da un risultato di particolare pregio del rapporto tra lavoro agricolo dell'uomo e ambiente naturale originario e presente.

L'effetto paesaggistico complessivo è tale, da richiedere regole per la conservazione degli assetti ambientali raggiunti, e una connessione della valorizzazione ambientale con l'uso produttivo (agricolo, forestale, turistico) che nel rispetto dei valori ne mantenga l'unità storica, antropica naturale e assicuri la corretta fruibilità.

d'attuazione 05.09.1997 n. 4, come riportate al Titolo 4° Capo 3° delle presenti norme, sono consentiti gli interventi di cui alle lettere "a" "b" "c" dell'art. 15, salva l'osservanza delle specifiche categorie d'intervento riferite ai singoli immobili e manufatti redatte ai sensi della L.R. 59/80, come risultano modificate nella Tabella comparativa con le categorie d'intervento previste all'art. 15 delle presenti norme.

Sono consentite le attività agrituristiche con i vincoli e le norme derivanti dalla legislazione nazionale e regionale (L. 05.12.1985 n. 730 e L.R. 17.10.1994 n. 76 coordinata con le L.R. 64/95, 25/97 e 48/97), in quanto consentono modi diversi e nuovi di esperienza del territorio; a tale riguardo è stata in parte confermata ed in parte progettata una rete di percorsi che attraversa l'area e ne riconnette i punti più significativi, caratterizzati dalla presenza di emergenze storiche architettoniche e archeologiche.

Art. 75 -E6 -Aree boscate a preminente conservazione ambientale ⁽²¹⁾

Le previsioni normative dell'area sono da riferirsi ai vincoli e norme derivanti dalla legislazione nazionale e regionale e alla disciplina dell'uso delle risorse e difesa del suolo di cui di cui ai contenuti programmatori del Piano territoriale di coordinamento. Si rimanda inoltre all'art. 61 delle presenti norme, "Interventi su terreni di interesse forestale".

Nelle aree di cui al presente articolo, ai sensi dell'art. 7 comma 4 della Delib. C.R. 296/88, non sono consentite nuove costruzioni anche in ampliamento e precarie, annessi agricoli, serre, salvo che per le aree non coperte da vegetazione boschiva intercluse dal bosco, che dimostratamente siano escluse da coni visuali privilegiati e panoramici, e quelle destinazioni d'uso e funzioni, proprie dell'area, risultanti dagli atti di coordinamento e da prescrizioni di iniziativa provinciale.

Sugli edifici esistenti sia a carattere produttivo che con finalità abitative, sia di tipo rurale che agriturbistico, sono consentiti gli interventi di cui alle lettere "a" "b" "c" dell'art. 15, salva l'osservanza delle specifiche categorie d'intervento riferite ai singoli immobili e manufatti redatte ai sensi della L.R. 59/80, come risultano modificate nella Tabella comparativa con le categorie d'intervento previste all'art. 15 delle presenti norme.

Sono altresì consentiti gli interventi di cui alla lettera "d" dell'art. 15 con l'esclusione degli edifici indicati in elenco:

- edifici individuati singolarmente o per complessi, nelle Tavv. 2.1-2.2 in scala 1:10.000 "Quadro d'insieme delle previsioni", soggetti a particolare normativa al fine di salvaguardare l'ambiente ed il paesaggio agrario e per i quali sono stabilite specifiche categorie d'intervento;
- edifici interessati dai limiti qualitativi e dalle diversificazioni imposti dagli articoli da 70 a 75 della presente normativa;
- edifici censiti negli elenchi di cui all'art. 7 della L.R. 59/80 per i quali sono stabilite specifiche

⁽²¹⁾ *Si tratta delle aree del territorio comunale soggette alla disciplina (categoria A) di cui alla Delib. C.R n. 296 del 19.7.1988; comprendono le aree boscate o intercluse dal bosco. Hanno prevalente finalità di conservazione ambientale, pur nella continuità e valorizzazione delle pratiche agricole e boschive cui sono direttamente imputabili i valori paesaggistici esistenti. Al tempo stesso tali aree mostrano una predisposizione allo sviluppo dell'agriturismo vista la qualità dell'insediamento sparso legato all'interesse ambientale dei luoghi.*

categorie d'intervento;

- edifici che costituiscono il patrimonio edilizio rurale anteriore al 1940;
- edifici di particolare valore storico o soggetti a Piano di Recupero.

Gli interventi sui fabbricati che comportano variazione della destinazione d'uso e suddivisione delle unità immobiliari sono ammissibili, in termini quantitativi (numero delle nuove unità) e qualitativi, in funzione della loro congruenza con le risultanze dei Programmi di miglioramento agricolo ambientale di cui all'art. 66.

Gli interventi che non comportano cambiamenti della destinazione d'uso sono autorizzabili mediante concessione edilizia diretta.

Nelle aree boscate sono proibiti i movimenti di terra; non è consentita l'apertura di cave o l'ampliamento di quella esistente a Grotti.

Nell'area è consentito il pascolo non estensivo, limitatamente alle aree coltivate a prato permanente e non interessate direttamente da fenomeni di dissesto idrogeologico. E' consentita la costruzione di aree di maneggio e lo svolgimento di attività agrituristiche, con i vincoli e le norme derivanti dalla legislazione nazionale e regionale (L. 05.12.1985 n. 730 e L.R. 17.10.1994 n. 76 coordinata con le L.R. 64/95, 25/97 e 48/97), ed escursionistiche che consentono modi nuovi e diversi di esperienza del territorio. A tal riguardo è stata confermata una rete di percorsi pedonali ed ippovie che attraversa l'area e ne riconnette i punti più significativi.

Art. 76 - RA - Aree da sottoporre a progetti di recupero ambientale e di rimboschimento ⁽²²⁾

Sono da rimuovere tutte le cause di degrado ambientale costituite da interventi per i quali non sussiste titolo abilitativo, salvo la loro regolarizzazione attraverso l'approvazione di un apposito progetto di recupero ambientale (P.R.A.), assimilabile al Piano di recupero (P.R.) quando riferito soprattutto a manufatti edilizi (Casenuove di Grotti, Podere S. Alberto e S. Alfredo). A tale progetto possono essere soggette anche situazioni che abbiano trovato nel tempo una parziale legittimazione amministrativa o quelle in cui siano sopraggiunti elementi di degrado. In assenza del Piano di Recupero sono ammessi gli interventi di cui alle lettere "a" "b" "c" dell'art. 15, purché prendano in

⁽²²⁾ *Trattasi di aree nelle quali, in modo più o meno spontaneo o causale, si sono accumulati elementi deturpanti le caratteristiche ambientali, talvolta di particolare pregio, che connotano il territorio in cui le aree suddette sono inserite.*

L'obiettivo è quello della eliminazione di tali elementi deturpanti o della loro trasformazione al fine di renderli accettabili nel contesto dei valori ambientali complessivi.

Il progetto, sarà quindi finalizzato, senza creazione di nuovi volumi, all'adattamento di quelli eventualmente esistenti attraverso opere di miglioramento esteriore, alla sistemazione del suolo e del verde sulla base di un ridisegno complessivo dell'area.

Sono aree di recupero ambientale anche quelle che interessano le parti di territorio interessate da dissesto geologico, dissesto idrogeologico per escavazione di terre, modificazioni morfologiche per deposito di terra o rifiuti e quelle indicate come aree di rimboschimento negli elaborati Tavv. 2.1-2.2

considerazione manufatti e situazioni con legittimazione amministrativa.

Nell'ambito dei P.R.A. devono essere redatti elaborati specifici che descrivono le nuove sistemazioni arboree per gli ambiti interessati da dissesto. Inoltre devono essere prodotti elaborati specifici che illustrino il progetto delle nuove piantumazioni di essenze arboree e arbustive, previste per le aree interessate da dissesti idrogeologici, per le aree di rimboschimento individuate negli elaborati 1:10.000 Tavv. 2.1-2.2, e poi tutte le situazioni nelle quali è necessario e permesso dalla presente normativa il rimboschimento.

Art. 77 - ZA - Zona di interesse archeologico e ambientale ⁽²³⁾

La zona viene presa in considerazione ai sensi dell'art. 1 della L. 431/85 che integra l'art. 82 del D.P.R. n. 616/77, perimetrata e normata.

Non essendo possibile, in mancanza di ricerche sistematiche, indicare con precisione gli elementi di interesse archeologico viene perimetrata un'area più vasta di rispetto e tutela dell'ambiente in cui le antiche testimonianze sono inserite attuando in tal senso le tutele, espressa dalla L. 431, per quelle aree in cui pur essendo nota l'esistenza di tracce di antiche civiltà non sono state avviate ricerche specifiche in maniera sistematica.

In tale area si sovrappone la normativa per le "Aree boscate a prevalente conservazione ambientale" di cui all'art. 75 della presente normativa, con le seguenti specificazioni o modificazioni:

- Nell'area non sono consentite nuove costruzioni anche precarie, in maniera assoluta. Non è consentita la costruzione di aree di maneggio ad opere connesse allo svolgimento di attività agrituristiche.
- Non sono permessi movimenti di terra e perforazioni di nessun tipo. Ogni progetto relativo a sistemazioni seppur modeste del suolo che si intende eseguire deve essere sottoposti al parere dell'Amministrazione e della competente Soprintendenza al fine di ottenere la preventiva autorizzazione.

Ogni progetto di "sondaggio" e di indagine condotta direttamente sull'area per motivi di ricerca archeologica devono ottenere il parere preventivo degli enti richiamati al comma precedente.

⁽²³⁾ *Si tratta del contesto di interesse archeologico ambientale localizzato a monte dell'abitato di Grotti in area boscata, spartito dalla Strada Provinciale n. 46 ed il cui baricentro è pressoché costituito dall'area estrattiva definita la Cava di Grotti.*

In tale area è stata individuata una necropoli etrusca i cui reperti archeologici, acquisiti nel corso di ritrovamenti avvenuti agli inizi del secolo sono stati dissociati dai contesti di origine. Anche i cospicui materiali recuperati nelle tombe individuate nella Cava di pietrisco dal 1965 al 1972 (ed in seguito distrutte dalla prosecuzione dei lavori di estrazione) hanno avuto la stessa sorte.

Lo scopo della presente norma è quello di salvaguardare l'integrità di quanto ancora è esistente tutelando l'ambiente in cui le antiche testimonianze sono inserite.

Nell'area individuata viene compreso anche una fascia di rispetto che potrà risultare utile nel caso vengano avviate ricerche sistematiche.

**Art. 77/bis – Eg Zona Campo di Golf – Etr3 Zona turistico-ricettiva Albergo del Golf:
Disciplina specifica per le aree ricadenti nella Tenuta di Bagnaia.**

Per le aree ricadenti all'interno della Tenuta di Bagnaia così come individuate negli elaborati allegati alla delibera del Consiglio Comunale n.42 in data 17/09/2001 di adozione della Variante al P.R.G., valgono le norme della variante specifica. (vedi Allegato A Art. 77/bis)

Art. 77/Ter – ET – Aree tartufigene

In attuazione a quanto disposto dalla L.R. 14 aprile 1995 n. 64 "Disciplina degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia nelle zone con prevalente funzione agricola" art. 1 comma 4 e dalla L.R. 11 aprile 1995 n.50 "Norme per la raccolta, coltivazione e commercio di tartufi freschi e conservati destinati al consumo e per la tutela e valorizzazione degli ecosistemi tartufigeni", nel territorio comunale sono individuate aree tartufigene da valorizzare e tutelare per i loro particolari caratteri morfologici, paesaggistici, ambientali e produttivi.

In tali zone continuano ad essere applicate tutte le norme del Capo 3° delle presenti N.T.A. con le limitazioni e prescrizioni contenute nel presente articolo e per le aree ricadenti nei vincoli paesaggistico ed idrogeologico le procedure e le norme di cui al D.Lgs. 29.10.1999, n.490 e di cui alla L.R.T. 21.03.2000 n.39 e successive modificazioni.

Campo di applicazione

Le disposizioni di cui al presente articolo si applicano in tutte le aree indicate come tartufigene del territorio comunale ed individuate nelle TAV. 2-3-4-7-8-9-12- e 13 "Progetto per la tutela delle Tartufaie naturali nell'area delle Crete Senesi — Perimetrazione delle aree di produzione del Tartufo Bianco".

In linea di massima tali aree sono costituite da aree boscate, calanchi, forane morfologiche tipiche delle aree e da corsi d'acqua di qualsiasi natura e tipo, compresa una fascia di ml. 50 da ambo i lati dei corsi d'acqua indipendentemente dalla individuazione planimetrica.

