

# COMUNE DI GREVE IN CHIANTI

PROVINCIA DI FIRENZE

---

## REGOLAMENTO URBANISTICO

(Art. 28 Legge regionale 16 Gennaio 1995, n° 5)

### NORME URBANISTICHE

#### **Variante anticipatoria**

con le modifiche inserite in sede di controdeduzione alle osservazioni  
ottobre 2015

---

Gruppo di lavoro: Roberto Vezzosi (capogruppo), Stefania Rizzotti, Idp studio, Riccardo Luca  
Breschi, Monica Coletta, ProGeo Associati, Franco Rocchi, Ambiente s.c.  
Luca Gentili, Idp progetti gis s.r.l.  
Bianca Borri, Massimo Tofanelli

Aspetti giuridici: Gaetano Viciconte

Responsabile del Procedimento: Laura Lenci

con la collaborazione del Settore 5 - Servizi di Gestione del Territorio del Comune di Greve in  
Chianti

## **NORME URBANISTICHE**

### **TITOLO I**

#### **CONTENUTI E MODALITA' D'ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO**

##### ***Art. 1 Riferimenti legislativi***

1. Il presente Regolamento Urbanistico, come previsto dall'art. 28 della Legge Regionale 16 gennaio 1995 n° 5 e success. mod. ed integrazioni, contiene:

- a) l'individuazione del perimetro aggiornato dei Centri abitati, ai sensi e per gli effetti dell'art.17, L.6 agosto 1967, n.765, e dell'art.4 del D.lgs.30 aprile 1992, n.285;
- b) l'individuazione delle aree all'interno delle quali è possibile, indipendentemente dal P.I.I. di cui all'art.29 della L.R.5/95, l'edificazione di completamento o ampliamento degli edifici esistenti;
- c) l'individuazione delle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nel rispetto degli standard previsti dal D.M. 2 aprile 1968, n.1444;
- d) l'individuazione delle aree, in conformità dell'art.24, terzo comma per le quali, in rapporto alla loro particolare complessità e rilevanza, si può intervenire solo mediante i Piani attuativi di cui all'art.31 della L.R.5/95;
- e) la determinazione degli interventi non riguardanti le aree di cui al punto d) consentiti all'esterno dei centri abitati indipendentemente dal P.I.I. di cui all'art.29 della L.R.5/95;
- f) le infrastrutture da realizzare all'esterno dei Centri abitati;
- g) la disciplina per il recupero del patrimonio edilizio esistente;

##### ***Art. 2 Ambito di applicazione***

1. Il Regolamento Urbanistico, formato a seguito dell'approvazione del Piano Strutturale ai sensi dell'art. 28 della L. R. 5/95, interessa l'intero territorio comunale.

2. Il Regolamento Urbanistico ha valenza operativa e precettiva e attua gli indirizzi gestionali del Piano Strutturale.

##### ***Art. 3 Termini di attuazione***

1. Il Regolamento Urbanistico è valido a tempo indeterminato.

2. Le previsioni del Regolamento urbanistico decadono dopo cinque anni dall'approvazione del Regolamento stesso, se -nel frattempo- non siano stati approvati i

piani attuativi e le opere di urbanizzazione primaria e secondaria ad essi riferiti, o i progetti esecutivi delle infrastrutture pubbliche.

#### ***Art. 4 Atti costituenti il Regolamento Urbanistico***

1. Costituiscono il **Regolamento Urbanistico (R.U.)** i seguenti atti:

##### *La relazione illustrativa generale*

*Le Norme urbanistiche*, (costituenti il presente elaborato) che individuano l'attuazione del P.S. e contengono le regole urbanistiche generali, le regole urbanistiche specifiche, e le norme finali e transitorie;

##### *La cartografia*, che individua:

1. i Sistemi ed i Subsistemi territoriali, le Unità Territoriali Organiche Elementari (U.T.O.E.), i Poli Produttivi (P.P.), i Nuclei Abitati, le aree di protezione paesistica e/o storico-ambientale, gli ambiti di reperimento dei Parchi e delle aree protette, le aree sensibili, le aree di cui al D.Lgs 490/99, le Attività estrattive, le Aree particolari, le aree ad economia agricola debole, (Tav.1 Nord-Sud in scala 1:10.000)
2. le maggiori emergenze naturalistiche, le aree ed i manufatti di interesse archeologico, i Biotopi ed i Geotopi, la viabilità minore di interesse storico-ambientale e/o panoramico, i complessi e gli immobili di interesse storico, artistico e paesaggistico, gli immobili degradati, gli immobili "incongruenti" (Tav. 2 Nord-Sud in scala 1:10.000).
3. il territorio edificato (scala 1:2.000) relativo alle U.T.O.E. ed ai Poli Produttivi, distinti nelle planimetrie attraverso segni convenzionali. Nelle cartografie sono classificati gli interventi di conservazione e di trasformazione del patrimonio edilizio, i lotti liberi (L.L.), le aree di completamento e di sostituzione (T.11), le aree di espansione, le aree destinate agli impianti, alle attrezzature ed agli spazi pubblici e di interesse pubblico (Tav.3 suddivisa nei fogli da 1 a 17);

Gli allegati al R.U, così suddivisi:

- A. Norme Tecniche
- B. Cartografia in scala 1:2.000 relativa ai Nuclei abitati del territorio aperto.  
L'allegato indica gli interventi di conservazione e di trasformazione del patrimonio edilizio nei Nuclei abitati, e gli spazi pubblici e di interesse pubblico;
- C. Cartografia in scala 1:2.000 relativa alle aree con presenza di immobili e complessi edilizi degradati del territorio aperto e schede descrittive degli interventi consentiti;
- D. Cartografia in scala 1:2.000 relativa alle Aree particolari del territorio aperto;
- E. Tabelle degli standard;
- F. Relazione geologico tecnica di fattibilità e relativa cartografia suddivisa nei fogli dal n° 1 al n° 15 per le U.T.O.E. e n° 16 per i Poli Produttivi di Meleto.

- G. Cartografia geomorfologica suddivisa nei fogli dal n° 1 al n° 15 per le U.T.O.E. e n° 16 per i Poli Produttivi di Meleto;
- H. Cartografie in scala 1:10.000 relative ai perimetri delle cave autorizzate (5 estratti).

Le appendici al R.U. così suddivise:

- A. Elenco dei singoli immobili e complessi edilizi di preminente interesse storico, architettonico e culturale, di alto valore storico-artistico e dei siti di rilevanza ambientale
- B. Elenco delle aree e manufatti di interesse archeologico
- C. Elenco dei Biotopi e dei Geotopi
- D. Elenco dei singoli immobili di recente formazione o vecchi immobili che sono stato oggetto di interventi di tipo incongruente

## TITOLO II

### NORME URBANISTICHE PER GLI INSEDIAMENTI URBANI

#### *Art.5 Ambito di applicazione*

1. Negli articoli seguenti, in conformità agli obiettivi, alle strategie e agli indirizzi del Piano Strutturale, alla suddivisione del sistema insediativo in sistemi territoriali, sottosistemi e unità territoriali organiche elementari (UTOE), risultanti dalla cartografia allegata al Regolamento Urbanistico, sono stabilite le norme urbanistiche per i progetti e gli interventi di:

- \* conservazione e trasformazione del patrimonio edilizio esistente
- \* saturazione nei lotti liberi a destinazione residenziale, commerciale o produttiva (L.L.)
- \* nuova edificazione nelle aree di espansione residenziale (A.E.)
- \* nuova edificazione nelle aree di espansione ricettiva (A.E.R.)
- \* nuova edificazione nelle aree di espansione produttiva (A.E.P.)
- \* nuova edificazione e sostituzione nei Poli Produttivi (Polo A e Polo B)

2. Sono inoltre stabilite le norme urbanistiche relative alle aree di Pertinenza Urbana (PU), agli spazi riservati ad attrezzature, servizi, impianti pubblici, di interesse comune o riservati alle attività collettive ed alla viabilità;

3. Sono altresì disciplinate le destinazioni d'uso ammissibili nelle unità territoriali organiche elementari (UTOE);

4. Ogni intervento di trasformazione urbanistica ed edilizia di cui al comma 1 deve inoltre rispettare le specifiche disposizioni contenute nelle Norme Tecniche di cui all'allegato A e nella Relazione geologico tecnica di cui all'Allegato F.

5. Ai fini della classificazione degli insediamenti urbani secondo quanto definito dal D.M. 1444/68, si individua la seguente corrispondenza tra le zone territoriali omogenee ed i tessuti edilizi previsti dal Regolamento Urbanistico:

- zona territoriale omogenea A: T1, T2, T3
- zona territoriale omogenea B: da T4 a T11, TP1, TP2, TP3, PP1, PP3
- zona territoriale omogenea C: LL, AE
- zona territoriale omogenea D: PP2, AEP, AER

#### *Art.6 Conservazione e trasformazione del patrimonio edilizio esistente negli insediamenti urbani*

1. Le norme urbanistiche relative alla conservazione e trasformazione del patrimonio edilizio esistente negli insediamenti urbani si riferiscono a singoli edifici, complessi edilizi ed aree, rappresentati attraverso specifiche sigle nella cartografia in scala 1:2.000 allegata al Regolamento Urbanistico;

2. Quando le relative sigle compaiono su un'area, si intende che le norme si riferiscono agli edifici ed ai complessi ricadenti nell'area stessa;

3. Gli interventi relativi alla conservazione e trasformazione del patrimonio edilizio esistente sono consentiti solo previa considerazione integrale del singolo edificio o del complesso edilizio. L'edificio od il complesso edilizio costituiscono l'unità minima, intesa come ambito elementare obbligatorio per qualunque intervento. Ogni intervento deve prevedere l'applicazione dei criteri per la bioedilizia di cui all'Art. 22 dell'Allegato A.

4. Possono sempre essere proposte motivate e limitate modifiche degli interventi ammessi e dei perimetri delle aree, a seguito di presentazione di un Piano di Recupero comprendente accurati rilievi ed approfondimenti riguardanti gli aspetti storici, stilistici e statici degli edifici;

5. Il Comune ha sempre la facoltà di prescrivere che un intervento, di cui sia stato presentato il progetto, sia subordinato, per la sua complessità o rilevanza urbanistica, alla presentazione di un Piano di Recupero.

6. Per gli edifici, i complessi e i manufatti privi di classificazione sono comunque ammessi gli interventi previsti per la classificazione T5;

7. Per gli edifici ed i complessi classificati T2 e T3, destinati ad attività commerciali di vicinato, ~~in applicazione della L.R.28/99 e del relativo Regolamento di cui alla DCR 26.07.1999, n.233,~~ la sosta di relazione può essere assicurata tramite la individuazione di parcheggi appositamente dedicati da reperirsi su aree pubbliche; **all'interno dei centri abitati, nelle zone omogenee A, nell'accertata impossibilità di reperire le aree per i nuovi parcheggi richiesti, neppure ricorrendo all'utilizzo di aree limitrofe all'intervento, sarà possibile monetizzare gli oneri relativi ai parcheggi di relazione, con le procedure previste da apposito regolamento comunale.**

8. Il patrimonio edilizio negli insediamenti urbani è suddiviso nelle seguenti classificazioni:

***T1. Singoli immobili e complessi edilizi di preminente interesse culturale***

Sono consentiti interventi di conservazione degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio.

E' consentito inoltre l'adeguamento funzionale e tecnologico in relazione alle destinazioni d'uso con essi compatibili.

E' vietato il loro uso per attività improprie o comunque diverse dalla destinazione originaria.

Interventi ammessi: Mo, Ra.

***T2. Singoli immobili e complessi edilizi di valore architettonico***

Sono consentiti interventi di conservazione dell'impianto tipologico e morfologico dell'organismo edilizio.

E' consentito inoltre l'adeguamento funzionale e tecnologico delle unità immobiliari esistenti.

E' consentito il mutamento della destinazione d'uso originaria dei singoli immobili e complessi edilizi di valore architettonico secondo quanto specificato all'art. 14.

E' vietato il loro uso per attività incompatibili con la complessiva destinazione del contesto in cui l'immobile o il complesso edilizio è collocato.

Interventi ammessi: Mo, Rc.

***T3. Tessuto edilizio costituito da aggregazioni consolidate di formazione ottocentesca, in linea o isolate, con struttura portante in muratura***

Impianto urbanistico e tipologico rappresentato da elementi di modesto pregio architettonico ma da conservare per il loro valore testimoniale e paesaggistico.

E' prevista la conservazione dei singoli immobili e complessi edilizi, il loro adeguamento funzionale e tecnologico e l'eventuale riordino dei fronti tergalì.

E' consentito il mutamento della destinazione d'uso originaria secondo quanto specificato all'art. 14.

E' vietato il loro uso per attività incompatibili con la complessiva destinazione del contesto in cui sono collocati.

L'eventuale realizzazione di locali accessori non è, in ogni caso, consentita in aderenza degli edifici esistenti.

Interventi ammessi: Mo, Ms, Da, Da1

***T4. Tessuto edilizio costituito da aggregazioni consolidate, in linea o isolate, con struttura portante mista, da riqualificare***

E' previsto l'adeguamento funzionale e tecnologico dell'organismo edilizio ed il riordino tipologico e morfologico complessivo.

E' consentito il mutamento della destinazione d'uso originaria dei singoli immobili e complessi secondo quanto specificato all'art. 14.

E' vietato il loro uso per attività incompatibili con la complessiva destinazione del contesto in cui è collocato.

L'eventuale realizzazione di locali accessori non è in ogni caso consentita in aderenza degli edifici esistenti.

Interventi ammessi: Mo, Ms, Da, Da2.

***T5. Tessuto edilizio costituito da edifici in linea o isolati di recente formazione***

E' prevista la conservazione dell'esteriore aspetto degli edifici e l'eventuale riorganizzazione funzionale, tecnologica e distributiva interna degli stessi, compresa la riorganizzazione delle unità immobiliari.

E' consentito il mutamento della destinazione d'uso originaria dei singoli immobili e complessi secondo quanto specificato all'art.14.

E' vietato il loro uso per attività incompatibili con la complessiva destinazione del contesto in cui è collocato.

Interventi ammessi: Mo, Ms, Da, Db.

***T6. Tessuto edilizio costituito prevalentemente da villini mono-bi familiari, isolati di recente formazione***

E' prevista la conservazione della tipologia urbana, la riorganizzazione funzionale e tecnologica e l'ampliamento volumetrico dell'organismo edilizio.

E' consentito il mutamento della destinazione d'uso originaria dei villini isolati di recente formazione secondo quanto specificato all'art.14, ed è vietato il loro uso per attività incompatibili con la residenza.

Interventi ammessi: Mo, Ms, Da, Db, Db1.

***T7 Tessuto edilizio costituito da aggregati o edifici isolati da riqualificare***

E' prevista la trasformazione parziale o totale dell'organismo edilizio, rivolta alla completa riorganizzazione distributiva e funzionale dello stesso, con eventuale ampliamento.

E' consentito il mutamento della destinazione d'uso originaria dei singoli immobili e complessi secondo quanto specificato all'art.14.

E' vietato il loro uso per attività incompatibili con la complessiva destinazione del contesto in cui sono collocati,

Interventi ammessi: Mo, Ms, Da, Db, Db2.

***T8 Tessuto edilizio costituito da aggregati o edifici isolati da riqualificare***

E' prevista la trasformazione parziale o totale dell'organismo edilizio rivolta alla completa riorganizzazione distributiva e funzionale dello stesso, anche attraverso incremento volumetrico.

E' consentito il mutamento della destinazione d'uso originaria dei singoli immobili e complessi secondo quanto specificato nell'art.14.

E' vietato il loro uso per attività incompatibili con la complessiva destinazione del contesto in cui è collocato.

Interventi ammessi: Mo, Ms, Da, Db, Db3.

***T9 Tessuto edilizio costituito da aggregati o edifici isolati da riqualificare***

E' prevista la trasformazione totale dell'organismo edilizio rivolta alla completa riorganizzazione urbanistica dello stesso, senza aumento di volume.

Non è consentito il mutamento della destinazione d'uso originaria dei singoli immobili e complessi.

E' vietato il loro uso per attività incompatibili con la complessiva destinazione del contesto in cui è collocato.

Interventi ammessi: Mo, Ms, E.

***T10 Tessuto edilizio costituito prevalentemente da edifici isolati di recente formazione***

Sono previsti, la conservazione della tipologia urbana, la riorganizzazione funzionale e tecnologica e l'ampliamento volumetrico dell'organismo edilizio.

E' consentito il mutamento della destinazione d'uso originaria agli edifici di recente formazione secondo quanto specificato nell'art.14, ed è vietato il loro uso per attività incompatibili con la residenza.

Interventi ammessi: Mo, Ms, Da, Da3.

***T11 Singoli edifici o tessuti edilizi per i quali si prospetta una riorganizzazione funzionale e/o urbanistica, soggetti a specifica normativa di intervento***

**T.11.1 San Polo - Tessuto edilizio situato lungo Via Poggio alla Croce ad uso abitativo per il quale sono ammessi, per l'uso attuale, i seguenti interventi: Mo. Ms.**



Solo al fine della sua riqualificazione, attraverso l'approvazione di un progetto che preveda interventi di trasformazione totale dell'organismo edilizio, è consentita - una tantum - la ristrutturazione dell'edificio attraverso le categorie di intervento Db e Db3 di cui all'Art.23 dell'Allegato A al presente R.U.

La possibilità di usufruire dell'incremento volumetrico previsto dalla categoria di intervento Bb3 è condizionata all'approvazione di un progetto unitario ed è subordinata al rispetto delle seguenti ulteriori prescrizioni:

- il nuovo edificio, nel rispetto delle caratteristiche costruttive individuate per le nuove costruzioni negli insediamenti urbani di cui al Capo I del Titolo II dell'Allegato A, deve essere di forma compatta, allineato agli edifici contermini ma distaccato da essi;
- nella riorganizzazione distributiva, il nuovo edificio deve comprendere l'accorpamento di tutti i corpi di fabbrica attualmente presenti;
- l'edificio deve avere un'altezza massima non superiore a mt.6,50.

A conclusione dell'intervento, il nuovo organismo edilizio sarà classificato quale "*Tessuto edilizio costituito da edifici in linea o isolati*"; le destinazioni ammesse sono pertanto quelle riferite alla classificazione T5 di cui al successivo Art.14.

Fattibilità geologica: classe 3 (vedi prescrizioni scheda n. 1 della Relazione geologico-tecnica).

**T.11.2 Strada in Chianti - tessuto edilizio posto lungo Via Mazzini** ad uso abitativo, comprendente una porzione libera di terreno confinante con il parcheggio pubblico, per il quale sono ammessi, per l'uso attuale, i seguenti interventi: Mo, Ms, Da.

Al fine di realizzare una struttura turistico-ricettiva extra-alberghiera, sono inoltre ammessi, attraverso l'approvazione di un progetto unitario, interventi di nuova edificazione, subordinatamente alla demolizione dell'attuale edificio e nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- la nuova edificazione, nel rispetto della tipologia definita all'art.20 (Palazzine) dell'Allegato A, deve essere di forma compatta e deve garantire il mantenimento dell'attuale distanza dal filo stradale;
- il volume massimo consentito non potrà essere superiore a mc. 2.000; il volume corrispondente all'edificio esistente è ricompreso nel volume massimo consentito;
- l'edificato deve avere un'altezza massima non superiore a mt.6,50 (prendendo a riferimento la quota strada nel punto di accesso al palazzetto dello sport).

A conclusione dell'intervento, il nuovo organismo edilizio sarà classificato quale "*Tessuto edilizio costituito da edifici in linea o isolati*"; le destinazioni ammesse sono pertanto quelle riferite alla classificazione T5 di cui al successivo Art.14.

Fattibilità geologica: classe 2 (vedi prescrizioni scheda n. 7 della Relazione geologico-tecnica).

**T.11.3 Strada in Chianti - tessuto edilizio compreso tra Via Mazzini, Via Mazzuoli e Via Alamanni**, ad uso abitativo ed artigianale per il quale sono ammessi, per l'uso attuale, i seguenti interventi: Mo. Ms, Da.

Per la sua riqualificazione, considerata la vicinanza alle attrezzature scolastiche e la localizzazione all'interno di un sistema caratterizzato esclusivamente da insediamenti residenziali, sono consentiti, attraverso l'approvazione di un progetto unitario, la trasformazione dell'attuale officina meccanica in residenza ed un incremento volumetrico di 500 mc finalizzato alla realizzazione di due unità abitative. Il progetto unitario deve prevedere la contestualizzazione dell'intero intervento rispetto alla organizzazione urbanistica degli allineamenti e delle quote altimetriche degli edifici contermini uniformandosi ad essi rispetto ai caratteri edilizi ed uso dei materiali.

A conclusione dell'intervento, il nuovo organismo edilizio sarà classificato quale "*Tessuto edilizio costituito da edifici in linea o isolati*"; le destinazioni ammesse sono pertanto quelle riferite alla classificazione T5 di cui al successivo Art.14.

Fattibilità geologica: classe 2 (vedi prescrizioni scheda n. 7 della Relazione geologico-tecnica).

**T.11.4 Strada in Chianti - tessuto edilizio individuato lungo via della Fonticina**, attualmente comprendente un edificio dismesso, precedentemente adibito a scuola materna privata comprendente una porzione libera di terreno già utilizzata quale giardino della stessa scuola per il quale sono ammessi, per l'uso attuale, i seguenti interventi: Mo. Ms.

Solo al fine di riqualificare più in generale l'area, anche attraverso l'adeguamento della viabilità esistente, è consentita, tramite l'approvazione di un progetto unitario che preveda interventi di trasformazione totale dell'organismo edilizio, la realizzazione di un nuovo edificio a destinazione residenziale, secondo la tipologia definita all'art.20 (Palazzine) dell'Allegato A.

Il progetto deve prevedere:

- l'allargamento, per tutta la sua lunghezza e sul lato confinante con l'area in oggetto, della strada comunale della Fonticina, al fine di ottenere una sede stradale di almeno mt.6 costanti oltre un marciapiede di almeno mt.1,50; nella realizzazione dell'opera deve essere garantita la ricostruzione del muro di pietra che attualmente delimita la sede stradale dalla vecchia zona sportiva.
- un parcheggio di almeno mq.600 da realizzarsi tra l'attuale edificio scolastico e la struttura del pallaio, dotato di spazi verdi perimetrali ed aiola spartitraffico centrale, con accesso alla via pubblica attraverso unico ingresso

centrale. La pavimentazione del parcheggio deve essere di tipo permeabile nelle aree di sosta ed in asfaltato nelle aree di percorrenza e manovra. Nelle aree verdi devono essere collocate essenze autoctone arboree ed arbustive.

- la realizzazione, previa demolizione della vecchio asilo nido, di un edificio da porsi parallelamente a Via della Fonticina, del volume massimo di mc.2.400 ed altezza massima mt.7; il volume corrispondente all'edificio esistente è ricompreso nel volume massimo consentito;
- la localizzazione, all'interno dell'adiacente area a verde pubblico rappresentata dall' ex campo sportivo, di un edificio di interesse generale (edificio parrocchiale) di volumetria pari a quella dell'edificio dismesso.

A conclusione dell'intervento, il nuovo organismo edilizio sarà classificato quale "*Tessuto edilizio costituito da edifici in linea o isolati*"; le destinazioni ammesse sono pertanto quelle riferite alla classificazione T5 di cui al successivo Art.14.

Fattibilità geologica: classe 3a (vedi prescrizioni scheda n. 8 della Relazione geologico-tecnica).

**T.11.5 Strada in Chianti - tessuto edilizio individuato lungo via Borgo Paoli**, composto da una serie di volumi disposti in modo disorganico adibiti ad usi plurimi per il quale sono ammessi, per l'uso attuale, i seguenti interventi: Mo. Ms.

Solo al fine della sua riqualificazione, attraverso l'approvazione di un progetto che preveda interventi di trasformazione totale dell'organismo edilizio, è consentita - una tantum la ristrutturazione dell'edificio attraverso le categorie di intervento Db e Db3 di cui all'Art.23 dell'Allegato A al presente R.U.

La possibilità di usufruire dell'incremento volumetrico previsto dalla categoria di intervento Db3 è subordinata, attraverso l'approvazione di un progetto unitario, al rispetto delle seguenti ulteriori prescrizioni:

- la realizzazione di un collegamento pedonale tra il giardino pubblico di via Boschi e la stessa via Borgo Paoli
- nella riorganizzazione distributiva, il nuovo edificio deve comprendere l'accorpamento di tutti i corpi di fabbrica attualmente presenti;
- l'edificio deve avere un'altezza massima non superiore a mt.6,50.

A conclusione dell'intervento, il nuovo organismo edilizio sarà classificato quale "*Tessuto edilizio costituito da edifici in linea o isolati*"; le destinazioni ammesse sono pertanto quelle riferite alla classificazione T5 di cui al successivo Art.14.

Fattibilità geologica: classe 2 (vedi prescrizioni scheda n. 8 della Relazione geologico-tecnica).

**T.11.6 Strada in Chianti - tessuto edilizio individuato lungo via Borgo Paoli**, attualmente composto da una serie di edifici in linea adibiti ad uso commerciale al

piano terra e residenziale ai piani superiori, per i quali sono ammessi, per l'uso attuale, i seguenti interventi: Mo. Ms.

Solo al fine di garantire l'opportuno allargamento della via Borgo Paoli, tale da eliminare l'attuale restringimento della carreggiata in corrispondenza degli edifici in oggetto e realizzare un marciapiede che dia maggiore sicurezza alla circolazione pedonale all'interno dell'abitato, è consentita, previa approvazione di un Piano di recupero riferito a tutta l'area in oggetto, la ristrutturazione urbanistica (E) di cui all'art.23 dell'Allegato A.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono riferiti:

- alla demolizione parziale o eventualmente totale degli edifici esistenti;
- alla conseguente sostituzione dell'attuale organismo edilizio con altro del volume complessivo pari al doppio del volume esistente ed altezza massima non superiore a quella degli edifici contermini, avente caratteristiche architettoniche e costruttive riproducenti gli elementi che maggiormente connotano l'intero edificato della frazione di Strada in Chianti come ad esempio: l'orditura dei tetti, l'aggetto di gronda, il rapporti illuminanti nelle pareti finestrate;
- alla realizzazione di un accesso carraio, comune a tutti i lotti del Piano di recupero, posto lungo il fronte strada necessario per raggiungere i garage e gli eventuali parcheggi da posizionarsi con ingresso lato valle;
- alla costruzione di un nuovo fronte stradale su via Borgo Paoli definito dall'allineamento tra lo spigolo esterno del ristorante "La padellina" da una parte, ed il fronte dell'ultimo degli edifici di tale tessuto edilizio dall'altra. La nuova struttura edilizia deve comprendere un porticato profondo almeno mt.2, rientrato rispetto al filo interno del marciapiede e tale da costituire terrazzo per le abitazioni del primo piano, e riparo per i negozi o gli uffici che si ricollocheranno al piano terra;

A conclusione dell'intervento, il nuovo organismo edilizio sarà classificato quale "*Tessuto edilizio costituito da edifici in linea o isolati*"; le destinazioni ammesse sono pertanto quelle riferite alla classificazione T5 di cui al successivo Art.14.

Fattibilità geologica: classe 3/4 (vedi prescrizioni scheda n. 8 della Relazione geologico-tecnica).

**T.11.7 Strada in Chianti, P.zza Landi** - tessuto edilizio ad uso artigianale comprendente il pastificio Fabbri per i quali sono ammessi, per l'uso attuale, i seguenti interventi: Mo. Ms.

Per la sua riqualificazione, considerato che l'edificio è inserito nel nucleo storico di Strada in Chianti, nella zona più in vista di P.zza Landi, ed attualmente caratterizzato da una facciata principale, i cui caratteri contrastano con l'architettura complessiva degli altri edifici prospicienti la piazza stessa, sono consentiti, attraverso l'approvazione di un Piano di Recupero:

- il mantenimento in loco dell'attuale attività produttiva di tipo alimentare

- un aumento volumetrico fino ad un massimo del 20% del volume esistente finalizzato alla riorganizzazione funzionale dell'intero fabbricato, oltre che per il suo corretto inserimento architettonico nel contesto di P.zza Landi.

Il Piano di Recupero deve inoltre prevedere:

- per il collegamento al fabbricato, una nuova viabilità carrabile da realizzarsi quale prolungamento della viabilità prevista dal Piano Attuativo dell'AE 3 ed un piazzale di manovra per gli autocarri, tali da escludere da P.zza Landi qualsiasi accesso alle funzioni produttive. L'accesso dalla piazza dovrà essere riservato esclusivamente alle funzioni amministrative e di rappresentanza.

- un passaggio pedonabile e ciclabile opportunamente separato dalla viabilità carrabile, per il collegamento con il cimitero.

Il Piano di Recupero deve prevedere la contestualizzazione dell'intero intervento rispetto alla organizzazione urbanistica degli allineamenti e delle quote altimetriche degli edifici contermini uniformandosi ad essi rispetto ai caratteri edilizi ed uso dei materiali.

È ammessa inoltre la realizzazione di un nuovo edificio per la promozione e la valorizzazione delle produzioni alimentari, con spazi a supporto dell'attività svolta, quali una sala multiuso per la didattica e l'esposizione al piano terra ed alloggi ad uso di foresteria al piano primo.

La nuova edificazione, da attuare con intervento diretto, dovrà rispettare i seguenti parametri:

Sc = 162 mq

SUL max = 325 mq

Volume = 1.000 mc

Hmax = 7,50 ml.

~~Fattibilità geologica: classe 2 (vedi prescrizioni scheda n. 8 della Relazione geologico-tecnica).~~

**T.11.8 Strada in Chianti, Loc. la Presura** - tessuto edilizio posto lungo la S.S. 222 da destinare a mostra di manufatti in cotto.

~~E' consentita esclusivamente la realizzazione di un edificio ad uso ufficio e magazzino, comprensivo dei necessari servizi igienici, del volume massimo mc.500.~~ Si tratta di un edificio esistente, con un volume massimo consentito di mc. 500 ad uso ufficio e magazzino. A supporto dell'attività esistente è altresì consentita l'attività commerciale di somministrazione alimenti e bevande, da realizzarsi con un volume aggiuntivo massimo di mc. 350.

~~L'edificio deve essere realizzato in conformità delle norme tecniche per le nuove costruzioni nel territorio aperto di cui all'Art.30 dell'Allegato A al presente R.U.~~ La recinzione deve uniformarsi a quanto previsto nell'Allegato A per strutture simili riferite ad interventi in zona agricola.

Fattibilità geologica: classe 2 (vedi prescrizioni scheda n. 13 della Relazione geologico-tecnica).

**T.11.9 Strada in Chianti, Loc. la Presura** - tessuto edilizio posto lungo la S.S.222 Chiantigiana, attualmente costituito da una struttura ricettiva.

E' consentito trasformare l'attuale struttura ricettiva in struttura alberghiera. A tal fine, per garantire la riorganizzazione funzionale del complesso edilizio sono ammessi, solo tramite l'approvazione di un Piano di recupero, aumenti volumetrici fino ad un massimo del 50% del volume esistente.

Il Piano di recupero deve prevedere:

- a) interventi di risanamento conservativo (Rc) di cui all'art.23 dell'Allegato A, riferiti alla Villa La Montagnola, quale unità tipologica da salvaguardare;
- b) interventi di trasformazione totale dell'organismo edilizio (Db) di cui all'art.23 dell'Allegato A al presente R.U., riferiti agli altri edifici esistenti, non aventi significativo valore architettonico, per i quali è consentita la demolizione e ricostruzione degli stessi in un unico corpo di fabbrica;
- c) interventi di nuova costruzione, riferiti al 50% del volume esistente nell'intero tessuto, da aggiungere organicamente alla volumetria dell'intervento di ricostruzione.

Il nuovo corpo di fabbrica, ottenuto a seguito degli interventi di cui alle precedenti lettere b) e c), deve essere legato funzionalmente alla Villa La Montagnola, ma da questa strutturalmente separato, al fine di garantire l'integrità architettonica della villa stessa. L'edificio così ottenuto deve essere localizzato sul retro di Villa La Montagnola, di altezza massima non superiore a quest'ultima e realizzato in conformità delle norme tecniche per le nuove costruzioni nel territorio aperto di cui all'Art.30 dell'Allegato A al presente R.U.

Il progetto deve altresì prevedere:

- d) l'approvvigionamento idrico
- e) lo scarico delle acque saponose, attraverso disoleatori con capacità di lt.100 per abitante equivalente
- f) lo scarico delle acque nere, esclusivamente attraverso vasche Imhoff con capacità di lt. 200 per abitante equivalente
- g) l'accumulo delle acque piovane, attraverso la realizzazione di vasche di raccolta per uso irriguo e non pregiato in misura di 1.000 lt. ogni 4 posti letto
- h) il sistema di smaltimento, attraverso la fitodepurazione per sub-irrigazione totale
- i) lo smaltimento dei rifiuti solidi;

Fattibilità geologica: classe 3 (vedi prescrizioni scheda n. 14 della Relazione geologico-tecnica).

**T.11.10 Ferrone - tessuto edilizio di tipo produttivo**, in parte sovrapposto al corridoio infrastrutturale relativo alla variante alla strada provinciale per la Val di Greve saltuariamente adibito a deposito di inerti.

Solo al fine di garantire la ricollocazione dei volumi di tipo produttivo attualmente presenti nel perimetro dell'area (per i quali è prescritta la demolizione in conseguenza della realizzazione della prevista variante stradale) è consentita, previa approvazione di un Progetto Unitario riferito a tutta l'area in oggetto, la nuova edificazione con destinazione produttiva.

Il progetto deve prevedere:

- il rilievo plano-volumetrico degli attuali edifici produttivi presenti nell'area;
- i nuovi edifici produttivi, per una volumetria complessiva pari al volume esistente, con la possibilità di un incremento fino al 50% dello stesso, da disporsi in uno o più corpi di fabbrica in modo da fronteggiare i nuovi spazi di interesse pubblico;
- l'ampliamento dell'attuale parcheggio pubblico comprendente l'accesso dedicato all'area;

Il Progetto Unitario deve inoltre garantire il soddisfacimento delle seguenti condizioni di fattibilità:

- *aria*; verifica dei livelli di qualità stabiliti da leggi e norme vigenti, valutazione delle emissioni inquinanti e acustiche dovute all'attività produttiva, ed introduzione di eventuali interventi mirati alla mitigazione degli impatti rilevati;
- *acqua*; verifica della qualità delle reti acquedottistica e fognaria ed introduzione di interventi di razionalizzazione e risparmio del consumo di acqua potabile, del reimpiego delle acque reflue, della raccolta delle acque meteoriche secondo la seguente ulteriore suddivisione:
  - Coperture; le acque meteoriche provenienti dalle coperture devono essere convogliate in un serbatoio di raccolta di capacità pari ad un minimo 0,3 mc/mq di superficie coperta, ai fini del loro riutilizzo per usi plurimi. Per particolari attività che richiedono notevoli quantità di acqua tale rapporto dovrà essere, in fase di autorizzazione, elevato secondo le necessità del ciclo produttivo.
  - Piazzali; le acque meteoriche dei piazzali, prima di essere inviate allo scarico, devono essere convogliate in un apposito serbatoio di raccolta, dimensionato in base alla superficie dei piazzali, per un quantitativo corrispondente ai primi 5 mm. di pioggia caduti sulla superficie di questi. Successivamente alla raccolta nel serbatoio, le medesime acque meteoriche dovranno essere depurate prima del loro invio alla fognatura. Qualora non sia possibile la loro depurazione all'interno del comparto industriale, le stesse dovranno essere inviate ad un idoneo impianto di smaltimento di rifiuti liquidi.
- *consumi energetici*; introduzione di sistemi e metodi di risparmio energetico a dimensione di insediamento;
- *rifiuti solidi*; introduzione di interventi mirati alla riduzione della produzione di rifiuti e per la raccolta differenziata;

- *rischio di esondazione*; valutazione dell'ammissibilità di piani interrati e seminterrati.

Fattibilità geologica: classe 3 (vedi prescrizioni scheda n. 15 della Relazione geologico-tecnica).

**T.11.11 Ferrone** tessuto edilizio posto in località Melamezza nel quale è attualmente presente un edificio parzialmente diruto.

Solo al fine di garantire la riqualificazione del tessuto edilizio per un utilizzo di tipo residenziale, attraverso l'approvazione di un Progetto Unitario che preveda la ricostruzione delle parti demolite dell'edificio presente e la complessiva ristrutturazione dello stesso, sono consentiti gli interventi edilizi di tipo Db di cui all'Art.23 dell'Allegato A al presente R.U.

Il Progetto Unitario deve comunque garantire il mantenimento delle parti significative e di pregio dell'intero complesso, riferite al corpo di fabbrica principale riconoscibile quale villa padronale.

Fattibilità geologica: classe 2 (vedi prescrizioni scheda n. 16 della Relazione geologico-tecnica).

**T.11.12 Ferrone** Tessuto edilizio posto in località Melamezza nel quale è attualmente presente un edificio ad uso magazzino.

Solo al fine di garantire la riqualificazione del tessuto edilizio, attraverso l'approvazione di un Progetto Unitario che preveda la demolizione e ricostruzione dell'edificio presente, attualmente posto in aderenza ad altra proprietà, è consentita la ristrutturazione urbanistica (E) di cui all'art.23 dell'Allegato A.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono riferiti:

- alla demolizione totale degli edifici esistenti;
- alla conseguente sostituzione dell'attuale organismo edilizio con altro di tipo residenziale del volume complessivo pari al doppio del volume esistente ed altezza massima non superiore a quella degli edifici contermini, avente caratteristiche architettoniche e costruttive riprodotte gli elementi che maggiormente connotano l'intero edificato della zona come ad esempio: l'orditura dei tetti, l'aggetto di gronda, il rapporti illuminanti nelle pareti finestrate;
- alla realizzazione di un accesso carraio dedicato, posto lungo la zona definita P.U.;

Fattibilità geologica: classe 3a (vedi prescrizioni scheda n. 16 della Relazione geologico-tecnica).



**T.11.13 Ferrone** Tessuto edilizio posto lungo la strada provinciale della Val di Greve nel quale è attualmente presente un edificio di civile abitazione.

Al fine di ordinare più organicamente le coperture e realizzare così una maggiore corrispondenza con gli altri edifici presenti, è consentito il rialzamento della quota di imposta delle stesse coperture fino ad un massimo di mt.1, uniformandosi per questo a quanto previsto all'Art.25 dell'Allegato A.

**T.11.14 Ferrone** Tessuto edilizio posto lungo la strada provinciale della Val di greve composto da un aggregato di edifici di carattere storico attualmente in stato di abbandono ed in parte diroccato denominato "La Colombaia".

