COMUNE DI SAN GIMIGNANO
Provincia di Siena

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 87 DEL 29/12/2022

Oggetto: VARIANTE AL PIANO OPERATIVO COMUNALE VIGENTE. APPROVAZIONE DEFINITIVA AI SENSI DELL'ART. 19 DELLA L.R 65/2014 A SEGUITO DELLE MODIFICHE APPORTATE IN ESITO ALLA CONFERENZA PAESAGGISTICA DEL 21/12/2022.

L'anno **duemilaventidue**, il giorno **ventinove** del mese di **dicembre** alle ore **17:00**, nell'apposita Sala del Comune, a seguito di regolare convocazione effettuata dal Presidente, si è riunito il Consiglio Comunale per deliberare sulle proposte all'Ordine del Giorno.

Il Presidente Sig. FIASCHI LEONARDO, riconosciuta la validità dell'adunanza, accertato il numero legale dei Consiglieri presenti, dichiara aperta le seduta.

Alla trattazione dell'argomento in oggetto, risultano:

MARRUCCI ANDREA	Presente	MALQUORI ALESSIA	Presente
FIASCHI LEONARDO	Presente	CALONACI MATTEO	Assente
KUZMANOVIC SRDAN	Assente	MONTAGNANI FEDERICO	Presente
BARTALINI GIANNI	Presente	CAPEZZUOLI ORLANDO	Assente
BASSI CECILIA	Presente	RAZZI ROSETTA	Presente
TORTELLI VALENTINA	Presente	SALVADORI RENATA	Presente
MORBIS DANIELA	Presente		

Assiste e cura la redazione del presente verbale il Vice Segretario GAMBERUCCI MARIO.

Sono inoltre presenti in qualità di Assessori Esterni: Guicciardini Niccolo', Taddei Carolina.

Copia informatica per consultazione

Oggetto: VARIANTE AL PIANO OPERATIVO COMUNALE VIGENTE. APPROVAZIONE DEFINITIVA AI SENSI DELL'ART. 19 DELLA L.R 65/2014 A SEGUITO DELLE MODIFICHE APPORTATE IN ESITO ALLA CONFERENZA PAESAGGISTICA DEL 21/12/2022.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Richiamata la trattazione congiunta dei punti n. 4 e 5 all'ordine del giorno del presente Consiglio Comunale, come deciso in Conferenza dei Capigruppo, pur con il mantenimento di separate e distinte votazioni;

Considerato l'emendamento di natura tecnica, inoltrato dall'ufficio urbanistica con prot. 28157/2022, con il quale si propone la modifica formale del testo di NTA di POC inserendo sia nell'indice che nella stesura del testo delle NTA definitivo la dicitura:
"Art.86– ABROGATO
Art.87– ABROGATO";

Il Presidente, data lettura integrale dell'emendamento, mette in votazione lo stesso che, con votazione favorevole e unanime resa ai sensi di legge, in forma palese per alzata di mano, è approvato e proclamato;

Quindi viene posta in discussione la seguente proposta di deliberazione e i relativi allegati, come emendati;

RICHIAMATE integralmente:
- la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 78 del 30.11.2007 con la quale è stato approvato il Piano Strutturale ai sensi della L.R. n. 1/2005;
- la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 75 del 30/11/2021 con la quale è stato approvato il Piano Operativo Comunale (POC) ai sensi dell'art. 19 della LR 65/2014, con contestuale Variante al Piano Strutturale, pubblicato sul BURT n. 52 del 29/12/2021;
- la deliberazione del Consiglio Comunale n. 6 del 08/04/2020, con la quale è stato avviato il procedimento di formazione del nuovo Piano Strutturale;
- la deliberazione del Consiglio Comunale n. 48 del 28/06/2022 avente ad oggetto "VARIANTE PUNTUALE SEMPLIFICATA AL PIANO OPERATIVO COMUNALE RELATIVAMENTE ALLA SCHEDA RQM 13_1 - AREA DI RECUPERO CON DESTINAZIONE MISTA: FASCIA PERIURBANA COMPRESA TRA LA PISTA MARGHERITA E PORTA SAN MATTEO, SAN GIMIGNANO. ADOZIONE AI SENSI DELL'ART. 32 DELLA LR 65/2014";
- la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 58 del 28/07/2022 con la quale è stata adottata la variante normativa al Piano Operativo di cui in oggetto;
- la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 75 del 15/11/2022 con la quale sono state approvate le controdeduzioni alle osservazioni pervenute in seguito all'adozione della suddetta variante;