Interventi non ammessi — Prescrizioni

Nelle aree tartufigene non sono ammessi interventi che siano in contrasto con la salvaguardia, protezione ed incremento della produzione dei tartufi, ovvero:

- 1) cambio di destinazione d'uso del soprassuolo boschivo;
- 2) movimenti di terreno che non siano strettamente necessari alla riapertura e/o pulitura dei corsi d'acqua o alla realizzazione di drenaggi e fossette laterali agli stessi;
- 3) realizzazione di strade anche in terra battuta con esclusione di quelle che contribuiscono alla prevenzione dei fenomeni di incendio; dovranno in ogni caso permettere, per quanto possibile, la continuità della vegetazione, la protezione del suolo dall'erosione, la regimazione delle acque superficiali;
- 4) lavorazioni del terreno di profondità superiore a 30 centimetri nell'area d'insidenza della chioma di piante arboree eventualmente presenti;
- 5) l'uso assoluto di diserbanti;
- 6) l'uso di concimi e trattamenti antiparassitari al di sopra delle soglie ammesse.

Nei terreni soggetti a periodica lavorazione sono consentite le ordinarie lavorazioni del terreno (aratura, erpicatura, vangatura, zappature, ecc.) a condizione che le stesse lascino salda una fascia di almeno 4 metri dal bordo superiore di sponde o dalla base di argini di fiumi o torrenti. Sono fatte salve le norme di polizia idraulica.

Interventi ammessi

Sono consentite nuove piantagioni di essenze arboree delle specie previste dall'art. 60 del Decreto del Presidente della Giunta Regionale 5.09.2001 n. 44/R "Regolamento di attuazione della L.R. 21.03.2000 n.39 "Legge Forestale della Toscana",

Nei terreni soggetti a periodica lavorazione sono consentite le ordinarie lavorazioni del terreno (aratura, erpicatura, vangatura, zappature, ecc.) a condizione che le stesse lascino salda una fascia di almeno 4 metri dal bordo superiore di sponde e dalla base di argini di fiumi o torrenti. Sono fatte salve le norme di polizia idraulica.

Potranno essere realizzate recinzioni con pali di legno, reti zincate o filo di ferro, lasciando passaggi o scalette in legno per il superamento della recinzione in corrispondenza di percorsi di accesso esistenti ed in ogni caso a distanza non superiore a 200 metri l'uno dall'altro.

Norme per il taglio del bosco e della vegetazione riparia

In queste aree, anche se non sottoposte a vincolo idrogeologico, nell'effettuare qualunque tipo di intervento dovrà essere rispettato quanto previsto dalle prescrizioni della L.R. 21.03.2000 n.39-Legge Forestale - e del relativo Regolamento di attuazione (Decreto del Presidente della Giunta Regionale 5.09.2001 n.44/R).

Non sono ammessi nello stesso anno interventi di utilizzazione del soprassuolo accorpati con superficie superiore ad ettari uno. Fra l'area tagliata o sfoltita ed un'altra dovrà essere lasciato un intervallo di almeno 500 metri lineari.

Non possono essere utilizzate due porzioni di soprassuolo boschivo qualora non siano trascorsi almeno quattro anni dal taglio della porzione contigua di soprassuolo.

In caso di sfoltimento, diradamento o avviamento a fustaia, dovranno essere rilasciate prioritariamente le essenze previste dall'art. 60 del Decreto del Presidente della Giunta Regionale 5.09.2001 n. 44/R.

In caso di interventi di ripulitura, sfoltimento od altro dovrà essere curata l'asportazione e l'eventuale abbruciamento in altro luogo idoneo del materiale di risulta con le modalità prescritte da disposizioni vigenti.

Nella realizzazione di interventi di ripulitura e di taglio in genere è vietato l'uso di mezzi pesanti e l'intervento dovrà essere effettuato a suolo asciutto.

Fa obbligo al proprietario il taglio periodico della vegetazione arbustiva del sottobosco in particolare lungo le strade e sulle rive dei corsi d'acqua.

Autorizzazione degli interventi

Gli interventi nelle aree tartufigene sono soggetti alle disposizioni della L.R.T. 14.10.1999 n. 52 nei casi da questa disciplinati e ad autorizzazione o dichiarazione di inizio lavori in base alla Legge Forestale (L.R. 21.03.2000 n.39) ed al relativo Regolamento di attuazione (Decreto del Presidente della Giunta Regionale 5.09.2001 n.44/R).

CAPO 5° - DISCIPLINA DELLE ZONE CON FUNZIONE SPECIFICA DI RAFFORZAMENTO E DIVERSIFICAZIONE DELLE ATTREZZATURE RICETTIVE, DI EQUIPAGGIAMENTO E RICREATIVE NEL TERRITORIO
(24)

Art. 78 - ZP - Zona con impianto naturale per la pesca sportiva ⁽²⁵⁾

L'impianto, concordato con il Comune limitrofo di Buonconvento, dovrà essere realizzato senza particolari modifiche dell'assetto morfologico del terreno ad esclusione di modeste opere atte a garantire la sicurezza delle sponde (stabilità, agibilità e praticabilità) e a realizzare un percorso di servizio per i concorrenti e giudici che comunque dovrà essere improntato alla massima precarietà e non pavimentato. Non potranno essere realizzate piazzole per i concorrenti, nessuna recinzione e nessun tipo di manufatto anche precario. I servizi per l'impianto ed i parcheggi relativi sono individuati in aree apposite integrate al nucleo di Ponte d'Arbia.

Nella fascia di terreno individuato parallelamente al corso del fiume è larga circa 30 mt deve essere previsto il posto di gara, il viottolo di servizio e lo spazio per gli spettatori; nella parte esterna, in piano, può essere previsto un percorso pedonale, ciclabile e per servizi di urgenza.

L'impianto vegetazionale lungo le sponde potrà essere oggetto di ripulitura in funzione dell'uso dell'impianto.

Per ogni altra indicazione in merito agli interventi si rimanda a quanto indicato all'art. 62 "Interventi su laghi e corsi d'acqua".

L'intervento per la realizzazione dell'impianto potrà essere di iniziativa pubblica e privata, comunque subordinato ad un progetto che indichi gli assetti morfologici e vegetazionali esistenti e le sistemazioni proposte, senza alterazioni significative del paesaggio.

⁽²⁴⁾ *Per quanto riguarda la protezione attiva del territorio, per operare in modo efficiente, dopo l'identificazione di un circuito di aree di alta qualità ambientale soggette a precisi vincoli, innervate da un sistema di percorsi anche "riscoperti e valorizzate", è stato preso atto di una serie di attività ed identificate delle nuove, che non compromettono l'integrità dell'ambiente.*

Si è quindi favorito quei modi d'uso e di esperienza che proprio nella qualità ambientale trovano la loro ragione di esistere: in particolare la ricettività turistica ed i servizi ricreativi nelle loro forme più soffici, intelligenti e creative.

⁽²⁵⁾ *Trattasi della fascia di terreno che dal Ponte della Cassia, in località Ponte d'Arbia, segue parallelamente il fiume, lungo la sponda destra, in direzione della sorgente.*

Il fiume in quel tratto ospita una buona varietà di fauna ittica, presenta un percorso regolare con garanzie di uniformità della velocità della corrente, di profondità e di larghezza, fattori importanti nella pratica agonistica.

Le sponde presentano una buona praticabilità e la possibilità di attrezzare i posti di gara.

La destinazione specialistica del tratto di Arbia deve coincidere con la migliore conservazione dell'ambiente relativo sia perché questo corrisponde alla migliore efficienza sportiva dell'impianto e sia per la tradizione radicata nei pescatori di rispettare l'ambiente in cui operano.

Art. 79 - DRc - Zona produttiva ricettiva a campeggio rurale ⁽²⁶⁾

In queste zone, ubicate presso il Podere Pulcianese e a Ville di Corsano, trova applicazione la L.R. 29.10.1981 n. 79 e successive modificazioni alla quale si rinvia per quanto non definito nella presente normativa. La realizzazione del campeggio è subordinata all'approvazione di un piano particolareggiato di esecuzione ai sensi della L. 1150/42 e successive modificazioni e secondo quanto indicato all'art. 12 della L.R. 81/79. Il suddetto piano dovrà riferirsi all'intera area indicata nella Tavv. 2.2 "Quadro d'insieme delle previsioni" 1:10.000, e adeguarsi alle prescrizioni ed indicazioni riportate nelle Schede-norma relative.

Comunque dovrà contenere, rappresentata in scala adeguata, la seguente documentazione tecnica:

- organizzazione e sistemazione dell'intero complesso ricettivo, in particolare: le piazzole, i servizi, le eventuali attività accessorie e la rispondenza al D.P.R. n. 384 del 27.04.1978;
- viabilità pedonale ed i parcheggi;
- le aree libere di uso comune.

Inoltre la relazione illustrativa delle caratteristiche progettuali e delle modalità di realizzazione delle sistemazioni del suolo.

Non sono consentiti nuovi volumi se non per i servizi; le funzioni ricettive di spaccio, di informazione e direzione devono essere integrate negli edifici esistenti o osservare le indicazioni specifiche delle Schede-norma.

Non è consentito l'abbattimento degli olivi e delle essenze di alto fusto esistenti se non in caso eccezionale dopo averne dimostrata la necessità e le modalità di trapianto nell'area.

E' ammessa la piantumazione di nuove essenze vegetali di tipo arboreo e arbustivo da scegliere tra quelle tipiche della stazione sitoclimatica locale.

Non è consentita la realizzazione di nuova viabilità veicolare oltre quella già esistente ad esclusione del tratto necessario al servizio dalla cui sistemazione sarà escluso l'asfalto, inoltre, per Pulcianese, dovrà essere considerata nel computo della superficie a parcheggio necessaria, anche quella esistente, a servizio dell'attività ristorativa esistente.

Le concessioni dovranno essere temporanee e non permanenti.

⁽²⁶⁾ *Trattasi della zona adiacente il Podere Pulcianese ubicata lungo la S.P. 46 di Ville di Corsano ai margini dell'area boscata.*

Nella zona ha sede da tempo un'attività ristorativa che utilizza i volumi esistenti e l'area antistante, sistemata a prato, destinata alla ricreazione e al riposo. E' già esistente un'area di parcheggio. Con la previsione del campeggio, che interessa un appezzamento di terreno contiguo non boschivo, si intende integrare una attività produttiva di carattere turistico rivolta soprattutto ai giovani, strategicamente valida rispetto all'ubicazione di attività analoghe nell'area a sud di Siena e alle vie di comunicazione principali (S.S. Cassia e S.S. 223).

Art. 80 - DRt - Zona produttiva ricettiva speciale per turismo equestre ⁽²⁷⁾

Tale zona è destinata all'attività di ricezione di tipo specialistico per turismo equestre, è pertanto consentita la realizzazione di struttura da destinare alla ricettività, alla ristorazione ed inoltre al ricovero dei cavalli. Per la realizzazione è fatto obbligo di progetto unitario, di cui all'art. 14 della presente normativa, che tenga conto delle relazioni con gli immobili esistenti e proponga una sistemazione complessiva dell'area evidenziando le sistemazioni a terra, le alberature, le recinzioni, le pavimentazioni.

Date le caratteristiche di pregio ambientale della zona, la progettazione dovrà essere improntata ad un elevato grado di qualità architettonica ed edilizia.

Gli edifici dovranno essere articolati nei due volumi relativi alle specifiche funzioni.

Si osservano i seguenti parametri edilizio-urbanistici:

- struttura ricettiva (ricezione in camere o monolocali fino ad un limite massimo di 20 posti letto, ristorazione e ufficio).

L'immobile dovrà rispondere alle seguenti prescrizioni:

tamponamenti esterni realizzati con muratura facciavista di mattoni formato UNI, copertura a padiglione o a falde con manti in coppi e tegole.

Superficie coperta massima consentita : mq. 300

Volume massimo ammissibile : mc. 1.800

Altezza massima : ml 6,00 (2 piani)

- ricovero per i cavalli (box affiancati con parata, per ricovero di 15 cavalli e magazzino).

L'immobile dovrà rispondere alle seguenti prescrizioni: struttura in ferro e rivestimenti in legno o realizzata in muratura con tamponamenti esterni in facciavista di mattoni formato UNI, copertura ad una falda con manto in coppi e tegole o lamiera sagomata.

Superficie coperta massima consentita : mq. 300

(compresa parata)

Altezza massima ammissibile in gronda : ml 2,40

E' consentita la realizzazione di piccole attrezzature per le discipline equestri.

Art. 81 - Zone per attività agrituristiche

Il presente articolo prende in considerazione le attività agrituristiche esistenti, evidenziate nelle Tavv. 2.1-2.2 "Quadro di insieme delle previsioni", in scala 1:10.000, e quelle di nuovo esercizio definendo i criteri e le modalità dell'attività.

La presente norma è redatta secondo i principi contenuti nella L. 05.12.1985 n. 730 e ai sensi della

⁽²⁷⁾ *Trattasi dell'area di pertinenza del Podere Capanneto II, ubicata lungo la S.P. 12 Traversa Romana-Lauretana, già utilizzata per scuderie e maneggio privato; in una posizione "strategica" perché posta nelle immediate vicinanze del Capoluogo al centro del fondo valle dell'Arbia e quindi al crocevia delle strade che innervano le "crete senesi".*

La normativa tende a dotare quest'area di equipaggiamento turistico in relazione alla vocazione del luogo per il turismo escursionistico a cavallo e naturalistico, nel contesto di una politica del settore ricettivo che tende a privilegiare differenziati modi di esperienza del territorio.