Per tale aggregato di edifici, attraverso l'approvazione di un Piano di Recupero, che si attenga alle norme previste per il risanamento conservativo (Rc) di cui all'Art.23 dell'Allegato A, è consentito il riutilizzo dei volumi esistenti a fini residenziali, attribuendo comunque una destinazione pubblica all'ex edificio di culto ed allo spazio ad esso antistante e riservando una quota dei volumi per attività di tipo commerciale e/o direzionale per una superficie non inferiore a quella pubblica,.

Il Piano di Recupero, oltre a garantire il corretto rapporto tra le predette funzioni, deve mirare al soddisfacimento di quanto previsto dal D.M 1444/68 in merito al dimensionamento degli standard urbanistici.

Fattibilità geologica: classe 3a (vedi prescrizioni scheda n. 17 della Relazione geologico-tecnica).

**T.11.15 Chiochio** - tessuto edilizio posto tra la S.S.222 Chiantigiana e via Poggio ai Mandorli comprendente la vecchia fornace di cotto ed altri corpi di fabbrica di più recente formazione.

Nell'area è presente:

- un edificio diruto in precarie condizioni di staticità dovute ad eventi traumatici, corrispondente all'antica fornace;
- edifici in linea, in parte adibiti ad uso abitativo ed in parte adibiti alla produzione e commercializzazione di cotto artistico per l'arredamento;
- un edificio non definitivamente completato attualmente in stato di abbandono.

Nell'area, al fine di realizzare strutture per la ricettività turistica, per attività di carattere ricreativo/culturale/sociale e/o per il culto, sono consentiti, tramite l'approvazione di un Piano di recupero, anche limitato ai soli edifici diruti ed a quelli non definitivamente completati ed alle aree di loro pertinenza, interventi di ristrutturazione urbanistica (E) di cui all'Art.23 dell'Allegato A.

E' comunque fatta salva la possibilità di attuare, sugli edifici in linea precedentemente descritti, sia interventi diretti di manutenzione ordinaria e/o straordinaria (Mo, Ms), sia interventi di trasformazione parziale degli organismi edilizi di tipo Da di cui al medesimo Art.23.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono riferiti:

- alla ricostruzione, in un unico corpo di fabbrica, a forma edilizia aperta o a corte, dell'altezza massima di mt.6.50, dei volumi corrispondenti all'antica fornace per il cotto ed all'edificio non definitivamente completato attualmente in stato di abbandono.

La ristrutturazione urbanistica deve garantire il mantenimento degli elementi architettonici e decorativi del fronte principale della medesima fornace, costituenti notevole testimonianza architettonica e tipologica della antica attività. L'edificio non definitivamente completato è computabile ai fini edilizi come volume a disposizione del Piano di Recupero.

Trattandosi di edifici parzialmente diruti, il Piano di Recupero deve correttamente definire le modalità con cui è stato calcolato il dimensionamento volumetrico delle strutture esistenti, avvalendosi, ove possibile, del supporto delle necessarie indagini filologiche e documentali utili a dimostrare la reale consistenza dell'edificato secondo quanto specificato per gli "edifici diruti" alla lettera G. dell'art.37 dell'Allegato A.

Fattibilità geologica: classe 3a/3 (vedi prescrizioni scheda n. 23 della Relazione geologico-tecnica).

**T.11.16 Chiocchio** - Tessuto edilizio posto lungo via Lando Conti compreso tra la Pertinenza Urbana e la strada vicinale di Nozzole.

Per garantire la collocazione di attrezzature di supporto all'attività turistico-ricettiva e per altre iniziative relative alla realizzazione di magazzini e garage, è consentita, attraverso l'approvazione di un progetto unitario, la realizzazione di uno spazio pluriuso che partendo dalla attuale quota della via Lando Conti degradi verso valle costituendo un punto di sosta panoramico idoneamente attrezzato.

All'interno di tale area devono trovare collocazione: un parcheggio pubblico dimensionato per la sosta di almeno 20 auto; un parcheggio privato necessario per le esigenze dell'albergo e del ristorante; un giardino rivolto verso valle provvisto del necessario arredo ed idoneamente alberato; una viabilità pedonale e ciclabile posta lungo via Lando Conti. Il tutto contenuto entro un paramento in pietra tale da ricreare la continuità con l'esistente muro posto a coronamento della S.S.222 costituente segno caratterizzante il paesaggio.

Considerata l'attuale differenza di quota tra la strada ed il piano di campagna è consentita, nella superficie posta al livello inferiore, costituente la proiezione verticale di almeno una parte dello spazio pluriuso posto a quota strada, la realizzazione di magazzini, box auto, ed eventuali attrezzature di tipo ricreativo a supporto delle strutture ricettive esistenti. Gli accessi e le superfici finestrate devono essere correttamente inseriti nel paramento in pietra in un rapporto vuoto/pieno non superiore al 20 % della superficie dello stesso paramento. Tutti i serramenti esterni devono essere in legno o ferro verniciato nero o testa di moro. L'accesso a tali funzioni ed a tutta la rimanente area situata alla medesima quota deve essere garantita attraverso idonea viabilità in terreno stabilizzato con innesto da via di

Nozzole. Negli altri spazi liberi del tessuto edilizio è consentita la realizzazione di strutture sportive secondo quanto stabilito dagli Artt.39 e 40 dell'Allegato A.

Fattibilità geologica: classe 3 (vedi prescrizioni scheda n. 24 della Relazione geologico-tecnica).

**T.11.17 Passo dei Pecorai** - Tessuto edilizio posto tra la S.P. Chiantigiana per la Val di Greve e via Villino le Rose attualmente composto da un insieme di edifici di natura diversa e realizzati in epoche diverse, costituenti, nel complesso, un disorganico disegno dell'abitato per i quali sono ammessi, per l'uso attuale, i soli interventi Mo e Ms.

Per il superamento dell'attuale degrado urbanistico ed architettonico, anche al fine di riqualificare l'intero tessuto, sono consentiti, attraverso l'approvazione di un Piano Attuativo, interventi di ristrutturazione urbanistica (E) di cui all'art.23 dell'Allegato A.

La ristrutturazione urbanistica si può attuare anche attraverso l'approvazione di più Piani Attuativi, a condizione che ciascuno di essi sia riferito ad un insieme organico di edifici e di aree pertinenziali da definirsi "Comparto", e sia in grado di garantire le condizioni per l'effettiva riqualificazione dello stesso comparto attraverso:

il corretto ridisegno dei lotti edificati;

l'organizzazione delle aree di sosta;

la riorganizzazione della viabilità interna al Comparto e di innesto con la viabilità pubblica.

l'organicità architettonica degli interventi nel rispetto delle indicazioni previste per il recupero del patrimonio edilizio esistente di cui all'Art.24 dell'Allegato A.

Per tali interventi di ristrutturazione urbanistica, anche attraverso l'accorpamento di più volumi attualmente separati e/o diversamente destinati, è consentito l'ampliamento fino ad un massimo del 20% del volume esistente per le destinazioni previste per il Tessuto edilizio T5 di cui a comma 8 dell'Art.14.

A conclusione degli interventi di ristrutturazione urbanistica il nuovo tessuto edilizio assumerà la classificazione T5.

Fattibilità geologica: classe 3 (vedi prescrizioni scheda n. 27 della Relazione geologico-tecnica).

**T.11.18 La Panca** - Tessuto edilizio posto lungo via di Cintoia Alta comprendente il ristorante denominato "Le Cernacchie" per il quale sono ammessi, per l'uso attuale, i soli interventi Mo e Ms.

Solo al fine di consentire una maggiore capacità ricettiva all'attività di ristorazione è inoltre ammessa, attraverso l'approvazione di un Progetto Unitario, la realizzazione di un ampliamento dell'attuale fabbricato. Trattandosi di edificio avente rilevanza paesaggistica per la sua collocazione panoramica, il progetto unitario deve

uniformarsi al contenuto prescrittivo delle Norme tecniche per le nuove costruzioni nel Territorio aperto di cui all'Art.30 dell'Allegato A.

Per tale intervento, da realizzarsi in aderenza al fabbricato esistente lungo il fronte tergale, è consentito un aumento volumetrico di non più di mc.400, ed un'altezza massima di mt.6,00.

Il progetto unitario, al fine di garantire il rispetto degli standard previsti dal D.Lgs. 31 marzo 1998, n.114, deve prevedere la realizzazione di un parcheggio dimensionato per le nuove esigenze commerciali, da collocarsi all'interno del resede di pertinenza ed idoneamente collegato con la viabilità pubblica. Qualora, per motivate esigenze legate alla funzionalità degli spazi, non sia possibile realizzare il parcheggio nel resede, l'approvazione del progetto è subordinata all'assegnazione alla attività commerciale, tramite convenzione con il Comune, di parte del parcheggio pubblico ivi presente. Tale possibilità deve comunque garantire, per la frazione de La Panca, il rispetto dei minimi dimensionali previsti dal D.M.1444/68 relativamente ai parcheggi pubblici.

A conclusione degli interventi di ampliamento, il nuovo tessuto edilizio assumerà la classificazione T5.

Fattibilità geologica: classe 3a (vedi prescrizioni scheda n. 29 della Relazione geologico-tecnica).

**T.11.19 Greti** - Tessuto edilizio posto lungo la S.S.222 Chiantigiana comprendente l'officina meccanica per la riparazione e la commercializzazione di attrezzature leggere per l'agricoltura e per il giardinaggio, per il quale sono ammessi, per l'uso attuale, i soli interventi Mo e Ms.

Solo al fine di consentire l'ampliamento dell'attività artigianale e commerciale è inoltre ammesso, attraverso l'approvazione di un progetto unitario che preveda la contestualizzazione dell'intervento rispetto agli edifici contermini, la realizzazione di un ampliamento dell'attuale fabbricato.

Per tale intervento, da realizzarsi lungo il fronte tergale in aderenza al solo fabbricato artigianale esistente, è consentito un aumento della superficie utile di mq.100 ed un'altezza pari a quella dell'officina esistente.

A conclusione degli interventi di ampliamento, il nuovo tessuto edilizio assumerà la classificazione T5.

Fattibilità geologica: classe 2 (vedi prescrizioni scheda n. 30 della Relazione geologico-tecnica).

**T.11 20 Dudda** - Tessuto edilizio posto a monte della chiesa di Dudda, attualmente adibito a rimessaggio macchine ed attrezzi agricoli, per il quale sono ammessi, per l'uso attuale, i seguenti interventi: Mo, Ms.

Solo al fine della sua riqualificazione, attraverso l'approvazione di un progetto unitario che preveda interventi di trasformazione totale dell'organismo edilizio è consentita la demolizione e ricostruzione

Per i volumi addossati all'edificio classificato T5, al fine di garantire la complessiva riqualificazione dell'area, si prevede un intervento di trasformazione totale dell'organismo edilizio attraverso interventi di tipi Db o Db3. L'intervento è consentito al solo scopo di demolire e ricostruire il corpo di fabbrica incongruente con lo stato dei luoghi, realizzando un unico edificio per due unità abitative, opportunamente distaccato dagli altri corpi di fabbrica e contornato da recede destinato a giardino.

Fattibilità geologica: classe 2 (vedi prescrizioni scheda n. 32 della Relazione geologico-tecnica).

**T.11.21 Greve Capoluogo** - Edificio situato in via Garibaldi, attualmente adibito ad officina meccanica, per il quale sono ammessi, per l'uso attuale, i seguenti interventi: Mo. Ms.

Solo al fine di una sua riqualificazione, attraverso l'approvazione di un progetto che preveda interventi di trasformazione totale dell'organismo edilizio, è consentita la ristrutturazione edilizia di cui alla categoria Db dell'Art.23 dell'Allegato A al presente R.U.

A conclusione dell'intervento l'edificio sarà classificato quale "*Tessuto edilizio costituito da edifici in linea o isolati*"; le destinazioni ammesse sono pertanto quelle riferite alla classificazione T5 di cui al successivo Art.14.

**T.11.22 Greve Capoluogo** -.

omissis

**T11.23 Greve Capoluogo** - Tessuto edilizio situato tra via Stecchi, viale Da Verrazzano e via Falsettacci, attualmente caratterizzato da usi plurimi (residenziali, artigianali e commerciali).

Il Tessuto edilizio comprende:

- l'edificio a) palazzina dei primi del '900 prospiciente Via Falsettacci alla quale sono addossate costruzioni improprie che producono un degrado di tipo urbanistico.
- l'edificio b) volume di recente formazione a forma regolare prospiciente Via Stecchi al quale risultano addossate costruzioni improprie in materiali di varia natura che producono un degrado di tipo urbanistico.
- gli edifici ex produttivi c) costituiti da un edificio in muratura posto lungo via Stecchi e da una serie di tettoie e volumi costituenti degrado di tipo urbanistico posti tra lo stesso e la palazzina a).

- l'edificio d) articolato in tre corpi di fabbrica di recente formazione situato all'angolo tra Via Stecchi e Via Da Verrazzano, adibito ad uso residenziale e commerciale.

*Interventi ammessi:*

- per l'edificio a) si prevede la conservazione delle strutture comunque subordinatamente alla complessiva riqualificazione anche delle facciate attraverso l'eliminazione dei volumi addossati. Sono consentite le categorie di intervento Mo e Rc, e le destinazioni d'uso di cui al seguente comma 4 dell'Art.14. A conclusione degli interventi di ristrutturazione l'immobile assumerà la classificazione T2.
- per l'edificio b) si prevede la conservazione delle strutture attraverso le seguenti categorie di intervento: Mo. Ms. comunque subordinatamente alla complessiva riqualificazione anche delle facciate attraverso l'eliminazione dei volumi addossati. Nel caso si proceda alla complessiva ristrutturazione dell'organismo edilizio è consentita l'ulteriore categoria di intervento Db. A conclusione dell'intervento l'edificio sarà classificato quale "*Tessuto edilizio costituito da edifici in linea o isolati*"; le destinazioni ammesse sono pertanto quelle riferite alla classificazione T5 di cui al successivo Art.14.
- per gli edifici ex produttivi c) si prevedono i soli interventi di conservazione di cui alla categoria Da. Al fine di garantire una più organica distribuzione delle tettoie e dei volumi costituenti degrado di tipo urbanistico esistenti, si prevede un intervento di trasformazione parziale dell'organismo edilizio consistente nella demolizione delle strutture realizzate in materiale precario presenti a ridosso dell'edificio a); il volume demolito sarà ricostruito addossato all'edificio b), ed allineato alla nuova viabilità pedonale di collegamento tra Via Stecchi ed il parcheggio di progetto. La demolizione e ricostruzione, a parità di volume, del piccolo capanno isolato posto nelle immediate vicinanze dello stesso edificio deve essere prevista nel progetto unitario. A conclusione dell'intervento l'edificio sarà classificato quale "*Tessuto edilizio costituito da edifici in linea o isolati*"; le destinazioni ammesse sono pertanto quelle riferite alla classificazione T5 di cui al successivo Art.14.
- per l'edificio d) si prevede la conservazione della struttura principale attraverso le seguenti categorie di intervento: Mo. Ms. E' inoltre consentita la ristrutturazione edilizia Da.  
Per i volumi addossati, al fine di garantire una più organica distribuzione degli edifici, si prevede un intervento di trasformazione totale dell'organismo edilizio attraverso interventi di tipi Db o Db3.  
L'incremento volumetrico garantito per gli interventi di tipo Db3, è consentito esclusivamente nel caso di demolizione dei due corpi di fabbrica incongruenti con lo stato dei luoghi e loro ricostruzione attraverso unico edificio da porsi parallelamente all'esistente, confinante con Via G. da Verrazzano ed il parcheggio di progetto. Nella ricostruzione della parte posta all'incrocio tra Via Stecchi e Via G. da Verrazzano dovrà essere posta particolare attenzione

alla riqualificazione del prospetto individuando nuove modalità di accesso ai piani superiori. Dovrà essere previsto un percorso pedonale lungo Via G. da Verrazzano che unisca il nuovo parcheggio con la zona pedonale di Via Stecchi.”

L'intervento è consentito al solo scopo di demolire e ricostruire i due corpi di fabbrica incongruenti con lo stato dei luoghi, realizzando un unico edificio aderente all'esistente da porsi lungo Via Stecchi. Gli edifici da demolire sono rispettivamente posti: il primo lungo Via Stecchi, costituente angolo con Via Da Verrazzano, attualmente adibito ad uso commerciale; il secondo, addossato all'edificio principale, e con il lato minore su Via Da Verrazzano. A conclusione dell'intervento l'edificio sarà classificato quale “*Tessuto edilizio costituito da edifici in linea o isolati*”; le destinazioni ammesse sono pertanto quelle riferite alla classificazione T5 di cui al successivo Art.14.

Fattibilità geologica: classe 2/3/4 (vedi prescrizioni scheda n. 34 della Relazione geologico-tecnica).

**T.11.24 Greve Capoluogo** - *Tessuto edilizio posto lungo via Vittorio Veneto* attualmente destinato, ad autorimessa e deposito per autocarri, per il quale sono ammessi, per l'uso attuale, i seguenti interventi: Mo. Ms.

Solo al fine di una sua riqualificazione, ~~attraverso l'approvazione di un progetto che preveda~~ è consentita l'attuazione di ~~interventi di trasformazione totale dell'organismo edilizio, è consentita - una tantum- la ristrutturazione dell'edificio riferita alla categoria Db di cui all'Art.23 dell'Allegato A al presente R.U.~~ con destinazione d'uso artigianale, subordinati al rifacimento delle facciate, con tecniche e coloriture adeguate al contesto, nella categoria Da.

~~A conclusione dell'intervento l'edificio sarà classificato quale “Tessuto edilizio costituito da edifici in linea o isolati”; le destinazioni ammesse sono pertanto quelle riferite alla classificazione T5 di cui al successivo Art.14.~~

**T.11.25 Greve Capoluogo** - *Tessuto edilizio confinante con il Piano di Recupero, ricompreso tra il borro di Montefioralle e i retri degli edifici prospicienti via Roma e P.zza Matteotti*, attualmente occupato da costruzioni provvisorie costituenti degrado urbanistico ed edilizio.

Per il superamento del degrado e per la riqualificazione complessiva dell'area, attraverso l'approvazione di un Progetto Unitario, deve essere garantita:

- la realizzazione di uno spazio pubblico da adibire a spazio di manovra per inversione ad “U”, con accesso da via delle Capanne;
- la riqualificazione dei fronti dei palazzi prospicienti tale area;
- la realizzazione di uno spazio a giardino di pertinenza delle attività commerciali che si affacciano su P.zza Matteotti;
- la realizzazione di più magazzini raggruppati in un unico edificio, idoneamente dimensionato per le necessità degli esercizi commerciali esistenti, tale da eliminare la sosta per il carico e lo scarico delle merci da P.zza Matteotti.

Fattibilità geologica: classe 2 (vedi prescrizioni scheda n. 35 della Relazione geologico-tecnica).

**T.11.26 Greve Capoluogo** - *Edificio di tipo produttivo situato in via Pastore*, attualmente adibito a magazzino ed officina di una impresa edile-stradale, per il quale sono ammessi, per l'uso attuale, gli interventi Mo, Ms, Da.

Per le necessità dell'azienda è consentito, previa approvazione di un Progetto Unitario riferito a tutta l'area in oggetto, ampliare l'edificio esistente per una superficie coperta di mq. 250, e per un'altezza pari a quella attuale.

Il Progetto Unitario deve inoltre garantire il soddisfacimento delle seguenti condizioni di fattibilità:

- *aria*; verifica dei livelli di qualità stabiliti da leggi e norme vigenti, valutazione delle emissioni inquinanti e acustiche dovute all'attività produttiva, ed introduzione di eventuali interventi mirati alla mitigazione degli impatti rilevati;
- *acqua*; verifica della qualità delle reti acquedottistica e fognaria ed introduzione di interventi di razionalizzazione e risparmio del consumo di acqua potabile, del reimpiego delle acque reflue, della raccolta delle acque meteoriche secondo la seguente ulteriore suddivisione:
  - *coperture*; le acque meteoriche provenienti dalle coperture devono essere convogliate in un serbatoio di raccolta di capacità pari ad un minimo 0,3 mc/mq di superficie coperta, ai fini del loro riutilizzo per usi plurimi. Per particolari attività che richiedono notevoli quantità di acqua tale rapporto dovrà essere, in fase di autorizzazione, elevato secondo le necessità del ciclo produttivo.
  - *piazzali*; le acque meteoriche dei piazzali, prima di essere inviate allo scarico, devono essere convogliate in un apposito serbatoio di raccolta, dimensionato in base alla superficie dei piazzali, per un quantitativo corrispondente ai primi 5 mm. di pioggia caduti sulla superficie di questi. Successivamente alla raccolta nel serbatoio, le medesime acque meteoriche dovranno essere depurate prima del loro invio alla fognatura. Qualora non sia possibile la loro depurazione all'interno del comparto industriale, le stesse dovranno essere inviate ad un idoneo impianto di smaltimento di rifiuti liquidi.
  - *consumi energetici*; introduzione di sistemi e metodi di risparmio energetico a dimensione di insediamento;
  - *rifiuti solidi*; introduzione di interventi mirati alla riduzione della produzione di rifiuti e per la raccolta differenziata;
    - *rischio di esondazione*; valutazione dell'ammissibilità di piani interrati e seminterrati.

**T.11.27 Strada in Chianti** - tessuto edilizio costituito dall'attuale circolo ricreativo "Baldassarre Paoli", posto lungo via Mazzini, per il quale sono ammessi, per l'uso attuale, i seguenti interventi: Mo, Ms.

A seguito della realizzazione della nuova sede del Circolo ricreativo Baldassarre Paoli nell'area appositamente individuata lungo il parcheggio esistente di via Jacopo da



strada, l'attuale organismo edilizio posto lungo via Mazzini potrà essere sostituito con altro da adibirsi a residenza ed attività commerciali.

Attraverso l'approvazione di un Piano di Recupero, sono consentiti interventi di trasformazione totale dell'organismo edilizio di cui alla categoria E definita all'Art.23 dell'Allegato A, comprendenti la demolizione delle strutture esistenti e la costruzione di un complesso edilizio di un volume massimo di mc. 5.500, di cui mc. 1.500 con destinazione commerciale più accessori e mc. 4.000 con destinazione residenziale.

Il Piano di recupero deve prevedere un nuovo organismo edilizio in stretto rapporto con l'edificato esistente, tale da garantire:

- una corretta distribuzione degli spazi aperti
- il medesimo allineamento dei fronti principali
- una tipologia edilizia che si integri uniformandosi al contesto dell'edificato circostante
- un'altezza di non più di tre piani fuori terra
- il piano terra impostato alla quota media del marciapiede di via Mazzini
- la presenza di esercizi commerciali esclusivamente al piano terra dell'immobile ed ai piani sottostrada
- la realizzazione di parcheggi ai piani interrati e seminterrati, idonei a soddisfare le dotazioni minime imposte dalle norme vigenti, tenuto conto -in particolare- che per gli esercizi commerciali tali dotazioni si riferiscono a superfici pari alla superficie di vendita.
- l'allargamento di almeno un metro della strada di penetrazione che collega Via Mazzini alla nuova edificazione.

**T.11.28 Panzano** *Tessuto edilizio posto lungo via del Mascherone*, attualmente destinato ad attività produttiva e residenziale, per il quale sono ammessi, per l'uso attuale, i seguenti interventi: Mo. Ms.

Solo al fine di una riorganizzazione dell'attività artigianale, attraverso l'approvazione di un progetto che preveda interventi di ristrutturazione edilizia dell'edificio esistente, è consentito - una tantum- un aumento volumetrico del 25% della parte produttiva esistente.

**T.11.29 Strada in Chianti** *Tessuto edilizio posto lungo via dei Cipressi*, attualmente destinato ad attività produttiva e residenziale, per il quale sono ammessi, per l'uso attuale, i seguenti interventi: Mo. Ms.

Solo al fine di una riorganizzazione dell'attività artigianale, attraverso l'approvazione di un progetto unitario, è consentita - una tantum- la realizzazione di un aumento volumetrico di mc.200, che preveda la demolizione della tettoia esistente.

**T.11.30 San Polo** - tessuto edilizio costituito dall'attuale sede della Cooperativa di Consumo, posta in piazza Garibaldi, angolo via dei Giaggioli.

È prevista la riqualificazione complessiva dell'edificio attualmente esistente, attraverso un intervento di ristrutturazione edilizia con ampliamento di SUL fino ad un massimo di 110 mq. Nell'intervento di ampliamento si dovrà mantenere l'altezza massima attuale di due piani, a cui può aggiungersi solo il volume tecnico di accesso alla copertura praticabile. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle previste per il tessuto edilizio T5; gli spazi al primo piano dovranno comunque essere riservati ad attività sociali e di interesse collettivo, a servizio della frazione di San Polo.

***TP.1 Singoli edifici o complessi adibiti ad attività produttive e commerciali anche miste alla residenza, esistenti nelle UTOE.***

E' previsto il mantenimento della destinazione produttiva degli immobili.

Sono consentiti interventi finalizzati: al miglioramento delle condizioni igienico sanitarie; alla riqualificazione tecnologica e strutturale degli immobili, ivi compresa la riorganizzazione funzionale interna necessaria al miglioramento delle condizioni di sicurezza e di lavoro.

Al fine di garantire la mitigazione dell'impatto paesaggistico, è obbligatoria, nel caso di interventi di manutenzione straordinaria (Ms) e ristrutturazione edilizia (Da), l'osservanza del complesso delle indicazioni prescrittive circa i materiali e le tecniche costruttive di cui al comma 2 dell'Art.25 dell'Allegato A.

Il richiamato comma 2 dell'Art.25 dell'Allegato A contiene ulteriori specifiche per la ristrutturazione delle coperture relative ai TP1 presenti nell'UTOE Panzano.

Per gli edifici a destinazione mista residenziale/produttiva, la superficie produttiva e commerciale non può essere inferiore ad 1/3 della superficie complessiva (comprensiva della eventuale quota parte di superficie per attività commerciale complementare all'attività principale).

Categorie di intervento: Mo, Ms, Da.

***TP.2 Singoli edifici o complessi adibiti ad attività produttive anche miste alla residenza, esistenti nelle UTOE.***

E' prevista la dismissione delle attività produttive in essere, per le quali, finché permane l'attuale destinazione, sono ammesse le sole categorie di intervento Mo e Ms.

Solo al fine di variare la destinazione d'uso, secondo le categorie di cui al comma 5 del successivo art.14, è consentita, tramite approvazione di Piano Attuativo, la ristrutturazione urbanistica (E).

Il Piano attuativo, che indicherà la tipologia edilizia opportuna, tenuto conto della necessaria integrazione con l'edificato esistente circostante, deve attenersi alle seguenti indicazioni prescrittive:

- a) la riorganizzazione funzionale è consentita attraverso l'utilizzo dei soli volumi esistenti;
- b) il progetto deve prevedere l'eventuale riallineamento dei fronti prospicienti la via pubblica;
- c) l'altezza massima degli edifici non deve essere superiore a mt.7.50;
- d) devono essere sempre previste le dotazioni di standard di cui al D.M.1444/68;
- e) devono essere rispettate tutte le ulteriori condizioni individuate nel Titolo I, Capo I dell'Allegato A al presente R.U.

A conclusione dell'intervento di trasformazione l'immobile o gli immobili sono classificati T5.

Fattibilità geologica: vedi prescrizioni scheda n. 4 (classe 3/4), scheda n. 11 (classe 3a/4), scheda n. 26 (classe 3a) della Relazione geologico-tecnica.

### ***TP.3 Fornaci di laterizio***

Sono previsti la conservazione della destinazione produttiva degli immobili e gli eventuali adeguamenti igienici e tecnologici delle strutture, ivi compresa la riorganizzazione funzionale interna finalizzata al miglioramento delle condizioni di sicurezza e di lavoro.

E' prevista la conservazione dell'attuale destinazione produttiva per la lavorazione dell'argilla e per la produzione e lavorazione del cotto. Sono consentiti interventi di riorganizzazione funzionale interna finalizzata al miglioramento delle condizioni di sicurezza e di lavoro.

Gli eventuali interventi di ristrutturazione urbanistica sono consentiti solo se finalizzati alla razionalizzazione del ciclo produttivo attraverso la realizzazione di nuove strutture rispondenti alle necessità di un più corretto inserimento delle stesse nell'attuale contesto paesaggistico-ambientale. Con gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono consentiti -una tantum- incrementi volumetrici fino ad un massimo del 10 % del volume attuale.

Interventi ammessi: Mo, Ms, D, E

Fattibilità geologica: classe 3 (vedi prescrizioni scheda n. 18 della Relazione geologico-tecnica).

### ***Art.7 Saturazione edilizia nei Lotti Liberi a destinazione residenziale, commerciale o produttiva (L.L.)***

1. Le norme urbanistiche relative ai Lotti Liberi, rappresentati nella cartografia in scala 1:2.000 allegata al presente Regolamento Urbanistico mediante apposita perimetrazione, sigla e numerazione, stabiliscono, per ciascuno lotto, la quantità edificabile, la tipologia edilizia, gli eventuali spazi pubblici, di interesse comune o riservati alle attività

collettive inclusi nel lotto di proprietà, da realizzarsi da parte dei soggetti attuatori dell'intervento e, se del caso, anche gestiti dai privati a seguito di apposita convenzione.

2. L'attuazione degli interventi nei Lotti Liberi di saturazione, salvo quanto diversamente determinato, non è subordinata a Piano Attuativo ma all'approvazione di un Progetto Unitario che comprenda tutti gli interventi previsti, siano essi riferiti agli edifici che alle aree. Mediante apposita convenzione saranno disciplinate la realizzazione degli spazi pubblici e di interesse pubblico, da eseguirsi direttamente dai soggetti attuatori a scomputo totale o parziale del contributo commisurato all'intervento in base agli importi tabellari prestabiliti dal Comune in applicazione della L.R. 52/99, nonché la loro eventuale gestione.

3. Gli interventi di saturazione riguardanti i Lotti Liberi a destinazione produttiva, pur avvalendosi delle urbanizzazioni primarie e secondarie esistenti nella unità territoriale organica elementare (UTOE) di cui fanno parte, devono poter soddisfare le seguenti ulteriori condizioni di fattibilità paesaggistico-ambientali:

- *aria*; verifica dei livelli di qualità stabiliti da leggi e norme vigenti, valutazione delle emissioni inquinanti e acustiche dovute al traffico veicolare conseguente ai nuovi insediamenti ed introduzione di eventuali interventi mirati alla mitigazione degli impatti rilevati;
- *acqua*; verifica della qualità delle reti acquedottistica e fognaria ed introduzione d'interventi di razionalizzazione e risparmio del consumo d'acqua potabile, del reimpiego delle acque reflue, della raccolta delle acque meteoriche;
- *consumi energetici*; introduzione di sistemi e metodi di risparmio energetico a dimensione di insediamento;
- *rifiuti solidi*; introduzione di interventi mirati alla riduzione della produzione di rifiuti e per la raccolta differenziata;
- *campi elettromagnetici*, verifica dei limiti all'esposizione ed introduzione di eventuali mitigazioni;

4. Ogni intervento deve prevedere l'applicazione dei criteri per la bioedilizia di cui all'Art. 22 dell'Allegato A.

**L.L.1** Lotto Libero a destinazione residenziale situato in S. Polo tra via Montemasso e via Iris, confinante con aree già sature.

Trattasi di un'area moderatamente pendente verso via Montemasso.

Nel lotto è consentita l'edificazione di un Villino isolato secondo la tipologia descritta all'art.18 dell'Allegato A, per complessivi due alloggi e volume non superiore a 800 mc.

Nel lotto deve essere realizzata, sempre lungo via Montemasso, per tutta la profondità dello stesso e ad eccezione di quanto necessario per l'accesso al fabbricato, un'area pubblica attrezzata a parcheggio di profondità complessiva di almeno mt.5. La pavimentazione del parcheggio deve essere in asfalto.

Fattibilità geologica: classe 2 (vedi prescrizioni scheda n. 2 della Relazione geologico-tecnica).

**L.L.2** Lotto Libero a destinazione residenziale situato in S. Polo lungo via Iris, confinante con aree già sature.

Trattasi di un'area pianeggiante.

Nel lotto è consentita l'edificazione di un'aggregazione di soli due alloggi secondo la tipologia dei Villini in serie descritta all'art.19 dell'Allegato A; per tale aggregazione è consentito un volume massimo di 800 mc.

Fattibilità geologica: classe 2 (vedi prescrizioni scheda n. 2 della Relazione geologico-tecnica).

**L.L. 3** Lotto Libero a destinazione residenziale situato in S. Polo lungo il borro di Rubbiana, confinate a nord con la zona di Piano prevista quale pertinenza urbana (P.U.) ed a sud con l'area a verde sportivo di progetto.

Trattasi di un'ampia area completamente in piano attualmente non coltivata.

L'edificazione delle potenzialità previste per il Lotto è subordinata all'approvazione di un Piano attuativo che preveda la realizzazione del collegamento viario tra via Benvenuto Cellini e via Leonardo da Vinci, al fine di rendere più organico il reticolo stradale all'interno dell'UTOE; tale collegamento deve necessariamente prevedere la realizzazione del ponte per l'attraversamento del borro di Rubbiana.

La nuova viabilità deve conformarsi alle prescrizioni di area previste dal successivo art.17. In sede di progettazione esecutiva possono essere accolte, rispetto a tale previsione, soluzioni progettuali diverse, sempreché sia garantito quanto indicato al precedente capoverso e sia opportunamente strutturato l'incontro delle due aste viarie, anche con la previsione di opportuna area di sosta delle auto. Ai margini di tale viabilità devono essere poste a dimora alberature alternate di taglio e leccio al fine di configurare la stessa quale viale alberato.

Nel Lotto è consentita la realizzazione di Villini in serie secondo la tipologia descritta all'art.19 dell'Allegato A, per un massimo di dieci alloggi e per un volume complessivo di mc. 4.000. Data la dimensione rilevante dell'intervento è consentito, a parità di volume complessivo, l'aumento del 50% del numero degli alloggi previsti; la possibilità di diversificare la dimensione degli alloggi non consente comunque la realizzazione di tipologie abitative le cui superfici siano inferiori a mq.45.

Fattibilità geologica: classe 3a/4 (vedi prescrizioni scheda n. 3 della Relazione geologico-tecnica).

**L.L.4** Lotto libero a destinazione residenziale situato in S.Polo lungo via Poggio alla Croce, ove risultano presenti attrezzature in abbandono del vecchio deposito di carburanti.

Trattasi di un'area completamente pianeggiante ed a quota strada.

Subordinatamente alla bonifica complessiva dell'area tramite la demolizione dei volumi e delle attrezzature esistenti ed all'arretramento dell'attuale recinzione per consentire la realizzazione della pista ciclabile e pedonale, è consentita l'edificazione di una Villa secondo la tipologia descritta all'art.17 dell'Allegato A, del volume non superiore a 1.000 mc.

Fattibilità geologica: classe 3 (vedi prescrizioni scheda n. 1 della Relazione geologico-tecnica).

**L.L.5** Lotto Libero a destinazione residenziale situato a Strada in Chianti lungo la viabilità in progetto di collegamento tra via Alamanni e via Iacopo da Strada.

Trattasi di un terreno acclive rivolto verso la nuova variante alla S.S.222 ricompreso tra l'area destinata ad attrezzature scolastiche e l'edificazione residenziale esistente di via Iacopo da Strada.

L'edificazione delle potenzialità previste per il Lotto è subordinata all'approvazione di un Progetto unitario che dimostri la compatibilità ambientale degli interventi in relazione agli aspetti morfologici e garantisca la corretta organizzazione dell'accessibilità e della sosta dei veicoli. Il progetto unitario dovrà altresì tenere conto delle quote ed allineamenti risultanti dall'approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione riguardante l'intera area e della convenzione che ne disciplinerà le modalità di esecuzione.

Nel Lotto è consentita la realizzazione di Villini in serie secondo la tipologia descritta all'art.19 dell'Allegato A, per un massimo di quattordici alloggi e per un volume complessivo di mc. 5.600. Data la dimensione dell'intervento è consentito, a parità di volume complessivo, l'aumento del 50% del numero degli alloggi previsti.

La possibilità di diversificare la dimensione degli alloggi non consente comunque la realizzazione di tipologie abitative le cui superfici siano inferiori a mq. 45.

Fattibilità geologica: classe 3 (vedi prescrizioni scheda n. 9 della Relazione geologico-tecnica).

*(Paragrafo sostituito con Del. C.C. 62 del 30.06.2008 con accoglimento di osservazioni)*

**L.L.6** Lotto Libero a destinazione residenziale/commerciale situato a Strada i Chianti lungo la S.S.222 in località Case Nuove.

Trattasi di un'area completamente pianeggiante ed a quota strada.

Nel Lotto è consentita l'edificazione di un fabbricato di non più di due piani fuori terra oltre interrato o seminterrato, di altezza massima mt.7, con destinazione mista:

- residenziale per non più di un appartamento
- commerciale ed a uffici per la vendita delle auto
- artigianale per i servizi attinenti la riparazione delle auto, con l'esclusione dell'attività di carrozzeria.

La volumetria massima consentita è di mc.5.000.

Il fabbricato deve uniformarsi ed integrarsi con gli altri edifici presenti; le coperture devono essere a falde inclinate; le finiture esterne con intonaco tradizionale.

L'edificazione deve essere attuata subordinatamente all'approvazione di un Progetto Unitario che dimostri la compatibilità ambientale degli interventi in relazione agli aspetti morfologici e garantisca la corretta organizzazione dell'accessibilità e della sosta dei veicoli.

Fattibilità geologica: classe 3a (vedi prescrizioni scheda n. 10 della Relazione geologico-tecnica).

**L.L.7** Lotto Libero a destinazione residenziale situato nell'UTOE Strada in Chianti, Via Pertini, ricompreso tra aree già edificate, un'area a verde pubblico ed altre aree per attrezzature di interesse collettivo.

Per le necessità abitative delle forze dell'ordine dell'Arma dei Carabinieri, nel lotto è consentita, attraverso l'approvazione di un progetto unitario, la realizzazione, di una palazzina secondo la tipologia descritta all'art.20 dell'Allegato A, per un massimo di sei alloggi e per un volume complessivo di mc. 2.400.

Fattibilità geologica: classe 3a (vedi prescrizioni scheda n. 12 della Relazione geologico-tecnica).

**L.L.8** Lotto Libero a destinazione residenziale situato nell'UTOE Ferrone lungo via Poneta ricompreso tra aree già edificate.