DATO ATTO che:
- tutta la documentazione è stata pubblicata sul sito istituzionale dell'Ente, nell'apposita sezione "Amministrazione Trasparente - Pianificazione e governo del territorio", adempiendo agli obblighi di trasparenza ai sensi del D.Lgs 33/2013;
- con nota prot. n. 24885 del 18/11/2022 indirizzata alla Regione Toscana, Settore Pianificazione è stata richiesta la convocazione della Conferenza paesaggistica

Copia informatica per consultazione

nell'ambito del procedimento di conformazione al PIT-PPR ai sensi dell'art. 21 della Disciplina del medesimo PIT-PPR;
- con nota prot. n. 25192 del 25/11/2022 è stata convocata la suddetta conferenza per il giorno 21/12/2022 alle ore 9,30 in modalità videoconferenza;
- con nota prot. n. 26954 del 15/12/2022 è stata trasmessa ulteriore documentazione, nello specifico la relazione di verifica conformità al PIT-PPR della variante di cui in oggetto;

VISTO il verbale della suddetta conferenza, pervenuto in data 22/12/2022 con prot. n. 27424, in atti;

CONSIDERATO CHE la conferenza ha rilevato quanto di seguito:

1 - Art. 21 – Autorimesse pertinenziali

"La Conferenza richiede chiarimenti in merito all'art. 21 – Autorimesse pertinenziali in particolare per l'ambito del centri storici.
L'A.C. chiarisce che nei centri storici sono previste limitazioni ai sensi dell'art. 40 delle NTA.
La Conferenza chiede di riformulare l'art. 21 anche introducendo il riferimento normativo all'art. 40 che pone limitazioni nei centri storici.

2 - Art. 35 - Impianti energetici da fonti rinnovabili e criteri localizzativi

La Conferenza richiede chiarimenti in merito all'art. 35 - Impianti energetici da fonti rinnovabili e criteri localizzativi.
La Conferenza chiede di riformulare i commi 8, 9 e 9 bis con le seguenti indicazioni:
- per il comma 8, introdurre la dicitura: «Fermo restando le prescrizioni generali al comma 7,...»;
- per il comma 9 correggere la dizione di riferimento al Codice con particolare riguardo alla II Parte del D.L.gs. 42/2004, nonché introdurre il rispetto delle prescrizioni all'Allegato 8B Disciplina dei beni paesaggistici del PIT/PPR e delle schede di vestizione dei Vincoli art. 136;
- per il comma 9bis, introdurre la dicitura: «Fermo restando tutte le limitazioni e prescrizioni dei vincoli definiti dal Codice e dall'art. 105Bis delle presenti norme».

3 - Art.56– La viabilità storica e strade bianche

La Conferenza richiede chiarimenti in merito all'art.56– La viabilità storica e strade bianche.
L'A.C. chiarisce l'impostazione della norma.
La Conferenza non riscontra alcun rilievo.

4 - Art.71 bis – Interventi sul patrimonio edilizio esistente a destinazione d'uso agricola, in assenza di Programma Aziendale

La Conferenza richiede chiarimenti in merito all'art.71 bis – Interventi sul patrimonio edilizio esistente a destinazione d'uso agricola, in assenza di Programma Aziendale.
L'A.C. chiarisce l'impostazione della norma.
La Conferenza non riscontra alcun rilievo.

5 - Art. 75– Piscine pertinenziali

La Conferenza richiede chiarimenti in merito all'art. 75– Piscine pertinenziali.
L'A.C. chiarisce l'impostazione della norma.
La Conferenza chiede una migliore formulazione della norma che equipari le biopiscine alle piscine pertinenziali.

6 - Art.77 –Strutture per il ricovero dei cavalli e per altri animali

La Conferenza richiede chiarimenti in merito all'art.77 –Strutture per il ricovero dei cavalli e per altri animali.
L'A.C. chiarisce l'impostazione della norma.
La Conferenza non riscontra alcun rilievo.