L.R. 17.10.1994 n. 76 coordinata con le L.R. 64/95, 25/97 e 48/97.

Per attività agrituristiche si intendono esclusivamente quelle di ricezione e di ospitalità esercitate dagli imprenditori agricoli singoli e associati di cui all'art. 2135 del Codice Civile, nonché quelle qualificate come agricole da disposizioni normative comunitarie, nazionali e regionali come definito all'art. 48 della presente normativa, attraverso l'utilizzazione della propria azienda in rapporto di connessione e complementarietà rispetto alle attività di coltivazione del fondo, silvicoltura, allevamento del bestiame che debbono rimanere principali (il rapporto di principalità, definito al comma secondo dell'art. 5 della L.R. 76/94, si intende presunto nel caso di aziende la cui attività di agriturismo sia limitata alla ricezione di non più di 6 persone).

La sussistenza delle condizioni di connessione, complementarietà dell'attività agrituristica e principalità dell'attività agricola è definita al comma quarto dell'art. 5 della L.R. 76/94, l'accertamento è effettuata ai sensi dell'art. 20/bis della L.R. 01.08.1981 n. 63, per l'esame dei piani agricoli aziendali.

Rientrano tra le attività agrituristiche:

- dare stagionalmente alloggio, per soggiorno, in appositi locali aziendali a ciò adibiti;
- organizzare a favore degli ospiti attività didattiche, culturali e ricreative, tipiche dell'ambiente rurale ed in connessione con le attività agricole aziendali;
- somministrare agli ospiti per la consumazione sul posto, pasti, alimenti e bevande.

L'attività di ricezione in camere o in unità abitativa indipendenti, che risultino destinabili all'attività agrituristica secondo la disciplina sottoesposta, è consentita fino ad un massimo di 30 posti letto.

L'esercizio dell'agriturismo è consentito nelle aree di cui al comma terzo dell'art.1 della L.R. 64/95, salvo quelle aree escluse dalla presente normativa, purché tale esercizio sia rivolto in connessione con l'attività agricola.

Per l'attività agrituristica possono essere utilizzati:

- a) i locali siti nell'abitazione dell'imprenditore agricolo ubicata nel fondo;
- b) i locali siti nell'abitazione dell'imprenditore agricolo ubicata in centri abitati, individuati per mezzo del Piano di indirizzo, di cui all'art. 17 L.R. 76/94, qualora l'imprenditore svolga la propria attività in un fondo privo di fabbricati sito nel medesimo Comune o Comune limitrofo;
- c) gli edifici o parte di essi, esistenti sul fondo, già utilizzati per l'attività agricola e riconosciuti non più necessari alla conduzione dello stesso, secondo il procedimento disciplinato dalla legislazione vigente.

Gli edifici utilizzati per attività agrituristica mantengono la loro destinazione d'uso a fini agricoli.

L'utilizzazione del patrimonio edilizio rurale deve avvenire nel rispetto delle tipologie, dei materiali costruttivi e degli elementi architettonici e decorativi con l'esclusione di tipologie riferibili a monolocali.

La realizzazione di opere di pertinenza ai fabbricati ad uso agrituristico e delle aree di sosta dovrà avvenire nel rispetto del paesaggio circostante, con particolare cura per le sistemazioni e gli arredi esterni e garantendo un efficace sistema di smaltimento dei rifiuti.

Le categorie di intervento consentite per il recupero del patrimonio edilizio esistente sono quelle previste nella normativa redatta ai sensi della L.R. 59/80, come risultano modificate nella Tabella comparativa con le categorie d'intervento previste all'art. 15 delle presenti norme.

Non è consentita la ristrutturazione a fini agrituristici degli annessi agricoli costruiti ai sensi dell'art. 4, secondo comma, della L.R. 10/79.

Non possono essere realizzate nuove costruzioni per l'attività agrituristica e per le attrezzature ed i servizi ad essa afferenti.

Gli edifici aziendali già deruralizzati ai sensi della L.R. 10/79 alla data di entrata in vigore della L.R. 03.06.1987 n. 36, sono utilizzabili per l'attività agrituristica previa sottoscrizione delle convenzioni di cui al comma sesto dell'art. 4 della L.R. 64/95 e successivi adeguamenti e modificazioni.

Per le norme igienico sanitarie si fa riferimento all'art. 10 L.R. 76/94.

Art. 82 - DRe - Attrezzatura ricettiva della Fornace di Lucignano (Area da sottoporre a riconversione funzionale e morfologica) ⁽²⁸⁾

Complesso immobiliare costituito dalla ex-Fornace e da volumi di recente realizzazione utilizzati temporaneamente per attività produttive, incompatibili con l'ambiente circostante.

La riconversione funzionale e morfologica di tali volumi implica lo spostamento delle attività esistenti e la trasformazione dello spazio fisico, sia attraverso la radicale sostituzione dei manufatti incongrui, sia attraverso una nuova sistemazione degli spazi esterni ed il recupero ambientale dell'area dell'ex discarica, relazionandole all'edificio originario della Fornace.

Sugli edifici esistenti sono consentiti, mediante strumenti di attuazione diretta, solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria ad esclusione del manufatto della ex-fornace, presente nella cartografia del Catasto Leopoldino (1835-1840), attualmente con destinazione d'uso residenziale, per il quale sono ammesse le categorie di intervento di cui alle lettere "a" "b" "c" dell'art. 15.

Ogni intervento che interessi i manufatti definiti incongrui, diverso da quelli di cui al comma

⁽²⁸⁾ *Nel territorio comunale è necessario incoraggiare il turismo residenziale individuale e dei piccoli gruppi, un turismo praticato da giovani, studiosi, viaggiatori curiosi, da chi visita i luoghi perché riconosce le qualità che hanno.*

A questo tipo di turismo dotato di spirito critico e non invadente, il territorio di Monteroni d'Arbia è adatto per sua vocazione intrinseca ma non ha ancora l'equipaggiamento necessario a fargli fronte nel modo più adeguato.

Il P.R.G. cerca di contribuire a colmare questa lacuna attraverso un programma molteplice che coinvolge varie parti del territorio in modo corrispondente ai loro diversi caratteri.

Viene migliorato il patrimonio ricettivo del territorio identificando alcune situazioni puntuali strategiche e nuove: un organismo importante come il Castello di Grotti, inserito in zona A, che potrà essere trasformato in albergo di qualità, adatto a presenze più lunghe che giornaliere, i Poderi Strada I e Strada II, un unico complesso rurale ubicato lungo la Cassia in posizione isolata e prospiciente Cuna, che potrà essere destinato a struttura ristorativa con annesso un numero ridotto di camere e destinato ai turisti di passaggio ed infine la Fornace, al bivio della Cassia con la S.P. 34 di Murlo in prossimità privilegiata per il rapporto visivo con Lucignano e Quinciano, la cui nuova destinazione dovrà derivare da una importante operazione di recupero e riconversione funzionale.

precedente, e redatto solo ai fini della trasformazione in destinazione ricettiva, richiede il Piano di Recupero (P.R.), al quale le aree da sottoporre a riconversione funzionale e morfologica sono assoggettate.

Nell'intervento di ricostruzione il P.R. si attiene a quanto indicato ai punti 1-3-4-5-6 dell'art. 35 della presente normativa, inoltre la volumetria massima ammissibile, entro il perimetro interessato dal P.R., è quantitativamente pari al 40% del totale dei volumi degli edifici dei quali è prevista la demolizione. Non è ammessa la ricostruzione senza la previsione di demolizione di tutti i volumi incongrui.

E' prevista la possibilità di realizzare una attrezzatura ricettiva per n. 50 posti letto e spazi da destinare alla ristorazione.

Art. 83 - DRe - Attrezzatura ricettiva del Podere Strada I e Strada II

Complesso immobiliare costituito dai volumi dei Poderi Strada I e Strada II e dagli spazi scoperti, interni al recinto murario.

E' prevista la destinazione d'uso di tipo produttivo ricettivo e ristorativo nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali degli organismi stessi.

Sono ammessi interventi diretti di manutenzione, restauro e risanamento conservativo di cui alle lettere "a" "b" "c" dell'art. 15 delle presenti norme.

Strumento di intervento: Intervento edilizio diretto con Progetto Unitario di Massima.

La superficie da destinare a parcheggi o deve essere localizzata all'interno dell'area individuata dal Piano, nel rispetto dei limiti di legge.

Nelle intenzioni del Piano è di permettere l'inserimento di una struttura ristorativa con annesso un numero limitato di camere per turisti di passaggio lungo la Cassia.

Art. 84 - DRe - Attrezzatura ricettiva del Podere Tassinaiia

Organismo edilizio costituito dal Podere Tassinaiia, posto in uno dei poggi che guarda il Capoluogo; è prevista la destinazione d'uso di tipo produttivo ricettivo e residenziale nei limiti consentiti dal riuso del manufatto esistente.

Sono ammessi gli interventi di cui alle lettere "a" "b" "c" dell'art. 15 delle presenti norme.

Le nuove destinazioni, limitate all'edificio poderale, sono subordinate alla redazione di un Progetto unitario di massima ove tra l'altro sia definito il rapporto con gli annessi rurali presenti, la sistemazione finale del suolo e gli accorgimenti tesi a migliorare l'accesso meccanizzato al luogo del Capoluogo.

Le superfici a parcheggio, prevista per legge, dovranno essere individuate in posizione idonea, schermate rispetto ai con visivi importanti (Cuna).

Non sono ammessi movimenti di terra anche se in funzione della nuova destinazione.

Sugli altri volumi esistenti sono consentiti, mediante strumenti di attuazione diretta, solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

TITOLO 5° - AREE PER ATTIVITÀ ESTRATTIVA

Art. 85 - DE - Area per attività estrattiva di Grotti

Per la coltivazione delle aree destinate al mercato ordinario e per quelle destinate a quello straordinario si applica le disposizioni previste in ordine alla coltivazione ed al ripristino dell'area contenute nella specifica scheda.

Le autorizzazioni verranno rilasciate con apposito atto di concessione da parte dell'Amministrazione Comunale secondo quanto disposto dalla L.R. 36/80 e successive modificazioni ed integrazioni.

Le aree saranno sempre ricondotte all'uso agricolo e la quota topografica di base sarà sempre quella indicata nella specifica scheda. L'uso agricolo sarà da recuperarsi mediante idonee tecniche di ricostruzione del suolo agrario; tali aree potranno anche essere rimboschite con essenze forestali tipiche della stazione fitoclimatica, sotto il controllo del Servizio Forestale.

Inadempienze progettuali, difformità di coltivazione rispetto al progetto approvato, cattiva conduzione delle cave, mancato ripristino di aree, potranno essere causa di sospensione o revoca della concessione.

Le aree ove sono attualmente ubicati gli impianti per la lavorazione degli inerti, una volta dismessa l'attività, dovranno essere ripristinate all'uso agricolo mediante la demolizione delle strutture, dei piazzali e delle strade di accesso.

I cantieri dovranno essere provvisti di tutte le infrastrutture previste dalla specifica normativa infortunistica e di tutela della salute dei lavoratori, dovranno essere altresì opportunamente recintati.

Per la realizzazione delle opere o strutture di cantiere è vietato l'impiego di materiali provenienti dal riuso e le attrezzature sia metalliche che in muratura dovranno essere tinteggiate con colori neutri ed intonate all'inserimento ambientale.

Le acque di lavaggio degli inerti dovranno essere riciclate e decantate con un opportuno sistema di vasche prima di essere restituite all'ambiente.

Dovranno essere previsti impianti di innaffiamento fissi per l'abbattimento delle polveri provenienti dai piazzali e dalle strade di cantiere.

Particolare cura dovrà essere posta anche al contenimento del rumore entro i limiti previsti dalle specifiche normative.

E' vietato lo stazionamento nell'area di cantiere di attrezzature ed automezzi dismessi e/o parzialmente demoliti.

Tali disposizioni si applicano anche agli impianti di betonaggio per il calcestruzzo.

TITOLO 6°-DISPOSIZIONI LIMITATIVE IN TEMA DI PERICOLOSITÀ GEOLOGICA E SISMICA

CAPO 1 - IL TERRITORIO

Art. 86 - Vincolo geologico

Gli interventi di tipo edilizio e territoriale, con riferimento alle classi di pericolosità geologica risultanti dalla apposita carta, sono soggetti alle seguenti limitazioni:

- classe 4: non sono ammessi interventi edificatori o di regime dei suoli ad eccezione delle opere necessarie per il contenimento delle frane attive.
- classe 3: sono ammessi modesti interventi edificatori privati o di regimazione dei suoli a condizione che le opere stesse dimostrino di contribuire alla stabilità delle aree. Tali progetti dovranno essere opportunamente studiati e supportati sotto il profilo geologico.

In ogni caso non è ammessa la riedificazione di volumi danneggiati da frane, né nella stessa sede né nelle adiacenze di analoghe caratteristiche geologiche.