Trattasi di terreno acclive sopraelevato rispetto via Poneta e separato da questa da un ciglio in terra.

E' consentita l'edificazione di un Villino isolato secondo la tipologia descritta all'art.18 dell'Allegato A, di volume non superiore a 1.000 mc con le seguenti ulteriori specifiche prescrizioni: per i locali accessori siano riservati il piano interrato o il piano seminterrato; la superficie dei locali accessori, per conformarsi alla morfologia del terreno, può essere posta fuori sagoma rispetto alla proiezione dei piani superiori.

Fattibilità geologica: classe 3 (vedi prescrizioni scheda n. 19 della Relazione geologico-tecnica).

**L.L.9** Lotto Libero a destinazione residenziale situato a Chiocchio lungo via Mugnana in area di confine con il territorio aperto, attualmente utilizzato come deposito all'aperto di materiali vari e parzialmente occupato da baracche in materiali di tipo precario.

Trattasi di terreno già livellato e recintato posto a quota più bassa rispetto alla sede stradale.

Nel Lotto è consentita l'edificazione di un Villino isolato secondo la tipologia descritta all'art.18 dell'Allegato A, di volume non superiore a 800 mc, subordinatamente alla bonifica complessiva dell'area tramite la demolizione dei volumi esistenti ed alla realizzazione di un parcheggio pubblico, con la seguente ulteriore specifica prescrizione: per i locali accessori siano riservati il piano interrato o il piano seminterrato.

Il parcheggio, con esclusione della parte necessaria per l'accesso al fabbricato, deve essere:

di mt. 5 di profondità;

separato dalla porzione edificabile attraverso aiuola verde di mt.2 di profondità;

realizzato in modo da consentire una corretta inversione di marcia;

pavimentato in asfalto.

Fattibilità geologica: classe 2 (vedi prescrizioni scheda n. 25 della Relazione geologico-tecnica).

**L.L. 10** Lotto Libero a destinazione residenziale posto nel Capoluogo in via Buondelmonti, confinante ad ovest con il borro del Becherale, a nord con il Territorio Aperto ed a sud con un edificio di proprietà della Provincia di Firenze.

Trattasi di un'area pianeggiante attualmente non edificata resa degradata dalla presenza di costruzioni di tipo precario.

Nel lotto è consentita l'edificazione di un Villino isolato secondo la tipologia descritta all'art.18 dell'Allegato A, per complessivi due alloggi e volume non superiore a 1.000 mc.

Il villino dovrà mantenersi ad almeno 10 mt. dal borro del Becherale e ad almeno mt.5 da via Buondelmonti.

Nel Lotto deve essere realizzato nell'area posta a confine con l'edificio di proprietà della Provincia di Firenze un parcheggio pubblico di almeno 500 mq dotato di spazi verdi perimetrali ed aiola spartitraffico centrale, con accesso alla via pubblica attraverso unico ingresso centrale. La pavimentazione del parcheggio deve essere di tipo permeabile nelle aree di sosta ed in asfaltato nelle aree di percorrenza e manovra. Nelle aree verdi devono essere collocate essenze autoctone arboree ed arbustive.

Fattibilità geologica: classe 3a (vedi prescrizioni scheda n. 36 della Relazione geologico-tecnica).



**LL 11** Lotto Libero a destinazione residenziale posto nel capoluogo in via Maestro da Greve, confinante con aree già sature.

Trattasi di un'area moderatamente pendente posta in posizione panoramica rispetto al tessuto storico del centro di Greve.

Nel lotto è consentita l'edificazione di un Villino isolato secondo la tipologia descritta all'art.18 dell'Allegato A, per complessivi due alloggi e volume non superiore a 1.000 mc, con l'ulteriore specifica prescrizione: l'edificio sia costituito da un piano seminterrato, riservato ai locali accessori, ed un piano abitabile.

Nel lotto deve essere realizzato, lungo via Maestro da Greve e nella parte prospiciente il ciglione in terra posto a monte di via Camaldoli di sopra, un'area pubblica attrezzata a parcheggio e giardino. Il parcheggio deve essere di almeno mt. sei di profondità, ed essere realizzato in modo da consentire una corretta inversione di marcia. La pavimentazione del parcheggio deve essere di tipo permeabile nelle aree di sosta ed in asfaltato nelle aree di percorrenza e manovra. Nelle aree residuali deve essere realizzato un giardino pubblico con essenze autoctone arboree ed arbustive ed idoneo arredo urbano per la sosta.

Fattibilità geologica: classe 3a (vedi prescrizioni scheda n. 37 della Relazione geologico-tecnica).

**L.L. 12** Lotto Libero a destinazione residenziale posto nel capoluogo in via Amerigo Vespucci, confinante con aree già sature e con il Territorio Aperto.

Trattasi di un lotto in forte pendenza verso la stessa via Vespucci posto in posizione panoramica rispetto all'intero centro abitato.

Nel lotto è consentita l'edificazione di una Villa secondo la tipologia descritta all'art.17 dell'Allegato A, di volume non superiore a 1.000 mc.

Lungo il fronte del lotto prospiciente via Vespucci deve essere garantita la realizzazione di una racchetta stradale che consenta l'inversione di marcia dei mezzi.

Fattibilità geologica: classe 3a (vedi prescrizioni scheda n. 38 della Relazione geologico-tecnica).

**L.L. 13** Lotto libero a destinazione residenziale situato via Danimarca, per il quale la Tav. n.3/10 in scala 1:2.00 allegata al presente R.U. suddivide l'area individuata a seconda delle funzioni attribuite.

Nello specifico il lotto è diviso in due parti dal prolungamento di via Danimarca che deve concludersi con una piazza parcheggio di almeno mq.1.400 a servizio della residenza e del campo di calcio sussidiario esistente.

Nella parte ovest, posta tra il prolungamento stradale, il parcheggio previsto, l'edificato esistente ed il fiume Greve, deve essere realizzato un giardino pubblico con essenze

autoctone arboree ed arbustive, ed un idoneo percorso pedonale che dal giardino stesso conduca alla passerella di collegamento tra l'impianto sportivo posto in sinistra idrografica e via Danimarca; tale percorso pedonale deve altresì garantire il collegamento con il Parco fluviale del Capoluogo, previsto dal presente Regolamento.

Tramite approvazione di un Piano Attuativo, esteso a tutto il comparto ricomprensivo delle aree sopra descritte e lo stesso L.L.n.13, è consentita, nella parte est di circa mq 6.000, posta a monte del previsto prolungamento stradale, in continuità con l'edificio esistente, la realizzazione di Villini in serie secondo la tipologia descritta all'art.19 dell'Allegato A, per non più di otto alloggi e per non più di mc.3.200. Data la dimensione rilevante dell'intervento è consentito, a parità di volume complessivo, l'aumento del 50% del numero degli alloggi previsti; la possibilità di diversificazione delle dimensioni degli alloggi non consente comunque tipologie edilizie inferiori a mq.45.

A completamento del Lotto è consentita la realizzazione di due Villini isolati, secondo la tipologia descritta all'art.18 dell'Allegato A, per complessivi quattro alloggi e volume non superiore a 2.000 mc.

Fattibilità geologica: classe 3a/3 (vedi prescrizioni scheda n. 39 della Relazione geologico-tecnica).

**L.L. 14** Lotto Libero a destinazione residenziale posto nel capoluogo, di proprietà comunale, in via della Fratellanza, confinante con la residenza protetta denominata Rosa Libri.

Nel lotto è consentita la realizzazione di alloggi residenziali per una volumetria complessiva di 4.400 mc secondo i parametri urbanistici ed edilizi previsti nello specifico progetto unitario di edilizia residenziale (Sostituito con Del n. 57 del 21.04.2004 e con Del. C.C. n. 21 del 22.02.2006).

Fattibilità geologica: classe 3a (vedi prescrizioni scheda n. 40 della Relazione geologico-tecnica).

**L.L. 15** Lotto Libero a destinazione commerciale ed artigianale inserito nel Tessuto produttivo (TP) situato nel Capoluogo tra via Mario Rossi e Viale Da Verrazzano.

Trattasi di un terreno particolarmente acclive rivolto verso Viale Da Verrazzano, destinato alla ricollocazione di attività produttive di tipo artigianale attinenti alla riparazione dei veicoli e commerciale per la vendita delle autovetture; la volumetria massima consentita è di mc. 2.000.

E' consentita l'edificazione di uno o più fabbricati di altezza massima mt.4.

Il fabbricato o i fabbricati devono uniformarsi ed integrarsi con gli altri edifici presenti. Le coperture devono essere preferibilmente a falde inclinate; nel caso in cui si preveda la realizzazione di coperture piane, queste devono essere inerbite creando le condizioni per garantire la massima integrazione morfologica con l'attuale assetto del versante collinare; le finiture esterne devono essere con intonaco tradizionale.

Considerata la particolare situazione morfologica è consentita, in sostituzione della previsione dell'impianto stradale per la distribuzione carburanti derivante dal precedente strumento urbanistico e dal Piano Strutturale, la realizzazione di un fabbricato in linea su due piani da localizzarsi in prossimità dell'adiacente zona residenziale, della volumetria massima di mc. 2.000 con destinazione commerciale/produttiva, di cui la quota commerciale sia almeno 1/3 di quella complessiva.

L'edificazione deve essere attuata subordinatamente all'approvazione di un Progetto Unitario che, oltre alla dimostrazione dell'effettiva integrazione paesaggistica ed ambientale degli interventi, garantisca la corretta organizzazione dell'accessibilità all'area artigianale e commerciale. In tal senso il progetto deve prevedere anche il nuovo collegamento viario tra Via M. Rossi ed il Viale Da Verrazzano, da realizzarsi attraverso uno svincolo a rotatoria ed atto a garantire l'accessibilità al Lotto Libero.

Fattibilità geologica: classe 3 (vedi prescrizioni scheda n. 41 della Relazione geologico-tecnica).

**L.L.16** Lotto Libero a destinazione residenziale posto nel capoluogo in via Grillaie, ai margini del centro abitato, in posizione sopraelevata rispetto allo stesso.

Nello specifico trattasi di un'area nella quale è consentita la realizzazione di due Ville secondo la tipologia descritta all'Art.17 dell'Allegato A, di volume complessivo non superiore a 2.000 mc.

Nella parte a confine con le aree già edificate, in conformità con quanto previsto dal P.S., deve essere realizzato un parcheggio per trenta posti auto della superficie di circa mq. 1.000, dotato di spazi verdi perimetrali ed aiola spartitraffico centrale. Il parcheggio deve essere distribuito su due superfici poste a quote diverse al fine di rispettare l'attuale morfologia del terreno; di conseguenza l'ingresso e l'uscita del parcheggio stesso dovranno essere separati ed anch'essi posti a quote diverse.

La pavimentazione del parcheggio deve essere di tipo permeabile nelle aree di sosta ed in asfaltato nelle aree di percorrenza e manovra. Nelle aree verdi dovranno essere collocate essenze autoctone arboree ed arbustive.

Fattibilità geologica: classe 3a (vedi prescrizioni scheda n. 42 della Relazione geologico-tecnica).

**L.L. 17** Lotto Libero a destinazione residenziale situato nell'UTOE Greve Capoluogo lungo via Antica Figlinese limitrofo ad aree già edificate.

Trattasi di terreno acclive sopraelevato rispetto alla via.

E' consentita l'edificazione di un Villino isolato secondo la tipologia descritta all'art.18 dell'Allegato A, per complessivi 2 alloggi e volume non superiore a 800 mc con le seguenti ulteriori specifiche prescrizioni: per i locali accessori siano riservati il piano interrato o il piano seminterrato; la superficie dei locali accessori, per conformarsi alla

morfologia del terreno, può essere posta fuori sagoma rispetto alla proiezione dei piani superiori.

**L.L. 18** Lotto Libero a destinazione produttiva inserito nel Tessuto (TP) dell'UTOE Panzano in via degli Artigiani.

Previa approvazione di un Progetto Unitario, è consentita la costruzione di un edificio di tipo produttivo con i seguenti parametri urbanistici:

- volume consentito mq. 4.000.
- altezza massima mt. 6, salvo eventuali casi particolari, da documentare, relativi ad esigenze diverse legate al ciclo produttivo.

Il Progetto Unitario, oltre ad attenersi ai criteri tecnico estetici già previsti per il recupero del patrimonio edilizio esistente, di cui all'Art.25 dell'Allegato A, deve garantire il soddisfacimento delle seguenti condizioni di fattibilità:

- *aria*; verifica dei livelli di qualità stabiliti da leggi e norme vigenti, valutazione delle emissioni inquinanti e acustiche dovute all'attività produttiva, ed introduzione di eventuali interventi mirati alla mitigazione degli impatti rilevati;
- *acqua*; verifica della qualità delle reti acquedottistica e fognaria ed introduzione di interventi di razionalizzazione e risparmio del consumo di acqua potabile, del reimpiego delle acque reflue, della raccolta delle acque meteoriche secondo la seguente ulteriore suddivisione:
  - *coperture*; le acque meteoriche provenienti dalle coperture devono essere convogliate in un serbatoio di raccolta di capacità pari ad un minimo 0,3 mc/mq di superficie coperta, ai fini del loro riutilizzo per usi plurimi. Per particolari attività che richiedono notevoli quantità di acqua tale rapporto dovrà essere, in fase di autorizzazione, elevato secondo le necessità del ciclo produttivo.
  - *piazzali*; le acque meteoriche dei piazzali, prima di essere inviate allo scarico, devono essere convogliate in un apposito serbatoio di raccolta, dimensionato in base alla superficie dei piazzali, per un quantitativo corrispondente ai primi 5 mm. di pioggia caduti sulla superficie di questi. Successivamente alla raccolta nel serbatoio, le medesime acque meteoriche dovranno essere depurate prima del loro invio alla fognatura. Qualora non sia possibile la loro depurazione all'interno del comparto industriale, le stesse dovranno essere inviate ad un idoneo impianto di smaltimento di rifiuti liquidi.
- *consumi energetici*; introduzione di sistemi e metodi di risparmio energetico a dimensione di insediamento;
- *rifiuti solidi*; introduzione di interventi mirati alla riduzione della produzione di rifiuti e per la raccolta differenziata;

**L.L. 19** Lotto Libero a destinazione residenziale situato nell'UTOE Greve Capoluogo lungo viale Vanghetti limitrofo ad aree già edificate.

Trattasi di terreno acclive sopraelevato rispetto alla via.

E' consentita l'edificazione di un Villino isolato secondo la tipologia descritta all'art.18 dell'Allegato A, per complessivi 2 alloggi e volume non superiore a 800 mc con le seguenti ulteriori specifiche prescrizioni: per i locali accessori siano riservati il piano

interrato o il piano seminterrato; la superficie dei locali accessori, per conformarsi alla morfologia del terreno, può essere posta fuori sagoma rispetto alla proiezione dei piani superiori.

**L.L. 20** Lotto Libero a destinazione residenziale situato nell'UTOE Greve Capoluogo lungo via L. Cini limitrofo ad aree già edificate.

Trattasi di terreno acclive sopraelevato rispetto alla via.

E' consentita l'edificazione di Villini in serie secondo la tipologia descritta all'art.19 dell'Allegato A, per complessivi 4 alloggi e volume non superiore a 1.600 mc con le seguenti ulteriori specifiche prescrizioni: per i locali accessori siano riservati il piano interrato o il piano seminterrato; la superficie dei locali accessori, per conformarsi alla morfologia del terreno, può essere posta fuori sagoma rispetto alla proiezione dei piani superiori.

**L.L. 21** Lotto Libero a destinazione residenziale ed artigianale inserito nell' UTOE di Greve Capoluogo, tra via Mario Rossi e la strada vicinale per Uzzano.

Trattasi di un' area acclive rivolta verso Via Rossi, già destinata da precedente strumentazione urbanistica alla residenza e ad attività produttive di tipo artigianale.

Nel lotto libero è consentita l'edificazione di un fabbricato secondo i seguenti parametri urbanistici:

volume consentito mc. 2.400, di cui mc. 850 di tipo produttivo, altezza massima mt.7,50.

Il fabbricato deve uniformarsi ed integrarsi con gli altri edifici presenti.

**L.L. 22** Lotto Libero a destinazione residenziale situato a Chiocchio lungo via Palaia, confinante con aree già sature.

Trattasi di un'area prevalentemente pianeggiante.

Nel lotto libero è consentita l'edificazione di un'aggregazione di due soli alloggi secondo la tipologia di Villini in serie all'art.19 dell'Allegato A; per tale aggregazione è consentito un volume massimo di 800 mc.

Fattibilità geologica: classe 2a (vedi prescrizioni della Relazione geologico-tecnica della variante) (Del. C.C. n. 54 del 28.05.2008).

**L.L.22bis** Lotto Libero a destinazione residenziale situato a Strada in Chianti lungo la viabilità di progetto per il collegamento di via Alamanni con la nuova variante alla SR 222. *(Paragrafo aggiunto con Del. C.C. n. 62 del 30.06.2008 con accoglimento di osservazioni)*

Trattasi di un terreno acclive posto a valle dell'area destinata ad attrezzature scolastiche e rivolto verso la nuova variante alla S.R. 222.

L'edificazione delle potenzialità previste per il Lotto è subordinata all'approvazione di un Progetto unitario, da redigersi secondo le indicazioni del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione riguardante l'intera area e della convenzione che ne disciplinerà le modalità di esecuzione, che dimostri la compatibilità ambientale degli interventi in relazione agli aspetti morfologici e garantisca la corretta organizzazione dell'accessibilità e della sosta dei veicoli.

Nel Lotto è consentita la realizzazione di Villini in serie e Palazzine secondo la tipologia descritta agli artt. 19 e 20 dell'Allegato A, per un volume complessivo di mc. 5.500 di cui mc 1.350 per l'edilizia libera e mc 4.150 per l'edilizia convenzionata, data la dimensione dell'intervento è consentito, a parità di volume complessivo, l'aumento del 50% del numero degli alloggi previsti. Non sono comunque ammesse tipologie abitative le cui superfici siano inferiori a mq 45. Per la volumetria di edilizia convenzionata il numero degli alloggi potrà essere esattamente stabilito attraverso il progetto esecutivo.

Fattibilità geologica: classe 3 (vedi prescrizioni scheda della Relazione geologico-tecnica allegata alla variante).

**L.L.23** Lotto Libero a destinazione residenziale situato nell'UTOE n. 10/a di Greve in Chianti, Via dell'Uguaglianza, angolo Piazza XXV Luglio, ricompreso tra aree già edificate.

E' consentita l'edificazione di un edificio residenziale con tipologia a villino unifamiliare o plurifamiliare di volumetria non superiore a 700 mc e con altezza massima pari a 6,50 m. La progettazione del nuovo edificio deve prevedere l'allineamento lungo il fronte strada di via dell'Uguaglianza.

Fattibilità geologica ed idraulica: il progetto esecutivo, assoggettato a permesso di costruire, dovrà essere accompagnato dalla seguente documentazione: relazioni geologica e geotecnica corredata delle relative indagini geognostiche, ai sensi del DM 14.01.2008. Il progetto dovrà prevedere la regimazione delle acque superficiali, tenendo conto della morfologia depressa; fondazioni e strutture dovranno essere adeguate alla costituzione detritica dei terreni ed ai presumibili cospicui riporti necessari per raggiungere la quota urbanistica utile all'allineamento con le strutture circostanti.

*(Del. C.C. n. 22 del 01.09.2009)*

**L.L.24** Lotto Libero a destinazione residenziale situato nell'UTOE n. 2a di Strada in Chianti, adiacente all'attuale insediamento residenziale di via Jacopo da Strada ed ubicato tra la medesima via e la SRT 222.

E' consentita l'edificazione di un edificio residenziale con tipologia a villini in serie (a schiera) di volumetria non superiore a 2.500 mc e con altezza massima pari a 6,50 m. La progettazione del nuovo edificio deve prevedere l'allineamento lungo il fronte strada di via Jacopo da Strada. Sono ammessi spazi privati fronte strada oltre all'area di pertinenza posta sul lato posteriore.

Fattibilità geologica ed idraulica: il progetto esecutivo, assoggettato a permesso di costruire, dovrà essere accompagnato dalla seguente documentazione: relazioni geologica e geotecnica corredata delle relative indagini geognostiche, ai sensi del DM 14.01.2008. Il progetto esecutivo dovrà tener conto delle opere di contenimento dei presumibili fronti di scavo.

*(Del. C.C. n. 22 del 01.09.2009)*

**L.L.25** Lotto Libero a destinazione residenziale situato nell'UTOE n. 2b Tavola 3/03 di Santa Cristina, Via S. Cristina ricompreso tra aree già edificate.

E' consentita l'edificazione di edifici residenziali con tipologia di villini in serie (a schiera) o di edifici in linea di volumetria non superiore a 2.500 mc e con altezza massima pari a 6,50 m. La progettazione dei nuovi edifici deve prevedere l'allineamento lungo il fronte strada di via Santa Cristina e con gli edifici confinanti con il lotto ad est.

Fattibilità geologica ed idraulica: il progetto esecutivo, assoggettato a permesso di costruire, dovrà essere accompagnato dalla seguente documentazione: relazioni geologica e geotecnica corredata delle relative indagini geognostiche, ai sensi del DM 14.01.2008. Il progetto dovrà tener conto delle necessarie opere di contenimento per garantire la stabilità delle aree circostanti a seguito dei prevedibili scavi.

*(Del. C.C. n. 22 del 01.09.2009)*

#### ***Art.8 Nuova edificazione nelle aree di espansione residenziale (AE)***

1. Per ciascun'area di espansione residenziale inedificate (AE), individuata nelle UTOE, sono stabiliti:

la tipologia dell'atto a cui è soggetto l'intervento (Piano Attuativo o intervento diretto)

il numero degli alloggi, che tuttavia non costituisce quantità prescrittiva

le destinazioni d'uso

la tipologia edilizia

gli spazi e gli impianti pubblici, di interesse comune o riservati ad attività collettive

le eventuali limitazioni specifiche d'area

2. In ciascun'area di espansione residenziale inedificata (AE), oltre a quanto disposto dalle Norme Tecniche di cui al Capo I del Titolo II dell'Allegato A, debbono essere soddisfatti gli standard di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 3 del DM 1444/1968, nella misura intera, tenuto comunque conto del dimensionamento degli standard contenuto nelle schede allegate alla Normativa-Statuto dei Luoghi.

3. Le quantità di parcheggi privati stabilite da disposizioni legislative vigenti debbono essere soddisfatte in misura intera.

4. Sono ammesse limitate modifiche delle perimetrazioni delle aree e della quantità edificabili per esse previste, a condizione che non siano modificate le tipologie edilizie né ridotte le quantità degli spazi e impianti pubblici, di uso comune o di interesse collettivo, prescritti dalle presenti norme urbanistiche e dalle regole tecniche di cui al TITOLO II dell'Allegato A.

5. Gli incrementi delle quantità edificabili previste dal R.U., da valutarsi da parte del Comune, sono ammissibili solo per comprovate esigenze di tipo funzionale e/o distributivo e non possono comunque superare il 10%.

6. Il Comune può richiedere riduzioni delle quantità edificabili a seguito di motivate prescrizioni, ma mai in misura maggiore del 10%.

7. Le modifiche di cui ai commi 5 e 6 del presente articolo non costituiscono varianti al Regolamento Urbanistico;

8. Costituiscono varianti al R.U. le modifiche diverse da quelle di cui al comma precedente, che riguardano le variazioni delle tipologie edilizie e le variazioni delle quantità edificabili in misura superiore al 10%, salve comunque le quantità degli spazi e impianti pubblici, di uso comune e di interesse collettivo, prescritte dalle presenti norme urbanistiche. Nel caso in cui le variazioni di cui sopra siano riferite ad edificazione da attuarsi attraverso intervento diretto, le relative concessioni debbono essere comunque precedute da approvazione di strumento urbanistico attuativo.

9. Il Piano attuativo deve contenere:

- l'indicazione delle aree di edificazione e delle relative volumetrie di massima;
- l'indicazione degli spazi e degli impianti pubblici, di interesse comune e riservati ad attività collettive;
- i termini di convenzione per l'eventuale realizzazione e/o gestione da parte degli operatori privati degli spazi e degli impianti di cui al precedente alinea;
- le quantità e le disposizioni delle destinazioni d'uso;
- la fattibilità economico-finanziaria, le fasi e i tempi di attuazione dell'intervento;
- le eventuali modifiche di cui al primo capoverso del precedente quarto comma;
- le eventuali modifiche diverse dalle precedenti e costituenti varianti.

10. Ogni intervento deve prevedere l'applicazione dei criteri per la bioedilizia di cui all'Art. 22 dell'Allegato A.

#### ***Area di espansione residenziale -A.E.2 Strada in Chianti - Scopeto***

Tramite l'approvazione di un Piano Attuativo è consentita, in continuità con l'edificato esistente, la realizzazione di *Villini isolati e/o Villini in serie* secondo le tipologie descritte rispettivamente agli Artt.18 e 19 dell'Allegato A, per non più di ventisei alloggi e per non più di mc.10.400. Data la dimensione rilevante dell'intervento è consentito, a parità di volume complessivo, l'aumento del 50% del numero degli alloggi previsti; la possibilità di diversificazione delle dimensioni degli alloggi non consente comunque tipologie edilizie inferiori a mq.45.

Il Piano Attuativo deve altresì prevedere e specificare le modalità di realizzazione degli interventi riferiti alla fascia di protezione paesaggistico-ambientale posta a protezione della nuova area di espansione residenziale rispetto alla nuova viabilità di circoscrizione dell'abitato di Strada in Chianti, tenuto conto di quanto previsto al comma 10 del successivo Art.55.



#### ***Area di espansione residenziale A.E.4 Ferrone - Casalone***

Tramite l'approvazione di un Piano Attuativo è consentita, in continuità con l'edificato esistente, la realizzazione di *Villini in serie* secondo la tipologia descritta all'art.19 dell'Allegato A, per non più di venti alloggi e per non più di mc.8.000. Il Piano attuativo deve prevedere il prolungamento di Via Staffolani fino al ricongiungimento con la S.P.n.3.

#### ***Area di espansione residenziale A.E.5 Chiocchio - Via di Palaia***

Tramite l'approvazione di un Piano Attuativo è consentita, in continuità con l'edificato esistente, la realizzazione di *Ville, Villini isolati, Villini in serie e Palazzine* secondo le tipologie descritte agli artt. da 17 a 20 dell'Allegato A, per non più di 73 alloggi e per non più di mc. 29.000. Data la dimensione rilevante dell'intervento è consentito, a parità di volume complessivo, l'aumento del 50% del numero degli alloggi previsti; la possibilità di diversificare la dimensione degli alloggi non consente comunque la realizzazione di tipologie abitative le cui superfici siano inferiori a mq. 45.

#### ***Area di espansione residenziale A.E.7 Passo dei pecorai - La Fornace***

Tramite l'approvazione di un Piano Attuativo è consentita, in continuità con l'edificato esistente, la realizzazione di *Villini in serie* secondo la tipologia descritta all'art.19 dell'Allegato A, per non più di nove alloggi e per non più di mc.3.600. Data la dimensione rilevante dell'intervento è consentito, a parità di volume complessivo, l'aumento del 50% del numero degli alloggi previsti; la possibilità di diversificare la dimensione degli alloggi non consente comunque la realizzazione di tipologie abitative le cui superfici siano inferiori a mq.45.

#### ***Area di espansione residenziale A.E.8 Greve in Chianti - Via Samminiatelli***

Tramite l'approvazione di un Piano Attuativo è consentita, in continuità con l'edificato esistente, la realizzazione di *Villini in serie* secondo la tipologia descritta all'art.19 dell'Allegato A, per non più di otto alloggi e per non più di mc.3.200. Data la dimensione rilevante dell'intervento è consentito, a parità di volume complessivo, l'aumento del 50% del numero degli alloggi previsti; la possibilità di diversificare la dimensione degli alloggi non consente comunque la realizzazione di tipologie abitative le cui superfici siano inferiori a mq.45.

#### ***Area di espansione residenziale A.E.10 Lucolena - Cicali***

Tramite l'approvazione di un Piano Attuativo è consentita, in continuità con l'edificato esistente, la realizzazione di *Villini isolati e/o Villini in serie* secondo le tipologie descritte rispettivamente agli Artt.18 e 19 dell'Allegato A, per non più di quattordici alloggi e per non più di mc.5.600. Data la dimensione rilevante dell'intervento è consentito, a parità di volume complessivo, l'aumento del 50% del numero degli alloggi previsti; la possibilità di diversificare la dimensione degli alloggi non consente comunque la realizzazione di tipologie abitative le cui superfici siano inferiori a mq.45.

Qualora, come previsto nel P.S., si renda necessario destinare parte dei mc.5.600 consentiti per attività commerciali, direzionali e per l'artigianato di servizio alla residenza di tipo artistico e non, da esercitarsi senza l'impiego di macchinari e procedimenti di tipo industriale (ad esempio: lavorazioni ceramiche, lavorazioni di

metalli preziosi, tappezzeria, sartoria, lavanderia, produzioni alimentari, ecc), il Piano attuativo dovrà prevedere la localizzazione di tali attività riunite in un unico edificio separato dalla residenza.

Le caratteristiche architettoniche di tale edificio devono garantire la sua integrazione formale con l'edificato esistente e con la nuova parte residenziale.

11. Per le tutte le AE già convenzionate valgono le disposizioni contenute nel relativo Piano Attuativo. Per quelle parti delle AE i cui lavori non siano avviati entro un anno dall'approvazione del presente Regolamento Urbanistico, è obbligatoria, per il rispetto delle condizioni individuate ai commi precedenti, la revisione del medesimo Piano Attuativo.

Per tutte le AE già convenzionate, a conclusione degli interventi, di nuova edificazione e delle relative opere di urbanizzazione, previsti nel relativo Piano Attuativo, il patrimonio edilizio presente è classificato T5 Tessuto edilizio costituito da edifici in linea o isolati di recente formazione, ed è assoggettato alla normativa di cui al precedente Art. 6 Conservazione e trasformazione del patrimonio edilizio esistente ed al successivo comma 7 dell'Art.14 Disciplina delle destinazioni d'uso degli immobili.

*(Alinea aggiunto con Del. C.C. n. 86 del 05.11.2003)*

*Area di espansione residenziale A.E.1 San. Polo - Il Nocciolo*

*Area di espansione residenziale A.E.3 Strada in Chianti - Via Mazzini*

*Area di espansione residenziale A.E.6 Chiocchio - Via Mugnana*

*Area di espansione residenziale A.E.9 Greve in Chianti - Via Rossi*

*Area di espansione residenziale A.E.11 Panzano - Felciano*

#### ***Art.9 Nuova edificazione nelle aree di espansione ricettiva (AER)***

##### **AER n.1 Area di espansione ricettiva situata nel capoluogo in Loc. Piano di Fazio**

Trattasi di un'area pianeggiante posta alle pendici della collina di Montebeni compresa tra la piscina comunale e la strada comunale di Colognole.

Nell'area, così come previsto dal P.S., è consentita la realizzazione di strutture ricettive di tipo alberghiero per un volume massimo di mc. 26.500 fuori terra e mc. 6.700 totalmente interrati; il dimensionamento suddetto discende da quanto già assentito con convenzione sottoscritta tra il Comune di Greve in Chianti e la Soc. Villa Viviani in data 19 luglio 1990 relativa alla precedente destinazione urbanistica che prevedeva, per l'area in oggetto, la possibilità di realizzare attrezzature di interesse generale.

L'edificazione delle potenzialità previste nell'area è subordinata all'approvazione di un Piano attuativo redatto ai sensi del comma secondo, lettera d) dell'art. 28 della L.R. 5/95 che, oltre a quanto stabilito dal comma 9 del precedente art.8, deve contenere:

1. uno studio riguardante l'organizzazione della mobilità in relazione alla direttrice via di Colognole - centro del Capoluogo che comprenda un progetto di fattibilità del collegamento con la S.S.222 all'altezza della Loc. Le Fornaci, e del collegamento alla S.S.222 attraverso la direttrice Spineto;
2. un progetto paesistico e di arredo urbano relativo all'organizzazione del complesso dei nuovi spazi pubblici e di quelli esistenti, per l'integrazione formale tra tutte le strutture dell'intero comparto;
3. un progetto delle opere edilizie redatto conformemente alle condizioni individuate nel Capo I del Titolo I, dell'Allegato A al presente R.U.

La struttura alberghiera, suddivisa preferibilmente in più edifici di non più di due piani fuori terra, salvo la possibilità che solo uno di questi e per non più del 40% del volume consentito sia di tre piani e di altezza non superiore a mt. 10 salvo quanto necessario per eventuali volumi tecnici., deve essere realizzata con una disposizione spaziale a forma aperta rivolta verso la direttrice via di Colognole - centro del Capoluogo, convergente su spazi verdi attrezzati ed alberati.

Considerato come si presenta oggi l'area nel suo complesso, nel Progetto paesistico deve essere posta particolare cura alla definizione degli spazi liberi, con particolare riferimento alle aree di relazione tra le varie attrezzature, adottando soluzioni anche di tipo morfologico in grado di creare le condizioni per la minimizzazione dell'impatto paesaggistico prodotto dalle attuali strutture sportive, e di quello conseguente alla realizzazione delle nuove strutture alberghiere.

- Gli interventi di cui sopra, pur avvalendosi delle urbanizzazioni primarie e secondarie esistenti nella unità territoriale organica elementare (UTOE) di cui fanno parte, devono poter soddisfare le seguenti ulteriori condizioni di fattibilità paesaggistico-ambientali:
  - acqua; verifica della qualità delle reti acquedottistica e fognaria ed introduzione di interventi di razionalizzazione e risparmio del consumo di acqua potabile, del reimpiego delle acque reflue, della raccolta delle acque meteoriche;
  - consumi energetici; introduzione di sistemi e metodi di risparmio energetico a dimensione di insediamento;
  - rifiuti solidi; introduzione di interventi mirati alla riduzione della produzione di rifiuti e per la raccolta differenziata;

Ogni intervento deve prevedere l'applicazione dei criteri per la bioedilizia di cui all'Art. 22 dell'Allegato A.

Fattibilità geologica: classe 3/4 (vedi prescrizioni scheda n. 43 della Relazione geologico-tecnica).

#### **AER n.2 Area di espansione ricettiva situata a Panzano in Loc. Poggetto**

Trattasi di un'area posta sul crinale in posizione dominante e visibile da numerosi tratti della S.S.222 chiantigiana.

Nell'area, così come previsto dal P.S., è consentita la realizzazione di una struttura ricettiva di tipo alberghiero per un volume massimo di mc. 5.500 fuori terra e mc. 1.600 totalmente interrati.

L'edificazione deve essere attuata subordinatamente all'approvazione di un Progetto Unitario che, oltre alla dimostrazione della effettiva integrazione paesaggistica ed ambientale degli interventi in relazione agli aspetti morfologici, garantisca la corretta organizzazione dell'accessibilità alle strutture alberghiere ed al parco pubblico esistente.

Per i problemi di accessibilità deve essere risistemata l'attuale strada di crinale e realizzato il prolungamento della stessa fino all'esistente parco pubblico, garantendo il corretto dimensionamento della sosta dei veicoli.

Considerata la particolare posizione in cui si colloca la struttura, è consentita un'edificazione di tipo tradizionale improntata alla massima semplicità delle forme (nel rispetto delle caratteristiche costruttive chiantigiane), che tenda inoltre ad assecondare l'attuale morfologia, non superando i due piani fuori terra e comunque per un'altezza che non superi i mt.6,50, salvo quanto necessario per eventuali volumi tecnici.

Riguardo ai caratteri architettonici, le facciate devono presentare un'articolazione con partiture regolari ed una prevalenza dei pieni sui vuoti; sono vietate pensiline, terrazzi e corpi aggettanti in genere. Le coperture, da prevedersi in tipo tradizionale, devono essere a falde inclinate.

Gli interventi di cui sopra, pur avvalendosi delle urbanizzazioni primarie e secondarie esistenti nella unità territoriale organica elementare (UTOE) di cui fanno parte, devono poter soddisfare le seguenti ulteriori condizioni di fattibilità paesaggistico-ambientali:

- *acqua*; verifica della qualità delle reti acquedottistica e fognaria ed introduzione di interventi di razionalizzazione e risparmio del consumo di acqua potabile, del reimpiego delle acque reflue, della raccolta delle acque meteoriche;
- *consumi energetici*; introduzione di sistemi e metodi di risparmio energetico a dimensione di insediamento;
- *rifiuti solidi*; introduzione di interventi mirati alla riduzione della produzione di rifiuti e per la raccolta differenziata;

Ogni intervento deve prevedere l'applicazione dei criteri per la bioedilizia di cui all'Art. 22 dell'Allegato A.

#### ***Art.10 Nuova edificazione nelle aree di espansione produttiva (AEP)***

1. Per ciascuna area di espansione produttiva (AEP), individuata nelle UTOE, sono stabiliti:

- la tipologia dell'atto a cui è soggetto l'intervento (Piano Attuativo o intervento diretto)

- la volumetria massima consentita e l'altezza degli edifici
  - le attività consentite
  - la tipologia edilizia
  - gli spazi e gli impianti pubblici, di interesse comune o riservati ad attività collettive
  - le eventuali limitazioni specifiche d'area
2. In ciascuna area di espansione produttiva (AEP), debbono essere soddisfatti gli standard di cui all'art. 5 del DM 1444/1968 nella misura intera.
3. Le quantità di parcheggi privati stabilite da disposizioni legislative vigenti debbono essere soddisfatte in misura intera.
4. Sono ammesse limitate modifiche delle perimetrazioni delle aree a condizione che non siano modificate le tipologie edilizie né ridotte le quantità degli spazi e impianti pubblici, di uso comune o di interesse collettivo, prescritti dalle presenti norme urbanistiche.
5. Qualora per la realizzazione dell'intervento sia prevista la redazione di un Piano attuativo, questo deve contenere:
- l'indicazione delle aree di edificazione e della relativa volumetria di massima;
  - l'indicazione degli spazi e degli impianti pubblici, di interesse comune e riservati ad attività collettive;
  - i termini di convenzione per l'eventuale realizzazione e/o gestione da parte degli operatori privati degli spazi e degli impianti di cui al precedente alinea;
  - le quantità e le disposizioni delle attività;
  - la fattibilità economico-finanziaria, le fasi e i tempi di attuazione dell'intervento;
6. Per tutte le nuove edificazioni nelle aree di espansione produttiva valgono le ulteriori seguenti condizioni di fattibilità paesaggistico-ambientali:
- *aria*; verifica dei livelli di qualità stabiliti da leggi e norme vigenti, valutazione delle emissioni inquinanti e acustiche dovute all'attività produttiva, ed introduzione di eventuali interventi mirati alla mitigazione degli impatti rilevati;
  - *acqua*; verifica della qualità delle reti acquedottistica e fognaria ed introduzione di interventi di razionalizzazione e risparmio del consumo di acqua potabile, del reimpiego delle acque reflue, della raccolta delle acque meteoriche secondo la seguente ulteriore suddivisione:
    - a) Coperture; le acque meteoriche provenienti dalle coperture devono essere convogliate in un serbatoio di raccolta di capacità pari ad un minimo 0,3 mc/mq di superficie coperta, ai fini del loro riutilizzo per usi plurimi. Per particolari attività che richiedono notevoli quantità di acqua tale rapporto dovrà essere, in fase di autorizzazione, elevato secondo le necessità del ciclo produttivo.
    - b) Piazzali; le acque meteoriche dei piazzali, prima di essere inviate allo scarico, devono essere convogliate in un apposito serbatoio di raccolta, dimensionato in base alla superficie dei piazzali stessi, per un quantitativo corrispondente ai primi 5 mm. di pioggia caduti sulla superficie stessa. Successivamente alla raccolta nel serbatoio, le

medesime acque meteoriche dovranno essere depurate prima del loro invio alla fognatura. Qualora non sia possibile la loro depurazione all'interno del comparto industriale, le stesse dovranno essere inviate ad un idoneo impianto di smaltimento di rifiuti liquidi.