7 - Art.80– Sistemazioni esterne

La Conferenza richiede chiarimenti in merito all'art.80– Sistemazioni esterne.
L'A.C. chiarisce l'impostazione della norma.

Copia informatica per consultazione

La Conferenza chiede una migliore formulazione della disciplina al fine di specificare che il limite dei 50 mq ricomprende gli eventuali pergolati esistenti che possono usufruire della norma.

8 - Art.82– Aree a funzione agricola; Art.83 -Emergenze del paesaggio agrario e Art.85– Parco Agrario di San Gimignano e di Ulignano
La Conferenza richiede chiarimenti in merito gli artt. 82, 83 e 85.
L'A.C. chiarisce l'impostazione delle norme.
La Conferenza non riscontra alcun rilievo "

VISTO l'art. 21 – *"Aggiornamento del quadro conoscitivo e rettifica errori materiali"* della LR 65/2014 che recita:

1. I soggetti di cui all'articolo 8, comma 1, provvedono all'aggiornamento del quadro conoscitivo degli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica purché non comportante conseguenze sulle discipline, oppure alla correzione di errori materiali in essi contenuti mediante un'unica deliberazione. (34)

2. Ciascun soggetto di cui all'articolo 8, comma 1, trasmette agli altri soggetti istituzionali di cui al medesimo comma, la deliberazione di aggiornamento o di correzione(35) il cui avviso è pubblicato sul BURT.

RILEVATA la presenza di alcuni errori materiali riconducibili all'art. 21 della L.R. 65/2014, evidenziati nell'elaborato NTA Norme Tecniche di Attuazione, in colore rosso (~~barrato~~ e non), e nella carta P1N e P1S, meglio evidenziati nella Relazione del RUP, per i quali si procede in questa sede alla correzione dei medesimi;

PRESO ATTO di quanto rilevato e prescritto dalla conferenza sopra riportato, si è proceduto alla modifica dell'elaborato NTA Norme tecniche di attuazione redigendone una versione adottando il seguente criterio:

- in azzurro (~~barrato~~ e non) le modifiche apportate in accoglimento di alcune osservazioni, di cui alla DCC n. 75/2022;
- In verde (~~barrato~~ e non) le modifiche apportate in esito alla Conferenza Paesaggistica tenutasi in data 21/12/2022 di cui sopra.

RITENUTO OPPORTUNO dare atto delle modifiche introdotte in esito alla Conferenza solo nella Relazione del RUP, in quanto le modifiche, di lieve entità, introdotte in esito alla conferenza paesaggistica non modificano sostanzialmente il contenuto della variante e non vi è necessità che vengano ulteriormente illustrate nella Relazione Illustrativa approvata con DCC n. 75/2022;

DATO ATTO che la documentazione che si approva in questa sede, in esito alla Conferenza paesaggistica del 21/12/2022, allegata alla presente per farne parte integrante e sostanziale, redatta da tutto l'ufficio di Piano e sottoscritta dall'Arch. Samuele Tornesi, è la seguente:

- Relazione RUP aggiornata a dicembre 2022 (Allegato A);
- Relazione Garante dell'Informazione e della Partecipazione aggiornata a novembre 2022 (Allegato B), non oggetto di modifica da parte della Conferenza;
- Proposte di controdeduzioni (Allegato C), non oggetto di modifica da parte della Conferenza;
- Relazione illustrativa aggiornata a novembre 2022,non oggetto di modifica da parte della Conferenza;
- N1 Norme tecniche di Attuazione adottate/sovrapposto/progetto, modificate in esito alla Conferenza;
- N1D Disciplina edifici in Territorio Rurale/progetto (non oggetto di modifica da parte della Conferenza;
- Tavole QC1N/QC1S di progetto, non oggetto di modifica da parte della Conferenza;

Copia informatica per consultazione

- Tavole P1N/P1S di progetto, aggiornata con la correzione di errore materiale;
- Tavole P2N/P2S di progetto, non oggetto di modifica da parte della Conferenza;
- Tavola P3.1 SG di progetto aggiornata col recepimento della variante alla scheda RQm13_1 e con la correzione di errore materiale;
- Relazione di verifica di conformità al PIT-PPR;