CAPO 2° - GLI INSEDIAMENTI

Art. 87 - Pericolosità e fattibilità

Le carte della fattibilità (Tavv. G 5-G 12 in scala 1:2.000) basate sui gradi di pericolosità del territorio comunale, individuano quattro classi di rischio per gli interventi. Esse costituiscono strumento di verifica obbligatorio per tutti gli interventi previsti, relativamente a:

- fattibilità dell'intervento;
- condizioni, limitazioni e vincoli da rispettare per l'attuazione dell'intervento;
- necessità di indagini di dettaglio, da eseguire prima della predisposizione del piano attuativo o del progetto esecutivo;
- necessità di interventi di sistemazione, bonifica e miglioramento dei terreni;
- necessità di particolari tecniche fondazionali ed edilizie.

Art. 88 - Classe 1: fattibilità senza particolari limitazioni

Riguarda le parti del territorio comunale prive di qualsiasi limitazione derivante dalla pericolosità geologica e sismica, fermo restando quanto disposto dal D.M. LL.PP. 11.3.1988 m. 47 e Delibera n. 94 del 12.2.1985 Regione Toscana.

Art. 89 - Classe 2: fattibilità con normali vincoli

Gli interventi di manutenzione ordinaria straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia del tipo A non hanno particolari limitazioni.

In caso di interventi sull'esistente che comportino modifiche della struttura resistente o delle fondazioni o di interventi di nuova edificazione, la stabilità va verificata attraverso un'indagine geognostica finalizzata con riferimento al singolo edificio, fermo restando quanto disposto dal D.M. LL.PP. 11.3.1988 n. 47 e Delibera n. 94 del 12.2.1985 Regione Toscana.

Art. 90 - Classe 3: fattibilità condizionata

Gli interventi di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia del tipo A non hanno particolari limitazioni.

Per tutti gli altri tipi di intervento, compreso il cambio della destinazione d'uso che comporti un aumento dei carichi, è richiesta una relazione geologica.

In caso di interventi sull'esistente che comportino modifiche della struttura resistente o delle fondazioni è richiesta una indagine geognostica finalizzata, con riferimento ad ogni singolo edificio.

Gli interventi di nuova edificazione sono fortemente limitati (solo tipi edilizi a bassa densità) e richiedono preventivi indagini geologico-tecniche e/o idrogeologiche di approfondimento estese all'intera zona geologica prima che all'area interessata dal singolo intervento.

La caratterizzazione fisico-meccanica dei terreni di fondazione deve essere ottenuta per mezzo di indagini specifiche riferite al singolo edificio. La relazione sulle fondazioni dovrà comprendere i calcoli di progetto, le verifiche di stabilità, la valutazione del margine di sicurezza nei riguardi della rottura per situazioni transitorie e a lungo termine, nonché la valutazione dei prevedibili spostamenti dell'insieme opera-terreno.

Le indagini geognostiche di cui sopra potranno comportare la necessità di interventi di bonifica, il trattamento del terreno e/o l'adozione di particolari tecniche di fondazione. La loro realizzazione è condizione necessaria per il rilascio della concessione edilizia, fermo restando quanto disposto dal D.M. LL.PP. 11.3.1988 n. 47 e Delibera n. 94 del 12.2.1985 Regione Toscana.

Quanto previsto al presente articolo si applica anche per gli interventi sugli edifici ricadenti in aree extraurbane ed in classe di pericolosità 3 (Tavv. G 4.1-G 4.2).

Art. 91 - Classe 4: fattibilità limitata

Gli interventi di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia del tipo A non hanno particolari limitazioni.

Per tutti gli altri tipi di intervento, compreso il cambio di destinazione d'uso che comporti un aumento dei carichi, sono richieste una relazione geologica e indagini geognostiche riferite all'intera area dissestata.

Non sono consentiti interventi di nuova edificazione, per eventuali completamenti si richiede uno studio di fattibilità.

Lo studio di fattibilità deve essere finalizzato a documentare i rischi geologici insiti nell'area e a definire la caratterizzazione fisico-meccanica dei terreni interagenti con l'opera che si intende realizzare, da ottenersi con mezzi di indagini specifiche. La relazione sulle fondazioni dovrà comprendere i calcoli di progetto, le verifiche di stabilità, la valutazione del margine di sicurezza nei

riguardi della rottura per situazioni transitorie e a lungo termine, nonché la valutazione di prevedibili spostamenti dell'insieme opera-terreno.

In base ai risultati degli studi dovrà essere elaborato un progetto degli interventi di consolidamento e di bonifica, di trattamento e/o miglioramento dei terreni in aree dissestate; potranno inoltre essere prescritte, in sede di esame del progetto da parte degli organi competenti, particolari tecniche costruttive e fondazionali: il progetto comprenderà anche un programma del monitoraggio destinato a controllare il comportamento del terreno a seguito degli interventi.

In particolare si escludono nuovi interventi per la realizzazione di strutture ad elevata vulnerabilità (servizi essenziali, attrezzature pubbliche intensamente frequentate, dighe, discariche, industrie con lavorazioni nocive, ecc.), nonché variazioni della destinazione che comportino usi pubblici con intense frequenze, fermo restando quanto disposto dal D.M. LL.PP. 11.3.1988 n. 47 e Delibera n. 94 del 12.2.85 Regione Toscana.

Quanto previsto al presente articolo si applica anche per gli interventi su edifici ricadenti in aree extraurbane e in classe di pericolosità 4 (Tavv. G 4.1-G 4.2).

TITOLO 7° - DISPOSIZIONI LIMITATIVE IN TEMA DI DISCARICHE PER LA TUTELA DELLE FALDE IDROPOTABILI

CAPO 1° - NORME GENERALI DISCARICHE GEOLOGICHE E TUTELA DELLE ACQUE SOTTERRANEE

Art. 92 - Criteri generali per le discariche

E' vietata in tutto il territorio comunale lo stoccaggio e la creazione delle discariche della categoria 2^a classe "b" e "c" e della categoria 3^a così come individuate nel D.P.R. 10.9.185 n. 915.

Sono ammesse le discariche di 1^a categoria (R.S.U.) e di 2^a categoria limitatamente alla classe "a".

La discarica esistente viene confermata subordinatamente alla elaborazione di uno specifico progetto comunale che preveda la coltivazione ed il conseguente recupero ambientale.

E' consentita la realizzazione di manufatti da destinare a ricovero attrezzi, macchine e allo stoccaggio di pile, batterie e materiali ferrosi, cartacei e vetro, con concessione temporanea e subordinata alla stipula di una convenzione nella quale dovrà essere specificato l'obbligo di demolizione dei volumi e ripristino, secondo il profilo originario, dell'area di edificazione, al termine del periodo autorizzato per la coltivazione della discarica.

La progettazione dovrà garantire l'inserimento dei nuovi volumi nel territorio con le minori alterazioni possibili dal punto di vista paesaggistico.

I volumi dovranno rispettare le seguenti caratteristiche:

- massima semplicità di impianti planivolumetrico (volumi netti impostati su pianta regolare).
- Dimensioni ed aperture strettamente connesse alle necessità funzionali.
- Prospetti lineari privi di sfalsamenti inutili.

Si prescrive di contenere i volumi fuori terra.

Potranno essere utilizzate strutture prefabbricate in c.a.

Per la realizzazione del progetto di discarica relativo a quella attualmente in esercizio, deve essere nominata e comunicata all'Amministrazione Comunale la "Direzione dei Lavori".

Tale "Direzione dei Lavori" si farà carico dell'effettiva corrispondenza della coltivazione rispetto al progetto approvato che dovrà altresì mettere in essere tutte quelle disposizioni che limitino l'impatto ambientale della discarica stessa e curi l'adozione delle prescrizioni che di volta in volta verranno rilasciate dalle autorità preposte al controllo.

Le discariche di inerti non possono essere ubicate nelle aree di rispetto e protezione degli acquedotti, nelle doline ed in altri luoghi nei quali sono da conservare forme morfologiche importanti.

CAPO 2° - TUTELA DELLE FALDE IDROPOTABILI

Art. 93 - Interramento animali morti

Considerata la particolare natura litologica dei terreni presenti nel territorio comunale per l'individuazione delle aree ove interrare gli animali morti si prescrive quanto segue:

Sono da evitare (con riferimento alla carta geologica)

- terreni alluvionali sia attuali che terrazzati antichi;
- conglomerati pliocenici;
- sabbie con falda idrica ad una profondità inferiore di 10 metri dal piano di seppellimento;
- terreni calcarei di età triassica.

Sono altresì da evitare (con riferimento alle carte della pericolosità geologica):

- le aree con pericolosità di classe 3 e 4.

Art. 94 - Tutela delle falde idropotabili

Le falde idriche presenti nel territorio non sono attualmente utilizzate per scopi potabili. Qualora venissero adibite a tale funzione dovranno applicarsi le limitazioni d'uso e le norme per la tutela previste dal D.P.R. del 24.5.1988.

Al fine di fornire la ricarica delle falde idriche ed aumentare i tempi di corrivazione delle acque meteoriche superficiali per tutte le nuove costruzioni e per le nuove sistemazioni esterne di quelle esistenti si dovrà rispettare i disposti dell'art. 4 punto 10 Delib. C.R. 21.06.1994 n° 230.

Dovrà essere mantenuta una superficie permeabile pari ad almeno il 25% della superficie fondiaria di pertinenza del manufatto.

TITOLO 8° - NORME PARTICOLARI E FINALI

Art. 95 - Piscine e campi da tennis di uso privato in zone urbane e in aree a prevalente funzione agricola

Nelle zone “B”, edificate di recente espansione prevalentemente residenziale (art. 32), nelle zone “C”, di nuova edificazione residenziale (art. 33), nelle zone “Vp” a verde privato (art. 43bis), nonché nelle aree a prevalente funzione agricola può essere permessa la costruzione di piscine e/o campi da tennis con le seguenti limitazioni, criteri e prescrizioni.

Il parere espresso dall'Amministrazione Comunale, sentito il parere del Collegio di Esperti nei casi previsti dal Regolamento Edilizio, deve essere subordinata a sopralluogo o supportato da una esauriente documentazione illustrativa, allegata al progetto trasmesso per la domanda di concessione come sotto specificato, ai fini della verifica sull'impatto ambientale.

- Il campo da tennis o la piscina dovranno essere localizzati su area in chiaro rapporto di pertinenza con l'immobile ed in nessun caso a distanza maggiore di ml. 30 e ml 50 per campo da tennis per le zone agricole.
- Non saranno consentiti quando la superficie di pertinenza dell'immobile risulti limitata, costringendo il progetto a soluzioni chiaramente “forzate” e non congrue all'ambiente, e quando non sia rispettato quanto previsto al comma 10.1 dell'art. 4 della Delib. C.R. 21.6.1994 n. 230 in merito alla riduzione dell'impermeabilizzazione del suolo. Più precisamente, nella realizzazione di nuovi edifici deve essere garantito il mantenimento di una superficie permeabile pari ad almeno il 25% della superficie fondiaria non impiegata da costruzioni fuori e dentro terra.
- Dovranno esprimere il miglior rapporto con la struttura geomorfologica e rispettare gli allineamenti del tessuto agrario (dei muri a retta, delle alberature, dei filari e delle sistemazioni agrarie).
- Dovranno permettere l'inserimento, senza effettuare movimenti di terra ad esclusione di modeste opere di spianamento per il campo da tennis, che non dovrà avere in nessun punto una quota discostata di oltre cm. 50 in più o in meno rispetto alla quota originaria del terreno. Per la realizzazione della piscina 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. 50 in più o in meno rispetto alla quota originaria del terreno.
- In situazioni nelle quali per la pendenza del terreno non risulti possibile rispettare tale prescrizione, il campo da tennis e la piscina non saranno consentiti.
- Il campo da tennis dovrà essere inserito nell'ambiente utilizzando, se necessario, filtri di essenza tipiche della zona o con cipressi o lecci disposti su uno e due lati.
- Le piscine sono manufatti architettonici e tali devono essere considerati nella progettazione, prendendo 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.
- Le piscine potranno avere solo forma rettangolare regolare ad esclusione di casi specifici ove sia

chiaramente dimostrata e giustificata, con il supporto del rilievo topografico dello stato di fatto, una forma diversa, obbligata da particolari motivi connessi all'inserimento ambientale o dalla presenza di essenze arboree di alto fusto.

I bordi saranno di dimensioni più contenute possibili, in particolare tre di essi non dovranno avere larghezza superiore a cm. 80 ed il quarto non superiore a cm. 200. Per i materiali di bordo dovranno essere utilizzati materiali già presenti nel contesto dell'abitazione con preferenza per la pietra locale e per il cotto. Il rivestimento interno della vasca dovrà essere di colore grigio perla o bianco o verde scuro. Sulla parte a valle dovrà essere integrata da una schermatura con essenze arboree locali o da frutto.

- L'approvvigionamento idrico della piscina non potrà essere fatto tramite l'acquedotto pubblico, nel caso si utilizzino pozzi esistenti o appositamente costruiti dovrà essere installato apposito contatore per il controllo del consumo dell'acqua. Non potranno essere utilizzate sorgenti naturali esistenti.