- *consumi energetici*; introduzione di sistemi e metodi di risparmio energetico a dimensione di insediamento;
- *rifiuti solidi*; introduzione di interventi mirati alla riduzione della produzione di rifiuti e per la raccolta differenziata;

7. Ogni intervento deve prevedere l'applicazione dei criteri per la bioedilizia di cui all'Art. 22 dell'Allegato A.

### **AEP n.1 Area di espansione produttiva situata in S. Polo, loc. Peretola**

Per **il completamento degli interventi previsti** nell'Area valgono le disposizioni contenute nel Piano Attuativo **già convenzionato, da attuarsi con intervento diretto** ~~salva la revisione dello stesso per il rispetto delle condizioni di fattibilità precedentemente individuate, da attuarsi entro un anno dalla approvazione del presente Regolamento Urbanistico.~~

### **AEP n.2 Area di espansione produttiva situata a Strada in Chianti lungo via Iacopo da Strada**

Nell'area è consentita, tramite intervento diretto, l'edificazione di un fabbricato per funzioni di tipo commerciale, terziario o artigianale di servizio alla residenza, della volumetria massima di mc.3.900 e dell'altezza massima di mt.7,00.

Il fabbricato deve uniformarsi ed integrarsi con gli altri edifici presenti; le coperture devono essere a falde inclinate; le finiture esterne con intonaco tradizionale.

### **AEP n.3 Area di espansione produttiva situata al Ferrone in loc. Melamezza**

Nell'area, subordinatamente all'approvazione di un Piano Attuativo che contenga tutte le indicazioni già descritte al punto 9 del precedente Art.8, è consentita l'edificazione di fabbricati per funzioni di tipo produttivo della volumetria massima complessiva di mc.56.000 e dell'altezza massima di mt.7.

Le eventuali deroghe riferite alle altezze degli edifici, per finalità strettamente legate alla produzione, possono essere concesse in sede di approvazione del richiamato Piano Attuativo.

Il Piano Attuativo deve prevedere le opere per la risistemazione morfologica e paesaggistico-ambientale della confinante area definita Pertinenza Urbana (P.U), da concordare con l'A.C, al fine di garantire la futura realizzazione del parco fluviale della Greve in loc. Ferrone.

Il Piano Attuativo deve inoltre prevedere l'allargamento della strada provinciale n.3 in corrispondenza della fornace della Soc. Ferrone S.p.A., fino all'attuale ponte sul torrente Poneta.

Fattibilità geologica: classe 3 (vedi prescrizioni scheda n. 20 della Relazione geologico-tecnica).

#### **AEP.4 Area di espansione produttiva situata a Greve in Chianti, loc. Tirassegno.**

Nell'area è consentita, tramite intervento diretto e subordinatamente alla disattivazione dei pozzi esistenti dall'uso idropotabile ed alla loro ricollocazione in ambito più idoneo, l'edificazione di un fabbricato per il deposito e la commercializzazione di materiali edili della volumetria massima complessiva di mc.3.200 e dell'altezza massima di mt.8.

Data la rilevanza delle caratteristiche paesaggistiche dei luoghi, è necessario che il fabbricato si unifichi e si integri con gli altri edifici presenti. In particolare: le facciate devono presentare un'articolazione con partiture regolari ed una prevalenza dei pieni sui vuoti; le coperture devono essere di tipo tradizionale a falde inclinate; le finiture esterne devono essere con intonaco tradizionale. Sono comunque vietati terrazzi e corpi aggettanti in genere.

Il Progetto Unitario deve prevedere le opere per la risistemazione morfologica dell'area e per la mitigazione degli impatti paesaggistico-ambientali derivanti dalla realizzazione delle nuove strutture. In particolare devono essere previste soluzioni progettuali miranti a minimizzare l'impatto visivo delle opere e dei macchinari ivi presenti, anche attraverso sistemazioni vegetazionali per i piazzali di stoccaggio dei materiali edili, ed una razionale organizzazione della viabilità interna e del suo innesto con la via comunale.

Fattibilità geologica: classe 3/4 (vedi prescrizioni scheda n. 44 della Relazione geologico-tecnica).

#### **AEP.5 Area di espansione produttiva situata a Greve in Chianti, loc. Spineto.**

Si conferma la scelta del P.S. che attribuisce a tale area una destinazione produttiva per la collocazione di funzioni di servizio alla residenza ed alle attività agricole e per la ricollocazione di tutte quelle funzioni attualmente presenti nei Tessuti TS, TC e TR del Capoluogo, la cui permanenza negli stessi genera incompatibilità di tipo ambientale.

La realizzabilità degli interventi, così come previsto nel P.S., è subordinata:

- 1) alla effettiva conoscenza delle caratteristiche qualitative e quantitative delle nuove funzioni da collocare e delle funzioni da rilocalizzare;
- 2) alla preventiva realizzazione dell'accessibilità veicolare comprendente l'attraversamento del fiume Greve ed il collegamento con l'attuale area

sportiva e ricettiva di Piano di Fazio, necessaria per una più razionale mobilità all'interno del centro abitato.

La definizione dei parametri urbanistici e edilizi dell'intera area produttiva dovrà essere determinata in sede di approvazione di un progetto generale che riguardi la stessa area produttiva e il complesso delle infrastrutture viarie.

Fattibilità geologica: classe 3 (vedi prescrizioni scheda n. 45 della Relazione geologico-tecnica).

### ***Art.11 Regole per l'edificazione nei Poli Produttivi (PP)***

1. Per ciascun Polo Produttivo (PP), sono stabiliti:
  - la tipologia dell'atto a cui è soggetto l'intervento (Piano Attuativo o intervento diretto)
  - la volumetria massima consentita e l'altezza degli edifici
  - le attività consentite
  - la tipologia edilizia
  - gli spazi e gli impianti pubblici, di interesse comune o riservati ad attività collettive
  - le eventuali limitazioni specifiche d'area
2. In ciascun Polo Produttivo (PP) debbono essere soddisfatti gli standard di cui all'art. 5 del DM 1444/1968 nella misura intera.
3. Le quantità di parcheggi privati stabilite da disposizioni legislative vigenti debbono essere soddisfatte in misura intera.
4. Sono ammesse limitate modifiche delle perimetrazioni delle aree a condizione che non siano modificate le tipologie edilizie né ridotte le quantità degli spazi e impianti pubblici, di uso comune o di interesse collettivo, prescritti dalle presenti norme urbanistiche.
5. Qualora per la realizzazione dell'intervento sia prevista la redazione di un Piano attuativo, questo deve contenere:
  - l'indicazione delle aree di edificazione e della relativa volumetria di massima;
  - l'indicazione degli spazi e degli impianti pubblici, di interesse comune e riservati ad attività collettive;
  - i termini di convenzione per l'eventuale realizzazione e/o gestione da parte degli operatori privati degli spazi e degli impianti di cui al precedente alinea;
  - le quantità e le disposizioni delle attività;
  - la fattibilità economico-finanziaria, le fasi e i tempi di attuazione dell'intervento;
6. Per tutte le nuove edificazioni nei Poli Produttivi (PP) valgono le ulteriori seguenti condizioni di fattibilità paesaggistico-ambientale:



- *aria*; verifica dei livelli di qualità stabiliti da leggi e norme vigenti, valutazione delle emissioni inquinanti e acustiche dovute all'attività produttiva, ed introduzione di eventuali interventi mirati alla mitigazione degli impatti rilevati;
- *acqua*; verifica della qualità delle reti acquedottistica e fognaria ed introduzione di interventi di razionalizzazione e risparmio del consumo di acqua potabile, del reimpiego delle acque reflue, della raccolta delle acque meteoriche secondo la seguente ulteriore suddivisione:
  - a) Coperture; le acque meteoriche provenienti dalle coperture devono essere convogliate in un serbatoio di raccolta di capacità pari ad un minimo ~~0,3~~ **0,05 mc/mq (50 litri)** di superficie coperta, ai fini del loro riutilizzo per usi plurimi. Per particolari attività che richiedono notevoli quantità di acqua tale rapporto dovrà essere, in fase di autorizzazione, elevato secondo le necessità del ciclo produttivo.
  - b) Piazzali; le acque meteoriche dei piazzali, prima di essere inviate allo scarico, devono essere convogliate in un apposito serbatoio di raccolta, dimensionato in base alla superficie dei piazzali stessi, per un quantitativo corrispondente ai primi 5 mm. di pioggia caduti sulla superficie stessa. Successivamente alla raccolta nel serbatoio, le medesime acque meteoriche dovranno essere depurate prima del loro invio alla fognatura. Qualora non sia possibile la loro depurazione all'interno del comparto industriale, le stesse dovranno essere inviate ad un idoneo impianto di smaltimento di rifiuti liquidi.
- *consumi energetici*; introduzione di sistemi e metodi di risparmio energetico a dimensione di insediamento;
- *rifiuti solidi*; introduzione di interventi mirati alla riduzione della produzione di rifiuti e per la raccolta differenziata;
- *rischio di esondazione*; valutazione dell'ammissibilità di piani interrati e seminterrati.

7. Ogni intervento deve prevedere l'applicazione dei criteri per la bioedilizia di cui all'Art. 22 dell'Allegato A.

### **P.P.1 Polo Produttivo di Meleto**

Le tavole del RU identificano come P.P.1 le aree del Polo produttivo di Meleto. Esito di pianificazione urbanistica, con ancora lotti liberi, queste aree necessitano di un miglioramento complessivo, sia paesaggistico che edilizio. Si prevedono per questo interventi di ampliamento che devono essere finalizzati ad un miglioramento dell'inserimento degli edifici nel contesto, al miglioramento dell'efficienza energetica e alla riduzione dei fattori di criticità ambientale.

Le destinazioni d'uso ammesse sono:

- attività industriali e artigianali; sono altresì comprese quali attività secondarie quelle commerciali per la vendita di prodotti attinenti e complementari;
- commercio all'ingrosso;
- attività commerciali di somministrazione alimenti e bevande (ristoranti, bar, paninoteche, pizzerie, ecc.).

- attività commerciali al dettaglio che necessitano di grandi superfici per l'esposizione dei prodotti o che sono esercitabili nella stessa sede unitamente alle attività commerciali all'ingrosso, ai sensi del Codice del commercio (L.R. n. 28/2005 e s.m. e i.). Sono altresì comprese le attività commerciali specializzate nella vendita esclusiva di merci ingombranti a consegna differita, ai sensi del DPGR 15/R/2009;
- attività di trattamento rifiuti;
- attività pubbliche o d'interesse pubblico.

Per tutti i lotti fondiari, sia liberi che edificati, è possibile raggiungere il rapporto di copertura massimo del ~~50%~~ 60% ed un'altezza massima di ml. ~~10~~ 10,50.

~~Per i Lotti ancora ineditati del Polo Produttivo di Meleto valgono le disposizioni contenute nel Piano Attuativo convenzionato, salvo quanto previsto dall'art.56.~~

Le aree facenti parte dello stesso Polo Produttivo ma attualmente non lottizzate, poste lateralmente agli insediamenti artigianali ed individuate nella Tav. 3/16 in scala 1:2.000 con le lettere A e B, sono destinate a parcheggi e/o piazzali per lo stoccaggio ed il riciclaggio dei materiali inerti non pericolosi provenienti da demolizioni di edifici e manufatti in muratura e calcestruzzo armato, nonché provenienti da scavi per la realizzazione di infrastrutture pubbliche ed opere edilizie ai sensi del comma 1 dell'art.37 della L.R.78/98. Per ogni destinazione gli interventi sono subordinati all'approvazione di un progetto che dimostri l'effettiva razionalizzazione degli spazi e preveda inoltre opere di mitigazione degli impatti paesaggistici tali da garantire l'effettivo mascheramento delle strutture.

Nell'area individuata con la lettera A, in particolare, è previsto un Centro di raccolta rifiuti ai sensi del D.M. 08/04/2008 e D.M. 13/05/2009 e s.m.i., a supporto del quale è consentita la realizzazione di un edificio di altezza non superiore a 4 ml., composto da locali per uffici e accessori per una SUL massima di 75 mq. e da una tettoia a protezione dei rifiuti pericolosi per una Superficie Coperta non superiore a 170 mq.

~~Fattibilità geologica: classe 4 (vedi prescrizioni scheda n. 50 della Relazione geologico-teenica).~~

Autorimesse interrate, purché con altezza interna netta (Hin) non superiore a ml 2,40, misurata nel punto più alto, ed a condizione che siano prive di requisiti igienico-sanitari e dotazioni atti a consentire la permanenza ancorché saltuaria di persone, sono realizzabili se consentite dalle condizioni di fattibilità; tali strutture potranno interessare anche le aree sopra citate individuate in cartografia con le lettere A e B, purché in presenza di dislivelli del terreno preesistenti e l'intervento non comporti la realizzazione di rampe carrabili. Nel lotto B, si potranno realizzare autorimesse interrate con altezza interna netta (Hin) non superiore a ml. 3,00, fino ad un massimo del 30% della superficie fondiaria.

Gli interventi dovranno in ogni caso prevedere la contestuale realizzazione di opere di mitigazione ambientale e paesaggistica.

## **P.P.2 Nuovo Polo Produttivo di Meleto**

Nella nuova area produttiva, individuata nella Tav.3/16, in scala 1:2.000, subordinatamente all'approvazione di un Piano Attuativo ai sensi del comma

secondo, lettera d) dell'art. 28 della L. R. 5/95, che contenga tutte le indicazioni precedentemente già descritte, è consentita l'edificazione di fabbricati per funzioni di tipo produttivo artigianale o industriale della volumetria massima complessiva di mc.35.000 e dell'altezza massima di mt.7.

Le eventuali deroghe riferite alle altezze degli edifici, per finalità strettamente legate alla produzione e su motivata richiesta, possono essere concesse in sede di approvazione del richiamato Piano Attuativo.

In tale area devono essere rilocalizzate alcune attività artigianali, oggi presenti nelle UTOE, che il P.S. ha definito incompatibili con la prevalente funzione residenziale attribuita alla stessa UTOE.

Il Piano Attuativo deve prevedere le opere per la risistemazione morfologica e per la mitigazione degli impatti paesaggistico-ambientali derivanti dalla realizzazione delle nuove strutture. In particolare devono essere previste soluzioni progettuali miranti a minimizzare l'impatto visivo delle opere, anche attraverso sistemazioni vegetazionali.

Fattibilità geologica: classe 3 (vedi prescrizioni scheda n. 51 della Relazione geologico-tecnica).

### **P.P.3 Polo Produttivo di Testi**

*(Paragrafo sostituito con Del. C.C. 09 del 11.02.2009 con accoglimento di osservazione)*

È prevista la ristrutturazione urbanistica del Polo produttivo, finalizzata alla progressiva realizzazione di un "Polo energetico di eccellenza", con l'introduzione di un impianto per la produzione dell'energia elettrica mediante l'utilizzo del gas metano proveniente dalla rete.

La ristrutturazione urbanistica dovrà avvenire tramite l'approvazione di un piano attuativo.

L'installazione della nuova funzione potrà avvenire mediante la presentazione di un piano attuativo contenente tutti gli elementi necessari alla valutazione integrata degli effetti ambientali del singolo impianto e dell'intero Polo produttivo.

Il piano attuativo, in coerenza con le previsioni del RU, fornisce prescrizioni e garanzie attuative per la mitigazione degli effetti ambientali previsti e per il miglioramento dell'inserimento ambientale e paesaggistico dell'intero Polo produttivo.

Per gli edifici e gli impianti attualmente esistenti, per i quali è previsto il mantenimento delle attuali destinazioni, oltre alla eventuale dismissione, sono consentiti gli interventi di trasformazione totale dell'organismo edilizio (Db) di cui all'art. 23 dell'Allegato A, con la possibilità di addizioni volumetriche fino ad un massimo del 10% del volume esistente, oltre ad eventuali interventi relativi ad impianti o volumi tecnici a servizio delle attività produttive esistenti.

Il Piano attuativo inoltre individua, in coerenza con le previsioni del RU, al margine del Polo produttivo in prossimità della SP 33, un'area destinata ad attività

commerciali, quali: esercizio di vicinato, servizi di pertinenza degli esercizi di vicinato, magazzino, esposizione merceologica, circolo privato destinato ai dipendenti del Polo produttivo.

#### ***Art. 12 Aree di pertinenza urbana (PU)***

1. Costituiscono pertinenze urbane (PU) le aree non edificate comprese nei perimetri delle UTOE destinate ad attività non insediative.
2. Il presente Regolamento Urbanistico individua nella cartografia in scala 1:2.000 le aree di pertinenza urbana.
3. Fino a quando apposta variante al Regolamento Urbanistico non destini altrimenti, in parte o totalmente, le aree di pertinenza urbana, dette aree possono essere utilizzate unicamente per giardini, orti, coltivazioni specializzate, attività sportive e ricreative non attrezzate, parcheggi, aree di sosta per roulotte, aree per la protezione civile, spettacoli viaggianti, circhi. I privati, le associazioni, gli Enti pubblici e il Comune possono presentare -in ogni tempo- progetti finalizzati a tali usi.
4. Fino a quando non sono approvati i progetti relativi alle opere stradali individuate nella cartografia in scala 1:2.000 allegata al presente R.U., costituiscono aree di pertinenza Urbana (PU) anche le *fasce di protezione paesaggistica ed ambientale ed i corridoi infrastrutturali*. La modifica di tali destinazioni è soggetta ad apposita variante urbanistica.

#### ***Art.13 Spazi pubblici destinati alle attività collettive***

- 1 .Il presente Regolamento Urbanistico individua nella cartografia in scala 1:2.000, con apposite perimetrazioni, retinature, sigle e numerazioni, gli spazi pubblici riservati ad attrezzature, servizi ed impianti, ad attrezzature di interesse comune e ad attività collettive.  
Nei successivi commi sono stabilite le regole generali per i progetti di conservazione e trasformazione degli spazi pubblici esistenti e per quelli di nuova realizzazione.
2. Il dimensionamento degli spazi di cui al comma precedente è individuato all'Allegato E al presente Regolamento Urbanistico in osservanza degli standard di cui al D.M. 1444/68.  
Non può essere ridotto il dimensionamento degli spazi pubblici. E' comunque ammessa la riduzione della superficie di uno spazio se tale riduzione non eccede la misura massima del 5% della superficie stessa; la sua totale eliminazione è ammessa solo a condizione che venga reperita un'uguale quantità di spazio a distanza limitata.
3. Se non altrimenti stabilito nelle regole specifiche riguardanti i Lotto Liberi (L.L.), le aree di espansione (AE), (AER) ed (AEP), i Polo produttivi (P.P.) di cui rispettivamente ai precedenti artt.7), 8), 9), 10) e 11), si intende che per gli spazi denominati "piazza", "giardino" e "parcheggio" all'interno delle presenti regole urbanistiche, valgono le disposizioni di cui alle lettere c) e d) del secondo comma dell'art. 3 del D.M. 1444/68.

E' sempre vietato, per tali aree, modificare la destinazione d'uso in atto.  
Agli spazi per parcheggi pubblici debbono essere comunque aggiunti quelli privati, previsti dalla L. 122/89.

4. Gli spazi di cui al presente articolo corrispondono alle seguenti aree e zone definite dagli art. 3, 4 e 5 del D. M. 1444/68:

- a) aree per l'istruzione (asilo nido, scuola materna, scuola elementare, scuola media inferiore)
- b) aree per attrezzature di uso comune (attrezzature sanitarie, assistenziali, sociali, circolo ricreativo, cinema, biblioteca, casa comunale, edifici per il culto)
- c) verde pubblico, verde pubblico attrezzato
- d) parcheggi
  - F1 Parco urbano
  - F2 Polo sanitario
  - F3 Caserme
  - F4 Polo sportivo
  - F5 Impianti tecnologici (acquedotto, gas, telefono, magazzino comunale, depuratore)
  - F6 Cimiteri, Cappelle del commiato
  - F7 Aree attrezzate multifunzionali di interesse generale, Mercati, Fiere, Circhi, Spettacoli viaggianti
  - F8 Museo
  - F9 Distributori carburanti

**Il passaggio tra l'una e l'altra tra le categorie di cui alla lettera b) è sempre ammissibile. Negli edifici esistenti all'interno delle aree per attrezzature di uso comune, di cui alla lettera b), limitatamente a quelli adibiti alle attrezzature sociali e circolo ricreativo e in quelli inclusi nelle aree a verde pubblico VP, di cui alla lettera c), è consentita anche la destinazione d'uso commerciale per le attività di somministrazione alimenti e bevande a supporto della principale attività di servizio, che deve essere comunque la superficie prevalente.**

**Negli spazi destinati a verde pubblico e verde pubblico attrezzato e a parcheggi, di cui alle lettere c) e d), è possibile la realizzazione di attrezzature e impianti tecnologici per servizi e reti (impianti tecnici per la distribuzione di acqua, energia elettrica e gas, ecc.).**

5. Negli edifici presenti negli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, classificati T1 e T2 sono ammessi esclusivamente gli interventi di cui al precedente Art.6;

Alle attrezzature ed agli altri edifici presenti nei medesimi spazi sono sempre consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

6. Sono ammesse nuove costruzioni od ampliamenti delle strutture esistenti, ad eccezione degli edifici classificati T1 e T2, entro i perimetri di cui al precedente comma 4, comunque limitando al massimo la riduzione delle superfici libere esistenti, particolarmente se sistemate a giardino. **Sono comunque sempre ammesse le costruzioni e i manufatti funzionali ai servizi di protezione civile.**

7. Nel caso di nuove costruzioni, ampliamenti, ristrutturazioni edilizie od urbanistiche, di iniziativa sia pubblica che privata, si deve procedere, ove possibile, al sistematico

recupero delle aree degradate o residuali e dei cortili in condizione di abbandono, destinandoli a giardini, parcheggi, piccole piazze di uso pubblico e/o condominiale. Allo stesso modo, qualora si renda necessario il riassetto della rete stradale esistente a servizio degli insediamenti, si provvederà utilizzando parte delle aree disponibili per ampliare i percorsi e le aree pedonali, per ricavare piccoli spazi alberati di sosta, piste ciclabili o parcheggi pertinenziali di limitata superficie.

8. I nuovi spazi e le attrezzature individuati dal R.U. possono essere attuati dal Comune, dagli Enti competenti e dai privati mediante interventi diretti, nel rispetto delle norme vigenti in materia di dimensionamento di parcheggi e servizi e con la raccomandazione che in tali aree sia garantita una predominanza degli spazi liberi rispetto alle attrezzature coperte, per una loro maggiore fruibilità.

9. Per la realizzazione degli interventi annessi in dette aree si specifica quanto segue:

- a) Le nuove costruzioni, se proposte su iniziativa dall'A.C. potranno essere realizzate anche per singoli interventi nel rispetto della destinazione di area.
- b) Ogni eventuale intervento proposto da Società sportive e/o soggetti privati dovrà essere preceduto:
  - da uno studio accurato dell'intera area
  - dal progetto esecutivo delle opere
  - dalla stipula di una convenzione che regoli modalità e tempi di costruzione, criteri d'uso dell'attrezzatura richiesta, nonché ogni rapporto tra l'Amministrazione Comunale ed il soggetto richiedente, compresa l'eventuale cessione del terreno o dell'impianto al Comune con tempi e modi da definirsi caso per caso.

10. Gli spazi, le attrezzature, i servizi e gli impianti, comprese le strade, prescritti per gli interventi di saturazione e nuova edificazione indicati ai precedenti artt.7, 8, 9, 10 e 11, devono essere progettati e successivamente realizzati contestualmente agli interventi edilizi.

11. Gli spazi pubblici e di uso comune previsti per le aree di cui al precedente comma non devono essere collocati in posizioni marginali o essere eccessivamente frazionati; devono essere recintate con siepi basse e, possibilmente, si deve assicurare la loro continuità spaziale con le aree condominiali e private. Sono da preferirsi piazze lastricate e giardini di forma compatta in stretta relazione con gli edifici residenziali, almeno su un lato non delimitate da strade di traffico, e con netta separazione dalle aree di parcheggio. Particolare attenzione progettuale si deve porre alle condizioni di sicurezza dei bambini e degli anziani, e alla difesa dai rumori.

Lo spazio deve essere reso funzionale mediante la predisposizione di attrezzature di arredo urbano ed eventualmente per il gioco, creando le condizioni per il suo armonioso inserimento nel contesto preesistente.

Le aree libere degli spazi pubblici, non occupate dalle attrezzature, devono essere mantenute a giardino.

Tutti gli spazi pubblici scoperti pavimentati devono essere prioritariamente realizzati con materiali e tecniche che consentano l'infiltrazione e la ritenzione ed il corretto deflusso delle acque meteoriche, mentre nelle aree agricole si deve sempre prevedere, dove necessario, la riorganizzazione e l'adeguamento del reticolo idraulico, per

assicurare un efficiente deflusso verso recapiti individuati. Nel territorio rurale per la realizzazione di nuovi parcheggi pubblici, si dovrà garantire la più possibile estesa permeabilità delle aree, attraverso la scelta di materiali e superfici pavimentate che consentano l'assorbimento delle acque meteoriche e si dovrà altresì garantire la compatibilità paesaggistica degli interventi, con colori e piantumazioni adeguate ai contesti di maggiore qualità paesaggistica. Per tutti gli interventi si dovrà mirare al massimo contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo, recependo gli indirizzi del documento CE 2012 "Orientamenti in materia di buone pratiche per limitare, mitigare e compensare l'impermeabilizzazione del suolo".

12. E' opportuno che, ove possibile, gli spazi pubblici, di uso collettivo e comune costituiscano sistemi continui, collegati tra loro da percorsi pedonali e ciclabili.

13. Nuove previsioni di aree di saturazione ed espansione, conseguenti a varianti del presente Regolamento Urbanistico, devono contenere spazi pubblici e di uso comune nella misura intera di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 3 e ai capoversi 1 e 2 dell'art. 5 del D.M. 1444/68. Il Comune ha comunque la facoltà di prescrivere quantità di spazi pubblici e di uso comune superiori a quelli stabiliti dal predetto D.M. 1444/68.

14. Il Comune ed i privati, solo a seguito dell'approvazione di una variante urbanistica di sola competenza comunale, possono apportare variazioni d'uso agli impianti esistenti; le variazioni d'uso si devono riferire esclusivamente alle definizioni di cui al precedente comma 4.

15. Gli impianti stradali per la distribuzione carburanti rientrano nella definizione di "stazione di servizio", comprendente:

- i servizi per l'auto e per l'automobilista e le attività commerciali annesse agli impianti;
- gli apparecchi di erogazione carburanti da alloggiare riparati da pensiline. L'altezza delle pensiline e degli altri impianti non dovrà superare 5 ml;
- i servizi connessi alla gestione dell'impianto comprendenti locali per servizi igienici e spogliatoi, magazzino, ufficio e per attività commerciali di prodotti per l'autoveicolo e per l'automobilista;
- i servizi per l'automobilista comprendenti locali per servizi igienici e ristoro, nel rispetto delle disposizioni riguardanti l'eliminazione delle barriere architettoniche;
- i servizi per l'autoveicolo, comprendenti locali per lavaggio e/o ingrassaggio e riparazioni riguardanti l'attività di gommaio ed elettrauto;

La superficie massima consentita per i locali sopra descritti - escluse le pensiline aperte almeno da tre lati - non deve superare 160 mq. di superficie coperta e deve essere preferibilmente ricompresa in un unico corpo di fabbrica avente un solo piano di altezza massima di 4 ml.

Le pensiline devono essere realizzate con strutture a falde inclinate tali da garantire il loro corretto inserimento paesaggistico.

Qualora si rendono necessarie opere di ristrutturazione che non possono configurarsi quali opere di manutenzione ordinaria o straordinaria (Mo, Ms), ed opere di potenziamento degli impianti, il progetto deve prevedere la sostituzione delle tettoie piane a pensilina con altre strutture a falde inclinate tali da garantire un miglior inserimento paesaggistico degli impianti stessi.

Il Progetto Unitario, per la realizzazione di un nuovo impianto, deve garantire il soddisfacimento delle seguenti condizioni di fattibilità:

- *aria*; verifica dei livelli di qualità stabiliti da leggi e norme vigenti, valutazione delle emissioni inquinanti e acustiche dovute all'attività produttiva, ed introduzione di eventuali interventi mirati alla mitigazione degli impatti rilevati;
- *acqua*; verifica della qualità delle reti acquedottistica e fognaria ed introduzione di interventi di razionalizzazione e risparmio del consumo di acqua potabile, del reimpiego delle acque reflue, della raccolta delle acque meteoriche secondo la seguente ulteriore suddivisione:
- *coperture*; le acque meteoriche provenienti dalle coperture devono essere convogliate in un serbatoio di raccolta di capacità pari ad un minimo 0,3 mc/mq di superficie coperta, ai fini del loro riutilizzo per usi plurimi. Per particolari attività che richiedono notevoli quantità di acqua tale rapporto dovrà essere, in fase di autorizzazione, elevato secondo le necessità del ciclo produttivo.
- *piazzali*; le acque meteoriche dei piazzali, prima di essere inviate allo scarico, devono essere convogliate in un apposito serbatoio di raccolta, dimensionato in base alla superficie dei piazzali, per un quantitativo corrispondente ai primi 5 mm. di pioggia caduti sulla superficie di questi. Successivamente alla raccolta nel serbatoio, le medesime acque meteoriche dovranno essere depurate prima del loro invio alla fognatura. Qualora non sia possibile la loro depurazione all'interno del comparto industriale, le stesse dovranno essere inviate ad un idoneo impianto di smaltimento di rifiuti liquidi.
- *consumi energetici*; introduzione di sistemi e metodi di risparmio energetico a dimensione di insediamento;
- *rifiuti solidi*; introduzione di interventi mirati alla riduzione della produzione di rifiuti e per la raccolta differenziata;
- *opere per la risistemazione morfologica*; introduzione di interventi finalizzati alla mitigazione degli impatti paesaggistico-ambientali derivanti dalla realizzazione delle nuove strutture. In particolare devono essere previste soluzioni progettuali miranti a minimizzare l'impatto visivo delle opere, anche attraverso sistemazioni vegetazionali.

15/bis. F9 – Nuova stazione di servizio di Panzano  
(Comma aggiunto con Del. C.C. n. 10 del 11.02.2009)

Il Progetto Unitario per la realizzazione di un nuovo impianto, oltre alle condizioni descritte al comma 15, dovrà garantire il soddisfacimento delle seguenti condizioni di fattibilità:

- dovrà essere predisposto uno specifico studio di inserimento ambientale finalizzato a mitigare l'inserimento paesaggistico dell'intervento, con particolare attenzione alle vedute d'insieme più significative;
- l'area di intervento dovrà essere dimensionata in modo da ridurre al minimo le aree impermeabilizzate e i movimenti di terra. Le strutture previste dovranno essere il più possibile ravvicinate e dovranno essere servite dalla stessa viabilità, al fine di minimizzare i percorsi carrabili e gli spazi di manovra;
- la copertura degli erogatori dovrà essere realizzata con una struttura lignea a telaio e capriate, con manto in tegole in cotto; le dimensioni della tettoia dovranno essere ridotte al minimo funzionale e l'altezza dell'intradosso al minimo di legge per il



- passaggio dei veicoli; le gronde non dovranno sporgere oltre 1,5 ml rispetto al telaio strutturale dei pilastri;
- i locali di servizio ed eventuali locali ad uso commerciale dovranno essere realizzati secondo tipologie e materiali analoghi a quelli dell'edilizia rurale locale, nelle sue forme più semplici e regolari.
  - la SUL del locale servizi per l'automobilista e per l'auto non dovrà superare 40 mq e un'altezza massima alla gronda di 2,70 ml. È ammessa la realizzazione di una tettoia per la protezione dagli agenti atmosferici solo su un lato dell'edificio per una SUL massima di 6 mq; la tettoia dovrà essere realizzata con strutture lignee secondo i caratteri dell'architettura rurale.
  - la SUL commerciale per la rilocalizzazione di un negozio di prodotti per l'agricoltura non dovrà superare 160mq, inclusi i vani per uffici e servizi, e un'altezza massima alla gronda non superiore a 2,70 ml. È ammessa la realizzazione di una tettoia per la protezione dagli agenti atmosferici solo su un lato dell'edificio per una SUL massima di 20 mq; la tettoia dovrà essere realizzata con strutture lignee secondo i caratteri dell'architettura rurale;
  - le schermature vegetali dovranno essere realizzate con essenze vegetali (arbustive e arboree) di derivazione autoctona; gli interventi dovranno mascherare parzialmente le strutture rispetto alle vedute più significative; una fascia verde con le relative piantumazioni dovrà essere prevista anche tra la strada e l'impianto, valutandone lo spessore e l'arretramento rispetto alla strada in relazione anche alla localizzazione della fermata del bus;
  - per le opere di contenimento dovrà essere utilizzato un rivestimento in pietra con caratteristiche estetiche analoghe a quelle dei terrazzamenti locali e coerenti con le opere di contenimento stradale circostanti; l'altezza dei singoli muri non dovrà essere superiore a 2 ml; per dislivelli superiori dovranno essere previste sistemazioni del terreno a gradoni e scarpate; sia lo spazio antistante le murature che le scarpate dovranno essere debitamente piantumate;
  - a margine della strada, sul lato a valle, dovrà essere realizzato un collegamento ciclopedonale tra l'abitato di Panzano e la località Ferruzzi; il percorso dovrà essere adeguatamente protetto dalla sede stradale e piantumato con alberi di alto fusto di derivazione autoctona (latifoglie);
  - dovrà essere realizzato uno spazio per la sosta dell'autobus e per l'attesa dei passeggeri, in sostituzione dello spazio esistente; lo spazio dovrà essere dotato di idonea copertura, con caratteristiche dimensionali proprie della fermata del bus, e materiali analoghi a quanto previsto per la copertura dell'impianto; lo spazio coperto dovrà contenere il punto di informazioni turistiche ed il calendario delle manifestazioni riguardanti l'area di Panzano;
  - dovrà essere realizzato un punto di informazione turistica, in prossimità della strada e della fermata del bus, con caratteristiche tipologiche analoghe a quelle degli altri locali di servizio;
  - le pavimentazioni, fatta eccezione per le parti asfaltate, incluso il percorso ciclopedonale, dovranno avere caratteristiche cromatiche e morfologiche che riproducano un effetto analogo al fondo naturale o in pietra.

#### 16 Cimiteri

I cimiteri esistenti e le zone di rispetto intorno ai cimiteri stessi sono assoggettati a quanto disposto dall'art. 338 del T.U. delle leggi sanitarie e del regolamento di Polizia

mortuaria. L'inedificabilità assoluta prevista per le aree ricomprese nel raggio di mt.100 dal cimitero, vale per le aree di "territorio aperto".

Non è prevista la realizzazione di nuovi cimiteri.

Per i cimiteri esistenti, relativamente ad i progetti di conservazione, ristrutturazione o ampliamento degli stessi, valgono le regole generali di cui al precedente comma 8.

#### ***Art.14 Disciplina delle destinazioni d'uso degli immobili***

1. Le destinazioni d'uso riferite ai singoli edifici ed ai complessi edilizi facenti parte del patrimonio edilizio esistente cui al precedente Art. 6, ed ai Poli Produttivi di cui al precedente Art.11, sono di seguito disciplinate, secondo le categorie previste dall'art.4 della L.R.39/94.

2. La trasformazione delle destinazioni d'uso di cui al comma 1, rivolta al passaggio dalle categorie di tipo residenziale, turistico ricettive, direzionale e pubblico o di interesse pubblico alle categorie di tipo commerciale, artigianale ed industriale, è subordinata anche ad una sola delle seguenti condizioni:

- alla sussistenza delle condizioni di poca significatività delle emissioni in atmosfera di cui all'elenco dell'Allegato 1 del DPR 25.07.1991.

- alla verifica delle condizioni di compatibilità e sostenibilità previste dalle norme in materia di inquinamento acustico e dei relativi piani di settore.

Tali condizioni valgono altresì, entro il perimetro delle UTOE, nel caso di solo incremento delle attività esistenti, o di avvio di nuove attività anche senza la necessità di interventi edilizi.

Oltre all'obbligo della realizzazione dei parcheggi previsti dalla L. 122/89, la trasformazione della destinazione d'uso in "commerciale" e gli interventi di nuova costruzione, per le parti a destinazione "commerciale", sono subordinati al reperimento di spazi per la sosta di relazione di cui alla DCR 233/99. Sono esclusi dal reperimento di tali spazi gli interventi ricadenti nei tessuti edilizi classificati T1, T2 e T3.

3. Per i singoli immobili classificati T1, di preminente interesse storico culturale, è consentito esclusivamente il mantenimento dell'attuale destinazione se con essi compatibile. L'eventuale variazione di categoria è consentita esclusivamente per ricondurli alla originaria destinazione o per attività pubbliche o di interesse pubblico.