Dovranno inoltre essere previsti adeguati impianti di depurazione dell'acqua secondo le norme di legge.

- Non è consentita la costruzione di nessun tipo di volume per servizi o comunque connesso alla presenza della piscina e dei campi da tennis, né in ampliamento, né precario.
- Non è consentita la costruzione di piscine o campi da tennis privati nelle zone urbane diverse da quelle indicate al primo comma del presente articolo e in condizioni diverse da quella descritta ai comma precedenti.

E' consentita la costruzione di piscine e campi da tennis privati nelle aree a prevalente funzione agricola, ad esclusione delle Aree E4 di cui all'art. 73, 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, integrazione a zone panoramiche o di alto valore paesaggistico e ambientale o di valore storico).

Non è consentita la costruzione di piscine e campi da tennis privati nelle fasce di rispetto stradale e di rispetto cimiteriale.

Infine non è consentita la costruzione di piscine e campi da tennis nelle aree individuate nella classe 4 della Carta della pericolosità (Tavv. G 4.1-G 4.2) ove comunque si applica i disposti degli artt. 90 e 91 delle presenti norme. Può essere consentita la costruzione di piscine e campi da tennis nelle aree individuate nella classe 3 della Carta della pericolosità qualora venga prodotta una dichiarazione, con perizia geologica asseverata redatta da tecnico abilitato, limitatamente all'opera in questione e nella quale si dichiara esplicitamente che detta opera non pregiudica la stabilità del versante su cui insiste.

Art. 95bis – Commercio in sede fissa: dotazione e caratteristiche dei parcheggi – Criteri di realizzazione dei raccordi viari

Dotazione e caratteristiche dei parcheggi

Ai sensi del D.Lgs. 31.03.1998 n.114, alla L.R. 17.05.1999 n.28 e alle direttive per la

programmazione urbanistica commerciale di cui alla D.C.R. 25.05.1999 n.137, come modificata dalla D.C.R. 26.07.1999 n.233, fermo restando il rispetto degli standard previsti dal D.M. 1 aprile 1968, n. 1444, la dotazione di parcheggi necessaria per consentire l'insediamento degli esercizi commerciali è individuato nella misura che segue:

- a. parcheggi per la sosta stanziale all'interno degli edifici e nell'area di pertinenza degli stessi, nella misura stabilita dall'art.2, comma2, della L. 24.03.1989 n.122, maggiorata degli spazi per il parcheggio temporaneo dei mezzi di movimentazione merci;
- b. parcheggi per la sosta di relazione nella misura di seguito individuata per ciascuna tipologia di struttura di vendita: I parcheggi per la sosta di relazione sono reperiti all'interno degli edifici o nell'area di pertinenza degli stessi, ovvero in altre aree o edifici, a condizione che ne sia garantito l'uso pubblico nelle ore di apertura degli esercizi, a una distanza idonea a garantire un rapido collegamento pedonale con l'esercizio commerciale stesso.

Ai fini del presente articolo si considerano "edifici a destinazione commerciale esistente" quelli che alla data di entrata in vigore delle presenti norme risultino già costruiti, in corso di costruzione o per i quali sia già stata rilasciata concessione edilizia o autorizzato il cambio di destinazione d'uso.

1 - Per gli esercizi di vicinato:

- a) i parcheggi per la sosta stanziale possono essere reperiti anche su aree pubbliche, ad esclusione delle carreggiate stradali;
- b) i parcheggi per la sosta di relazione sono dimensionati nella misura minima di mq 1 per ogni mq di superficie di vendita. Per le costruzioni già esistenti, a destinazione d'uso adeguata, tale dimensionamento può essere ridotto fino ad essere annullato nei seguenti casi:
 - ubicazione del punto vendita in zone a traffico limitato o escluso;
 - prevalente carattere pedonale dell'utenza.

Per le nuove costruzioni ed in caso di cambio di destinazione d'uso gli standard sopra descritti si applicano integralmente.

2 - Per le medie strutture di vendita:

- a) i parcheggi per la sosta di relazione sono dimensionati nella misura minima di mq 1,5 per ogni mq di superficie di vendita, prevedendo ulteriori parcheggi, nella misura minima di mq 1 per ogni mq di ulteriori superfici utili aperte al pubblico, destinate ad altre attività complementari a quella commerciale (ristoranti, bar, sale riunioni ecc.) Per le costruzioni già esistenti, a destinazione d'uso adeguata, tale dimensionamento può essere ridotto fino ad essere annullato nei seguenti casi:
 - ubicazione del punto vendita in zone a traffico limitato o escluso;
 - prevalente carattere pedonale dell'utenza.

Per le nuove costruzioni ed in caso di cambio di destinazione d'uso gli standard sopra descritti si applicano integralmente.

Le aree a parcheggio esterne localizzate in superficie devono essere dotate di alberature di alto fusto di specie tipiche locali nella misura minima di un albero ogni 80 mq 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, arbusti o siepi ornamentali.

Il numero di posti auto che deve essere individuato in relazione alla superficie minima di

parcheggio di sosta di relazione non può essere inferiore a un posto auto ogni 25 mq di superficie di parcheggio.

3 - Per le grandi strutture di vendita:

a) i parcheggi per la sosta di relazione sono dimensionati nella misura minima di mq 2 per ogni mq di superficie di vendita, prevedendo ulteriori parcheggi, nella misura di mq 1,5 per ogni mq di ulteriori superfici utili coperte aperte al pubblico per altre attività connesse e complementari a quelle commerciali (ristoranti, bar, sale riunioni, ecc.). Per la dotazione di alberature e la definizione del numero dei posti auto si applica quanto disposto ai precedenti commi per le medie strutture di vendita.

In caso di ampliamento di piccole, medie o grandi strutture di vendita la dimensione dei parcheggi è commisurata alla parte di superficie di vendita che viene ampliata.

Per la progettazione dei parcheggi valgono le indicazioni contenute ai commi 8 e 9 dell'articolo 10 delle Direttive per la programmazione urbanistica commerciale, citate in premessa.

Criteri di realizzazione dei raccordi viari

Ai sensi del D.Lgs. 31.03.1998 n.114, alla L.R. 17.05.1999 n.28 e alle direttive per la programmazione urbanistica commerciale di cui alla D.C.R. 25.05.1999 n.137, come modificata dalla D.C.R. 26.07.1999 n.233, i criteri per la realizzazione dei raccordi viari sono i seguenti:

1 - medie strutture di vendita:

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

2 - grandi strutture di vendita, comprese le aree commerciali integrate:

- a) devono essere garantite tutte le condizioni previste per le medie strutture di vendita di cui al comma precedente;
- b) deve essere determinato il flusso veicolare di picco, il cui calcolo è effettuato sul numero massimo di presenze consentite dalle norme di sicurezza, ridotto delle quote di utenti prevedibili non motorizzati, considerando un tempo medio di permanenza, sulla base di dati recenti, rilevati in analoghe strutture esistenti;
- c) i collegamenti dei parcheggi con la viabilità pubblica devono essere previsti, per entrambi i sensi di marcia, almeno nella misura di uno ogni 10.000 mq di superficie di parcheggio;
- d) tra le corsie di accesso dalla viabilità pubblica ai parcheggi e le corsie di uscita non devono esservi interferenze che comportino l'attraversamento dei flussi di traffico.

Art. 96 - Uso delle zone pubbliche

Nelle zone di interesse generale e per servizi ed attrezzature pubbliche, in attesa dell'utilizzo previsto dallo strumento urbanistico nei modi prescritti dalle presenti leggi, 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

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 - Norma transitoria

Dalla data di adozione del P.R.G. 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.

Titolo I

DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Contenuti, finalità e ambito di applicazione della variante

Le presenti norme si applicano a tutti gli ambiti oggetto della variante individuati negli elaborati grafici allegati.

La Variante è redatta ai sensi dell'art. 40 comma 8° e successivi della LR 5/95, ai fini di attuare le previsioni contenute nel protocollo d'intesa stipulato il 22.12.2000 tra la Provincia di Siena, Comuni di Murlo, Sovicille e Monteroni d'Arbia e la società Agricola Merse s.r.l. e per disciplinare organicamente gli interventi ammissibili, individuando anche sottozone soggette a particolare normativa, al fine di salvaguardare l'ambiente e il paesaggio agrario, valorizzando l'economia rurale con l'integrazione dell'attività agricola con altre funzioni e settori produttivi compatibili con la tutela e coerenti con la valorizzazione delle risorse del territorio.

La disciplina si conforma alle disposizioni di cui alle seguenti leggi regionali:

L.16 gennaio 1995 n.5 - Norme per il governo del territorio;

L. 2 aprile 1995 n.64 - Disciplina degli'interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia nelle zone con prevalente funzione agricola e successiva modificazione di cui alla L.R. 4 aprile 1997 n.25;

La Variante detta nonne, finalizzate all'attuazione delle previsioni e indirizzi del citato protocollo d'intesa, relativamente alle modalità di modificazione e trasformazione della struttura territoriale extraurbana, all'individuazione delle regole insediative, nonché del suo uso e delle funzioni compatibili con la tutela delle risorse territoriali, quali:

- attività turistico ricettive
- attività sportive e del tempo libero
- attività commerciali di supporto dell'agricoltura
- attività residenziali

Art. 2 - Attuazione e programmazione

Gli interventi di cui alle presenti norme si attuano:

- a) mediante la redazione di progetti unitari estesi alle aree individuate dalla variante come sottozone d'intervento in presenza di progetti di ristrutturazione edilizia e/o demolizione e ricostruzione di edifici esistenti per un loro accorpamento mediante la redazione di progetti unitari estesi alle aree individuate dalla variante come sottozone d'intervento.
- b) mediante piani attuativi estesi ai comparti individuati nella cartografia di variante negli interventi di esclusiva nuova edificazione

I progetti e i piani dovranno essere redatti sia in conformità delle prescrizioni e limiti urbanistici previsti per le singole sottozone di cui al Titolo III che secondo gli indirizzi e prescrizioni generali di cui ai titoli II e tenendo di conto delle schede di valutazione di ogni singolo edificio allegate alla variante, che assumono valore di quadro conoscitivo della variante e prescrittivo per

quanto attiene le categorie di intervento sugli edifici. Dovranno contenere la verifica del rispetto degli standards dei parcheggi e verde privati.

Gli standards pubblici derivanti dall'eventuale incremento del carico urbanistico, da verificare per singolo Comune, potranno essere realizzati o monetizzati su richiesta dell' Amministrazione Comunale.

Art. 3- Destinazione d'uso e zonizzazione

La Variante disciplina l'uso degli edifici e delle aree in funzione delle caratteristiche ambientali e tipologiche degli insediamenti, nonché delle destinazioni prevalenti.

Le principali destinazioni d'uso ammesse, intese come il complesso delle funzioni previste e ammesse, nelle zone soggette alla presente Variante sono individuate, come specificato nella L.R. 39/94, nelle seguenti categorie indicative:

- ◆ *residenziale*
- ◆ *turistico-ricettivo*
- ◆ *agricole*

E più specificatamente:

Residenziale:

residenze permanenti e temporanee, autorimesse private e pubbliche, cantine, centrali termiche e tecnologiche, locali di uso comune;

Turistico — ricettivo:

Attrezzature ricettive e pubblici esercizi: alberghi, residenze turistico alberghiere, bar, ristorante, congressi, centro benessere, sportive e del tempo libero e attività comunque connesse;

Agricole:

Attività connesse con quelle agricole

Ai sensi del comma 2° dell'articolo 2° della LR 64/95 le attività connesse a quelle agricole sono:

- attività di promozione e servizio allo sviluppo dell'agricoltura e della forestazione;
 - le attività faunistico-venatorie;
 - ◆ le attività ortive per autoconsumo;
 - ◆ le attività per la valorizzazione e la vendita dei prodotti agricoli locali;
- tutte quelle attività comunque definite tali dalle disposizioni normative comunitarie, nazionali e regionali.

Titolo II

RISORSE NATURALI E RISORSE ESSENZIALI

Art. 4 - Generalità e definizioni

L'area oggetto della variante fa parte del territorio aperto che è costituito da un insieme di elementi integrati tra di loro quali la morfologia, la viabilità (principale, minore e poderale), il sistema insediativo (nuclei, fattorie, poderi ecc.), gli ordinamenti agrari.

La valorizzazione e lo sviluppo di un territorio aperto devono interpretare come sistema unico gli aspetti degli insediamenti e dell'ambiente, come processo che mantenga in equilibrio le relazioni tra i vari elementi del paesaggio e del sistema insediativo. La conservazione del territorio deriva dalla sua interpretazione strutturale tale da individuare parti morfologicamente e strutturalmente definite, anche quelle più recenti che hanno contribuito a sviluppare e integrare il sistema territoriale.

Il concetto di sviluppo sostenibile e i parametri per valutare la compatibilità ambientale sono strettamente legati all'uso delle risorse, naturali ed essenziali, e ai sistemi ambientali che essi costituiscono o in cui assumono caratteri specifici.