4. Per i singoli immobili classificati T2, di valore architettonico, sono consentite esclusivamente le seguenti categorie d'uso o la variazione dall'una all'altra categoria:

- Residenziale
- commerciale di vicinato secondo quanto prescritto dalla Legge Bersani
- commerciale per pubblico esercizio per non più di 50 posti/tavolo
- turistico-ricettive per non più di 30 posti/letto, riconducibili alle attività extra alberghiere di cui alla L.R. 1/87
- direzionale per non più di 100 mq
- studi professionali per non più di 100 mq
- pubblico o di pubblico interesse riferito alle seguenti attività:
  - a) circolo ricreativo-culturale per non più di 200 mq
  - b) gallerie d'arte per non più di 200 mq

- artigianali tipo artistico e non, riferito ad attività di servizio alla residenza ed al turismo, da esercitarsi senza l'impiego di macchinari e procedimenti di tipo industriale (ad esempio: lavorazioni ceramiche, lavorazioni di metalli preziosi, tappezzeria, sartoria, lavanderia, produzioni alimentari)

5. Nel Tessuto edilizio T3, costituito da *aggregazioni consolidate di formazione ottonecentesca, in linea o isolate, con struttura portante in muratura*, sono consentite esclusivamente le seguenti categorie d'uso o la variazione dall'una all'altra categoria:

- residenziale
- commerciale di vicinato secondo quanto prescritto dalla Legge Bersani, esclusivamente al piano terra
- commerciale per pubblico esercizio per non più di 50 posti/tavolo, esclusivamente al piano terra
- turistico-ricettive per non più di 30 posti/letto, riconducibili alle attività extra alberghiere di cui alla L.R. 1/87
- direzionale
- studi professionali
- pubblico o di pubblico interesse riferito alle seguenti attività:
  - a) circolo ricreativo-culturale;
  - b) gallerie d'arte;
  - c) artigianali tipo artistico e non, riferito ad attività di servizio alla residenza ed al turismo, da esercitarsi senza l'impiego di macchinari e procedimenti di tipo industriale (ad esempio: lavorazioni ceramiche, lavorazioni di metalli preziosi, tappezzeria, sartoria, lavanderia, produzioni alimentari);

6. Nel Tessuto edilizio T4, costituito da *aggregazioni consolidate in linea o isolate con struttura portante mista*, sono consentite esclusivamente le seguenti categorie d'uso o la variazione dall'una all'altra categoria:

- residenziale
- artigianale di tipo artistico e non, riferito ad attività di servizio alla residenza ed al turismo, da esercitarsi senza l'impiego di macchinari e procedimenti di tipo industriale (ad esempio: lavorazioni ceramiche, lavorazioni di metalli preziosi, tappezzeria, sartoria, lavanderia, produzioni alimentari)
- commerciale
- direzionale
- pubblico o di pubblico interesse

7. Nel Tessuto edilizio T5, costituito da *edifici in linea o isolati*, sono consentite esclusivamente le seguenti categorie d'uso o la variazione dall'una all'altra categoria:

- residenziale
- artigianale di tipo artistico e non, riferito ad attività di servizio alla residenza ed al turismo, da esercitarsi senza l'impiego di macchinari e procedimenti di tipo industriale (ad esempio: lavorazioni ceramiche, lavorazioni di metalli preziosi, tappezzeria, sartoria, lavanderia, produzioni alimentari)
- commerciale
- direzionale
- pubblico o di pubblico interesse **quali:**

a) aree per l'istruzione (asilo nido, scuola materna, scuola elementare, scuola media inferiore)

b) aree per attrezzature di uso comune (attrezzature sanitarie, assistenziali, sociali, circolo ricreativo, cinema, biblioteca, casa comunale, edifici per il culto)

8. Nei Tessuti edilizi T6 e T10, costituiti da *villini mono/bi familiari isolati di recente formazione*, sono consentite esclusivamente le seguenti categorie d'uso o la variazione dall'una all'altra categoria:

- residenziale
- commerciale di vicinato secondo quanto prescritto dalla Legge Bersani, esclusivamente al piano terra
- commerciale per pubblico esercizio, esclusivamente al piano terra
- direzionale
- pubblico o di pubblico interesse

9. Nei Tessuto edilizi T7 e T8 costituiti da *aggregati o edifici isolati da riqualificare*, sono consentite esclusivamente le seguenti categorie d'uso o la variazione dall'una all'altra categoria:

- residenziale
- commerciale di vicinato secondo quanto prescritto dal D.Lgs. 114/98
- commerciale per pubblico esercizio
- turistico-ricettive
- direzionale
- pubblico o di pubblico interesse

10. Nei Poli Produttivi sono consentite esclusivamente le seguenti categorie d'uso o la variazione dall'una all'altra categoria:

- industriale ed artigianale
- commerciale per pubblico esercizio
- commerciale all'ingrosso (solo se consentito dal Piano del Commercio).

## TITOLO III

### NORME URBANISTICHE PER IL TERRITORIO APERTO

#### *Art.15 Ambito di applicazione*

1. Il presente Regolamento Urbanistico disciplina le attività di conservazione del patrimonio edilizio esistente nel territorio aperto, le destinazioni d'uso, le trasformazioni edilizie ed urbanistiche, e gli interventi di utilizzazione del suolo svolti da imprenditori agricoli e da altri soggetti, dettando specifiche prescrizioni per la tutela ed il corretto utilizzo delle risorse del territorio aperto.

2. Il territorio aperto è suddiviso in *Aree a prevalente funzione agricola ed in Aree ad esclusiva funzione agricola*, come individuato nella cartografia in scala 1:10.000 allegata al R.U e di seguito specificato:

a) Aree a prevalente funzione agricola:

- Sub-sistema della valle della Greve
- Sub-sistema della valle dell'Ema
- Sub-sistema della valle della Pesa
- Sub-sistema di collina- Strada
- Sub-sistema di collina- Mugnana
- Sub-sistema di collina- S.Polo
- Sub-sistema di collina-Cintoia
- Sub-sistema di alta collina- Montescalari
- Sub-sistema di alta collina- Crinali dei monti del Chianti
- Sub-sistema di alta collina- Lucolena

b) Aree ad esclusiva funzione agricola:

- Sub-sistema di collina Poneta-Nozzole
- Sub -sistema di collina Greve
- Sub -sistema di collina Panzano
- Sub -sistema di collina Lamole

3. L'intero territorio aperto *definito "Area fragile da sottoporre a programma di paesaggio"*, oltre alle suddivisioni di cui al comma precedente, così come individuato nella medesima cartografia del R.U., ricomprende le seguenti ulteriori classificazioni:

- Aree sensibili, già vulnerate da fenomeni di esondazione soggette a rischio idraulico comprensive delle Aree per il contenimento del rischio idraulico
- Sistema territoriale di fondovalle
- Aree di territorio aperto ad economia agricola debole, limitrofe ai centri abitati
- Viabilità minore, percorsi storici e viabilità panoramica
- Ambiti di reperimento delle aree naturali protette di interesse locale e per i siti classificabili di importanza comunitaria ai sensi della Direttiva 43/92/CEE
- Aree di protezione paesistica e/o storico ambientale
- Aree soggette al vincolo paesaggistico
- Biotopi e i Geotopi

- Complessi, gli immobili di interesse storico, artistico e paesaggistico del territorio aperto, aree e manufatti di interesse archeologico
- Elementi minori del paesaggio e la panoramicità

4. Le ulteriori classificazioni di seguito descritte sono individuate nella cartografia del P.S.:

- Aree instabili e con erosione in atto
- Sistema delle acque
- Aree a pericolosità geologica ed idraulica
- Aree boscate

5. Per tutte le classificazioni precedentemente elencate vale la disciplina degli aspetti paesaggistici ed ambientali puntualmente descritta nei successivi articoli.

6. Ogni intervento di trasformazione edilizia ed urbanistica, ed ogni intervento di utilizzazione del suolo, nel rispetto delle prescrizioni e dei limiti agli interventi stabiliti per le Aree a prevalente ed esclusiva funzione agricola, deve essere conforme al complesso delle Norme urbanistiche per il territorio aperto contenute nei seguenti Capi:

Capo I - Aspetti paesaggistici ed ambientali

Capo II - Conservazione e trasformazione del patrimonio edilizio esistente

Capo III - Interventi delle Aziende agricole

Capo IV - Interventi di soggetti diversi dalle Aziende agricole

7. Ogni intervento previsto al precedente comma 1 deve inoltre rispettare le specifiche disposizioni contenute nella Relazione geologico tecnica di cui all'Allegato F.

8. Detti interventi devono inoltre conformarsi alla disciplina delle modalità costruttive contenuta nelle Norme Tecniche di cui all'Allegato A al presente R.U.

## **Capo I** **Aspetti paesaggistici ed ambientali**

### **Art.16 Aree instabili e con erosione in atto**

1. Sono definite aree instabili e con erosione in atto, come individuate e perimetrare nella Tavola di progetto n. 9 del Piano Strutturale, quelle in cui sono presenti movimenti gravitativi o di massa, o che comunque, in considerazione della loro giacitura e grado di utilizzazione, sono potenzialmente a rischio.

2. Rientrano nella categoria di aree instabili e con erosione in atto:

- a) Le aree soggette ad erosione idrica e del pendio e le aree soggette ad erosione profonda e superficiale, individuate con la definizione “CLASSE E”; all’interno di tali aree gli interventi di natura edilizia, urbanistica e di trasformazione dell’assetto morfologico sono soggetti alla predisposizione di uno specifico piano di bonifica idraulica.
- b) Le aree in frana comprendenti il corpo di frana attiva ed il corpo di frana quiescente e depositi di accumulo al piede e per erosione accentuata, individuate con la definizione “CLASSE F”; all’interno di tali aree sono consentiti i soli interventi di bonifica finalizzati alla pratica agricola.
- c) Le Attività estrattive (Ca), individuate nella Tavola n.1 in scala 1:10.000, per le quali valgono le norme appositamente definite al successivo Art. 50.

3. Nelle aree instabili e con erosione in atto di cui ai punti a) e b) del comma 2, è fatto divieto:

- di impiantare nuove coltivazioni o il reimpianto delle stesse nel senso della massima pendenza, fatte salve quelle iniziative che garantiscano la realizzazione di idonee soluzioni tecniche finalizzate ad evitare l’erosione superficiale dei terreni ed a contenere i fenomeni di dissesto;
- di eliminare i terrazzamenti, ciglionamenti ed altre opere di contenimento delle parti coltivate, nei versanti con pendenza media superiore al 25%;
- di trasformare i terreni saldi in terreni soggetti a periodiche lavorazioni, salvo i casi che dimostrino, attraverso specifici progetti di bonifica idraulica, la compatibilità del progetto con le finalità di prevenzione dei fenomeni gravitativi di massa;
- di modificare il profilo dei versanti, se non conseguentemente a studi geologici che prevedano la realizzazione di idonee pratiche stabilizzanti.

4. Per la difesa del territorio aperto valgono le disposizioni di cui al paragrafo 6 dell’Allegato F.

### **Art.17 Il sistema delle acque**

#### **1. Le salvaguardie idrauliche**

Le salvaguardie del sistema delle acque sono individuate rispettivamente ai paragrafi 1 “*Salvaguardie idrauliche*” e 2 “*Disposizioni attuative delle misure di salvaguardia*” dell’Allegato F.

## **2. Il reticolo idrografico minore**

Per il reticolo idrografico minore si applicano le disposizioni di cui al paragrafo 4 “*Il reticolo idraulico minore*” dell’Allegato F.

## **3. I laghetti collinari di raccolta delle acque superficiali**

3.1. Per prevenire ogni rischio di tracimazione degli argini, i laghetti collinari, individuati nella tavola di progetto n. 12 del Piano Strutturale, devono essere mantenuti funzionali in ogni loro parte. Le acque invasate sono disponibili per eventuali prelievi per incendi o emergenze ambientali.

3.2. Gli interventi di manutenzione dovranno prevedere soluzioni progettuali che utilizzino in prevalenza materiali naturali e tecniche riconducibili all’ingegneria naturalistica.

## **4. Aree vulnerabili all’inquinamento degli acquiferi**

4.1. Sono definite aree vulnerabili all’inquinamento le aree individuate nella tavola di progetto n. 10 del Piano Strutturale “Carta della vulnerabilità all’inquinamento”, nel cui sottosuolo sono albergati acquiferi potenzialmente soggetti ad inquinamento diretto o indiretto.

4.2. I diversi gradi di vulnerabilità degli acquiferi sono:

- Vulnerabilità alta (Classe A)
- Vulnerabilità medio bassa (Classe MDB)
- Vulnerabilità bassa (Classe B)
- Vulnerabilità molto bassa (Classe MB)

4.3. Per gli interventi di natura edilizia, urbanistica e di trasformazione dell’assetto nelle aree vulnerabili all’inquinamento riportate nella Carta della vulnerabilità degli acquiferi vigono i seguenti vincoli e limitazioni d’uso:

a) per le aree di vulnerabilità alta (Classe A), corrispondente ai depositi fluviali:

- è sconsigliabile, in linea di principio, l’insediamento di infrastrutture e/o attività potenzialmente inquinanti, discariche di R.S.U., stoccaggio di sostanze inquinanti, depuratori, depositi di carburanti, pozzi neri a dispersione, spandimenti di liquami, ecc;
- le fognature devono essere alloggiare in manufatti impermeabili;
- l’uso di fertilizzanti, pesticidi e diserbanti ed anche l’autorizzazione al pascolamento intensivo ed all’allevamento debbono essere regolamentati e controllati avendo cura che, per i primi, i quantitativi usati siano solo quelli strettamente necessari, e che, per i secondo, la pratica e la permanenza non siano eccessivi;
- controlli periodici dell’acqua di falda consentiranno di verificare la compatibilità dell’uso attuale dei fertilizzanti (presidi sanitari) con la qualità dell’acqua di sottosuolo;
- deroghe a queste limitazioni possono essere fatte solo in seguito a specifiche indagini geognostiche ed idrogeologiche che accertino situazioni locali di minore vulnerabilità intrinseca delle falde; a tal fine dovrà essere misurata la



permeabilità dei livelli posti al di sopra dell'acquifero, calcolando sperimentalmente il "tempo di arrivo" di un generico inquinante idroveicolato.

a) per le aree a vulnerabilità medio bassa (Classe MDB), corrispondente alle formazioni calcareo marnose di Monte Morello:

- infrastrutture ed opere potenzialmente inquinanti potranno essere autorizzate in seguito a specifiche indagini idrogeologiche finalizzate alla valutazione della locale situazione e rischio di inquinamento;

a) per le aree a vulnerabilità bassa (Classe B) e molto bassa (Classe MB), corrispondente ai flysch argillitico marnosi ed arenacei ed ai depositi lacustri:

- infrastrutture ed opere potenzialmente inquinanti potranno essere autorizzate in seguito a specifiche indagini idrogeologiche finalizzate alla valutazione della locale situazione e rischio di inquinamento in relazione ad eventuali acquiferi sottostanti, tenendo presente che la bassa permeabilità superficiale può comportare trasferimento di inquinanti verso aree di maggior permeabilità con il ruscellamento.

## **5. Protezione delle risorse idriche**

Per la protezione delle risorse idriche si applicano le disposizioni di cui al paragrafo 5 "*Protezione delle risorse idriche*" dell'Allegato F.

### ***Art.18 Le aree sensibili, già vulnerate da fenomeni di esondazione e soggette a rischio idraulico***

1. Sono definite aree sensibili, già vulnerate da fenomeni di esondazione e soggette a rischio idraulico, le aree individuate nella Tav.n.1 in scala 1:10.000 (per le quali nella Tav.n.14 del P.S. è stato individuato anche il battente d'acqua), e le aree caratterizzate da reti naturali o artificiali di drenaggio superficiale e/o da condizioni dinamiche, idrauliche, idrogeologiche che possono provocare fenomeni di crisi ambientale dovuti ad esondazione, ristagno e dinamica d'alveo.

2. Per gli interventi e le trasformazioni urbanistiche nelle aree sensibili, già vulnerate da fenomeni di esondazione e soggette a rischio idraulico, si applicano le disposizioni di cui ai paragrafi 1 "*Salvaguardie idrauliche*" e 2 "*Disposizioni attuative delle misure di salvaguardia*" dell'Allegato F.

### ***Art.19 Le aree per il contenimento del rischio idraulico***

1. Sono definite aree per il contenimento del rischio idraulico quelle ove sono stati realizzati gli interventi per la laminazione delle piene previsti dall'accordo di programma Regione - Comune - Autorità di Bacino, rappresentate nella Tavola di progetto n. 10 del Piano Strutturale.

2. Nelle aree per il contenimento del rischio idraulico, vigono le medesime prescrizioni di cui alle salvaguardie per l'Ambito A1 (Paragrafo 1, lettera b) dell'Allegato F).

3. Nelle stesse aree sono consentite tutte le normali attività colturali ed è vietata l'installazione di serre e manufatti precari.

## ***Art.20 Le aree a pericolosità geologica***

### **1. Individuazione delle classi di pericolosità**

1.1. L'articolazione del territorio comunale, sotto il profilo del rischio geologico, è rappresentata dalle classi di pericolosità geologica che tengono conto dell'instabilità e della vulnerabilità all'esondazione e degli aspetti sismici, classi individuate nella Tav. n.13 del P.S., e di seguito specificate:

#### **Pericolosità geologica**

a) Classe 2 - Pericolosità bassa

Comprende terreni pianeggianti o con basse pendenze stabili, esenti da rischio idraulico.

b) Classe 3a - Pericolosità medio- bassa

Comprende terreni con pendenze entro il limite di equilibrio delle unità geolitotecniche affioranti, ma sensibili a sbancamenti e a degrado delle sistemazioni idraulico-agrarie.

c) Classe 3b - Pericolosità media

Comprende terreni in condizioni geomorfologiche prossime al limite di equilibrio, che può essere superato in seguito a modifiche morfologiche delle opere di microregimazione delle acque superficiali e per denudamento della copertura vegetale.

d) Classe 4 - Pericolosità elevata

Comprende terreni soggetti ad instabilità, con processi franosi in atto o intensa erosione o per instabilità dinamica.

#### **Pericolosità idraulica**

e) Classe 3i (vedi paragrafo 3 dell'Allegato F)

f) Classe 4i (vedi paragrafo 3 dell'Allegato F)

## ***Art. 21 Il sistema territoriale di fondovalle***

1. Il sistema territoriale di fondovalle, definito nella sua articolazione areale nella tavola n.14 del Piano Strutturale, sinteticamente rappresentato nella Tav.1 del R.U., ricomprende al suo interno:

- le aree del *Sistema delle acque* (Art.17, paragrafi 1 e 2)
- le aree *sensibili, già vulnerate da fenomeni di esondazione e soggette a rischio idraulico* (Art.18);
- le aree per il *contenimento del rischio idraulico* (Art.19);

- le aree di *territorio aperto*, di cui ai successivi Capi.
2. Gli interventi di trasformazione degli assetti morfologici e la gestione delle risorse naturali dovranno essere finalizzati alla salvaguardia dell'ambiente ed alla valorizzazione delle qualità paesaggistiche e naturalistiche.
  3. Devono essere sempre garantite le sistemazioni idraulico-agrarie, salvaguardando quelle esistenti o proponendo la loro modifica senza compromettere la generale funzionalità del sistema.
  4. E' ammessa l'utilizzazione dei terreni agricoli per attività ricreative e del tempo libero, non direttamente riconducibili alle attività produttive della Aziende agricole; a tal fine è consentita la realizzazione di depositi per attrezzi e ricoveri per animali di cui al successivo Art.45, comunque nel rispetto del complesso dei vincoli e delle prescrizioni contenuti negli articoli di cui al precedente comma 1.
  5. E' ammesso il recupero della viabilità esistente e la realizzazione di nuovi tracciati finalizzati al miglioramento dell'accessibilità dei luoghi.
  6. I P.M.A.A. che interessino territori compresi nel perimetro del *Sistema territoriale di fondovalle* dovranno necessariamente prevedere interventi di miglioramento agricolo ambientale finalizzati alla conservazione degli elementi naturali esistenti, al ripristino delle sistemazioni idraulico- agrarie e ad un'utilizzazione colturale compatibile con le caratteristiche dell'area.
  7. I predetti Piani dovranno evidenziare gli interventi di miglioramento e qualificazione della vegetazione arborea ed arbustiva ripariale e la programmazione, per tutta la durata del piano, degli interventi di manutenzione ordinaria della vegetazione.
  8. Nelle aree di territorio aperto ricadenti all'interno delle "*Aree sensibili già vulnerate da fenomeni di esondazione e soggette a rischio idraulico*" vale la disciplina di cui al comma 4 dell'art.3 delle Norme di attuazione del PTCP della Provincia di Firenze.
  9. E' consentita la realizzazione di manufatti agricoli in ampliamento ed in completamento dei nuclei edificati secondo quanto previsto al successivo Capo III. La realizzazione di manufatti agricoli isolati non è ammessa, salvo che non sia dimostrata la necessità della loro localizzazione all'interno del perimetro del *Sistema territoriale di fondovalle* tramite presentazione di Programmi di Miglioramento Agricolo-Ambientale, comunque compatibilmente con il complesso dei vincoli e delle prescrizioni individuati per lo stesso Sistema
  10. E' consentita la realizzazione di impianti tecnologici per pubblica utilità compatibilmente con il complesso dei vincoli e delle prescrizioni individuati per il *Sistema territoriale di fondovalle*.

## **Art. 22 Le aree boscate**

1. Per i rimboschimenti eseguiti con totale o parziale contributo pubblico, di cui alla tavola delle conoscenze del Piano Strutturale n.5.4 “*Analisi delle modificazioni colturali agricole e forestali*”, si conferma il vincolo di destinazione previsto dalla vigente legislazione forestale. Nella stessa tavola sono indicati anche i terreni agrari e forestali che sono stati interessati da fenomeni di incendio, e che pertanto sono oggetto di vincolo di destinazione ai sensi della normativa nazionale e regionale vigente.

2. Le aree attualmente destinate a bosco non possono essere ridotte, in termini di superficie complessiva, rispetto a quanto indicato nella tavola delle conoscenze del Piano Strutturale n.5.5. “*Boschi*”. Modesti discostamenti delle perimetrazioni possono essere precisati attraverso rilievi diretti e cartografia di dettaglio che accompagnano progetti relativi a interventi di trasformazione. Qualora sia accertata la necessità della trasformazione di una superficie boscata in altra destinazione, è fatto obbligo il reimpianto di bosco per una superficie pari almeno a quella originaria. Non sono da intendersi aree boscate i resedi di edificio così come definiti all’Art.11 dell’Allegato A.

3. E’ ammesso il recupero dei terreni agricoli abbandonati in cui è in atto, con diverso sviluppo, la ricostituzione della vegetazione naturale. Tali interventi, che possono contribuire -in alcuni casi- al ripristino di destinazioni originarie, ad un’ulteriore differenziazione dell’ambiente o al recupero di fenomeni di degrado e di abbandono, sono sottoposti alle limitazioni per le *Aree soggette ad erosione idrica e del pendio e le aree soggette ad erosione profonda e superficiale* (Classe E), e per le *aree in frana* (Classe F) di cui al precedente art.16.

4. Il recupero dei terreni agricoli abbandonati è inoltre sottoposto alle limitazioni ed ai condizionamenti riferiti alle *Aree a pericolosità geologica ed idraulica* di cui al precedente art.20.

5. Nelle aree boscate è ammessa la realizzazione di bacini di accumulo delle acque superficiali funzionali al controllo dei fenomeni di incendio, anche se per la loro realizzazione è necessario prevedere una trasformazione dello stato dei luoghi.

6. Nelle aree boscate è ammessa la realizzazione di presidi idraulici che concorrono alla regimazione dei piccoli corsi d’acqua ed all’allungamento dei tempi di corrivazione delle acque.

7. Nelle aree boscate è ammessa la costruzione di impianti ed infrastrutture di interesse pubblico destinate alla prevenzione ed alla lotta agli incendi boschivi; è inoltre ammessa la realizzazione di altre infrastrutture di interesse pubblico, e di eventuali strutture in legno a supporto delle iniziative di valorizzazione turistica ed escursionistica dell’area, o funzionali all’utilizzazione della risorsa.

In quest’ottica sono ammessi appostamenti fissi e rifugi per cani per le attività venatorie, come disciplinato agli artt. 45 ter e 46 bis delle presenti norme; tali interventi non dovranno in alcun caso comportare la trasformazione permanente del bosco.

8. I P.M.A.A. e gli altri elaborati previsti dalla legislazione vigente dovranno necessariamente comprendere un programma di gestione e di valorizzazione delle risorse forestali presenti nell'azienda, con particolare riferimento agli interventi funzionali alla prevenzione del rischio d'incendio ed al recupero delle condizioni di degrado con particolare riferimento alle aree degradate individuate nella tavola 5.4.del P.S. denominata "*Analisi delle modificazioni colturali agricole e forestali*".

9. Tutti gli interventi di sistemazione ambientale presentati ai sensi del secondo comma dell'art. 5 ter della LR 64/95, dovranno fare esplicito riferimento alle opere di miglioramento delle superfici boscate presenti nell'area di pertinenza per la riduzione del rischio di innesco e di diffusione degli incendi boschivi, ed al relativo programma di gestione.

10. Nelle aree boscate, valgono le seguenti ulteriori limitazioni all'utilizzo della risorsa:

a) sono ammesse esclusivamente le opere destinate al governo e potenziamento del bosco e del sottobosco, a scopi produttivi, di tempo libero e di raccolta regolamentata, di tutela idrogeologica. Gli interventi, anche in applicazione delle disposizioni legislative regionali, debbono perseguire la manutenzione e la valorizzazione del patrimonio forestale e boschivo in relazione ai seguenti obiettivi: difesa dagli incendi, promozione dell'ambiente e del paesaggio, riassetto idrogeologico, sistemazione idraulica, manutenzione dei corsi d'acqua minori, azioni colturali su giovani rimboschimenti e fitosanitari;

b) sono vietate nuove costruzioni di qualsiasi tipo, dimensione ed uso, fatte salve quelle necessarie alla vigilanza e alla sicurezza, per le osservazioni scientifiche non altrimenti localizzabili e per quanto previsto al precedente comma 7. Sono inoltre fatti salvi gli ampliamenti degli edifici esistenti delle Aziende agricole.

c) non sono ammessi le insegne e i cartelli pubblicitari, fatti salvi quelli per percorsi pedonali e ciclabili; non sono ammessi i parcheggi non di servizio e la viabilità carrabile, ad eccezione di quella di nuova attuazione per varchi tagliafuoco e per mezzi di soccorso; sono ammesse piccole piazzole attrezzate per la sosta e il rifocillamento;

d) è vietato il danneggiamento delle forme vegetali e dei prodotti naturali, nonché la loro asportazione oltre ai limiti definiti dalle relative leggi regionali;

e) i proprietari delle zone boscate devono intervenire periodicamente con il diradamento del sottobosco, la cura ed il mantenimento dei tracciati pedonali e viari, e l'eliminazione delle piante infestanti per la salvaguardia dagli incendi, ove necessario o quando indicato e ritenuto opportuno dal Corpo Forestale dello Stato.

***Art. 23 Le aree del territorio aperto ad economia agricola debole, limitrofe ai centri abitati***

1. Nelle Aree del territorio aperto ad economia agricola debole, limitrofe ai centri abitati, individuate nella cartografia di Piano (Tavola n. 1 in scala 1:10.000) sono ammesse le attività agricole anche nelle forme part/time e/o autoconsumo, e del tempo libero. Per tali attività è consentita la realizzazione di ricoveri in legno della dimensione massima di mq. 6, chiusi sui quattro lati; è inoltre ammessa la realizzazione di interventi di rinaturalizzazione, con particolare riferimento alla forestazione anche non produttiva.

2. Per le funzioni legate ad eventi culturali e di tipo ricreativo è consentita la possibilità di realizzare idonee strutture di tipo prefabbricato e smontabile, per le quali può esser previsto l'allacciamento alla rete idrica ed alla rete elettrica. E' consentito posizionare provvisoriamente box per servizi igienici e per la custodia delle attrezzature.

Eventuali strutture coperte possono essere posizionate solo per il periodo strettamente necessario allo svolgimento della manifestazione.

***Art.24 Gli ambiti di reperimento delle aree naturali protette di interesse locale e i siti classificati di importanza comunitaria ai sensi della Direttiva 43/92/CEE***

1. Sono definiti ambiti di reperimento per l'istituzione di Parchi, Riserve ed Aree naturali protette di interesse locale ai sensi della L.R. n° 49/95, i territori caratterizzati da singolarità naturali, geologiche, floro-vivaistiche, ecologiche, morfologiche, paesaggistiche, di colture agrarie, ovvero di forme di antropizzazione di particolare pregio per il loro significato storico, formale, culturale e per i loro valori di civiltà.

2. Gli ambiti di cui al comma precedente sono individuati nella Tav. n.1 in scala 1:10.000. All'interno dei medesimi perimetri sono escluse dall'applicazione delle presenti prescrizioni le aree ricadenti nell'UTOE Lucolena e nei Nuclei abitati di Dimezzano, La Pescina e Torsoli.

3. Nella medesima tavola n. 1 è riportata la parte del sito classificabile di importanza comunitaria (pSIC) "Monti del Chianti", ricadente nel Comune di Greve; sito individuato ai sensi della Direttiva "Habitat", n. 92/43/CEE, relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali e della flora e della fauna selvatica, e del Progetto Bioitaly del Ministero dell'Ambiente.

4. Nelle aree così classificate è consentita l'attività agricola come la sola congruente con la previsione di "ambito di reperimento" a condizione che tale attività sia esercitata con le limitazioni per le *Aree a prevalente funzione agricola* di cui al successivo Capo III (Gli interventi delle aziende agricole).

5. In tali aree (riconducibili a quelle di rilevante valore già classificate b), c) e d) dalla DCR n.296/88 -Piano paesistico regionale) è vietata ogni edificazione nelle aree a pascolo nudo, cespugliato ed arborato con pendenza superiore al 25%; è inoltre vietata l'edificazione di depositi per attrezzi agricoli, prodotti agricoli e per il ricovero degli animali di cui al successivo Art. 45.

## ***Art.25 Le Aree di protezione paesistica e/o storico ambientale***

1. Le Aree di protezione paesistica e/o storico ambientale sono individuate nella Tav. n. 2 in scala 1:10.000 allegata R.U.

2. Per le trasformazioni edilizie ed urbanistiche e per gli interventi di utilizzazione del suolo, oltre a quanto stabilito dalle norme di tutela del territorio aperto di cui al presente Titolo III, valgono le seguenti ulteriori prescrizioni:

a) è vietata la realizzazione di nuove costruzioni stabili o provvisorie di qualsiasi tipo, salvo le eccezioni di cui alla lettera b) e c), nonché l'utilizzazione dei terreni a scopo di deposito se non connesso a operazioni di carattere transitorio;

b) è consentita la realizzazione di impianti tecnologici per pubblica utilità;

c) è consentito ampliare gli edifici delle aziende agricole in misura non superiore al 10% della volumetria del singolo edificio esistente. E' altresì consentita la realizzazione di manufatti agricoli delle aziende solo nel caso in cui, tramite presentazione di un Programma di Miglioramento Agricolo-Ambientale con valore di Piano Attuativo, ne sia dimostrata la necessità strumentale e l'impossibilità della loro localizzazione al di fuori del perimetro delle stesse Aree di protezione paesistica e storico-ambientale, nel rispetto dei seguenti limiti:

- la realizzazione dei nuovi edifici non deve determinare alterazioni morfologiche tali da incidere significativamente sul paesaggio; si intendono per alterazioni morfologiche significative anche le operazioni di demolizione senza ricostruzione di terrazzamenti, e le opere di sterro e riporto accompagnate da muri di sostegno superiori ad un'altezza di mt.1,5;
- la sagoma dei nuovi edifici non deve evidenziarsi al di sopra del profilo dei crinali;
- le nuove costruzioni non devono ostacolare la visibilità da postazioni panoramiche di sistemi arborati di pregio e di complessi edilizi di interesse architettonico e storico;
- le nuove costruzioni non devono creare le condizioni per recare pregiudizio alla visibilità da punti panoramici noti;

3. La realizzazione di nuove strade carrabili è ammessa solo per necessità agricole e agrituristiche e per servizi di vigilanza e di sicurezza; di norma deve essere preferito l'adeguamento della viabilità esistente. Le eventuali nuove strade devono comunque essere realizzate limitando al massimo i movimenti di terra e con fondo stradale in terreno stabilizzato;

4. Deve essere conservato l'assetto fondiario, costituito dall'ordine e dalla forma dei campi, il cui disegno presenta particolare interesse per il paesaggio agrario secondo le indicazioni contenute nel Programma di Paesaggio del P.T.C.P.;

5. Le trasformazioni edilizie ed urbanistiche e gli interventi di utilizzazione del suolo, consentiti nelle Aree di protezione paesistica e/o storico ambientale, devono inoltre conformarsi alla disciplina delle modalità costruttive contenuta nel Titolo III dell'Allegato A al presente R.U.

***Art.26 Le aree soggette al vincolo paesaggistico di cui al D.Lgs. 490/99***

1. Le Aree soggette al vincolo paesaggistico di cui al D.Lgs. 490/99 sono individuate nella Tav. n. 1 in scala 1:10.000 allegata R.U.
2. Per le trasformazioni edilizie ed urbanistiche e per gli interventi di utilizzazione del suolo valgono le norme di tutela del territorio aperto di cui al presente Titolo III.
3. Le trasformazioni edilizie ed urbanistiche e gli interventi di utilizzazione del suolo, consentiti nelle aree soggette al vincolo paesaggistico di cui al D.lgs. 490/99, devono inoltre conformarsi alla disciplina delle modalità costruttive contenuta nel Titolo III dell'Allegato A al presente R.U.

***Art.27 I Biotopi e i geotopi***

1. Il Geotopo, o “monumento naturale” specificatamente individuato nella Tav. n.2 in scala 1:10.000 allegata al R.U. deve essere conservato integralmente; ogni azione che interessi l'area di riferimento entro cui esso è collocato deve mirare esclusivamente al mantenimento dell'integrità dei luoghi o alla loro valorizzazione;
2. I biotopi individuati nella stessa Tav. n.2 ed elencati nell'Appendice C, devono essere conservati integralmente.

***Art.28 La viabilità minore, i percorsi storici e la viabilità panoramica***

1. Deve intendersi per viabilità minore quella definita di servizio (strade forestali, strade aziendali, strade comprese nelle aree di reperimento dei parchi e delle aree protette, strade vicinali e comunali non più utilizzate a scopi automobilistici);
2. Per la viabilità minore valgono le norme specifiche di conservazione e recupero individuate al comma 2 del successivo Art.29;
3. Sono percorsi storici e viabilità panoramica, quelli specificatamente individuati nella Tav. n. 2 in scala 1:10.000 allegata al R.U., per i quali sono consentiti i soli interventi di conservazione e recupero.

***Art.29 Gli elementi minori del paesaggio ed i “monumenti storico-agrari”***

1. Sono elementi minori del paesaggio, da tutelare come insieme di testimonianze che contribuiscono alla “costruzione” del territorio:
  - a) la viabilità locale ricompresa o sostenuta da muri di pietra
  - b) il reticolo idraulico minore
  - c) le formazioni vegetali
  - d) i tabernacoli, le fonti e i lavatoi ed i piccoli cimiteri di campagna
2. Per la *viabilità locale ricompresa o sostenuta da muri di pietra*:



- 2.1. è vietato l'allargamento e la rettifica del tracciato viario. Nel caso di strettoie che pregiudichino in modo consistente la fluidità del traffico è consentito prevedere piazzole di sosta e di scambio adeguatamente raccordate. Nel caso fosse indispensabile modificare il tracciato stradale si dovrà ridurre al minimo la deviazione (nuovo tratto) creando le condizioni per la sua integrazione con la viabilità non modificata;
- 2.2. è vietato il posizionamento di nuove costruzioni isolate, comprese quelle con destinazione rurale, in prossimità della medesima viabilità. I collegamenti con nuove costruzioni devono essere garantiti da percorsi o innesti esistenti;
- 2.3 nel caso di fondo sterrato (bianco) gli interventi di ammodernamento alle mutate esigenze volti a realizzare pavimentazioni diverse dovranno essere valutati attraverso uno specifico Progetto, secondo le modalità di cui al successivo art. 54, impiegando materiali di finitura lapidei o asfaltature armonizzanti con il contesto paesistico (Comma aggiunto con DEL. C.C. n. 77 del 26.07.2006).
- 2.4. le opere ed i manufatti afferenti al tracciato stradale dovranno essere sottoposti a manutenzione e ripristino con l'impiego di materiali e di tecniche originari. L'impiego del cemento armato deve attenersi ai soli casi di consolidamento strutturale per i quali non sono impiegabili materiali di tipo tradizionale; il manufatto deve essere rivestito in materiali tradizionali;

3. Per il *reticolo idraulico minore* devono essere garantite le condizioni necessarie ad assicurare il corretto deflusso delle acque. A tal fine sono da prevedere, ove necessario, arginature mediante materiali lignei, pietrosi, arborei, con esclusione delle gabbionature e delle murature in cemento, al fine di controllare il dilavamento e lo scolo delle acque; tali arginature devono essere abbinare, ove possibile, alla piantumazione di alberature e/o siepi interpoderali. Nel caso di variazioni degli ordinamenti colturali che comportino la sostituzione delle affossature con sistemi drenanti sotterranei, la modifica della rete di scolo delle acque deve essere valutata all'interno del procedimento autorizzativo previsto per la richiamata variazione degli ordinamenti colturali;

4. Sono *formazioni vegetali*: i boschi di alto fusto, i castagneti da frutto in uso o abbandonati, i filari o areali di cipresso, le siepi e gli alberi isolati di confine, gli alberi in filare lungo le strade, per i quali valgono le seguenti prescrizioni finalizzate alla loro conservazione:

4.1. per i boschi di alto fusto è consentito quanto previsto dal Regolamento di Attuazione della L.R.39/2000 di cui al DPGR 5 settembre 2001, n.44/R.