Questa impostazione implica che i criteri di compatibilità ambientale e le strategie di utilizzazione delle risorse del territorio devono garantire la permanenza di tutti quei valori ambientali attraverso un riconoscimento delle identità delle componenti singole e di insieme, della valutazione del loro grado di trasformabilità, delle misure per la loro conservazione.

La conoscenza di tali componenti dà all'obiettivo della sostenibilità non il senso della verifica a posteriori delle singole azioni, ma quello di influenzare e determinare lo stesso processo decisionale dalla sua impostazione.

Le disposizioni generali sono il riferimento anche per la definizione degli interventi di sistemazione ambientale di cui all'art. 5 delle L.R. 64/95 e all'art. 10 del Regolamento regionale 5 settembre 1997 n.4. Ai sensi di quest'ultimo gli interventi di sistemazione ambientale devono garantire la tutela e la valorizzazione delle risorse ambientali esistenti, garantire il mantenimento delle sistemazioni idraulico-agrarie, della vegetazione arborea e arbustiva e della viabilità minore, nonché la tutela dei manufatti di rilevanza paesaggistica, storica, e testimoniale e delle alberature segnaletiche e di confine e di arredo esistenti.

Le disposizioni generali riguardano:

A - RISORSE NATURALI

- 1 - il sistema delle acque (risorse idriche: falda acquifera, sorgenti e pozzi);
- 2 - il sistema idrogeopedologico;
- 3 - modificazioni del suolo;
- 4 - i sistemi vegetazionali e la tutela del verde;
- 5 - La fauna

B - RISORSE ESSENZIALI

- 1- gli assetti infrastrutturali, attrezzature, impianti (viabilità; percorsi pedonali, ciclabili, ippovie, impianti a rete) ;
- 2- gli assetti insediativi di servizio e uso delle risorse naturali (strutture per maneggi, campi da tennis, piscine, strutture ed attrezzature per il tempo libero in generale);

A - RISORSE NATURALI

Risorse idriche: falda acquifera, sorgenti e pozzi

La tutela della vulnerabilità delle risorse costituisce un obiettivo primario del progetto e tutti gli interventi di qualsiasi natura, che determinano l'uso della falda acquifera dovranno essere subordinati al mantenimento della sua consistenza e purezza.

Ogni previsione e localizzazione di nuovi insediamenti o infrastrutture dovrà essere definita con

specifica considerazione di tali risorse e le realizzazioni concesse dovranno rispettare le limitazioni e adottare gli accorgimenti opportuni.

Le aree di ricarica delle falde non potranno essere interessate da interventi che comportino un elevato incremento delle superfici impermeabili,

Pozzi e sorgenti sono elementi da tutelare in quanto utilizzano una risorsa che è patrimonio dell'intera comunità e la sua utilizzazione può essere permessa purché siano osservate le distanze e le cautele prescritte dalla normativa vigente.

La realizzazione di nuovi edifici e manufatti dovrebbe garantire il mantenimento di una superficie permeabile pari ad almeno il 40% della superficie fondiaria.

I nuovi spazi pubblici e privati destinati a piazzali, parcheggi e viabilità pedonale o meccanizzata, devono essere realizzati con modalità e materiali che consentono l'infiltrazione delle acque, ma anche tutelare al tempo stesso l'inquinamento della falda. Nella manutenzione o nel rifacimento delle viabilità esistenti si dovranno attuare gli interventi volti a favorire la penetrazione dell'acqua piovana nel sottosuolo.

Il sistema idrogeopedologico

Per quanto riguarda i sistemi idrogeopedologici devono essere rispettate le seguenti regole per il mantenimento a cielo aperto dei corsi di acqua e nel corso naturale: regolamentazione dei prelievi; mantenimento e ove necessario, ripristino della vegetazione spondale; difesa delle capacità di autodepurazione; difesa dall'insabbiamento dei corsi d'acqua; ammissibilità delle immissioni liquide nel rispetto della legislazione nazionale e regionale in materia,

Le modificazioni del suolo

Sono gli interventi di modificazione delle aree non edificate attraverso opere di piantumazione, pavimentazione, trattamento del terreno. Essi comprendono la realizzazione di manufatti, infrastrutture, impianti e attrezzature in superficie e in profondità.

Gli interventi non debbono comportare alterazioni dell'equilibrio idrogeologico e delle caratteristiche ambientali e paesaggistiche dei luoghi, e dovranno essere eseguiti secondo

quanto previsto dalle classi di fattibilità e dall'indagine geologico-tecnica, nonché nel rispetto della normativa tecnica vigente in materia (D.M. 11/3/1988 e successive circolari applicative dei LL.PP.).

I sistemi vegetazionali, tutela del verde

Nei complessi vegetazionali naturali e artificiali, di consolidato interesse paesaggistico, gli interventi devono assicurarne la conservazione e la tutela tendendo alla ricostruzione della vegetazione in equilibrio con l'ambiente e favorendo la diffusione delle specie tipiche locali, stabilendo le seguenti indicazioni:

- conservazione degli insiemi vegetazionali di tipo particolare;
- mantenimento delle formazioni arboree d'argine, di ripa;
- conservazione di elementi di particolare interesse per il disegno del suolo quali: filari di alberi, cespugli, ecc., anche al fine di garantire "corridoi ecologici";
- divieto di essenze estranee e infestanti;
- introduzione di essenze arboree e cespugliate autoctone finalizzate alla tutela della fauna;

- divieto di taglio di alberi, isolati o a gruppi, in buone condizioni vegetative, che rappresentano elemento caratteristico del paesaggio;
- mantenimento e ripristino di percorsi pedonali;
- protezione e ricostruzione delle alberature lungo le strade;
- mantenimento delle alberature segnaletiche di confine, di arredo e stradali.

Qualora, per motivi oggettivi, si debba provvedere alla riduzione di formazioni lineari arboree e arbustive, ne dovranno essere reimpiantate di nuove di pari lunghezza di quelle eliminate. Il reimpianto dovrà essere effettuato esclusivamente con specie autoctone o naturalizzate, mentre l'eliminazione o la riduzione dovrà avvenire preferibilmente a carico delle formazioni composte da specie non indigene.

Il sistema del paesaggio dell'ambito territoriale di Bagnaia costituisce risorsa essenziale e naturale ai fini della conservazione dei caratteri strutturali, tipologici e degli assetti morfologici locali.

I sottosistemi del paesaggio coincidono con le unità ambientali indicate nella cartografia allegata. Ferme restando le finalità espresse nelle unità ambientali agli articoli sopracitati tutti gli interventi previsti non dovranno incidere negativamente sulla qualità del paesaggio e in particolare dovranno prevedere principalmente:

- 1 - Localizzazioni compatibili con la natura del suolo e con le risorse naturali.
- 2 - Uso di materiali costruttivi tradizionali e tipici dei luoghi preferibilmente biocompatibili;
- 3 - Le caratteristiche degli edifici dovranno essere per il tetto preferibilmente a più falde con copertura in cotto o materiali naturali, quali pietra e rame, per le facciate intonaci tinteggiati o con rivestimenti in pietrame o in cotto o in legno a facciavista, per gli infissi materiali preferibilmente in legno o congrui alle caratteristiche architettoniche e ai materiali di finitura usati.
- 4 - Interventi di miglioramento ambientale relativamente ad arredi vegetazionali e schermature, tipologie di recinzione, pavimentazioni e altri elementi decorativi e di difesa del suolo.

Gli interventi sugli edifici esistenti, oltre a quanto indicato sopra ai punti 1-2-3-4, dovranno prevedere inoltre:

- a) Conservazione degli elementi tipologici costruttivi e decorativi di maggior rilievo.
- b) Demolizione di superfetazioni contrastanti con l'impianto originario e non congruenti con i caratteri del paesaggio. E' ammesso comunque per necessità derivanti dalle singole funzioni e destinazioni degli edifici l'inserimento di elementi architettonici quali loggiati, pensiline, tettoie, ecc. e elementi di finitura caratteristici quali, frontoni, marcapiani, archi ecc.

Nelle aree di pertinenza degli edifici si dovrà prevedere il mantenimento della morfologia del suolo attraverso la formazione di quinte vegetazionali di interesse ambientale e la tutela dei cono visivi più significativi.

B - RISORSE ESSENZIALI

La viabilità

Il recupero della viabilità minore e podereale che dovrà essere privilegiato in ogni intervento di riqualificazione funzionale per la migliore circolazione e per i collegamenti, è finalizzato a:

- mantenere attiva una rete viaria altrimenti destinata a ridursi o degradarsi;
- costituire una rete di collegamento "leggera" per permettere una fruizione di tutto il territorio, delle sue risorse paesaggistiche e storiche compatibilmente con le esigenze della sicurezza dei nuclei abitati e delle strutture ricettive nonché con quelle della tutela faunistica;
- costituire percorsi pedonali, e ciclabili e ippovie.

Il sistema di relazioni costituito dai percorsi pedonali e ippovie deve essere alternativo a quello della circolazione automobilistica e avere, quindi, spazi, direzioni e scenari autonomi.

Dovranno essere rispettati i seguenti criteri:

- utilizzo di tracciati storici esistenti o abbandonati;
attraversamento marginale di campi, di proprietà, su segni del terreno già individuabili;
- presenza lungo i percorsi di edifici e manufatti di interesse storico, architettonico, ambientale, corsi d'acqua, elementi vegetazionali.

La realizzazione dei percorsi pedonali deve essere attuata con il criterio dell'intervento leggero con la possibilità di prevedere tratti di percorsi pedonali e ciclabili utilizzabili da mezzi meccanici per accedere direttamente con soccorso o protezione civile e con mezzi di manutenzione.

Le strutture edilizie

- ◆ compatibilmente alla presenza di vincoli, i nuovi manufatti non devono tendenzialmente incidere sullo sky-line esistente;
- ◆ i materiali e le tipologie dovranno essere preferibilmente biocompatibili e consoni alle caratteristiche proprie dell'area e dell'intorno;
- ◆ tutti gli elementi accessori e di arredo dovranno essere specificatamente previsti e progettati quanto a localizzazione, tipologia, uso dei materiali e colori;
- ◆ tutti gli impianti tecnologici dovranno essere progettati al fine di ridurre i consumi energetici usando materiali le migliori tecnologie avanzate presenti sul mercato.

Art.5 - Recinzioni e accessibilità ai terreni

Nelle aree oggetto della variante è consentita la realizzazione di recinzioni al fine della sicurezza delle strutture ricettive, sportive, abitative. Tali recinzioni dovranno essere realizzate con sistemi congrui con l'ambiente circostante e i valori paesaggistici.

Sono ammesse comunque recinzioni in caso di recinzioni già storicizzate o come schermatura di elementi incongrui.

Deve essere sempre garantita l'attraversabilità delle strade, l'accessibilità alle emergenze storiche, culturali, architettoniche e ambientali.

Art.6 - Impianti sportivi

Nelle aree di pertinenza di edifici residenziali o turistico-ricettivi nelle varie categorie, è consentita la realizzazione di piscine e campi da tennis ed attrezzature sportive in genere con i vincoli e le prescrizioni seguenti:

- dovranno mantenere il migliore rapporto con l'andamento del terreno;
 - ◆ in nessun punto il piano dei campi da tennis o il bordo superiore della piscina dovranno discostarsi di oltre 100 cm. dalla quota originaria del terreno;
 - ◆ dovranno rispettare gli allineamenti del tessuto agrario: muri a retta, alberature, filari e sistemazioni in genere;
 - ◆ eventuali schermature a verde e piantumazioni dovranno utilizzare specie tipiche della zona, o comunque paesaggisticamente compatibili. Il rilascio della autorizzazione è subordinato alla presentazione del rilievo altimetrico e planimetrico dello stato di fatto e del progetto esecutivo esteso a tutte le opere di sistemazione e di arredo delle aree afferenti l'impianto nonché, per le piscine, alla dimostrazione delle modalità di approvvigionamento idrico autonomo dalla rete pubblica.
 - ◆ gli eventuali locali per impianti tecnici, servizi e spogliatoi dovranno essere commisurati alle effettive necessità in relazione alle caratteristiche dell'impianto, comunque, se fuori terra, non dovranno avere una superficie coperta maggiore di mq 100 per ogni impianto sportivo e un'altezza massima di mt. 3.00

Le caratteristiche architettoniche dovranno essere congruenti con il paesaggio circostante ed usare materiali tipici locali.

Caratteristiche delle piscine :

I materiali del bordo dovranno essere utilizzati materiali presenti nel contesto degli edifici 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 di colore grigio perla o sabbia se realizzato in materiale plastico o vernice; colorazioni diverse potranno essere valutate nel caso di rivestimento ceramico.

Caratteristiche dei campi da tennis:

Nelle realizzazioni devono essere scelti luoghi privi di sbalzi di livello superiori a 100 cm., che non siano all'interno della fascia di rispetto stradale e comunque in diretto rapporto visivo rispetto alle principali strade di scorrimento del territorio comunale. Le recinzioni, ove possibile, dovranno essere limitate nell'altezza e comunque schermate da vegetazione per ridurre l'impatto visivo. Particolare cura dovrà essere usata nello studio della illuminazioni.