4.2. per i castagneti da frutto è consentito:

- il diradamento selettivo atto a favorire l'affermarsi del rinnovamento naturale;
- la progressiva eliminazione delle eventuali conifere esotiche isolate, laddove esista uno strato di latifoglie anche arbustive appartenente al piano dominato, tale da garantire copertura e difesa del suolo;
- la pulizia localizzata del sottobosco attorno ai nuclei di rinnovazione di essenze diverse dal castagno e prima selezione e protezione della rinnovazione da seme;

4.3. per i filari ed areali di cipresso è consentito:

- interventi selettivi a carico degli alberi visibilmente attaccati *Coryenum Cardinale* e/o *Cinara Cupressi*;
- diradamenti dal basso di moderata intensità condotti al fine di regolarne la densità e favorire la rinnovazione sui nuclei puri di cipresso eccessivamente densi;
- potature delle branche attaccate da *Coryenum Cardinale* e/o *Cinara Cupressi*;

4.4. Per le siepi è consentito:

- la tutela e manutenzione delle siepi che mostrano tendenza a diradarsi e a crescere stentatamente, tramite taglio di ringiovanimento condotto ad un'altezza di circa 30/40 cm. dal suolo;
- il reimpianto di siepi e fasce boscate lungo le scarpate, le rive dei fossi e dei torrenti, il bordo strada, i confini di campi e di proprietà, impiegando il numero più elevato possibile di specie autoctone caducifoglie e sempreverdi;

4.5. Per gli alberi isolati e gli alberi in filari sono consentiti:

- interventi di dendrochirurgia sulle piante palesemente interessate da cavità o marciumi;
- l'eliminazione delle piante di edera e di talla che costituiscono ostacolo al corretto sviluppo della pianta attaccata;

5. Per i tabernacoli, le fonti e i lavatoi ed i piccoli cimiteri di campagna sono consentiti i soli interventi di restauro tipologico (Rt) rivolti alla tutela ed alla conservazione, nella loro originaria destinazione, degli elementi tipologici, formali e strutturali;

6. Sono "monumenti storico-agrari", da tutelare per la loro unicità, caratterizzazione e localizzazione, le coltivazioni arboree quando sostenute da terrazzamenti; esse costituiscono modelli paesistici che testimoniano il rapporto tra l'uomo ed il territorio nella storia della comunità grevigiana.

Nelle aree definite "monumenti storico-agrari", individuate nella Tav. n.2 in scala 1:10.000 allegata al R.U., sono consenti solo interventi di conservazione attraverso il recupero ed il restauro delle parti deteriorate.

### ***Art.30 I complessi e gli immobili di interesse storico-artistico e le aree ed i manufatti di interesse archeologico***

1. Sono *complessi ed immobili di interesse storico-artistico* quelli compresi nell'elenco di cui all'Appendice A e puntualmente individuati nella Tav. n.2 in scala 1:10.000 allegata al presente R.U., tenuto conto del Titolo II, Cap. 8.4. del PTCP, distinti secondo le seguenti classificazioni:

- a) Singoli immobili e complessi edilizi di preminente interesse storico, architettonico e culturale appartenenti alla classe S1 di cui all'art.31. Trattasi di edifici di culto che hanno mantenuto la loro destinazione d'uso originaria, per i quali sono consentiti gli interventi di restauro tipologico (Rt) di cui all'Art.37 dell'Allegato A, con le modalità per il recupero di cui all'art.38 del medesimo Allegato A;

b) Singoli immobili e complessi edilizi di alto valore storico-artistico appartenenti alla classe S2 di cui all'art.31. Trattasi di edifici pubblici o privati vincolati ai sensi del D.Lgs.490/99, e di quelli per i quali, data la loro caratterizzazione, il P.S. ha ritenuto necessaria la conservazione dei valori in essi riconosciuti. Per tutti questi immobili sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e gli interventi di restauro architettonico (Ra) di cui all'Art.37 dell'Allegato A, con le modalità per il recupero di cui all'art.38 del medesimo Allegato A;

2. Sono *aree e manufatti di interesse archeologico* quelli compresi nell'elenco di cui all'Appendice B per i quali i lavori di scavo sono di esclusiva competenza del Ministero per i Beni e le Attività Culturali, tramite la Soprintendenza archeologica per la Toscana, così come previsto dall'art. 85 del D.lgs. 29.10.1999, n.490; tali lavori possono essere eseguiti in collaborazione con l'Amministrazione comunale;

3. Nelle *aree di interesse archeologico*, prima di iniziare qualsiasi attività di trasformazione morfologica a fini agricolo-produttivi, è fatto obbligo di segnalare l'iniziativa alla Soprintendenza archeologica per la Toscana;

4. Nelle normali attività di tipo agricolo od edilizio/produttivo, qualora l'Amministrazione riceva una denuncia o segnalazione di rinvenimento fortuito di reperti di interesse archeologico, il Sindaco dispone la sospensione dei lavori o la revoca delle autorizzazioni ed avverte immediatamente la Soprintendenza archeologica, che potrà procedere all'occupazione temporanea dell'area per la conduzione scientifica dello scavo.

## *Capo II* *Conservazione e trasformazione del patrimonio edilizio esistente*

### *Art.31 La classificazione degli immobili e gli interventi consentiti*

1. Per i singoli immobili e per i complessi edilizi del territorio aperto, oltreché per i Nuclei abitati di cui al successivo Art.51, sono stabilite le norme urbanistiche di conservazione e di trasformazione dell'edificato, costituite da una o più categorie di intervento;
2. Ai fini della classificazione degli immobili e dei complessi edilizi, nella cartografia in scala 1:10.000 di cui alla Tav. n.2 sono individuati i perimetri delle seguenti Aree:
  - a) Aree di protezione paesistica e/o storico ambientale
  - b) Aree soggette al vincolo paesaggistico
3. Tutti gli immobili ed i complessi edilizi, localizzati nei perimetri di cui alle lettere a) e b) del precedente comma 2, sono classificati S3, ad esclusione di quelli puntualmente classificati S1, S2, S5 e S7, individuati nella Tav.2 in scala 1:10.000. Gli immobili classificati S1 e S2 sono elencati e descritti nell'Appendice A allegata al R.U.. Gli immobili classificati S7 sono elencati e descritti nell'Appendice D allegata al R.U.
4. Tutti gli altri immobili ed i complessi edilizi, non localizzati nei perimetri di cui alle lettere a) e b) del precedente comma 2, sono classificati S4, ad esclusione di quelli classificati S1, S2, S5 e S7 di cui sopra.
5. Tutte le costruzioni accessorie ed i depositi per attrezzi agricoli e ricovero animali, secondo quanto previsto al successivo comma 6, sono classificati S6, qualunque sia la loro localizzazione.
6. Il patrimonio edilizio esistente nel territorio aperto è suddiviso nelle seguenti classificazioni:

**S1. Singoli immobili e complessi edilizi di preminente interesse storico, architettonico e culturale** elencati e descritti nell'Appendice A allegata al R.U., per i quali è necessario garantire la conservazione della destinazione d'uso originaria e dei valori storici e architettonici, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio, consentendone l'adeguamento funzionale e tecnologico.

Categorie di intervento: Rt -Interventi di restauro tipologico

**S2. Singoli immobili e complessi edilizi di alto valore storico- artistico** elencati e descritti nell'Appendice A allegata al R.U., per i quali è necessario garantire, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali esistenti, la conservazione dell'impianto architettonico assicurandone la funzionalità ed un uso adeguato e compatibile con le loro intrinseche caratteristiche.

Categorie di intervento: Ra - Interventi di restauro architettonico, Mo manutenzione ordinaria.

**S3. Singoli immobili e complessi edilizi di interesse d'insieme ricompresi nelle aree di protezione paesistica e/o storico/ambientale e nelle aree soggette a vincolo paesaggistico di cui al D.lgs.490/99**, per i quali è necessario garantire la conservazione degli organismi edilizi, consentendone la riorganizzazione funzionale interna compresa la variazione d'uso.

Categorie di intervento: Mo - Interventi manutenzione ordinaria; Ms - Interventi di manutenzione straordinaria; Rc1 - Interventi di risanamento conservativo.

Per gli immobili e complessi agricoli di proprietà di Aziende agricole valgono inoltre le disposizioni di cui ai successivi Artt.35 e 36.

**S4. Singoli immobili e complessi edilizi di interesse d'insieme non ricompresi nelle aree di protezione paesistica e/o storico/ambientale e nelle aree soggette a vincolo paesaggistico di cui al D.lgs.490/99**, per i quali è necessario garantire la conservazione degli organismi edilizi, consentendone la riorganizzazione funzionale interna ed esterna compresa la variazione d'uso.

Categorie di intervento: Mo - Interventi di manutenzione ordinaria; Ms - Interventi di manutenzione straordinaria; Rc2 - Interventi di risanamento conservativo.

Per gli immobili e complessi agricoli di proprietà di Aziende agricole valgono inoltre le disposizioni di cui ai successivi Artt.35 e 36.

**S5. Singoli immobili e complessi edilizi degradati** elencati e descritti nell'Allegato C allegato al R.U., per i quali, subordinatamente alla formazione di un Piano di Recupero, che preveda la disciplina per il recupero degli immobili, degli isolati e delle aree, o di un Progetto unitario, è consentita la riqualificazione e/o alla riorganizzazione funzionale e planivolumetrica.

Categorie di intervento: Vedi schede descrittive di cui all'Allegato C al presente R.U.

**S6. Costruzioni accessorie e depositi per attrezzi agricoli e ricovero animali.**

Trattasi di manufatti realizzati con materiali e modalità costruttive non conformi con gli indirizzi tecnico-estetici per la tutela delle caratteristiche architettoniche ed ambientali individuati all'Art.38 dell'Allegato A.

Per la riqualificazione e/o la riorganizzazione funzionale e planivolumetrica di tali manufatti, a seguito di una preventiva verifica della loro effettiva incongruenza da accertarsi attraverso apposita perizia tecnico-estetica, sono consentiti, tramite l'approvazione di un progetto edilizio esteso all'area di pertinenza, interventi di sostituzione senza mutamento della destinazione d'uso, anche attraverso l'accorpamento di più volumi attualmente separati, nel rispetto delle prescrizioni di cui al comma 13 dell'Art.38 dell'Allegato A.

Categoria di intervento: Mo, Ms, E, F, H. Nel caso in cui il manufatto sia in aderenza o nell'area di pertinenza di edifici o complessi edilizi classificati S1 ed S2 è prevista la sola categoria di intervento F.

Per gli immobili e complessi agricoli di proprietà di Aziende agricole valgono inoltre le disposizioni di cui al successivo Art.36.

**S7 Singoli immobili di recente formazione o vecchi immobili che sono stati oggetto di interventi di tipo incongruente** elencati e descritti nell'Appendice D allegato al R.U.; trattasi di edifici realizzati con modalità costruttive non conformi

con gli indirizzi tecnico-estetici per la tutela delle caratteristiche architettoniche ed ambientali facenti parte delle prescrizioni di cui all'Art.38 dell'Allegato A, per i quali è sempre ammessa la riorganizzazione funzionale interna e gli interventi di recupero per l'eliminazione del degrado paesaggistico-ambientale, senza mutamento della destinazione d'uso.

Categorie di intervento: Mo, Ms, F, H. Nel caso della categoria di intervento H, è ammesso un aumento volumetrico non superiore al 20% del volume esistente da demolire e ricostruire e la realizzazione di autorimesse interrato con le modalità di cui all'Art.38 dell'Allegato A.

Per gli immobili e complessi agricoli di proprietà di Aziende agricole valgono inoltre le disposizioni di cui ai successivi Artt.35 e 36.

7. Per i singoli immobili ed i complessi edilizi del territorio aperto, oltreché per i Nuclei abitati di cui al successivo art.51, con esclusione degli immobili classificati S5, le relative categorie di intervento sono consentite tramite approvazione di un progetto edilizio, salvo quanto diversamente stabilito dalle successive norme specifiche.

8. Possono essere sempre proposte motivate e limitate modifiche delle categorie di intervento previste per le classificazioni S3, S4, S5, ed S7 mediante la presentazione di un Piano di Recupero ed a seguito di accurati rilievi e approfonditi studi di carattere storico, stilistico e statico. Il Comune ha comunque la facoltà di assoggettare l'intervento edilizio a preventivo Piano di Recupero nel caso in cui, a seguito della presentazione di specifico progetto, si rilevi l'effettiva complessità degli interventi proposti.

9. Possono essere sempre realizzate, nei resedi dei singoli immobili o complessi edilizi classificati S3, S4 ed S7, autorimesse interrato nel numero di una per ogni unità immobiliare abitativa, con le modalità di cui al comma 10 dell'Art.38 dell'Allegato A.

10 Per gli edifici riconosciuti diruti attraverso la caratterizzazione descritta alla lettera G dell'Art.37 dell'Allegato A, gli interventi di ricostruzione sono disciplinati secondo quanto previsto alla stessa lettera G dell'art.37

### ***Art.32 La disciplina delle destinazioni d'uso degli immobili***

1. La variazione della destinazione, da agricola ad altra, degli immobili e dei complessi presenti nel territorio aperto facenti parte di aziende agricole di dimensioni superiori a quelle fissate dall'art.3 comma 2 della L.R. 64/95, modificata con L.R. 25/97, è consentita solo previa approvazione di P.M.M.A;

2. Fermo restando quanto stabilito al comma 1, per i singoli edifici e per i complessi edilizi, così come classificati al comma 6 dell'art.31, sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

a) per i *Singoli immobili e complessi edilizi di preminente interesse storico, architettonico e culturale* classificati S1, e per i *Singoli immobili e complessi edilizi di alto valore storico- artistico* classificati S2, è consentito esclusivamente il mantenimento dell'attuale destinazione se con essi

compatibile. L'eventuale variazione di destinazione è consentita esclusivamente per ricondurlo alla originaria destinazione o per attività pubbliche o di interesse pubblico. Per i *Singoli immobili e complessi edilizi di alto valore storico-artistico* classificati S2, aventi le caratteristiche previste dal successivo Art.44 è consentita la variazione di destinazione secondo quanto disciplinato dal medesimo Art.44.

b) per i *Singoli immobili e complessi edilizi di interesse d'insieme ricompresi nelle aree di protezione paesistica e/o nelle aree sottoposte a vincolo paesaggistico di cui al D.lgs.490/99* classificati S3, e per i *Singoli immobili e complessi edilizi di interesse d'insieme presenti sul restante territorio aperto* classificati S4, sono consentite esclusivamente le seguenti destinazioni d'uso o la variazione dall'una all'altra delle seguenti destinazioni:

- agricola
- residenziale
- ricettiva (secondo quanto stabilito al successivo Art.44)
- commerciale per pubblico esercizio nelle strutture alberghiere esistenti ed in quelle consentite ai sensi dell'art. 44 del vigente R.U. (Riga aggiunta con Del. C.C. n. 90 del 25.7.2007)
- commerciale di vicinato, secondo quanto prescritto dalla Legge Bersani, solo per quelli presenti nei Nuclei abitati
- commerciale per pubblico esercizio, per non più di 50 posti/tavolo, solo per quelli presenti nei Nuclei abitati
- studi professionali per non più di 100 mq, solo per quelli presenti nei Nuclei abitati
- pubblico o di pubblico interesse, solo per quelli presenti nei Nuclei abitati, riferito alle seguenti attività:
  - 1) circolo ricreativo-culturale per non più di 100 mq
  - 2) gallerie d'arte per non più di 100 mq
- artigianale, solo per quelli presenti nei Nuclei abitati, riferito alle seguenti attività di servizio alla residenza ed al turismo:
  - 1) artigianato artistico (ceramica, pittura, metalli preziosi)
  - 2) tappezzerie
  - 3) sartorie
  - 4) forni

a) per i *Singoli immobili e complessi edilizi degradati* classificati S5 sono consentite esclusivamente le destinazioni d'uso previste nelle schede descrittive di cui all'Allegato C allegato al presente R.U.

3. La variazione della destinazione d'uso degli immobili e dei complessi di proprietà di soggetti diversi dalle aziende agricole, senza aumento delle unità immobiliari, è subordinata all'approvazione di un progetto edilizio. La variazione della destinazione d'uso non è consentita nel caso di edifici isolati con superficie utile inferiore a 80 mq.

4. La variazione della destinazione d'uso degli immobili e dei complessi classificati S2 ed S3 è subordinata all'approvazione di un Piano di recupero nel caso in cui sia previsto l'aumento delle unità immobiliari.

5. La superficie utile di ogni unità abitativa conseguente alla realizzazione degli interventi edilizi previsti dal comma 2 al comma 4 non deve essere -di norma- inferiore a mq. 90, salvo i casi particolari dovuti a problemi di carattere distributivo, tipologico o strutturale, previsti nelle Norme per il recupero di cui all'Art.37 dell'allegato A, per i quali è ammessa una tolleranza.

6. Ai soggetti titolari di attività turistico-ricettive previste dalla L.R 23 marzo 2000, n.42 è consentita, per il solo periodo di svolgimento della attività medesima, la realizzazione di unità abitative non inferiori a 45 mq di superficie utile. Il soggetto titolare di attività turistico-ricettive è obbligato, al termine di tale attività, a ricondurre le unità abitative alle dimensioni e caratteristiche previste dalle norme in vigore al momento.



### *Capo III* *Gli interventi delle aziende agricole*

#### *Art.33. Gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica*

1. Nelle aree a prevalente ed esclusiva funzione agricola sono consentiti, alle aziende agricole che mantengono in produzione superfici fondiari minime non inferiori a quanto previsto al comma 2 dell'art.3 della L.R.64/95, i seguenti interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia:

- 1.1. realizzazione di nuove costruzioni ~~connesse e complementari con l'attività produttiva agricola~~ **per l'attività agricola**
- 1.2. interventi sul Patrimonio Edilizio Esistente senza presentazione del P.M.A.A.
- 1.3. interventi sul Patrimonio Edilizio Esistente con presentazione del P.M.A.A.
- 1.4. realizzazione di manufatti precari
- 1.5. trasformazione del suolo e delle colture
- 1.6. ~~attività agrituristica~~
- ~~1.7.~~ realizzazione di attrezzature per il tempo libero

2. L'azienda agricola che intende presentare un P.M.A.A. che coinvolge aree di territorio aperto soggette alla specifica disciplina degli aspetti paesaggistici ed ambientali di cui al Capo I del Titolo III del presente R.U., è obbligata ad integrare la documentazione del Piano con la proposta relativa alla gestione, recupero e mantenimento delle stesse aree riferita almeno alla durata degli impegni da assumere con l'Amministrazione comunale.

3. Tutti i P.M.A.A., al fine di garantire la tutela dei valori paesaggistici ed architettonici presenti e la ~~compatibilità~~ **compatibilità** delle trasformazioni proposte, devono contenere un progetto d'insieme, descrittivo di tutti gli interventi di trasformazione del suolo e delle colture, oltreché delle eventuali nuove volumetrie, comprendente:

- il rilievo planimetrico ante-operam dell'intera azienda, in scala ~~appropriata~~ **appropriata** (1:2.000 - 1:5.000) all'entità dell'intervento ed alle ~~dimensioni~~ **dimensioni** dell'azienda
- l'uso del suolo e la descrizione delle alberature, delle sistemazioni idrauliche, della viabilità e delle eventuali emergenze naturalistiche, storico artistiche ed archeologiche presenti
- l'inquadramento territoriale degli interventi di trasformazione e di conservazione del suolo
- il progetto di massima delle opere edilizie (piante, sezioni e prospetti)
- una relazione illustrativa giustificativa del dimensionamento delle nuove strutture edilizie e delle trasformazioni del suolo e delle colture e della rispondenza degli interventi alle norme tecniche di cui all'Allegato A.
- idonea documentazione fotografica -anche d'insieme- atta ad inquadrare gli interventi rispetto al contesto paesaggistico
- il computo metrico estimativo degli interventi di miglioramento fondiario, nonché delle manutenzioni programmate nel quinquennio successivo alla loro realizzazione.

**Art.34 Realizzazione di nuove costruzioni ~~connesse e complementari con~~ **per** l'attività agricola**

1. Nelle aree a prevalente o esclusiva funzione agricola del territorio aperto, la realizzazione di nuove costruzioni ~~connesse e complementari con~~ **per** l'attività agricola, è consentita, ai richiedenti imprenditori agricoli, secondo quanto disposto dall'art. 3 (*Nuovi edifici rurali*) della L.R. 64/95 e successive modifiche e dal Regolamento regionale 5 settembre 1997, n. 4, e nel rispetto delle prescrizioni relative alle tipologie edilizie ed alle norme tecniche contenute nei Capi I e II del TITOLO III dell'Allegato A.

2. La realizzazione di nuove costruzioni ~~connesse e complementari con~~ **per** l'attività agricola è consentita ~~solo~~ attraverso l'approvazione ~~comunale~~ di specifico P.M.A.A. di cui all'Art.4 della L.R.64/95 **e s.m.i.** Il P.M.A.A, oltre a dimostrare la consistenza delle produzioni del fondo deve mettere in evidenza le necessità strutturali dell'azienda, conseguenti alle attività di trasformazione, conservazione e commercializzazione dei prodotti agricolo-alimentari, nonché alle attività connesse. In particolare lo stesso P.M.A.A. deve contenere la descrizione dettagliata del ciclo produttivo che l'azienda intende attuare, espressa attraverso:

2.1. la quantificazione della mano d'opera attuale e la sua eventuale crescita in funzione del nuovo ciclo produttivo, ed il relativo rapporto di lavoro

2.2. la consistenza del patrimonio immobiliare dell'azienda, da dimostrare attraverso specifici rilievi, e la sua utilizzazione rispetto al modello di ciclo produttivo individuato, con la specificazione delle parti eventualmente non più utilizzabili a fini produttivi

2.3. la consistenza delle attrezzature, dei macchinari e degli impianti in uso all'azienda

2.4. la descrizione degli ordinamenti colturali, delle modalità di lavorazione, delle finalità produttive riferite alla commercializzazione diretta o alla trasformazione in azienda del prodotto per la successiva commercializzazione

2.5. uno schema progettuale riferito al modello di ciclo produttivo individuato, dimensionato rispetto ai parametri produttivi, alle tipologie delle attrezzature e dei macchinari, all'impiego di mano d'opera, atto a dimostrare la reale esigenza di eventuali incrementi volumetrici rispetto alle attuali potenzialità dell'azienda.

**2 bis.** La realizzazione di annessi agricoli in assenza di programma aziendale e quindi non soggetti al rispetto delle superfici fondiarie minime, è consentita nel caso di imprenditori agricoli la cui impresa risulta in attività ed iscritta alla CCIAA e che esercitano in via prevalente, da almeno un anno, una delle seguenti attività:

- trasformazione, lavorazione e vendita diretta dei prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo, del bosco o dall'allevamento, limitatamente alle attività richiamate al successivo comma 2 quinquies;

- allevamenti zootecnici minori.

La prevalenza dell'attività si intende verificata quando l'attività supera i 2/3 della produzione lorda vendibile.

La realizzazione di tali annessi è comunque esclusa nelle aree di protezione paesistica e/o storico ambientale di cui al precedente art. 25.

2 ter. La costruzione degli annessi non soggetti al rispetto delle superfici fondiarie minime è consentita a condizione che le aziende agricole non abbiano distolto dall'uso agricolo fabbricati di alcun tipo (anche se condonati o sanati ai sensi delle vigenti norme) e che i terreni non provengano da frazionamenti di aziende dotate di edifici agricoli nei 10 anni precedenti alla richiesta.

2 quater. Gli annessi non soggetti al rispetto delle superfici minime destinati al ricovero degli animali devono essere dimensionati tenendo conto dei seguenti parametri inderogabili:

Tipo di allevamento	Sup. coperta netta disp. per capo adulto equivalente	superficie scoperta minima per capo adulto equivalente	n. max. capi adulti equivalenti per ettaro/anno	n. max. capi adulti equivalenti tot./anno per allevamento	
Ovicapri Latte e carne	Pecore o capre e allievi	2	2,5	13	40
	Ariete o montone	3			
Suini	Suino adulto ingrasso oltre 110 kg pv	1,8	1,5	7	20 di cui massimo 7 scrofe
	Scrofe in allattamento con suinetti e verro	7,5	8		
Cunicoli	Riproduttrice con prole	0,7	5	100	200
	Coniglio da ingrasso	0,2	10		
Avicoli	Galline ovaiole	0,2	4	200	400
	Polli da ingrasso	0,15	4		
	Altri avicoli (tacchini, anatre, oche ecc.)	max 15 kg peso vivo /mq	15	1 UBA	2 UBA

Nel calcolo delle superfici realizzabili devono essere considerati tutti i capi allevati, anche quelli già ricoverati dall'azienda. E' necessario tenere conto degli animali in accrescimento da quantificare, tramite appropriati coefficienti di conversione, in unità o frazioni di unità di capo adulto, sia per quanto concerne il dimensionamento, sia nella verifica del numero massimo di capi allevabili.

Nel caso di allevamenti di diverse specie animali, il massimo di capi per ettaro e per allevamento si intende raggiunto quando risulti pari a uno la somma dei quozienti ottenuti per ogni specie, dividendo il numero di capi adulti equivalenti allevati, per il numero massimo dei capi adulti equivalenti per ettaro e per allevamento definiti in tabella.

2 quinquies. Gli annessi non soggetti al rispetto delle superfici minime destinati alla lavorazione del miele, compreso il deposito ed il locale smielatura ed eventuali spazi di vendita diretta, sono dimensionati secondo i seguenti parametri:

<b>numero di alveari</b>	<b>Superficie massima</b>
Da 1 a 25	30 mq
Da 25 a 50	30 mq fino a 25 alveari + 0,8 ad alveare, fino ad un massimo di 40 mq

Gli annessi non soggetti al rispetto delle superfici minime destinati alla trasformazione, lavorazione e vendita diretta sono consentiti limitatamente ai prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo nel caso di colture orticole a pieno campo o del bosco e sono dimensionati secondo i seguenti parametri:

<u>ordinamento colturale</u>	<u>Superficie fondiaria minima</u>	<u>Superficie coperta massima</u>
<u>colture orticole a pieno campo</u>	<u>1.000 mq</u>	<u>20 mq</u>
<u>bosco</u>	<u>3 ettari</u>	<u>20 mq</u>

2 sexies. Il progetto degli annessi di cui ai presenti comma 2 bis, 2 ter, 2 quater e 2 quinquies dovrà essere accompagnato da adeguata documentazione redatta da tecnico abilitato in materie agricole e forestali a sostegno del dimensionamento proposto e della funzionalità della struttura e che dovrà altresì evidenziare il rispetto delle norme sul benessere animale e sulla tutela delle risorse ambientali dall'inquinamento, precisando la tipologia, il dimensionamento e la localizzazione delle strutture accessorie necessarie (abbeveratoi, mangiatoie, recinzioni, concimaie, sistema di raccolta e smaltimento degli effluenti, ecc.). Tale relazione dovrà contenere il calcolo di unità di capo adulto presenti nell'allevamento applicando appropriate tabelle di conversione dei giovani allievi.

3. Nelle aree a prevalente funzione agricola, la realizzazione d'abitazioni agricole di volume superiore a 600 mc e la realizzazione di costruzioni accessorie di volume superiore a 1.000 mc. è sottoposta all'approvazione di un P.M.A.A. che assume valore di Piano Attuativo.

4. Per le aziende agricole specializzate nella produzione di vini di qualità che operano attraverso un ciclo produttivo completo (trasformazione, invecchiamento e commercializzazione del prodotto), ricomprese nelle aree ad esclusiva funzione agricola, il parere di competenza della Provincia in merito al P.M.A.A. di cui al precedente comma 2 deve tener conto delle valutazioni assunte in via preliminare dal Comune; per le medesime aziende gli indici di riferimento che individuano le dotazioni medie in termini di nuove costruzioni connesse e complementari con l'attività agricola possono essere diversi da quelli individuati nell'Appendice C *“Indirizzi, criteri e*

*parametri per l'attuazione della L.R.25/97" del PTCP purché determinati secondo quanto previsto dal medesimo comma 2.*

5. Nell'aree ad esclusiva funzione agricola la realizzazione d'abitazioni agricole di volume superiore a 300 mc e la realizzazione di costruzioni accessorie di volume superiore a 500 mc., è sottoposta all'approvazione di un P.M.A.A. che assume valore di Piano Attuativo.

6. Nelle aree ad esclusiva funzione agricola le nuove abitazioni agricole e le nuove costruzioni accessorie sono soggette alle seguenti ulteriori limitazioni:

6.1 in presenza di nuclei o preesistenze edilizie, la realizzazione di nuove abitazioni agricole e di nuove costruzioni accessorie è ammessa solo nelle adiacenze degli stessi, e con l'osservanza dei criteri di contestualizzazione morfologica individuati nel Capo II del TITOLO III dell'Allegato A, salvo i casi in cui i nuclei o le preesistenze edilizie stesse siano classificati S1 o S2;

6.2 in assenza di nuclei o preesistenze edilizie la realizzazione di nuove abitazioni agricole e di nuove costruzioni accessorie non deve compromettere la percezione dei valori consolidati del paesaggio rurale, e quindi non deve -di norma- superare un piano fuori terra con le seguenti limitazioni:

- abitazioni agricole, altezza max mt.3,50
- costruzioni accessorie, altezza max mt.4.

6.3 le nuove abitazioni sono consentite esclusivamente per i nuclei familiari delle seguenti figure professionali che operano direttamente nell'azienda:

- coltivatore diretto
- salariato dipendente a tempo indeterminato
- l'imprenditore agricolo che impieghi ~~almeno~~ **almeno** un salariato dipendente a tempo indeterminato

6.4 la superficie massima complessiva delle abitazioni agricole è così determinata:

- 110 mq per nucleo familiare superiore a due unità
- 75 mq per nucleo familiare di due unità
- 60 mq per famiglia mononucleare

7. Nelle aree ad esclusiva funzione agricola è comunque sempre vietata la realizzazione di serre.

### ***Art.35 Gli interventi sul Patrimonio Edilizio Esistente senza presentazione del P.M.A.A.***

1. Sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola classificato S3, S4 e S7, presente nelle aree a prevalente funzione agricola, oltre a quanto previsto dal precedente Art.31, sono consentiti, senza mutamento della destinazione d'uso e senza aumento delle unità abitative, i seguenti interventi:

1.1. trasferimenti di volumetrie, nei limiti del 10% del volume degli edifici aziendali utilizzati a fine agricolo e fino ad un massimo di 600 mc di volume ricostruito.

1.2. ampliamenti "una tantum" per le residenze rurali fino ad un massimo di 100 mc;

1.3. ampliamenti "una tantum del 10% del volume esistente degli annessi d'aziende agricole, comunque fino ad un massimo di 300 mc.

2. Sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola classificato S3, S4 e S7, presente nelle aree ad esclusiva funzione agricola, oltre a quanto previsto dal precedente Art.31, sono consentiti, senza mutamento della destinazione d'uso e senza aumento delle unità abitative, i seguenti interventi:

- 2.1. trasferimenti di volumetrie, nei limiti del 10% del volume degli edifici aziendali utilizzati a fine agricolo e fino ad un massimo di 300 mc di volume ricostruito.
- 2.2. ampliamenti "una tantum" per le residenze rurali fino ad un massimo di 100 mc.
- 2.3. ampliamenti "una tantum del 10% del volume esistente degli annessi d'aziende agricole, comunque fino ad un massimo di 300 mc.

***Art.36 Gli interventi sul Patrimonio Edilizio Esistente con presentazione del P.M.A.A.***

1. Sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola, classificato S3, S4, S6, S7, presente nelle aree a prevalente ed esclusiva funzione agricola, oltre a quanto previsto al precedente art.31, sono consentiti, fermo restando il rispetto delle superfici fondiari minime di cui all'art.3 commi 2 e 3 della L.R.64/95 modificata dalla L.R.25/97, i seguenti ulteriori interventi:

- 1.1. ampliamenti volumetrici superiori a quelli previsti dal precedente articolo 35, nel qual caso il P.M.A.A. assume valore di Piano Attuativo.
- 1.2. ristrutturazione urbanistica (E), mediante la presentazione di un Piano di Recupero ed a seguito d'accurati rilievi e approfonditi studi di carattere storico, stilistico e statico.
- 1.3. mutamento della funzione produttiva-agricola con funzione abitativa agricola e viceversa, e mutamento della destinazione d'uso agricola con altre destinazioni d'uso.

2. Nelle aree ad esclusiva funzione agricola, gli ampliamenti volumetrici di cui al precedente punto 1.1 da realizzarsi in presenza di nuclei o preesistenze edilizie, sono subordinati all'osservanza dei criteri di contestualizzazione morfologica individuati nel Capo II del Titolo III dell'Allegato A, comunque con l'esclusione d'interventi di sopraelevazione.

***Art.37 Installazione di manufatti precari temporanei e ulteriori manufatti ad uso agricolo in assenza di programma aziendale nelle aree delle Aziende agricole da parte dell'imprenditore agricolo***

1. L'installazione di manufatti precari temporanei nelle aree delle Aziende agricole, comunque ammessa al di fuori dei P.M.A.A., è consentita, previa comunicazione al Comune recante esplicita dichiarazione in merito:

- all'utilizzo del manufatto, che deve essere previsto per un tempo inferiore all'anno **periodo non superiore a due anni;**
- alle esigenze produttive dell'azienda agricola, che ne giustifichino l'installazione;
- all'impegno alla rimozione dello stesso al termine del periodo d'utilizzazione dichiarato.

2. L'installazione di manufatti per un periodo superiore a due anni nelle aree delle aziende agricole, è consentita, previa presentazione di idoneo titolo edilizio, per il ricovero degli animali nel rispetto dei seguenti limiti:

tipo di allevamento	n. massimo capi adulti o equivalenti per anno	Superficie Agraria Utilizzata (SAU) minima per capo adulto	superficie coperta stalla per capo (mq/capo)	superficie minima del parchetto o paddock (mq/capo)
galline e polli	50	50	0,3	4
conigli	10 riproduttori	100	0,6	10
ovini/caprini	10	800	2	3
suini	5 adulti	1400	2,4	8
bovini	4 adulti	5000	10	15
equini	4 adulti	5000	10	15

numero di alveari	Superficie massima
Da 1 a 25	30 mq

Nel caso dell'allevamento di più specie animali la superficie degli annessi non deve comunque superare i 40 mq complessivi. E' necessario inoltre tenere conto degli animali in accrescimento da quantificare, tramite appropriati coefficienti di conversione, in unità o frazioni di unità di capo adulto sia per quanto concerne il dimensionamento sia nella verifica del numero massimo di capi allevabili.

Nel caso di allevamenti di diverse specie animali il massimo di capi per allevamento e la SAU si intende raggiunto quando risulti pari a uno la somma dei quozienti ottenuti per ogni specie dividendo il numero di capi adulti equivalenti allevati per il numero massimo dei capi adulti equivalenti per ettaro e per allevamento definiti in tabella.

Le loro caratteristiche costruttive devono seguire le stesse prescrizioni degli annessi non soggetti al rispetto delle superfici fondiari minime.

3. Il progetto del manufatto dovrà essere accompagnato da una relazione redatta da tecnico abilitato in materie agricole e forestali a sostegno del dimensionamento proposto e della funzionalità della struttura, che dimostri che non sussistono alternative o annessi già esistenti che possono essere utilizzati a tale scopo e che evidenzia altresì il rispetto delle norme sul benessere animale e sulla tutela delle risorse ambientali dall'inquinamento, precisando la tipologia, il dimensionamento e la localizzazione delle strutture accessorie necessarie (abbeveratoi, mangiatoie, recinzioni, concimaie, sistema di raccolta e smaltimento degli effluenti, ecc.).

4. I manufatti di cui al presente articolo non possono essere inseriti nel computo dei beni aziendali. L'imprenditore agricolo si impegna a mantenere tali manufatti per il solo periodo in cui sono necessari allo svolgimento dell'attività agricola. Al momento del rilascio del titolo abilitativo si impegna altresì, mediante atto unilaterale d'obbligo, alla loro rimozione e al ripristino dello stato dei luoghi una volta cessata la necessità di utilizzo.

5. L'installazione dei manufatti di cui al presente articolo è comunque esclusa nelle aree di protezione paesistica e/o storico ambientale, di cui al precedente art. 25.

***Art.38 La trasformazione del suolo e delle colture nelle aree a prevalente funzione agricola***

1. Sono consentite le variazioni degli ordinamenti colturali in coerenza con l'ambiente ed il paesaggio agrario consolidato nella tradizione locale, sempre che gli impianti e le forme d'allevamento delle piante arboree siano eseguiti con essenze tipiche e materiali tradizionali.

2. Le sistemazioni del suolo agrario e delle opere connesse, come le regimazioni delle acque superficiali o le sistemazioni di protezione dai movimenti di massa devono essere realizzate in modo da evitare manufatti troppo visibili e rilevanti, e comunque disarmonici rispetto all'esistente paesaggio agrario. Dette sistemazioni sono sottoposte ad autorizzazione comunale per verificare che l'impatto ambientale delle trasformazioni sia sostenibile sotto il profilo paesistico, idrologico e della difesa del suolo, e ciò in coerenza con quanto previsto all'Art.42 dell'allegato A. - Norme Tecniche.

3. Nelle aree del territorio aperto, classificate nella Tav. n. 8 del P.S come *“Terreni agricoli e forestali che presentano limitazioni di natura fisica alle utilizzazioni produttive con eventuale presenza di dissesti idrogeologici superficiali o profondi, boschi caratterizzati da scarsa copertura arborea a seguito di fenomeni d'incendio”* e come *“Terreni agricoli con forti limitazioni all'utilizzazione produttiva nei quali le sistemazioni idraulico-agraria risultano fondamentali per la prevenzione dei fenomeni d'erosione superficiale e dei fenomeni di dissesto idrogeologico”*, gli interventi d'utilizzazione delle risorse agricole e forestali, sono condizionati alla realizzazione d'opere finalizzate a limitare e controllare le manifestazioni di dissesto già in atto e l'eventuale erosione superficiale dei terreni.

4. Devono essere conservate, anche in forma ridotta, quale testimonianza della tradizione dei luoghi, le colture arboree e promiscue e le sistemazioni con terrazzamenti in pietra presenti nelle aree appositamente individuate nella Tav. n.2 in scala 1:10.000 allegata al presente R.U.

5. Nel caso di cambiamento d'uso d'aree non coltivate o di primi rimboschimenti e disboscamenti, i relativi progetti sono sottoposti alla fase di verifica **di assoggettabilità**, di cui all'Art.11 della L.R.79/98 di competenza del Comune, quando rientrano nelle soglie dimensionali individuate nelle lettere a) e b) dell'Allegato B3 dalla medesima legge **10/2010 e s.m.i.**

6. Ogni opera di trasformazione del suolo deve essere realizzata nel rispetto delle specifiche prescrizioni indicate nel Capo I, dagli art. dal 16 al 29 compreso del presente R.U.

***Art.39 La trasformazione del suolo e delle colture nelle aree ad esclusiva funzione agricola***

1. Nelle aree ad esclusiva funzione agricola, oltre a quanto previsto al precedente art.38, valgono le seguenti ulteriori indicazioni:



- a) la produzione agricola deve continuare ad incentrarsi in quelle coltivazioni arboree tipiche quali la vite e l'olivo che costituiscono obiettivo economico prevalente degli imprenditori e degli operatori in genere, da realizzarsi in coerenza con le indicazioni prescrittive riferite alla tutela delle caratteristiche geomorfologiche ed ambientali del territorio, e secondo le tecniche agrarie tradizionali (d'allevamento delle piante arboree) della cultura chiantigiana. Nei particolari contesti -i cosiddetti "monumenti storico-agrari"-, dovranno essere conservate le attuali coltivazioni.

#### ***Art.40 Le attività agrituristiche***

1. Nelle aree a prevalente od esclusiva funzione agricola del territorio aperto, l'attività agriturbistica, è consentita ai richiedenti imprenditori agricoli, secondo quanto disposto dalla L.R. 76/94 ~~"Disciplina delle attività agrituristiche"~~ n. 30 del 23/06/2003 **"Disciplina delle attività agrituristiche in Toscana"** e successive modificazioni ed integrazioni.

2. E' consentito ~~il superamento dei limiti d'ospitalità di 30 posti letto previsti dalla suddetta legge alle seguenti condizioni:~~

- ~~le aziende agricole devono avere superficie minima di 30 ettari ed una dotazione minima di tre fabbricati adatti allo scopo;~~
- ~~l'esercizio dell'agriturismo deve essere svolto dai soggetti legittimati di cui all'art.4 della L.R. 76/94;~~
- ~~la sussistenza delle condizioni all'esercizio delle attività agrituristiche, per il superamento dei limiti d'ospitalità e loro identificazione, deve essere sempre dimostrata mediante P.M.A.A. di cui all'art.4 della L.R.64/95.~~
- l'utilizzo di unità abitative indipendenti per il recupero di edifici di valore storico, culturale ed ambientale individuati negli elenchi di cui all'Appendice A, nonché per il recupero degli immobili posti nei Nuclei Abitati di cui all'Art. 51 delle presenti Norme Urbanistiche, **compatibilmente con le caratteristiche di ruralità dei luoghi e con quanto previsto dall'art. 17 della L.R. 30/2003.**

3. ~~Non è consentita l'utilizzazione a fini agriturbistici degli annessi agricoli facenti parte d'Aziende agricole che non mantengono in produzione superfici fondiarie superiori a quanto stabilito al comma secondo dell'art. 3 della L.R. 64/95 e successive modificazioni ed integrazioni.~~

L'utilizzazione del patrimonio edilizio rurale per attività agriturbistica deve avvenire nel rispetto delle disposizioni delle Norme urbanistiche di cui al precedente Art. 31 e delle norme per il recupero previste per gli interventi consentiti di cui all'Art. 37 dell'Allegato A, con la realizzazione di unità abitative non inferiori a 45 mq di superficie utile.

#### ***Art.41 Le attrezzature sportivo-ricreative delle Aziende agricole***

1. E' consentita la realizzazione di una sola attrezzatura sportivo-ricreativa nelle aree di pertinenza degli immobili o complessi edilizi residenziali o agriturbistici **e comunque alle seguenti condizioni:**

- non sono consentiti nuovi volumi di servizio come bagni, servizi igienici e spogliatoi;
- le nuove piscine, comunque interrate laddove realizzabili, non dovranno essere collegate alla rete distributiva dell'acquedotto e dovranno essere dimostrate le modalità di approvvigionamento idrico e di scarico; le vasche non dovranno essere dotate di impianto di riscaldamento, dovranno essere localizzate nelle pertinenze dei fabbricati e le finiture non potranno costituire contrasto con il carattere agricolo dell'insieme e i colori ammessi dovranno essere scelti a seconda del contesto e in ogni caso in armonia con l'ambiente;
- per tutti i tipi di impianti sportivi a carattere privato e di servizio alle attività agrituristiche, non è consentito l'uso di reti di recinzione salvo che per la tutela e la sicurezza generale.

Per le piscine ad uso natatorio valgono comunque le disposizioni delle L.R. n. 8 del 9 marzo 2006 e s.m.i. e relativi regolamenti attuativi.

2. Nelle aree di pertinenza degli immobili o complessi edilizi residenziali classificati S2 "Singoli immobili e complessi edilizi d'alto valore storico artistico", è consentita la realizzazione di una sola attrezzatura sportivo-ricreativa, a condizione che il progetto garantisca la conservazione degli spazi pertinenziali di tipo monumentale esistenti costituiti da giardini, aie, ed altre testimonianze di valore artistico o naturalistico, ed assicuri un corretto inserimento dell'opera rispetto al valore monumentale del contesto esistente.

3. Per le attività agrituristiche d'aziende agricole che mantengono in produzione superfici fondiarie superiori a quanto stabilito al comma secondo dell'art. 3 della L.R. 64/95 e successive modificazioni ed integrazioni è ammessa la realizzazione anche più di un'attrezzatura sportivo-ricreativa. La superficie interessata dalle attrezzature per il tempo libero non deve comunque eccedere i mq. 3.000 per ciascun'Azienda.

4. Le attrezzature sportivo-ricreative devono essere realizzate nel rispetto delle Norme Tecniche contenute nel Capo V del Titolo III dell'Allegato A.

## **Capo IV**

### ***Gli interventi di soggetti diversi dalle Aziende agricole***

#### ***Art.42 Gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica***

1. Nelle aree a prevalente ed esclusiva funzione agricola sono consentite, ai soggetti diversi dalle Aziende agricole, ovvero a tutti coloro che svolgono attività riferite a fondi aventi superfici inferiori ai minimi previsti dal comma 2 dell'art.3 della L.R. 64/95, le seguenti attività di trasformazione urbanistica e edilizia compatibili con l'utilizzazione delle risorse del territorio:

- a) interventi sul Patrimonio Edilizio Esistente
- b) attività alberghiere
- c) realizzazione di depositi per attrezzi agricoli e ricoveri per animali
- d) realizzazione d'attrezzature per il tempo libero
- e) realizzazione d'impianti di servizio
- f) realizzazioni di costruzioni relative alla prima lavorazione del legname
- g) interventi d'utilizzazione del suolo (aree di pertinenza)
- h) attività estrattive

#### ***Art.43 Gli interventi sul Patrimonio Edilizio Esistente***

1. Ai soggetti diversi dalle Aziende agricole sono consentiti gli interventi di conservazione e trasformazione del patrimonio edilizio esistente secondo le norme di cui al precedente art.31 e le variazioni d'uso secondo la disciplina di cui al precedente art.32.

#### ***Art.44 Le attività alberghiere***

1. E' consentita, nel rispetto delle norme di cui ai precedenti artt.31 e 32, l'attività di tipo alberghiero negli edifici esistenti con destinazione d'uso non agricola, subordinatamente all'approvazione di uno specifico Piano di Recupero, e comunque esclusivamente nei casi in cui sia possibile dimostrare l'esistenza delle necessarie infrastrutture in grado di garantire la tutela delle risorse essenziali del territorio, e con le seguenti ulteriori limitazioni e prescrizioni:

- il volume dell'edificio deve essere superiore a 2.500 mc;
- l'accessibilità deve essere garantita da una viabilità esistente idonea a sostenere il passaggio anche di mezzi pesanti, senza richiedere modifiche sostanziali di tracciato, fatte salve le prescrizioni di cui all'art.28 "La viabilità minore, percorsi storici e viabilità panoramica" ed all'art.29 "Gli elementi minori del paesaggio ed i monumenti storico-agrari".
- deve essere facilmente reperibile, senza indurre a particolari trasformazioni, l'area necessaria per il parcheggio e per le attrezzature di supporto all'attività ricettiva;
- deve essere garantita la necessaria disponibilità energetica
- devono inoltre essere garantiti:
  - l'approvvigionamento idrico

- lo scarico delle acque saponose, attraverso disoleatori con capacità di lt.100 per abitante equivalente
  - la depurazione delle acque nere, esclusivamente attraverso vasche Imhoff con capacità di lt. 200 per abitante equivalente, e lo smaltimento attraverso la fitodepurazione per sub-irrigazione totale
  - l'accumulo delle acque piovane, attraverso la realizzazione di vasche di raccolta per uso irriguo e non pregiato in misura di 1.000 lt. ogni 4 posti letto
  - lo smaltimento dei rifiuti solidi;
2. Ogni intervento deve prevedere l'applicazione dei criteri per la bioedilizia di cui all'Art. 22 dell'Allegato A.

***Art. 45 Realizzazione di depositi per attrezzi agricoli, prodotti agricoli e per il ricovero degli animali da parte di soggetti diversi dall'imprenditore agricolo e per l'agricoltura amatoriale***

1. **Gli annessi necessari all'esercizio dell'attività agricola amatoriale e al ricovero di animali domestici da parte dei soggetti diversi dagli imprenditori agricoli, sono ammessi in tutto il territorio comunale, ad eccezione delle aree di protezione paesistica e/o storico ambientale di cui all'art. 25.** Non è **comunque** consentita la realizzazione di depositi per attrezzi agricoli, prodotti agricoli e per il ricovero degli animali su fondi di superficie inferiore a 2.000 mq.

2. E' consentita la realizzazione di depositi per attrezzi agricoli, prodotti agricoli e per il ricovero degli animali, su fondi costituiti da un unico corpo e della superficie superiore a 2.000 mq., nel rispetto delle prescrizioni qualitative ed ambientali di cui all'Art.34 dell'Allegato A e delle seguenti ulteriori condizioni:

- a) i fondi risultino effettivamente coltivati nella superficie minima di mq. 2.000 e privi di fabbricati. Sono escluse dal computo della superficie del fondo di riferimento le parti effettivamente boschive e quelle comunque perimetrate a bosco nella Tav. 5.5 del Piano Strutturale. ~~Detti fondi non devono inoltre risultare confinanti con altri della stessa proprietà ove siano presenti fabbricati, qualunque sia la destinazione dei fabbricati stessi.~~
- b) la superficie utile interna massima del deposito è di mq. 6.
- c) la superficie utile interna massima di ogni deposito può essere ampliata di mq di 0,5 per ogni 500 mq. **oltre i 2.000 mq minimi** di terreno effettivamente coltivato, comunque fino ad un massimo di 20 mq.
- d) al fine di ottenere i minimi requisiti previsti per il superamento dei limiti di cui al comma 1, l'edificazione di tali depositi può avvenire anche unendo fondi confinanti, nel rispetto comunque del dimensionamento prescritto al precedente punto c).
- e) **su ciascun fondo, o insieme di terreni concorrenti alla formazione della superficie minima richiesta, è ammessa la realizzazione di un solo manufatto.**
- f) **la realizzazione è subordinata alla sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo che impegni il proponente a non alienare separatamente l'annesso dal fondo su cui insiste e alla sua rimozione/demolizione al cessare dell'attività agricola.**

3. Non potranno essere rilasciate concessioni edilizie per l'edificazione di depositi o ricoveri nei 20 anni successivi al rilascio di concessioni che prevedano il cambio di destinazione di edifici rurali esistenti per scopi diversi dall'agricoltura.

4. Non potranno altresì essere rilasciate concessioni per l'edificazione di depositi o ricoveri di pertinenza di fondi, già facenti parte di Aziende agricole, che a partire dall'entrata in vigore della L.R.64/95 siano stati interessati, al di fuori di quanto previsto dal Programma di Miglioramento Agricolo Aziendale di cui all'art. 4 della L.R. 64/95, da trasferimenti di proprietà nei 20 anni precedenti la richiesta di concessione. Sono fatti salvi i trasferimenti che abbiano origine da risoluzione di contratti di mezzadria, da procedure espropriative o da successioni ereditarie o derivanti obbligatoriamente dall'applicazione di normative comunitarie o nazionali.

5. La progettazione dei depositi e dei ricoveri dovrà garantire l'inserimento delle costruzioni nel territorio con il minore impatto paesaggistico ed ambientale uniformandosi ai criteri dettati al precedente Capo I.

6. La loro localizzazione non dovrà interessare le aree di crinale o le emergenze paesaggistiche e dovrà garantire continuità con i fabbricati esistenti anche attraverso la realizzazione in aderenza a muri esistenti.

7. E' consentita la realizzazione di depositi e ricoveri ~~interrati~~ **interrati** nel rispetto di quanto stabilito per tale tipologia all'Art.34 dell'Allegato A.

#### ***Art.45 bis Realizzazione di strutture per la prima lavorazione del legname***

1. Al fine di garantire la valorizzazione della risorsa boschiva del territorio attraverso un diretto collegamento ad esso, è consentita la realizzazione di strutture "strettamente necessarie" per il deposito stagionatura e prima lavorazione per attività di impresa specializzata nel settore che faccia uso esclusivamente di legname proveniente da superfici boscate della zona.

Le strutture consentite si riferiscono esclusivamente:

ad una tettoia per il ricovero del legname e dei macchinari per la segagione della superficie massima coperta non superiore a mq. 200 ed un'altezza non superiore a mt. 4, ad a un edificio di servizio consistente in un fabbricato avente superficie utile non superiore a mq. 32.

Per "strutture strettamente necessarie", è da intendersi la tettoia per la quale vale comunque il limite massimo di mq. 200 in termini di superficie coperta. La misura di tale parametro, fino alla misura massima suddetta, può essere attribuita alla tettoia oggetto di richiesta, caso per caso, attraverso un progetto che preveda una stima quantitativa degli spazi necessari per svolgere adeguatamente l'attività, in funzione quindi di un "piano-programma di sviluppo" in cui venga evidenziato il ciclo produttivo in funzione della quantità e qualità del prodotto oggetto di lavorazione, i metodi di conservazione e stagionatura, la mano d'opera impiegata e le attrezzature utilizzate.

2. L'area deve risultare già servita da rete viaria principale, le caratteristiche morfologiche dell'area devono garantire una limitata necessità di opere di spianamento e l'area stessa non deve trovarsi in posizione panoramica o interessare i crinali.

La progettazione dovrà garantire l'inserimento delle costruzioni nel territorio con il minore impatto paesaggistico ed ambientale uniformandosi ai criteri dettati al precedente Capo II del Titolo III dell'Allegato A.

La tettoia deve essere di forma rettangolare ed aperta su almeno due lati adiacenti, deve essere realizzata completamente in legno sia nella struttura che nelle finiture, compreso l'eventuale chiusura dei due lati adiacenti. La copertura deve risultare della tipologia "a capanna" consistente in due falde inclinate delle stesse dimensioni e pendenza, con manto di copertura in laterizio di tegole e coppi del tipo invecchiato.

Le strutture devono essere realizzate nel rispetto delle norme tecniche di cui all'Art. 35 dell'Allegato A. L'area interessata dalle strutture può essere recintata.

3. La concessione edilizia dovrà essere richiesta subordinatamente alla preventiva approvazione di un progetto di fattibilità, completo delle eventuali opere di mitigazione, idoneo a valutare l'impatto paesaggistico ambientale e rilasciata subordinatamente alla stipula di una convenzione riferita ad un periodo massimo di 20 (venti) anni.

La convenzione deve obbligare l'impresa:

al mantenimento della destinazione d'uso e dell'attività per il periodo di tempo stabilito in coerenza con il programma presentato e, per il conseguimento degli obiettivi programmati, a non alienare separatamente le superfici fondiarie dalle strutture da costruire.

a presentare al Comune, ogni 2 (due) anni dalla stipula della convenzione, una relazione, corredata di fotografie, resa sotto forma di autocertificazione ai sensi del DPR 445/2000 riguardante lo stato di attuazione degli obiettivi programmati. La Commissione Tecnica Interna verificherà la corrispondenza di quanto sopra dichiarato con l'effettivo stato dei luoghi.

alla rimozione della tettoia al termine del tempo convenzionato o, se precedente, al momento dell'eventuale cessazione dell'attività, qualunque ne sia la causa

all'ottemperanza degli impegni assunti attraverso la prestazione di idonee garanzie per la rimozione della stessa tettoia.

La convenzione può inoltre prevedere la possibilità per l'avente titolo, entro un anno dalla scadenza del tempo convenzionato, di richiedere proroga alla stessa per un altro periodo di anni 5 (cinque) per la conservazione dei manufatti e della stessa attività. L'Amministrazione Comunale si riserva di valutare tale possibilità attraverso una nuova verifica dello stato dei luoghi, dello stato di conservazione dei manufatti e del permanere della necessità di continuare l'attività.

Per l'edificio da adibire a servizi di cui al precedente comma 2, per il quale ne è consentita la realizzazione in muratura tradizionale, la convenzione deve prevedere la conservazione dello stesso nel tempo, oltre al periodo stabilito dalla convenzione, con una riconversione dell'uso per deposito attrezzi a servizio del fondo agricolo, in analogia a quanto previsto per i ricoveri attrezzi di cui al precedente art. 45.

*(Articolo aggiunto con Del. C.C. n 91 del 27.09.2005)*

#### ***Art.45 ter Le attrezzature di ricovero dei cani per le attività venatorie***

**1. In tutto il territorio comunale, ad eccezione delle aree di protezione paesistica e/o storico ambientale di cui all'art. 25 è consentita la costruzione di annessi adibiti a**

ricovero per cani da caccia esclusivamente ad associazioni di cacciatori aventi la sede nel Comune di Greve in Chianti, per i quali si deve osservare:

- dimensione minima del fondo su cui insistono tali annessi di mq. ~~5.000~~ 2.000;
  - spazio vitale ~~Sul~~ di 10 mq/cane adulto, di cui almeno 2 mq coperti e con la restante parte dotata di sistemi per l'ombreggiamento estivo (tettoie o parate);
  - una superficie aggiuntiva massima di mq. 20 di SUL adibita per ambulatorio veterinario, toelettatura, deposito prodotti sanitari, preparazione pasti e deposito derrate;
  - adeguati spazi recintati per la sgambatura e l'addestramento dei cani, di misura non inferiore a mq 1.000 e non superiore a mq. 2.000;
  - il ricovero deve avere una capacità atta contenere un numero di cani non inferiore a 10 e non superiore a 40 unità;
  - i box dovranno essere costruiti con strutture leggere e rimovibili in legno e con altezza massima m. 2,20 e pavimentati con materiali atti a soddisfare le esigenze igieniche ed essere facilmente disinfettabile; la pavimentazione, semplicemente appoggiata, dovrà consentire il deflusso delle acque di lavaggio ed essere munita di griglie di scarico; i reflui dovranno essere raccolti in appositi pozzetti ed incanalati per il successivo trattamento nel rispetto delle normative vigenti in materia;
  - eventuali locali da adibire gli usi di ambulatorio veterinario, toelettatura, deposito prodotti sanitari, preparazione pasti e deposito derrate, dovranno avere le stesse caratteristiche e potranno avere separazioni interne per delimitare spazi ad uso diverso; le eventuali finestre dovranno avere una superficie di massimo 1/10 della SUL consentita, con davanzali posti ad un'altezza non inferiore a m 1,50 dal livello interno;
  - le recinzioni, con altezza massima di metri 2, dovranno essere realizzate con pali di castagno in rete a maglia di 3 – 5 cm zincata e dovranno inoltre essere previste opportune schermature con siepi di arbusti e filari di specie vegetali locali ad alto fusto, differenziate e a sesto irregolare (siepe pluristratificata), previa presentazione di specifico progetto contestuale alla richiesta del Permesso di Costruire. Non è ammessa la realizzazione di recinzioni in rete per superfici superiori ad 5.000 mq.
2. Le distanze da osservare per gli annessi per il ricovero dei cani da caccia sono:
- da abitazioni e case sparse distanza, non inferiore a 150 metri,
  - da centri abitati e strutture turistico ricettive esistenti, non inferiore a 250 metri
  - da eventuali abitazioni a servizio dello stesso annesso di ricovero per cani, non inferiore a 50 metri (previa verifica di compatibilità igienico sanitaria).
3. L'associazione proponente tramite Atto d'obbligo dovrà impegnarsi a:
- mantenere tale annesso per un tempo limitato all'attività e a provvedere alla rimozione al cessare dell'attività di ricovero;
  - rendere autonoma la fornitura di acqua necessaria per la pulizia e per l'allevamento, non attingendo all'acquedotto comunale;
  - presentare idonea polizza fidejussoria a garanzia delle opere di demolizione e rimessa in pristino dello stato dei luoghi antecedente alla realizzazione.

#### ***Art. 46 Realizzazione di attrezzature sportivo-ricreative***

1. E' consentita la realizzazione di una sola attrezzatura sportivo-ricreativa nelle resede degli immobili o complessi edilizi residenziali, **mentre, nel caso di destinazione d'uso turistico-ricettiva, è ammessa la realizzazione anche più di un'attrezzatura sportivo-**

ricreativa, in ogni caso da realizzarsi nel rispetto delle norme tecniche contenute nel Capo V del Titolo III dell'Allegato A.

2. Nel resede degli immobili o complessi edilizi residenziali classificati S2 “*Singoli immobili e complessi edilizi di alto valore storico artistico*”, è consentita la realizzazione di una sola attrezzatura sportivo-ricreativa, a condizione che il progetto garantisca la conservazione degli spazi pertinenziali di tipo monumentale esistenti costituiti da giardini, aie, ed altre testimonianze di valore artistico o naturalistico, ed assicuri un corretto inserimento dell'opera rispetto al valore monumentale del contesto esistente.

#### ***Art. 46 bis. Realizzazione di appostamenti fissi per l'attività venatoria***

1. L'installazione di manufatti nei siti in cui sono autorizzati gli appostamenti fissi per l'esercizio dell'attività venatoria è consentita in tutto il territorio comunale, ad eccezione delle aree di protezione paesistica e/o storico ambientale di cui all'art. 25 nel rispetto della L.R. 3/1994 e s.m.i. e del relativo Regolamento di attuazione, in conformità a quanto previsto al comma 1 punto f) dell'art. 136 della L.R. 65/2014.

2. Tali manufatti sono consentiti a condizione che:

- a) non comportino alcuna alterazione permanente dello stato dei luoghi, non comportino la trasformazione del bosco e non richiedano la realizzazione di nuove infrastrutture;
- b) siano realizzati con materiali leggeri (in legno, con strutture tubolari o con altri materiali tradizionali tipici della zona);
- c) non comportino volumetrie;
- d) siano facilmente ed immediatamente rimovibili alla scadenza dell'autorizzazione;
- e) siano ancorati al suolo senza opere di fondazione;
- f) non abbiano dotazioni che ne consentano l'utilizzo abitativo, ancorché saltuario o temporaneo.

La superficie dei manufatti non dovrà essere superiore a 5 mq.

3. Nel caso in cui tali manufatti siano dotati di copertura, comunque leggera, che li rendano equiparabili a tettoie con parate laterali, questi non potranno avere un'altezza massima (Hmax) superiore a ml. 2,20. Tale limite di altezza non si applica ai manufatti a traliccio in tubolare o pali di legno (altane di caccia).

#### ***Art.47 Realizzazione degli impianti di servizio***

1. E' consentita la realizzazione di impianti di accumulo idrico, depositi di gas, ecc., solo se interrati, fatti salvi i casi in cui, tramite prove documentali, sia dimostrata l'impossibilità, nel qual caso questi dovranno essere collocati in posizione riparata dalla vista e protetti con schermature di essenze vegetali diversificate e tipiche del luogo in modo tale da non avere l'effetto *recinto verde*.



***Art.48 Costruzioni relative alla prima lavorazione del legname***  
*(abrogato con Del C.C. n. 50 del 19.04.2004)*

***Art.49 Gli interventi di utilizzazione del suolo (aree di pertinenza)***

1. Nelle pertinenze, ovvero nell'intera proprietà, con esclusione del solo resede urbano, sono consentiti i soli interventi di manutenzione del suolo, anche attraverso le attività di coltivazione riferite a prodotti locali; tali interventi devono essere finalizzati alla conservazione e salvaguardia del paesaggio storico-agrario ed alla corretta regimazione delle acque superficiali.

***Art.50 Le attività estrattive***

1. Nelle aree con destinazione ad Attività estrattiva (Ca), appositamente individuate nelle Tav.1 e **nell'allegato H per le cave autorizzate** in scala 1:10.000, è consentita la localizzazione delle seguenti funzioni:

- coltivazione di cava
- strade di accesso
- piste di cava, e viabilità di cantiere
- stoccaggio del materiale estratto
- opere di prima lavorazione relative al lavaggio, vagliatura
- selezionamento, essiccamento e frantumazione
- impianti a servizio dell'attività estrattiva e di prima lavorazione
- zona di margine e quinte di contenimento dell'impatto visuale

2. In queste aree, al termine dell'attività estrattiva e ad avvenuto ripristino ambientale, gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica necessari allo sviluppo dell'agricoltura ed attività ad essa connesse sono disciplinate dal presente R.U.

## TITOLO IV

### NORME URBANISTICHE SPECIFICHE

#### *Art.51 Norme specifiche per i Nuclei Abitati*

1. Nel territorio aperto sono classificate e perimetrare le aggregazioni edilizie prevalentemente di tipo residenziale, che il Piano Strutturale ha definito “Nuclei abitati”; alcuni di formazione storica ed altri di formazione recente.
2. I Nuclei abitati sono rappresentati in scala 1:2.000, nell’Allegato B al presente R.U., e per essi valgono, oltre a quanto stabilito dal precedente Capo II “Conservazione e trasformazione del patrimonio edilizio esistente”, le norme di seguito specificate relative ad ogni singolo Nucleo.
3. Gli edifici di proprietà di Aziende agricole, ricompresi all’interno del perimetro dei Nuclei abitati, sono soggetti esclusivamente alle specifiche regole urbanistiche attribuite ai singoli immobili o complessi edilizi presenti nei Nuclei stessi.
4. Sono stati specificatamente individuati e cartografati i seguenti “Nuclei abitati”:

#### *NA. 1 a) - Lamole*

##### *- Gli interventi di conservazione*

La parte del Nucleo di Lamole, inserita nell’Area di protezione paesistica comprende la chiesa di San Donato a Lamole classificata S1, soggetta alla sola attività di conservazione della destinazione d’uso originaria attraverso il restauro tipologico (Rt), e la Canonica con gli altri volumi annessi classificati S2, per i quali sono consentiti interventi di restauro architettonico (Ra).

##### *- Gli interventi di riqualificazione*

Al fine di creare le condizioni per una riqualificazione del Nucleo nel suo insieme, il complesso immobiliare comprendente il ristorante, l’annesso esercizio commerciale e l’area pertinenziale è classificato S7; gli interventi previsti devono mirare, attraverso la presentazione di un progetto unitario, alla riqualificazione degli edifici ed all’individuazione di idoneo parcheggio pertinenziale integrato con il contesto circostante. Oltre a quanto già previsto al Capo IV (Norme Tecniche) del Titolo III dell’Allegato A, per il medesimo complesso immobiliare valgono le seguenti ulteriori prescrizioni:

- le facciate si devono conformare alle caratteristiche degli edifici circostanti eliminando la presenza di materiali diversi;
- il manto di copertura deve essere in coppi e tegoli.
- il parcheggio deve essere realizzato in terreno stabilizzato limitando al massimo i movimenti di terra; i muri di contenimento che si rendono necessari devono essere in pietra a faccia vista; non è consentito predisporre coperture anche temporanee dei posti auto ma è consigliato l’inserimento di apposite alberature di tipo autoctono.

##### *- Gli interventi di mantenimento*

Esclusi gli edifici classificati S1 e S2, gli edifici ricompresi nel vincolo paesaggistico di cui al D.Lgs. 490/99 sono classificati S3 e gli edifici non ricompresi nel medesimo vincolo sono classificati S4.

*- Gli interventi infrastrutturali*

In cartografia è individuata l'area ove realizzare l'apposita isola ecologica.

**NA. 1 b) - Le Masse ed il Piano**

*- Gli interventi di mantenimento*

Tutti gli edifici presenti nel Nucleo sono classificati S4.

*- Gli interventi infrastrutturali*

In cartografia è individuata l'area ove realizzare l'apposita isola ecologica.

**NA. 1 c) - Il Poggio**

*- Gli interventi di conservazione*

La cappellina antistante il circolo ricreativo, classificata S1, è soggetta alla sola attività di conservazione della destinazione d'uso originaria attraverso il restauro tipologico (Rt) e l'eliminazione delle strutture precarie presenti a ridosso della stessa.

*- Gli interventi di mantenimento*

Esclusi gli edifici classificati S1, gli edifici ricompresi nel vincolo paesaggistico di cui al D.Lgs. 490/99 sono classificati S3 e gli edifici non ricompresi nel medesimo vincolo sono classificati S4.

*- Gli interventi di riqualificazione*

Nell'area degradata presente lungo il confine nord-ovest del Nucleo, classificata S7, sono consentiti gli interventi individuati nelle schede descrittive di cui all'Allegato C al R.U., con le ulteriori prescrizioni definite agli Artt. 32 e 34 del Capo II del Titolo III dell'Allegato A.

*- Gli interventi infrastrutturali*

Riorganizzazione del parcheggio esistente lungo la strada comunale.

Realizzazione di nuovo parcheggio nell'area antistante il circolo, dimensionato per almeno 6 auto con accesso dall'attuale strada comunale.

Il parcheggio deve essere realizzato in terreno stabilizzato limitando al massimo i movimenti di terra; i muri di contenimento che si rendono necessari devono essere in pietra a faccia vista; non è consentito predisporre coperture anche temporanee dei posti auto ma è consigliato l'inserimento di apposite alberature di tipo autoctono

In cartografia è individuata l'area ove realizzare l'apposita isola ecologica.

### ***NA.1 d) - La Villa***

*- Gli interventi di mantenimento*

Tutti gli edifici presenti nel Nucleo sono classificati S4.

*- Gli interventi infrastrutturali*

In cartografia è individuata l'area ove realizzare l'apposita isola ecologica.

### ***NA.1 e) - Castello di Lamole***

*- Gli interventi di conservazione*

Il Castello di Lamole, inserito nell'Area di protezione paesistica, costituito da un aggregato posto su un'altura che assume un ruolo paesistico eminente, è classificato S2, assoggettato ai soli interventi di restauro architettonico (Ra).

*- Gli interventi infrastrutturali*

In cartografia è individuata l'area ove realizzare l'apposita isola ecologica, garantendone il necessario mascheramento al fine di limitare l'interferenza visiva con gli edifici esistenti.

### ***NA.2 - Ruffoli e S.Lucia a Barbiano***

*- Gli interventi di conservazione*

La chiesa di Santa Lucia, è classificata S2, assoggettata ai soli interventi di restauro architettonico (Ra).

*- Interventi di mantenimento*

Tutto il nucleo è ricompreso nell'area a protezione paesistica. Gli edifici presenti nel Nucleo sono classificati S3.

*- Gli interventi infrastrutturali*

In cartografia è individuata l'area ove realizzare l'apposita isola ecologica, garantendone il necessario mascheramento al fine di limitare l'interferenza visiva con gli edifici esistenti.

### ***NA.3 - Torsoli***

*-Gli interventi di conservazione*

La Chiesa è classificata S1 ed è soggetta alla sola attività di conservazione della destinazione d'uso originaria attraverso il restauro tipologico (Rt); per la Canonica classificata S2, sono consentiti gli interventi di restauro architettonico (Ra).

*-Gli interventi di mantenimento*

Gli altri edifici sono classificati S4.

*-Gli interventi infrastrutturali*

In cartografia è individuata l'area ove realizzare l'apposita isola ecologica, garantendone il necessario mascheramento al fine di limitare l'interferenza visiva con gli edifici esistenti.

**NA.4 - S. Piero a Sillano**

*-Gli interventi di conservazione*

La chiesa di S. Piero a Sillano riconosciuta di rilevanza storico-culturale, classificata S1, è soggetta alla sola attività di conservazione della destinazione d'uso originaria attraverso il restauro tipologico (Rt).

*-Gli interventi di mantenimento*

Gli edifici civili riconosciuti di rilevanza storico-culturale sono classificati S2. Gli altri edifici sono classificati S2.

*-Gli interventi infrastrutturali*

In cartografia è individuata l'area ove realizzare l'apposita isola ecologica, garantendone il necessario mascheramento al fine di limitare l'interferenza visiva con gli edifici esistenti.

**NA.5 - Cintoia**

*-Gli interventi di mantenimento*

La chiesa di S. Maria a Cintoia, riconosciuta di rilevanza storico-culturale, classificata S1, è soggetta alla sola attività di conservazione della destinazione d'uso originaria attraverso il restauro tipologico (Rt); per la Villa-fattoria di Cintoia, riconosciuta di rilevanza storico-culturale, classificata S2, sono consentiti gli interventi di restauro architettonico (Ra).

Gli altri edifici sono classificati S3.

*-Gli interventi di riqualificazione*

Nell'area degradata ricomprendente i vecchi edifici produttivi della filanda, oggi completamente in abbandono, classificati S5, sono consentiti, attraverso l'approvazione di un Piano di Recupero, interventi di ristrutturazione urbanistica (E) finalizzati al riutilizzo dei volumi esistenti a fini residenziali, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- oltre alla destinazione residenziale è consentita la destinazione commerciale per un volume non superiore al 10% del volume complessivo ricostruito;
- deve essere facilmente reperibile, senza indurre a particolari trasformazioni morfologiche, l'area necessaria per il parcheggio e per le attrezzature di supporto alle attività commerciali;
- l'eventuale ricostruzione dei volumi esistenti deve essere ricompresa in un unico corpo di fabbrica, preferibilmente a forma edilizia aperta, con almeno un fronte disposto in aderenza all'edificio esistente;

- l'altezza massima consentita non deve superare la quota dell'attuale edificio esistente;
- il Piano di recupero deve prevedere la complessiva riorganizzazione dell'assetto viario, tenuto conto della permanenza dell'attività di imbottigliamento dell'acqua;
- per la riorganizzazione funzionale e per la riqualificazione dei caratteri estetici delle strutture relative all'attività di imbottigliamento dell'acqua, lo stesso Piano di Recupero deve prevedere il trasferimento di non più del 10% dei volumi della ex filanda verso la medesima attività produttiva;
- dati i rilevanti valori paesistici rappresentati dalla zona, le strutture edilizie devono essere realizzate nel rispetto delle norme di cui al Capo II del Titolo III dell'Allegato A;
- deve essere garantita la necessaria disponibilità energetica;
- devono essere inoltre garantiti:
  - a) l'approvvigionamento idrico
  - b) lo scarico delle acque saponose, attraverso disoleatori con capacità di lt.100 per abitante equivalente
  - c) lo scarico delle acque nere, esclusivamente attraverso vasche Imhoff con capacità di lt. 200 per abitante equivalente
  - d) l'accumulo delle acque piovane, attraverso la realizzazione di vasche di raccolta per uso irriguo e non pregiato in misura di 1.000 lt. per ogni unità abitativa
  - e) il sistema di smaltimento, attraverso la fitodepurazione per sub-irrigazione totale
  - f) lo smaltimento dei rifiuti solidi;

*-Gli interventi infrastrutturali*

In cartografia è individuata l'area ove realizzare l'apposita isola ecologica, garantendone il necessario mascheramento al fine di limitare l'interferenza visiva con gli edifici esistenti.

**NA.6 - Castellinuzza**

*-Gli interventi di conservazione*

L'intero Nucleo, inserito nell'Area di protezione paesistica, costituito da un aggregato posto su un crinale che assume un ruolo paesistico eminente, è classificato S2, assoggettato ai soli interventi di restauro architettonico (Ra), ad eccezione di alcuni edifici di recente realizzazione.

*-Gli interventi infrastrutturali*

In cartografia è individuata l'area ove realizzare l'apposita isola ecologica, garantendone il necessario mascheramento al fine di limitare l'interferenza visiva con gli edifici esistenti.

**NA.7 - Le Corti**

*-Gli interventi di mantenimento*

Il Nucleo è parzialmente ricompreso nell'area a protezione paesistica.

Tutti gli edifici presenti nel Nucleo sono comunque classificati S3.

*-Gli interventi infrastrutturali*

In cartografia è individuata l'area ove realizzare l'apposita isola ecologica, garantendone il necessario mascheramento al fine di limitare l'interferenza visiva con gli edifici esistenti.

**NA.8 - Dimezzano**

*-Gli interventi di mantenimento*

Il Nucleo è totalmente ricompreso nell'area a protezione paesistica.

Tutti gli edifici presenti nel Nucleo sono classificati S3.

*-Gli interventi infrastrutturali*

Realizzazione di nuovo parcheggio nell'area limitrofa al Nucleo, confinante con la strada provinciale di Lucolena, dimensionato per almeno 20 posti auto con accesso dalla stessa strada provinciale.

Il parcheggio deve essere realizzato in terreno stabilizzato limitando al massimo i movimenti di terra; i muri di contenimento che si rendono necessari devono essere in pietra a faccia vista; non è consentito predisporre coperture anche temporanee dei posti auto ma è consigliato l'inserimento di apposite alberature di tipo autoctono.

In cartografia è individuata l'area ove realizzare l'apposita isola ecologica, garantendone il necessario mascheramento al fine di limitare l'interferenza visiva con gli edifici esistenti.

**NA.9 - La Pescina**

*-Gli interventi di mantenimento*

Il Nucleo è totalmente ricompreso nell'area a protezione paesistica.

Tutti gli edifici presenti nel Nucleo sono classificati S3.

*-Gli interventi infrastrutturali*

In cartografia è individuata l'area ove realizzare l'apposita isola ecologica, garantendone il necessario mascheramento al fine di limitare l'interferenza visiva con gli edifici esistenti.

**NA.10 - Le Case di Dudda ed Il Borgo di Dudda**

*-Gli interventi di mantenimento*

I Nuclei sono totalmente ricompresi nell'Area a protezione paesistica.

Tutti gli edifici presenti nei Nuclei sono classificati S3.

*-Gli interventi infrastrutturali*

In cartografia è individuata l'area ove realizzare l'apposita isola ecologica, garantendone il necessario mascheramento al fine di limitare l'interferenza visiva con gli edifici esistenti.

Sono inoltre definiti "Nuclei", storicamente riconducibili ad antiche fortificazioni, ed oggi testimonianze inconfondibili del paesaggio Grevigiano, le seguenti aggregazioni:

***NA.11 - Castello di Cintoia***

*-Gli interventi di conservazione*

L'intero Nucleo, inserito nell'Area di protezione paesistica, e vincolato ai sensi della L.1089/39, costituito da un aggregato posto su un'altura che assume un ruolo paesistico eminente, è classificato S2, assoggettato ai soli interventi di restauro architettonico (Ra).

***NA.12 – Montefioralle***

Realtà storicamente più complessa della precedente, che già verso il XIII secolo ospitava la sede potestaria della comunità della Val di Greve (fino al 1600 il fondovalle era praticamente incolto e disabitato e l'attuale capoluogo inesistente).

*-Gli interventi di conservazione*

La chiesa di S. Stefano a Montefioralle, la relativa Canonica ed i lavatoi pubblici denominati La Fonte, riconosciuti di rilevanza storico-culturale, classificati S1, sono soggetti alla sola attività di conservazione della destinazione d'uso originaria attraverso il restauro tipologico (Rt).