Titolo III

CARATTERISTICHE URBANISTICHE

Art. 7 - caratteristiche delle strutture ricettive

Le strutture ricettive alberghiere dovranno rispettare i requisiti minimi oggettivi e soggettivi indicati dalla L.R. 41/2000 (Testo Unico) e successive modificazioni in relazione a ciascuna categoria.

Caratteristiche degli interventi

Gli interventi sono consentiti prioritariamente mediante il recupero del patrimonio edilizio regolarmente assentito attraverso ristrutturazione edilizia e/o urbanistica. Sono ammessi ampliamenti e nuove costruzioni così come indicato nelle singole sottozone nei limiti previsti nella tabella allegata alle presenti norme per fame parte integrante.

Gli interventi si attuano mediante progetti unitari convenzionati estesi all'area del comparto così come perimetrato negli elaborati di variante.

La convenzione da stipularsi tra l'Amministrazione Comunale e il proprietario e/o il gestore della struttura alberghiera dovrà avere una durata minima di 10 anni e dovrà anche contenere gli impegni relativi al mantenimento della destinazione d'uso dei locali, dei tempi e delle modalità di attuazione degli interventi previsti nonché l'utilizzo delle strutture.

Requisiti delle aree a verde

Le aree scoperte, delle strutture ricettive, abitative e sportive devono essere sistemate a verde e/o a giardino, con essenze arboree e/o floreali tipiche dei luoghi.

Nella realizzazione degli interventi si dovranno osservare le disposizioni della Legge 13/89 e successive modificazioni relative alla eliminazione delle barriere architettoniche ed a facilitare l'uso dei servizi da parte dei minori e dei portatori di handicap.

Requisiti dei parcheggi

Devono essere presenti, all'interno dell'area di pertinenza di ogni singola struttura ricettiva e congressuale, i parcheggi nella misura minima di mq. 15 per ogni posto letto autorizzato e persona autorizzata per gli spazi congressuali.

Il rispetto della suddetta quantità minima di superfici destinate a parcheggio è obbligatorio e deve essere puntualmente verificato in sede di redazione e di rilascio delle concessioni edilizie.

La pavimentazione dell'area di parcheggio deve essere permeabile e realizzata con materiali che consentano il rapido deflusso delle acque piovane e che garantisca un trattamento superficiale antipolvere.

E' vietato l'impiego di manti impermeabili continui, come asfaltatura e simili.

E' consentita la realizzazione di spazi di parcheggio coperti da pergolati e da altre protezioni per le auto, purché eseguiti con strutture precarie smontabili, preferibilmente in legno, con il divieto di costruire pensiline, pilastrature e travature in c.a., in laterizio o in muratura.

L'area di parcheggio deve essere protetta e qualificata da idonee alberature oltreché schermata, rispetto alla zona ricettiva, con siepi cespugliose sempreverdi, costituite da essenze arboree tipiche locali come di seguito definite.

Le zone a parcheggio potranno essere altresì ricavate nel sottosuolo sia entro che fuori la sagoma degli edifici e non concorrono alla determinazione, ai fini urbanistici, né della superficie coperta né del volume.

In casi di accertata impossibilità del reperimento di aree a parcheggio fino al raggiungimento degli standards minimi all'interno dell'area di pertinenza, può essere autorizzata la realizzazione di parcheggi scoperti, in aree limitrofe a quelle della struttura ricettiva, previa stipula di atto d'obbligo e/o convenzione al fine del vincolo della destinazione d'uso e della inscindibilità dalla struttura alberghiera per almeno 5 anni.

Requisiti degli impianti di smaltimento delle acque

La rete fognante e il sistema depurativo di servizio alle strutture ricettive deve costituire il fondamentale ed obbligatorio elemento di raccolta e smaltimento dei liquami e degli scarichi in genere.

Gli scarichi di qualunque tipo, ad eccezione delle acque meteoriche, che possono essere smaltite a dispersione, o recuperati in appositi depositi o bacini artificiali ai fini irrigui, devono essere convogliati, tramite fognatura chiusa, correttamente dimensionata, ad autonomi e/o comuni impianti di depurazione e smaltimento delle acque, che devono essere previsti realizzati nel rispetto delle norme vigenti in materia di igiene ambientale.

Tali impianti devono essere preferibilmente, salvo oggettivi impedimenti, costituita da sistemi di fitodepurazione con il recupero delle acque ai fini irrigui.

Tutela e potenziamento del patrimonio vegetazionale

In tutte le aree disciplinate dalle presenti norme, oltre a quanto previsto all'art. 10, deve essere attuata la tutela, la coltivazione e il potenziamento del patrimonio arbustivo, arboreo e floreale.

Laddove necessario e/o prescritto devono essere eseguiti interventi di miglioramento della flora mediante opere di manutenzione, coltivazione, e nuove piantumazioni con messa a dimora di essenze endemiche e della macchia mediterranea.

Le essenze tipiche locali a cui fare riferimento sono a titolo esemplificativo le seguenti:

Alberi e Arbusti:

Ginepro, Rovo di macchia, Alloro(Lauro), cipresso toscano, Fico selvatico, Ginestra odorosa, Ginestra spinosa, Rosmarino, Sughere, Leccio, Edera, Corbezzolo, Fillirea, Scopa, Olivastro, salvia, lavanda, melograno ecc.

Erbe:

Menta, Ruta, Nepitella, Mesembriantemo, Finocchio selvatico, Critmo, Cachile, Canna gentile.

Art. 8 - Sottozona Eg- campo di golf (Comuni di Monteroni d'Arbia, Murlo, Sovicille)

E' destinata alla realizzazione di un campo da golf di 18 buche e servizi accessori ricadente nei Comune di Sovicille, Murlo e Monteroni d'Arbia e si compone oltre all'area del campo di gioco anche dalle sottozone Egs1 e Egs2 e Etr3 destinate a servizi e ricettività connessa all'impianto

Gli interventi previsti si attuano mediante la redazione di un piano attuativo convenzionato esteso a tutta l'area individuata come comparto Eg nella cartografia di variante redatto secondo i seguenti indirizzi e prescrizioni:

a) impianto del golf

La progettazione dell'impianto dovrà essere congruente con le norme dell'art. 13, con gli indirizzi e le prescrizioni di cui al titolo II delle presenti norme e con quelle del P.T.C. vigente e con le istruzioni tecniche di cui alla D.G.R. n. 646 del 22.6.1998.

Le quantità di acqua necessaria per l'irrigazione dovrà in parte essere ritrovata con il recupero di quelle depurate con la fitodepurazione, recupero delle acque sottosuperficiali provenienti dal sistema dei drenaggi del campo e in parte realizzando laghetti collinari per un volume complessivo massimo di circa 100.000 mc. utili, dimostrando il mantenimento dell'equilibrio del bilancio idrico della falda sotterranea. E' comunque da escludere l'attingimento delle acque dal Fiume Merse.

La progettazione del campo da golf dovrà essere indirizzata verso il concetto di ecocompatibilità della struttura con l'ambiente naturale, dovrà tenere di conto del rilevante valore ambientale delle aree interessate e gli interventi dovranno ridurre al minimo le trasformazioni morfologiche ed essere congruenti con le risorse naturali presenti; in particolare la progettazione dovrà essere indirizzata :

- ◆ Ad armonizzare gli interventi artificiali attraverso una movimentazione del suolo ridotta all'indispensabile e una modellazione delle superfici quanto più possibile naturale
- ◆ A valorizzare le caratteristiche naturali del paesaggio e le emergenze storico-culturali-architettoniche (edifici, formazioni riparie e vegetazione, ecc);
- ◆ Ad evitare di erigere barriere artificiali, salvo nei casi di potenziali pericoli;
- ◆ A ridurre tutte le potenziali forme invasive nei confronti della flora e della fauna presenti;
- ◆ A prevedere ampi spazi di vegetazione naturale privi di qualsiasi tipo di manutenzione o intervento umano (corridoi ecologici per fauna, zone di riparo, ecc);
- ◆ A rispettare i corsi d'acqua naturali esistenti e le forme vegetazionali correlate;
- ◆ Ad evitare di realizzare interventi su aree di alto valore ambientale e/o culturale come individuate negli elaborati grafici allegati;
- ◆ Ad aumentare il rapporto tra superficie complessiva e superficie di gioco;
- ◆ A sviluppare nella progettazione soluzioni che permettano di costruire tappeti erbosi in grado di tollerare forte intensità di traffico e stress biotici e abiotici.

Le caratteristiche progettuali e la successiva realizzazione dei percorsi dovranno favorire una naturale integrazione ambientale sia mediante un congruente modellamento morfologico che consentendo una sostanziale riduzione, nelle fasi di manutenzione, di uso di fertilizzanti, fitofarmaci e acqua per l'irrigazione, attraverso un'oculata scelta delle essenze per il tappeto erboso (con specie selettive antinfestanti e con ridotta necessità di acqua "macroterme"), delle eventuali nuove essenze arboree e arbustive, e una adeguata progettazione dell'impianto di irrigazione.

b) Sottozona E.TR 3 Albergo del golf (Comune di Monteroni d'Arbia)

E' destinata alla realizzazione di una struttura ricettiva di 80 camere annessa al

campo da golf . Gli interventi ammessi sono i seguenti:

- ◆ Realizzazione di un nuovo edificio per albergo e servizi di una superficie utile lorda di mq. 5.500 max

Caratteristiche edilizie

- ◆ Piani fuori terra n. 1 / 2 oltre seminterrato
- ◆ Altezza massima mt. 7,50
- ◆ Superficie minima permeabile 40% della superficie fondiaria
- ◆ Distanza tra i fabbricati:
 - a) mt. 7,00 tra i prospetti con finestre di locali per servizi
 - b) mt. 3,00 tra prospetti senza alcuna finestra
- ◆ Aree verdi piantumate con alberi di alto fusto e arbusti di essenze arboree tipiche locali nella ragione del 30% della superficie permeabile.

Le caratteristiche dell'edificio dovranno essere tese al migliore inserimento ambientale e progettate al fine di ridurre o mitigare l'impatto nel paesaggio circostante anche mediante l'uso di materiali naturali e ecocompatibili e impianti vegetazionali.

E' ammessa la realizzazione di locali interrati o seminterrati ad uso esclusivo della

struttura ricettiva destinati a servizi comuni (magazzini, spogliatoi wc personale, cucina, dispensa, celle frigo, impianti tecnologici) collegamenti tra gli edifici e per abbattimento barriere architettoniche.

Tali locali, che possono estendersi anche oltre il perimetro degli edifici non concorrono alla determinazione della superficie coperta, della superficie lorda e delle volumetrie urbanistiche.

L'albergo dovrà essere realizzato contestualmente al campo da golf, sulla base di una convenzione che garantisca la realizzazione unitaria.

c) Sottozona Egs 1 Fornacelle (Comune di Sovicille)

L'edificio denominato Fornacelle è destinato alla realizzazione di un Clubhouse e servizi connessi all'impianto da golf, è ammessa la ristrutturazione edilizia con grado D3 e l'incremento delle volumetrie per mc.1000 fuori terra. Previa demolizione dei volumi incongrui e superfetazioni.

E' ammessa la realizzazione di locali interrati/seminterrati per i servizi e spogliatoi ad uso esclusivo delle clubhouse.

Tali locali possono estendersi oltre la sagoma degli edifici e non concorrono alla determinazione della superficie coperta di quella utile lorda e delle volumetrie.

E' ammessa la realizzazione di percorsi pedonali coperti e loggiati aperti su due lati, pensiline e strutture per impianti tecnici; tali costruzioni non concorrono alla determinazione della superficie coperta, della superficie lorda e delle volumetrie urbanistiche,

d) Sottozona Egs 2 San Giovanni (Comune Sovicille)

Per l'edificio denominato S. Giovanni, posto nel comune di Sovicille, al fine di realizzare il centro servizi e manutenzione annesso all'impianto da golf, è ammessa la ristrutturazione edilizia con grado D3, la demolizione e l'accorpamento e traslazione delle volumetrie fatiscenti e prive di valore architettonico, e la realizzazione di nuove volumetrie per me. 500

E' ammessa la realizzazione di percorsi pedonali coperti e loggiati aperti su due lati, pensiline e strutture per impianti tecnici; tali costruzioni non concorrono alla determinazione della superficie coperta, della superficie lorda e delle volumetrie urbanistiche.

Art. 9 - Sottozona E.T.R. I Borgo di Bagnaia (Comune di Murlo)

E' destinata alla realizzazione di una struttura ricettiva diffusa di 90/100 camere centro congressi e servizi.