*-Gli interventi di mantenimento*

La casa colonica denominata La Fonte, riconosciuta di rilevanza storico-culturale è classificata S2 assoggettata ai soli interventi di restauro architettonico (Ra).  
Tutti gli altri edifici presenti nel Nucleo sono classificati S3.

*-Gli interventi infrastrutturali*

In cartografia sono individuate le aree ove realizzare apposite isole ecologiche, garantendone il necessario mascheramento al fine di limitare l'interferenza visiva con gli edifici esistenti.

***NA.13- Giobbole,***

Formatosi negli anni '60 lungo la Strada Statale Chiantigiana e comprendente una piccola Chiesa realizzata riadattando un fienile.



*-Gli interventi di mantenimento*

Tutti gli altri edifici presenti nel Nucleo sono classificati S3.

*-Gli interventi infrastrutturali*

In cartografia è individuata l'area ove realizzare l'apposita isola ecologica, garantendone il necessario mascheramento al fine di limitare l'interferenza visiva con gli edifici esistenti.

## **Art.52 Le aree particolari**

### **AP.1 - Tiro al piattello**

Trattasi di un impianto sportivo per il tiro a volo limitato a sole tre pedane di tiro skeet o piattello dalla fossa universale e di altre strutture sportive collegate, da realizzarsi un'area posta lungo la strada comunale di Sezzate, della superficie complessiva di circa ha.7, individuato con apposito perimetro e sigla (Polo Sportivo) nella Tav.1 in scala 1:10.000 allegata al presente R.U e nell'Allegato D.

E' consentita la realizzazione di un fabbricato per il personale di custodia e di un fabbricato polivalente per le funzioni relative alla ricezione, ricreazione ed amministrazione delle attività insediabili per un totale di mc.1.400 e un'altezza massima di mt.7,5. I fabbricati, uniformandosi alle caratteristiche dei luoghi, devono essere di tipo tradizionale con coperture a falda inclinata.

Il progetto degli impianti previsti deve attenersi alle prescrizioni di cui al precedente art. 13 *"Spazi riservati ad attrezzature, servizi ed impianti pubblici, attrezzature di interesse comune e ad attività collettive"*.

Particolare cura deve esser posta alla definizione e realizzazione degli spazi di uso collettivo, ai parcheggi, che devono essere in terreno stabilizzato, ed al mascheramento delle strutture attraverso la messa a dimora di piante adulte di specie autoctone.

Gli interventi devono inoltre soddisfare le seguenti condizioni di fattibilità:

- *viabilità*; verifica dei livelli di fruibilità della viabilità esistente rappresentata dalla strada comunale di Sezzate ed eventuale suo adeguamento in funzione del nuovo carico veicolare prodotto dall'impianto;
- *aria*; valutazione dei livelli di rumorosità dell'ambiente nella situazione attuale e predisposizione, da parte di un tecnico competente in acustica ambientale (art.2, comma 6 della L.447/95) della documentazione tecnica per la valutazione dell'impatto acustico connesso allo sviluppo dell'attività sportiva, così come definito nell'allegato 1 della D.G.R. n.788 del 13 luglio 1999 e dalla L.R.89/98.
- *acqua*; verifica della qualità delle reti acquedottistica e fognaria, dei provvedimenti di razionalizzazione e risparmio del consumo di acqua potabile, del reimpiego delle acque reflue, della raccolta delle acque meteoriche;
- *consumi energetici*; verifica dei sistemi e dei metodi di risparmio energetico a dimensione di insediamento;

- *rifiuti solidi*; verifica dei provvedimenti per la riduzione della produzione di rifiuti e per la raccolta differenziata;

Ogni intervento deve prevedere l'applicazione dei criteri per la bioedilizia di cui all'Art. 22 dell'Allegato A.

### ***AP.2 - Canile***

Trattasi di un'area da attrezzare a canile municipale e canile rifugio definita e normata dalla L.R. 43/95, posta nel territorio aperto denominato "Poneta - Nozzole" lungo la strada vicinale di Nozzole, della superficie complessiva di circa mq. 7.900, individuata con apposito perimetro e sigla nella Tav.1 in scala 1:10.000 allegata al presente R.U e nell'Allegato D..

Per le funzioni di servizio al canile è consentita la realizzazione di fabbricati per un totale di mc.100 e un'altezza massima di mt.3.

Le strutture devono essere realizzate in materiale tradizionale e le coperture devono essere a falda inclinata.

Tettoie e box per il ricovero degli animali, se non realizzate in opera, devono comunque garantire un aspetto complessivo decoroso, anche attraverso il mascheramento delle parti strutturali di tipo non tradizionale con sovrapposizione di elementi di tipo tradizionale.

Gli interventi devono inoltre soddisfare le seguenti condizioni di fattibilità:

- *viabilità*; verifica dei livelli di fruibilità della viabilità esistente rappresentata dalla strada vicinale di Nozzole ed eventuale suo adeguamento in funzione del nuovo carico veicolare prodotto dalla struttura;
- *acqua*; verifica della qualità delle reti acquedottistica e fognaria, dei provvedimenti di razionalizzazione e risparmio del consumo di acqua potabile, del reimpiego delle acque reflue, della raccolta delle acque meteoriche;
- *consumi energetici*; verifica dei sistemi e dei metodi di risparmio energetico a dimensione di insediamento;
- *rifiuti solidi*; verifica dei provvedimenti per la riduzione della produzione di rifiuti e per la raccolta differenziata;

### ***AP.3 - Deposito di combustibili***

Trattasi di un'area posta nel territorio aperto denominato Sub-Sistema Strada lungo la strada provinciale del Palagione, della superficie complessiva di circa mq. 1.000, individuata con apposito perimetro e sigla nella Tav.1 in scala 1:10.000 allegata al presente R.U e nell'Allegato D.

Per le funzioni di servizio al deposito è consentita la realizzazione di un fabbricato per un totale di mc.100 ed un'altezza massima di mt.2,50 e di una tettoia di legno per il

ricovero dei materiali, secondo le modalità previste dall'art. 48 delle Norme Urbanistiche, solo a condizione che si proceda alla complessiva riorganizzazione dell'area anche attraverso interventi di mascheramento con essenze vegetali.

Le strutture devono essere realizzate in materiale tradizionale e le coperture devono essere a falda inclinata.

#### ***AP.4 - Lago per la pesca sportiva***

Trattasi di un'area posta nel territorio aperto denominato Sub-Sistema Mugnana lungo la S.S. 222 Chiantigiana, individuata con apposito perimetro e sigla nella Tav. n.1 in scala:10.000 allegata al presente R.U e nell'Allegato D..

Per le funzioni di servizio alle attività di pesca sportiva, con particolare riguardo al deposito delle attrezzature occorrenti la normale gestione dell'impianto ed ai servizi all'utenza, solo a condizione che si proceda alla complessiva riorganizzazione dell'area, è consentita l'edificazione fino ad un massimo di mc.500 e per un'altezza massima di mt.3.

Il progetto degli impianti previsti deve attenersi alle prescrizioni di cui al precedente art. 13 *"Spazi riservati ad attrezzature, servizi ed impianti pubblici, attrezzature di interesse comune e ad attività collettive"*.

Particolare cura deve esser posta alla definizione e realizzazione degli spazi di uso collettivo, ai parcheggi, che devono essere in terreno stabilizzato, ed al mascheramento delle strutture attraverso la messa a dimora di piante adulte di specie autoctone.

Le strutture devono essere realizzate in materiale tradizionale e le coperture devono essere a falda inclinata.

#### ***AP.5 - Ripetitori per le radio-telecomunicazioni***

Le attuali aree per l'installazione di impianti ed opere connesse per la radiodiffusione sonora e televisiva di cui alla legge 223/90 così come modificata ed integrata dalla legge 249/97 e per la telefonia cellulare, sono individuate nella Tav. n.1 in scala 1:10.000 allegata al R.U. La realizzazione di nuovi impianti all'interno delle richiamate aree AP5 è subordinata al rispetto della seguente ulteriore condizione:

- deve essere evitata la realizzazione di nuovi sostegni, provvedendo, per razionalizzare il complesso delle strutture presenti, alla loro unificazione.

Qualora risultasse necessario, a causa delle difficoltà di trasmissione dei segnali dalle aree sopra descritte, individuare ulteriori siti per l'installazione d'impianti ed opere connesse per la radiodiffusione sonora e televisiva e per la telefonia cellulare, questi non potranno essere localizzati in prossimità dei complessi ed immobili d'interesse storico, artistico e paesaggistico, dei percorsi storici e della viabilità panoramica ed all'interno delle aree di protezione paesistica e/o storico ambientale; non potranno inoltre essere

collocati in prossimità d'aree edificate destinate ad asili, scuole, ospedali, case di cura, aree verdi attrezzate, per i quali deve esser garantito il graduale raggiungimento degli obiettivi di qualità di 0.5 V/m per i campi elettrici generati da impianti fissi per la telefonia cellulare e di 3V/m per i campi elettrici generati da tutte le altre sorgenti inquinanti rientranti nel campo d'applicazione della L.R.54/2000, misurati secondo le disposizioni di cui al comma 2 dell'art.4 del D.M. 10 settembre 1998, n.381 e degli allegati B e C dello stesso DM.

#### ***AP.6 - Impianto per la prima lavorazione dell'argilla***

Trattasi d'impianto collocato in area urbanisticamente definita come "sottozona industriale estrattiva" all'interno del perimetro dell'area estrattive denominata Podere Ema III (Meleto) di cui alla variante urbanistica d'adeguamento al Piano Regionale delle Attività Estrattive (PRAE), ed individuato con apposito perimetro e sigla nella Tav. n.1 in scala 1:10.000 allegata al presente R.U e nell'Allegato D.

E' consentita l'edificazione di un fabbricato industriale per funzioni di prima e seconda lavorazione dei materiali argillosi o comunque per attività complementari a quella estrattiva della volumetria massima di mc.15.000 e per un'altezza massima di mt.7.

Il Progetto, per la mitigazione degli impatti paesaggistico-ambientali derivanti dalla realizzazione delle nuove strutture, deve prevedere un adeguato uso di materiali da costruzione ed opere di risistemazione morfologica. In particolare devono essere realizzati, lungo il perimetro degli impianti, rilevati opportunamente ricoperti di vegetazione di tipo autoctono.

Gli interventi devono inoltre soddisfare le seguenti condizioni di fattibilità:

- *viabilità*; verifica dei livelli di fruibilità della viabilità esistente rappresentata dalla strada vicinale di Nozzole ed eventuale suo adeguamento in funzione del nuovo carico veicolare prodotto dalla struttura;
- *acqua*; verifica della qualità delle reti acquedottistica e fognaria, dei provvedimenti di razionalizzazione e risparmio del consumo d'acqua potabile, del reimpiego delle acque reflue, della raccolta delle acque meteoriche;
- *consumi energetici*; verifica dei sistemi e dei metodi di risparmio energetico a dimensione d'insediamento;
- *rifiuti solidi*; verifica dei provvedimenti per la riduzione della produzione di rifiuti e per la raccolta differenziata;

Ogni intervento deve prevedere l'applicazione dei criteri per la bioedilizia di cui all'Art. 22 dell'Allegato A.

#### ***A.P.7 - Attività di trasformazione e conservazione di prodotti agricoli***

Comprende l'area in Loc. Carpineto ove è collocato un impianto di conservazione e trasformazione di prodotti agricoli, individuato con apposito perimetro e sigla nella Tav. n.1 in scala 1:10.000 allegata al presente R.U e nell'Allegato D.

~~E' consentito l'ampliamento dell'edificio esistente fino ad un massimo del 10% del volume attuale~~

~~Gli interventi devono soddisfare le seguenti condizioni di fattibilità:~~

- ~~- *viabilità*; verifica dei livelli di fruibilità della viabilità esistente rappresentata dalla strada vicinale di Carpineto ed eventuale suo adeguamento in funzione del nuovo carico veicolare prodotto dalla struttura;~~
- ~~- *acqua*; verifica della qualità delle reti acquedottistica e fognaria, dei provvedimenti di razionalizzazione e risparmio del consumo di acqua potabile, del reimpiego delle acque reflue, della raccolta delle acque meteoriche;~~
- ~~- *consumi energetici*; verifica dei sistemi e dei metodi di risparmio energetico a dimensione di insediamento;~~
- ~~- *rifiuti solidi*; verifica dei provvedimenti per la riduzione della produzione di rifiuti e per la raccolta differenziata;~~

~~Il Progetto deve prevedere un adeguato uso di materiali da costruzione ed opere di risistemazione morfologica. In particolare devono essere realizzati, lungo il perimetro degli impianti, rilevati opportunamente ricoperti di vegetazione di tipo autoctono.~~

~~Al fine del potenziamento dell'attività esistente sono consentiti:~~

- ~~- l'ampliamento dell'edificio esistente per una Superficie Utile Lorda massima di ~~3.160~~ 1.500 mq., ~~della quale non più di 1.280 mq. fuori terra o seminterrati con altezza non superiore a 6,50 ml. (per la parte totalmente interrata l'altezza non potrà essere superiore a 6 ml.);~~~~
- ~~- la realizzazione di una struttura coperta per la collocazione dei tini di stoccaggio di Superficie Utile Lorda massima di 600 mq. e di altezza non superiore a ~~15~~ 12,50 ml.;~~
- ~~- la realizzazione di un nuovo edificio composto ~~da una parte interrata o seminterrata adibita~~ un livello interrato o seminterrato adibito a deposito (barriccaia) - di Superficie Utile Lorda massima di ~~1.530~~ 2.000 mq. e di altezza non superiore a 6,50 ml. (doppia altezza) - ~~e da una parte ed un livello~~ fuori terra destinata a uffici, esposizione e degustazione - di Superficie Utile Lorda massima di ~~740~~ 1.000 mq. e di altezza non superiore a 4,50 ml.~~

~~Il progetto dovrà prevedere soluzioni atte a ridurre al minimo possibile il rimodellamento dell'andamento orografico attuale; nelle sistemazioni esterne dovranno essere impiegati materiali ed elementi vegetazionali adeguati al contesto, evitando la realizzazione di estese superfici impermeabilizzate, da limitarsi ai soli spazi necessari alla produzione. Dovranno in ogni caso essere salvaguardati i valori paesaggistici riconosciuti nel contesto; in particolare nella fascia di tutela del borro, area tutelata per legge ai sensi dell'Art. 142, c.1, lett. d del Codice, dovranno essere adottate tutte le misure per ridurre al minimo l'impermeabilizzazione mantenere la vegetazione ripariale.~~

~~Ogni intervento deve~~ Si dovrà, compatibilmente con le specifiche esigenze tecniche degli impianti produttivi, prevedere l'applicazione dei criteri per la bioedilizia di cui all'Art. 22 dell'Allegato A.

~~L'intervento si attua con progetto unitario convenzionato, per la contestuale realizzazione di opere di interesse pubblico, in particolare con riassetto e messa in~~

sicurezza dell'alveo del Borro di Dudda con realizzazione di attraversamento carrabile di accesso agli impianti sportivi e per il miglioramento dei percorsi di accesso al cimitero.

**AP. 8 – Attività di trasformazione e conservazione di prodotti agricoli**  
(Paragrafo inserito con Del. C.C. 77 del 30.07.2008 con accoglimento di osservazioni)

Trattasi di un'area posta in loc. S. Piero nel territorio aperto denominato Sub-Sistema Greve Capoluogo, lungo la STR 222 Chiantigiana, nelle immediate vicinanze dell'UTOE Greve Capoluogo, della superficie complessiva di circa mq. 20.000, individuata con apposita perimetrazione e sigla nella Tav. 1 in scala 1:10.000 allegata al R.U. e nell'allegato D.

#### Parametri urbanistici

Per l'attività di trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli è consentita la realizzazione di un corpo di un fabbrica ipogeo. Il manufatto dovrà essere di tipo interrato per la parte destinata all'attività produttiva di trasformazione, mentre potrà essere realizzato fuori terra il volume per uffici, esposizione e commercializzazione all'ingrosso dei prodotti, secondo le prescrizioni urbanistiche di cui ai punti seguenti.

1. La struttura interrata, da destinare alle lavorazioni e conservazioni dei prodotti, dovrà avere un volume massimo di 38.000 mc, anche distribuito su due livelli, per una superficie coperta massima di 3.800 mq e un'altezza massima di 11 m misurata all'intradosso del solaio di copertura.
2. Potrà essere parzialmente lasciato a vista il solo fronte posto a valle, per una superficie non superiore a 500 mq complessivi e per un'altezza libera massima di 7 metri. Le aperture atte a garantire il rapporto aereo-illuminante e la movimentazione delle merci sono consentite sul solo fronte scoperto. È possibile prevedere un collegamento verticale anche con funzione aereo illuminante anche tra l'edificio per uffici e il manufatto interrato. Altre soluzioni di aperture per garantire il rapporto aereo-illuminante potranno essere proposte, purché ne venga mitigato l'impatto visivo.
3. Il corpo fuori terra, da destinare ad uffici, esposizione e commercializzazione all'ingrosso dei prodotti, potrà avere una superficie coperta massima di mq. 350 per un'altezza massima alla gronda di m. 3,50 e dovrà presentare le caratteristiche tipologiche della casa colonica toscana, facendo riferimento al contesto edificato posto nelle immediate vicinanze. La copertura di quest'ultimo dovrà obbligatoriamente avere falde inclinate (a capanna o gronda continua), fatta eccezione per elementi architettonici emergenti in copertura, se supportati da motivazioni d'integrazione paesaggistica.

#### Sistemazioni paesaggistiche e ambientali

4. Allo scopo di adeguare l'inserimento al contesto collinare, il corpo di fabbrica dovrà essere posto a ridosso del versante ed al piede di questo, parallelamente alle curve di livello e dovrà riprendere l'andamento naturale del terreno, anche a mezzo di riporti di terra appositamente studiati allo scopo.
5. Al fine di limitare al minimo i movimenti di terra la strada di accesso e gli spazi di sosta e di manovra per gli automezzi devono essere collocati esclusivamente nella

zona pianeggiante a valle del corpo di fabbrica, delimitati da muretti a secco e con alberature costituite da essenze autoctone all'interno ed al contorno.

6. Il progetto dovrà garantire il mantenimento delle caratteristiche paesaggistiche esistenti, verificato dai punti di vista più significativi; di conseguenza l'aspetto formale ed estetico dell'intervento deve far rimanere pressoché immutato il rapporto visivo con il paesaggio. Il nuovo intervento deve mimetizzarsi in un sistema di aree verdi, muri in pietra ed alberature per integrarsi con i tratti caratteristici del paesaggio agrario.

7. Il Progetto unitario del nuovo insediamento dovrà essere esteso a tutta l'area, compresi gli spazi e le opere dell'accessibilità veicolare, dei relativi spazi di manovra e di sosta, deve inoltre attuare opere di mitigazione tali da non pervenire ad un'alterazione percettiva del paesaggio, prevedendo che il complesso degli interventi si integri con i tratti caratteristici del paesaggio attraverso un sistema di terrazzamenti, muri ed alberature tali da mitigarne gli impatti.

8. Le opere di sistemazione delle superfici in vista dovranno privilegiare l'utilizzo di materiali naturali, quali il cotto o la pietra ed essenze autoctone per ottenere cromatismi tipici del contesto ed una continuità visiva e fisica.

9. Per le pareti degli edifici si deve privilegiare l'uso di materiali del tipo naturale: pietra locale a faccia vista per la parete scoperta dell'edificio interrato ed intonaco per l'edificio destinato ad uffici.

10. Per la mitigazione dell'impatto paesaggistico della copertura dell'edificio interrato deve essere realizzato un "tetto verde", secondo quanto indicato nelle istruzioni per la progettazione, l'esecuzione, il controllo e la manutenzione di copertura a verde, di cui alle Norme UNI 11235 del maggio 2007. Il verde di copertura dovrà essere progettato e mantenuto in modo tale da non costituire soluzione di continuità paesaggistica con l'intorno ed avere pertanto le caratteristiche vegetazionali e cromatiche del verde rurale.

11. La superficie di copertura del manufatto interrato, pertinenziale e funzionale al corpo di fabbrica ad uso uffici, e destinata anche alla sosta, può essere pavimentata parzialmente, fino ad un rapporto massimo di 2 ad 1 rispetto alla superficie del manufatto per uffici sopra descritto. Per la pavimentazione si deve privilegiare l'uso di materiali assimilabili al fondo naturale, riproducenti il disegno ed i cromatismi tipici del resede rurale. In sede di progettazione esecutiva è ammessa la possibilità di ridurre ulteriormente lo spazio pavimentato a favore del manto inerbato, studiando soluzioni che prevedano l'interramento dei parcheggi sulla copertura. In caso di mantenimento delle auto in superficie è comunque obbligatoria la schermatura degli stalli di sosta con strutture leggere ricoperte di verde e con alberature di alto fusto.

12. L'accesso carrabile al livello del piano superiore (copertura) dovrà avere limitate dimensioni, e risultare comunque idoneo al superamento delle barriere architettoniche.

13. Per la viabilità e gli spazi di sosta, eccetto quelli che insistono sulla copertura del corpo interrato, la finitura della pavimentazione dovrà prevedere l'impiego di materiali semipermeabili di colore chiaro, assimilabile al fondo naturale.

14. I piazzali impermeabilizzati dovranno essere dotati di appositi impianti di raccolta e trattamento delle acque di prima pioggia, da realizzare secondo le norme specifiche vigenti.

15. Il progetto esecutivo dovrà prevedere l'utilizzo delle migliori tecniche disponibili per l'abbattimento delle emissioni, degli scarichi, dei consumi idrici ed energetici disponibili al momento dell'attuazione. Dovrà essere previsto anche un impianto per il recupero delle acque piovane delle coperture e il loro reimpiego, anche per l'irrigazione della vegetazione di progetto. Potrà essere previsto, per la riduzione dei consumi energetici, anche l'uso di impianti ad energia solare (fotovoltaico, geotermico e termico).

16. Il progetto esecutivo dovrà prevedere uno specifico studio paesaggistico con attenzione alle essenze vegetali, la cui realizzazione e manutenzione per i primi 5 anni dovrà essere garantita da idonea fideiussione.

17. Il progetto esecutivo dovrà prevedere anche uno studio dell'adeguamento viario per la connessione con la SP 222, e gli interventi per la messa in sicurezza.

18. La realizzazione del programma edificatorio dovrà essere garantita da un'apposita convenzione da registrare e trascrivere a spese del richiedente e a cura del Comune, contenente l'impegno dell'imprenditore a non modificare la destinazione d'uso dell'edificio per 20 (venti) anni dall'ultimazione dei lavori, e ad escludere la vendita al dettaglio a tempo indeterminato.

#### ***Art.53 Gli impianti pubblici o di pubblico interesse ricadenti nelle zone a prevalente ed esclusiva funzione agricola***

1. Nelle aree a prevalente ed esclusiva funzione agricola è ammessa la realizzazione di reti di telecomunicazione, trasporto energetico, acquedotti, fognature, impianti tecnici di modesta entità a supporto delle reti tecnologiche, opere necessarie per la protezione civile, posti di vigilanza e soccorso.

2. Gli impianti pubblici o di pubblico interesse non possono essere realizzati:

- nelle aree e manufatti di interesse archeologico;
- nelle aree di protezione paesistica e/o storico ambientale;
- nei biotopi e nei geotopi;
- in prossimità dei complessi ed immobili di interesse storico, artistico e paesaggistico, e degli elementi minori del paesaggio e dei percorsi storici e della viabilità panoramica,

3. Il Comune si riserva inoltre la facoltà di subordinare la realizzazione degli impianti a valutazione degli effetti ambientali.

#### ***Art.54 Norme specifiche per il recupero e l'ammodernamento delle infrastrutture viarie esistenti***

1. Gli interventi di manutenzione, ammodernamento ed adeguamento della viabilità esistente, non devono alterare i valori ambientali e paesaggistici presenti nei territori



interessati. In presenza di situazioni di degrado paesaggistico o morfologico, sono ammessi interventi di ammodernamento e di adeguamento della viabilità solo a condizione che, contestualmente agli interventi stessi, siano realizzate le necessarie opere di recupero dei dissesti statici o morfologici e di ricostruzione paesaggistico-ambientale dei luoghi.

2. Per la *Viabilità minore*, per i *Percorsi storici* e per la *Viabilità panoramica* di cui al precedente art.28, così come per la *Viabilità locale ricompresa o sostenuta da muri di pietra* di cui al precedente art.29, sono consentiti i soli interventi di manutenzione e conservazione.

3. Mediante l'elaborazione di uno specifico Progetto, di approvazione della Giunta comunale, saranno conseguentemente individuati gli eventuali interventi di trasformazione e le modalità di esecuzione della strada o del tratto stradale. Il Progetto, che terrà comunque conto del valore storico-paesaggistico riconosciuto all'area in cui si colloca e degli elementi minori del paesaggio ivi presenti, potrà essere eventualmente esteso all'intera strada ai fini della riclassificazione in relazione al grado di utilizzazione.

*(Comma aggiunto con DEL. C.C. n. 77 del 26.07.2006)*

4. Il Progetto, in funzione delle mutate esigenze, potrà prevedere eventuali limitazioni alle tipologie di veicoli ed inoltre localizzare gli spazi per le inversioni di marcia, gli eventuali percorsi alternativi per i mezzi agricoli, le eventuali aree da attrezzate per la sosta, il ristoro ed il parcheggio necessarie per l'agevole fruizione delle zone di interesse panoramico e dei beni culturali e paesaggistici.

*(Comma aggiunto con DEL.C.C. n. 77 del 26.07.2006)*

#### ***Art.55 Norme specifiche per le nuove infrastrutture viarie, per i parcheggi pubblici, per le piste ciclabili e per le fasce di protezione paesaggistico-ambientale***

1. Le nuove infrastrutture viarie devono, per quanto possibile, insistere su segni del territorio e tracciati di viabilità che non abbiano interesse storico, ed accostarsi ad infrastrutture esistenti in modo da ridurre al minimo il consumo di suolo.

2. Nel territorio aperto, la nuova viabilità e la trasformazione consistente della viabilità esistente, quale l'ampliamento di carreggiate e/o la realizzazione di attrezzature tecnologiche e di servizio, deve assicurare un soddisfacente inserimento paesaggistico ed ambientale del complesso delle opere da realizzare.

3. Ai fini del soddisfacimento di quanto stabilito nei precedenti commi, per le nuove opere, anche se non soggette alle procedure di V.I.A di cui alla L.R.79/98, il progetto deve contenere idonei studi e verifiche di carattere ambientale e paesaggistico.

4. In particolari situazioni territoriali, individuabili dal Comune, saranno da preferire tracciati incassati o semincassati, ovvero, se ciò non è possibile, argini in terra laterali alla nuova infrastruttura; in ogni caso devono essere realizzate cortine arboree e arbustive che creino le condizioni per il mascheramento della infrastruttura e per la mitigazione dell'inquinamento acustico.

5. Devono inoltre essere assicurati, ove occorrono, sottopassi per l'attraversamento della microfauna, in particolare nei punti di intersezione con corridoi ecologici.

6. Per la realizzazione dei parcheggi pubblici e delle piste ciclabili individuati nelle cartografie in scala 1:2.000 delle UTOE dovranno essere predisposti, dall'Amministrazione comunale, appositi progetti che, oltre a dettagliare gli interventi, individueranno i materiali con cui realizzarli.

7. Per la realizzazione del nuovo tracciato stradale di carattere urbano necessario per il superamento del tessuto storico del centro abitato di S. Polo, per il prolungamento di Via Danimarca e per la realizzazione del nuovo tracciato stradale di collegamento tra la S.S.222 e la nuova zona AER.1 nel Capoluogo, dovranno essere predisposti, dall'Amministrazione comunale, appositi progetti, che tengano conto delle indicazioni contenute nei precedenti commi 1, 2, 3 e 4;

8. Per la realizzazione della variante alla strada provinciale della Val di Greve n.3, necessaria per il superamento dell'abitato del Ferrone, dovrà essere predisposto, dall'Amministrazione pubblica, apposito progetto, che tenga conto delle indicazioni contenute nei precedenti commi 1, 2, 3, 4 e 5.

9. Per il riassetto della viabilità del centro urbano di Greve dovrà essere predisposto uno specifico Piano di settore sulla mobilità finalizzato a ridurre il traffico di attraversamento e migliorare la complessiva organizzazione del capoluogo, che comprenda:

- l'analisi origine-destinazione del traffico veicolare;
- la verifica di fattibilità di un nuovo by.pass complessivo dell'abitato;
- l'analisi delle interconnessioni tra trasporto pubblico e privato;
- le modalità per la salvaguardia della viabilità esistente, quale risorsa essenziale del territorio, in attesa di eventuali soluzioni alternative;

10. Per l'attrezzamento delle fasce di protezione paesaggistico-ambientale si deve operare attraverso specifici progetti che individuino l'insieme delle alberature e delle siepi tali da garantire la realizzazione delle necessarie barriere visive ed anti-rumore a protezione dell'edificato esistente o di progetto. Qualora dalla verifica progettuale dei limiti all'esposizione sonora risulti che le barriere naturali non sono sufficienti a garantire il rispetto dei richiamati limiti, è necessario che il progetto stesso preveda la realizzazione di idonee barriere artificiali di cui è comunque necessario curarne l'inserimento paesaggistico.

#### ***Art.56 Norme finali e transitorie***

1. Nei tessuti edilizi e nelle aree comunque classificate, interessati, alla data di adozione del presente Regolamento Urbanistico, da Piani Attuativi e P.M.A.A. convenzionati in vigore o loro varianti o proroghe già definitivamente approvate, valgono le disposizioni di tipo edilizio ed urbanistico ed i parametri edificatori contenuti negli stessi Piani Attuativi e P.M.A.A. in cui gli stessi tessuti edilizi ed aree sono ricompresi.

2. Per tutti i progetti di nuova edificazione è comunque obbligatorio il rispetto delle specifiche condizioni di fattibilità ambientale e paesaggistica riferite agli stessi ambiti previste dal presente R.U.

3. A partire dalla data di ultimazione di ogni obbligo convenzionato, nei tessuti edilizi e nelle aree di cui al comma 1, valgono, per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, le regole urbanistiche del presente Regolamento Urbanistico.

4. Sono fatti salvi i *permessi di costruire e le dichiarazioni di inizio di attività*, con le modalità, i parametri urbanistici e le prescrizioni in essi contenuti, relativi ad opere i cui lavori siano iniziati prima dell'adozione del presente Regolamento Urbanistico. Per le opere di cui sopra, sono ammesse *varianti in corso d'opera* con esclusione delle variazioni essenziali di cui alla L.R. 39/94, art.2, comma 1, relativamente alle lettere b), c), d), a condizione che non siano superati i limiti di edificabilità dei parametri urbanistici già definiti negli stessi *permessi di costruire e dichiarazioni di inizio di attività*.

5. Nei casi di contrasto, tra le norme del presente Regolamento Urbanistico e quanto stabilito dal Regolamento edilizio vigente, prevalgono le norme di detto Regolamento Urbanistico. Del regolamento edilizio rimangono comunque vigenti le parti non espressamente ricomprese nel presente R.U. e quelle parti non superate dalla L.R. 52/99 modificata con L.R. 13/02, a seguito del nuovo ordinamento costituzionale introdotto con la L. 18/10/2001 n.3.

**NORME URBANISTICHE..... 1**

**TITOLO I**

**CONTENUTI E MODALITA' D'ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO..... 1**

<u>Art. 1 Riferimenti legislativi.....</u>	<u>1</u>
<u>Art. 2 Ambito di applicazione.....</u>	<u>1</u>
<u>Art. 3 Termini di attuazione .....</u>	<u>1</u>
<u>Art. 4 Atti costituenti il Regolamento Urbanistico.....</u>	<u>2</u>

**TITOLO II**

**NORME URBANISTICHE PER GLI INSEDIAMENTI URBANI ..... 4**

<u>Art.5 Ambito di applicazione.....</u>	<u>4</u>
<u>Art.6 Conservazione e trasformazione del patrimonio edilizio esistente negli insediamenti urbani.....</u>	<u>4</u>
<u>Art.7 Saturazione edilizia nei Lotti Liberi a destinazione residenziale, commerciale o produttiva (L.L.).....</u>	<u>22</u>
<u>Art.8 Nuova edificazione nelle aree di espansione residenziale (AE) .....</u>	<u>32</u>
<u>Art.9 Nuova edificazione nelle aree di espansione ricettiva (AER).....</u>	<u>34</u>
<u>Art.10 Nuova edificazione nelle aree di espansione produttiva (AEP) .....</u>	<u>36</u>
<u>Art.11 Regole per l'edificazione nei Poli Produttivi (PP).....</u>	<u>39</u>
<u>Art. 12 Aree di pertinenza urbana (PU).....</u>	<u>42</u>
<u>Art.13 Spazi pubblici destinati alle attività collettive.....</u>	<u>42</u>
<u>Art.14 Disciplina delle destinazioni d'uso degli immobili.....</u>	<u>46</u>

**TITOLO III**

**NORME URBANISTICHE PER IL TERRITORIO APERTO..... 49**

<u>Art.15 Ambito di applicazione.....</u>	<u>49</u>
---	-----------

**Capo I**

**Aspetti paesaggistici ed ambientali..... 51**

<u>Art.16 Aree instabili e con erosione in atto.....</u>	<u>51</u>
<u>Art.17 Il sistema delle acque .....</u>	<u>51</u>
<u>Art.18 Le aree sensibili, già vulnerate da fenomeni di esondazione e soggette a rischio idraulico.....</u>	<u>53</u>
<u>Art.19 Le aree per il contenimento del rischio idraulico .....</u>	<u>53</u>
<u>Art.20 Le aree a pericolosità geologica.....</u>	<u>53</u>
<u>Art. 21 Il sistema territoriale di fondovalle .....</u>	<u>54</u>
<u>Art. 22 Le aree boscate .....</u>	<u>55</u>

<u>Art. 23 Le aree del territorio aperto ad economia agricola debole, limitrofe ai centri abitati.....</u>	<u>56</u>
<u>Art.24 Gli ambiti di reperimento delle aree naturali protette di interesse locale e i siti classificati di importanza comunitaria ai sensi della Direttiva 43/92/CEE.....</u>	<u>56</u>
<u>Art.25 Le Aree di protezione paesistica e/o storico ambientale.....</u>	<u>56</u>
<u>Art.26 Le aree soggette al vincolo paesaggistico di cui al D.Lgs. 490/99.....</u>	<u>57</u>
<u>Art.27 I Biotopi e i geotopi.....</u>	<u>57</u>
<u>Art.28 La viabilità minore, i percorsi storici e la viabilità panoramica.....</u>	<u>57</u>
<u>Art.29 Gli elementi minori del paesaggio ed i “monumenti storico-agrari”.....</u>	<u>57</u>
<u>Art.30 I complessi e gli immobili di interesse storico-artistico e le aree ed i manufatti di interesse archeologico.....</u>	<u>59</u>

## Capo II

<u>Conservazione e trasformazione del patrimonio edilizio esistente.....</u>	<u>60</u>
<u>Art.31 La classificazione degli immobili e gli interventi consentiti.....</u>	<u>60</u>
<u>Art.32 La disciplina delle destinazioni d’uso degli immobili .....</u>	<u>61</u>

## Capo III

<u>Gli interventi delle aziende agricole.....</u>	<u>64</u>
<u>Art.33. Gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica.....</u>	<u>64</u>
<u>Art.34 Realizzazione di nuove costruzioni connesse e complementari con per l’attività agricola.....</u>	<u>64</u>
<u>Art.35 Gli interventi sul Patrimonio Edilizio Esistente senza presentazione del P.M.A.A.....</u>	<u>67</u>
<u>Art.36 Gli interventi sul Patrimonio Edilizio Esistente con presentazione del P.M.A.A.....</u>	<u>67</u>
<u>Art.37 Installazione di manufatti precari temporanei e ulteriori manufatti ad uso agricolo in assenza di programma aziendale nelle aree delle Aziende agricole da parte dell’imprenditore agricolo.....</u>	<u>68</u>
<u>Art.38 La trasformazione del suolo e delle colture nelle aree a prevalente funzione agricola.....</u>	<u>69</u>
<u>Art.39 La trasformazione del suolo e delle colture nelle aree ad esclusiva funzione agricola.....</u>	<u>69</u>
<u>Art.40 Le attività agrituristiche.....</u>	<u>69</u>
<u>Art.41 Le attrezzature sportivo-ricreative delle Aziende agricole.....</u>	<u>70</u>

## Capo IV

<u>Gli interventi di soggetti diversi dalle Aziende agricole.....</u>	<u>71</u>
<u>Art.42 Gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica.....</u>	<u>71</u>
<u>Art.43 Gli interventi sul Patrimonio Edilizio Esistente.....</u>	<u>71</u>
<u>Art.44 Le attività alberghiere.....</u>	<u>71</u>
<u>Art. 45 Realizzazione di depositi per attrezzi agricoli, prodotti agricoli e per il ricovero degli animali da parte di soggetti diversi dall’imprenditore agricolo e per l’agricoltura amatoriale.....</u>	<u>71</u>
<u>Art.45 bis Realizzazione di strutture per la prima lavorazione del legname .....</u>	<u>72</u>
<u>Art.45 ter Le attrezzature di ricovero dei cani per le attività venatorie.....</u>	<u>73</u>
<u>Art. 46 Realizzazione di attrezzature sportivo-ricreative.....</u>	<u>74</u>
<u>Art. 46 bis. Realizzazione di appostamenti fissi per l’attività venatoria.....</u>	<u>74</u>
<u>Art.47 Realizzazione degli impianti di servizio.....</u>	<u>74</u>

<u>Art.48</u> Costruzioni relative alla prima lavorazione del legname.....	74
<u>Art.49</u> Gli interventi di utilizzazione del suolo (aree di pertinenza).....	75
<u>Art.50</u> Le attività estrattive.....	75

**NORME URBANISTICHE SPECIFICHE.....76**

<u>Art.51</u> Norme specifiche per i Nuclei Abitati.....	76
<u>Art.52</u> Le aree particolari.....	84
<u>Art.53</u> Gli impianti pubblici o di pubblico interesse ricadenti nelle zone a prevalente ed esclusiva funzione agricola.....	89
<u>Art.54</u> Norme specifiche per il recupero e l'ammmodernamento delle infrastrutture viarie esistenti.....	89
<u>Art.55</u> Norme specifiche per le nuove infrastrutture viarie, per i parcheggi pubblici, per le piste ciclabili e per le fasce di protezione paesaggistico-ambientale.....	89
<u>Art.56</u> Norme finali e transitorie.....	90