Gli interventi ammessi sono i seguenti:

- ◆ Demolizione edifici esistenti di nullo valore per circa 5.500 mc.
 Restauro/Ristrutturazione degli edifici esistenti fino alla categoria D3
 in relazione al valore degli stessi con ampliamenti per mc 3000 max
- ◆ Realizzazione di un nuovo edificio per albergo per una
 superficie utile lorda di mq. 5.000 max
- ◆ Realizzazione di un centro congressi e sale polivalenti per 400 posti in locali
 (interrati e seminterrati) per superficie utile lorda max. mq.1.000

Caratteristiche edilizie

- ◆ Piani fuori terra per i nuovi edifici 2/3 oltre il seminterrato e interrato
- ◆ Altezza massima non superiore allo sky-line esistente, salvo impianti tecnici
- ◆ Superficie minima permeabile 40% della superficie fondiaria
- ◆ Distanza tra i fabbricati:
 - c)mt. 7,00 tra i prospetti con finestre di locali per servizi
 - d)mt. 3,00 tra prospetti senza alcuna finestra
- ◆ Aree verdi piantumate con alberi di alto fusto e arbusti di essenze arboree
 tipiche locali nella ragione del 25% della superficie permeabile.

Le caratteristiche dei nuovi edifici dovranno essere congrue sia per tipologia che materiali con quelle degli edifici esistenti. Particolare attenzione dovrà essere posta nella realizzazione della nuova struttura alberghiera, da posizionare nella parte pianeggiante a nord-est del Borgo con particolare riferimento all'altezza fuori terra dell'edificio, adottando soluzioni che favoriscano l'inserimento dello stesso nel paesaggio circostante.

E' ammessa la realizzazione di locali interrati o seminterrati che possono estendersi oltre la sagoma degli edifici ad uso esclusivo della struttura ricettiva e congressuale destinati a servizi comuni (magazzini, spogliatoi, wc personale, cucina, dispensa, celle frigo, impianti tecnologici, uffici) collegamenti tra gli edifici e per abbattimento barriere architettoniche.

Tali locali e il centro congressi non concorrono alla determinazione della superficie coperta, della superficie lorda e delle volumetrie urbanistiche.

E' ammessa la realizzazione di percorsi pedonali coperti e loggiati aperti su due lati, pensiline e strutture per impianti tecnici i quali non concorrono alla determinazione della superficie coperta, della superficie lorda e delle volumetrie urbanistiche; nonché la realizzazione di impianti sportivi quali piscina scoperta e polivalenti.

Le caratteristiche degli interventi e degli impianti dovranno essere congruenti con le indicazioni e prescrizioni di cui all'art. 6 delle presenti norme e di quelle di cui al Titolo II e le indicazioni della scheda allegata.

Art.10 Sottozona E.R. Borgo di Bagnai (Comune di Murlo)

E' destinata prevalentemente alla residenza.

Sono ammessi interventi di restauro e ristrutturazione edilizia fino alla categoria fino alla categorie D2 in relazione al valore storico-architettonico degli edifici.

Le aree a verde e la vegetazione arborea esistente devono essere mantenute e preservate sia sotto il profilo architettonico e paesaggistico che agronomico e botanico.

Art.11 Sottozona E.TR. 2 ex Stalloni-S.Caterina (Comune di Sovicille)

E' destinata alla realizzazione di una struttura ricettiva di 60 camere circa, di un centro benessere, di impianti sportivi, e di spazi destinati ad attività per il tempo libero.

Il comparto ETR2, essendo in gran parte ricompreso in ambito territoriale costituente un S.I.R. (Sito di Interesse Regionale), proposto quale S.I.C. "Alta Val di Merse", è sottoposto a valutazione

d'incidenza ai sensi della L.R. n.56/2000, ed è soggetto alla disciplina articolata per ambiti di seguito riportata, con specifico riferimento a quegli ambiti (*Area turistico-ricettiva, Area a verde sportivo e tempo libero*) in cui è stato suddiviso il comparto unitario d'intervento e che sono riportati nelle tavole di P.R.G..

Area turistico-ricettiva

Gli interventi ammessi sono i seguenti:

- ◆ Demolizione degli edifici esistenti di nullo valore per circa mc.4.500
- ◆ Realizzazione di nuovo edificio per albergo di superficie utile lorda di mq 5.000 max
- ◆ Realizzazione di un nuovo edificio per centro benessere di superficie utile lorda di mq 1500 max
- ◆ Realizzazione di locali per servizi impianti sportivi mc 300.

Gli interventi dovranno avere le seguenti caratteristiche edilizie:

- ◆ Piani fuori terra n. 2 oltre seminterrato
- ◆ Altezza massima dal piano di campagna mt. 8,00
- ◆ Superficie minima permeabile 40% della superficie fondiaria
- ◆ Aree verdi piantumate con alberi di alto fusto e arbusti di essenze arboree tipiche locali nella ragione del 25% della superficie permeabile.

E' ammessa la realizzazione di locali interrati o seminterrati che possono estendersi anche oltre la sagoma degli edifici, ad uso esclusivo della struttura ricettiva destinati a servizi comuni (magazzini, spogliatoi wc personale, cucina, dispensa, celle frigo, impianti tecnologici) collegamenti tra gli edifici e per abbattimento barriere architettoniche.

Tali locali non concorrono alla determinazione della superficie coperta, della superficie lorda e delle volumetrie urbanistiche.

E' ammessa la realizzazione di percorsi pedonali coperti e loggiati aperti su due lati, pensiline e strutture per impianti tecnici; tali costruzioni non concorrono alla determinazione della superficie coperta, della superficie lorda e delle volumetrie urbanistiche.

Area a verde sportivo e tempo libero

In questo ambito potranno essere realizzati impianti sportivi comuni alle strutture ricettive, anche in relazione alla presenza del centro benessere, quali piscine scoperte, campi da tennis e polivalenti realizzati nei pressi della struttura ricettiva. Le caratteristiche degli impianti dovranno essere congruenti con le indicazioni e prescrizioni di cui all'art. 6 delle presenti norme e di quelle di cui al Titolo II e le indicazioni della scheda allegata.

Art. 12 Sottozona E.RT . Borgo di Filetta (Comune di Sovicille e Murlo)

Sono consentiti interventi tesi al recupero del Borgo con la valorizzazione delle caratteristiche e funzioni storiche, commerciali, artigianali e abitative.

In particolare è consentito il potenziamento dell'attuale ristorante e pubblico esercizio, la realizzazione al piano terra di sale per riunioni, di "botteghe" artigiane per la produzione, e la vendita dei prodotti tipici locali e toscani, il riutilizzo dei locali del piano primo a fini abitativi per la residenza degli stessi operatori, per i dipendenti del complesso ricettivo e per necessità abitative collegate all'attività turistico ricettiva.

Gli interventi ammessi sono i seguenti:

- ◆ Demolizione delle superfetazioni e volumi di nullo valore per circa mc.700, al fine del recupero architettonico e funzionale del Borgo.
- ◆ Restauro, ristrutturazione edilizia fino alla categoria D3 in relazione comunque al valore storico-architettonico delle singole porzioni di edificio.
- ◆ Sono consentiti lievi incrementi delle altezze in gronda per adeguamenti igienico sanitari e per necessità di adeguamento alle prescrizioni alle norme di cui alla L.64/74 relativa al rischio sismico.
- ◆ Realizzazione di parcheggi scoperti con le caratteristiche di cui all'art. 7 e con gli indirizzi e prescrizioni di cui al titolo II delle presenti norme.
- ◆ Realizzazione di vani tecnologici interni, quali cabina enel, trattamento acque ecc. I quali non concorrono alla determinazione delle volumetrie e superfici urbanistiche. Le caratteristiche degli interventi dovranno rispettare le indicazioni della scheda allegata.

Art.13 Sottozona Es Centro equitazione (Comune di Murlo)

E' destinata alle attività sportive connesse all'equitazione.

E' consentita la realizzazione di un edificio per magazzino e deposito per una superficie utile lorda di mq. 400 e una volumetria di mc. 1600 max e un deposito per il fieno della superficie utile lorda di mq. 400 e una volumetria di mc. 1400 max.

Le caratteristiche delle strutture dovranno essere congruenti con il paesaggio circostante e della tipologia simile a quella delle strutture esistenti.

E' consentita l'installazione di strutture temporanee e precarie connesse alle manifestazioni sportive.

Art. 14 Indagini geologiche

Le indagini geologiche così come preventivamente depositate presso il Genio Civile di Siena, sono parte integrante della presente variante.

Art.15 Rapporti con il Regolamento edilizio e N.T.A. vigenti

Le parti delle norme della presente variante prevalgono, se in contrasto, su quelle del Regolamento Edilizio e del le N.T.A. vigenti.

Ad integrazione dei regolamenti edilizi esclusivamente per gli interventi di cui alla presente variante si specifica quanto segue:

1) Si = Superficie lorda

E' la somma delle superfici di tutti i piani fuori terra misurati al lordo di tutti gli elementi verticali (murature, vano ascensore, locali di servizio, scale interne a servizio dei piani), con esclusione di:

- porticati e logge aperti su tre lati con una profondità non superiore a mt. 4,00 lordi fino ad un massimo del 10% della S.U.L.
- balconi coperti o chiusi su tre lati di profondità non superiore a mt. 2,00 lordi;
 - ◆ pensiline con sporgenze non superiori a 3,00 mt.
 - ◆ locali o parti di edificio strettamente necessari per gli impianti tecnologici (cabine elettriche, locali caldaia e autoclave, vani alloggiamento tubazione di scarico fumi, contatori o altro) e comunque le parti di edificio che rientrano nella definizione di volumi tecnici;
 - ◆ i locali seminterrati e interrati anche se eccedenti la superficie coperta o il perimetro del fabbricato ad uso esclusivo e pertinenziale delle strutture ricettive o centro benessere o centro congressi destinati a servizi comuni (magazzini, spogliatoi wc personale, cucina, dispensa, celle frigo, depositi, magazzini, impianti ed attrezzature tecnologiche, autorimesse del personale e dei clienti ecc.)
 - ◆ le strutture esterne necessarie per il rispetto delle norme sulla sicurezza antincendio e abbattimento delle barriere architettoniche.

2) H - Altezza del fabbricato

L'altezza massima di ciascun fronte del fabbricato è data dalla differenza fra la più bassa delle due quote:

- ◆ media del marciapiede o del terreno intorno all'edificio per una profondità di almeno 5 mt. e il bordo inferiore della linea di gronda.

Non verranno considerati ai fini della determinazione dell'altezza i volumi tecnici posti sopra la copertura nonché gli extracorsa degli ascensori che dei corpi scala.

3) Vf - Volume del fabbricato

Misura in mc. il prodotto $Sc \times H$. Qualora l'edificio sia composto da vari corpi di fabbrica, la somma dei relativi prodotti analogamente calcolati detraendo gli eventuali spazi porticati o sottostanti a parti che siano in aggetto nei piani superiori al terreno.

Sono esclusi dal computo del volume:

- a) quello corrispondente alle chiostrine (spazi scoperti all'interno dell'edificio, che servono solo come presa d'aria e di luce);

b) quello relativo ai volumi tecnici.

e) quello relativo all'incremento dell'altezza per la realizzazione, per motivate esigenze strutturali, se ammissibile dalle norme di tutela dei singoli edifici, di un cordolo in c.a. di altezza massima di cm. 30.

d) quello dei manufatti edilizi relativi alla costruzione di forni, barbecue ecc. purché di superficie inferiore ai mq. 5,00 e altezza in gronda non superiore a mt. 2,00.

e) quello dei manufatti edilizi interrati o seminterrati.

4) Requisiti igienico sanitari

Negli interventi di restauro e ristrutturazione edilizia, tutte le strutture ricettive e residenziali dovranno rispettare i requisiti minimi previsti sia dalle norme igienico sanitarie che dalla specifica normativa nazionale e regionale, sono ammessi, in presenza di edifici di valore oggetto di restauro e ristrutturazione edilizia per motivate esigenze di conservazione dei loro caratteri, riduzioni delle superfici aereo-illuminanti fino a 1/14 della superficie e altezze minime in gronda fino a mt. 2.20 e con altezza media non inferiore a mt 2,70.

5) I parametri indicati nel presente articolo sono da considerare solo ed esclusivamente ai fini dei computi urbanistico edilizi. Al fine del calcolo degli oneri concessori di cui alla L.10/77 e L.R. 52/99 i volumi da considerarsi sono quelli risultanti dal calcolo geometrico vuoto per pieno.

Art. 16 Norme transitorie e finali

Prima dell'approvazione dei piani attuativi relative agli interventi nelle singole sottozone dovrà essere presentato e approvato un progetto unitario delle infrastrutture e degli impianti a rete da realizzare relativi a tutti gli interventi previsti dalla presente variante. Il progetto dovrà contenere un programma di attuazione degli interventi e gli impegni relativi per la loro realizzazione che dovrà comunque essere terminata prima dell'utilizzazione dei vari insediamenti.

Il progetto dovrà altresì contenere uno studio specifico per la mobilità interna soprattutto in relazione alla presenza della strada attuale e dell'ampliamento previsto della Siena-Grosseto. Gli interventi di raccordo con la S.G.C. dovranno essere conformi al progetto esecutivo della stessa.