VISTA la relazione del RUP redatta ai sensi dell'art. 18 della L.R. 65/2014, allegata alla presente a formarne parte integrante e sostanziale sotto la lettera A", da cui emerge che:
- il procedimento di verifica di assoggettabilità a Vas è stato condotto ai sensi dell'art. 8, comma 5 della LR 10/2010 e che l'Autorità competente in materia di VAS, espletate le attività di propria competenza, con Decisione n. 3 del 25/05/2022 (allegata alla presente a formarne parte integrante e e sostanziale sotto la lettera "C"), in atti prot. 12271 del 07/06/2022 "*DECIDE DI ESCLUDERE DALLA PROCEDURA DI VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA la VARIANTE NORMATIVA AL PIANO OPERATIVO COMUNALE AI SENSI DELL' ART.17 LR 65/2014 in quanto il "Documento Preliminare per la Verifica di Assoggettabilità a V.A.S." tratta in maniera esaustiva gli impatti sull'ambiente e le conseguenti azioni di mitigazione degli stessi;";*
- la presente variante, non prevedendo nuove superfici coperte né nuovi volumi, ai sensi del comma 2 dell'art. 3 del DPGR 5R/2020 non ha previsto il deposito delle indagini geologiche, sismiche ed idrauliche; a tal fine, ai sensi del comma 3 del medesimo articolo si rileva che, in merito al P.O.C. vigente in data 11.12.2020 (prot. 25886) è pervenuto, ai sensi dell'art. 4 del DPGR 25.10.2011 n.53/R e dell'art 104 della LR 65/2014, l'esito positivo del controllo obbligatorio effettuato dal Settore Genio Civile Valdarno Superiore della Regione Toscana;
- la modifica normativa ha interessato tutto il territorio comunale, anche Beni paesaggistici, dunque ai sensi dell'art. 4, comma 2, lettera d) dell'Accordo tra Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e la Regione Toscana del 2018 è stato necessario attivare la conferenza paesaggistica prevista dall'art. 21 della Disciplina del PIT-PPR, a seguito dell'approvazione da parte del Consiglio Comunale delle controdeduzioni;
- in esito alla conferenza paesaggistica del 21/12/2022,gli elaborati che si approvano in questa sede sono esclusivamente quelli oggetto di modifica;
- la variante puntuale alla scheda norma Rqm 13_1, le cui controdeduzioni sono state approvate con DCC n.74/2022 è stata oggetto di Conferenza paesaggistica di cui al medesimo verbale prot. n. 27424 del 22/12/2022, e le modifiche ivi previste confluiscono direttamente negli elaborati di carattere generale della presente variante (art. 41 comma 8 e Tavola P3.1 SG evidenziate con specifico colore magenta), come già enunciato nella DCC n. 75/2022;
- in seguito alle modifiche introdotte in esito alla Conferenza paesaggistica, è necessario deliberare ulteriormente per l'approvazione definitiva ed attivare una nuova conferenza paesaggistica per la "bollinatura" finale di conformità al PIT-PPR;
- che all'esito positivo della ulteriore conferenza paesaggistica sarà possibile procedere alla pubblicazione sul BURT affinché i contenuti della variante acquistino efficacia ai sensi di legge;

DATO ATTO che la variante al POC, non prevede nuove trasformazioni né all'interno del territorio urbanizzato né all'esterno, per cui non è stato necessario attivare la conferenza di copianificazione ai sensi dell'art. 25 della LR 65/2014;

RITENUTO opportuno non rideterminare e/o rettificare il perimetro del territorio urbanizzato individuato in prima sede nell'avvio del procedimento per la redazione del PS (DCC n. 6/2020) e successivamente, in via transitoria nel POC vigente, ma rimandare direttamente all'approvazione del PS il recepimento del suddetto perimetro all'interno del POC;

Copia informatica per consultazione

RITENUTO che la presente variante al Piano Operativo, oltre a rispondere alle necessità rilevate e che ne hanno determinato la stesura come sopra meglio riportate, contribuisca, unitamente all'aggiornamento del piano di gestione UNESCO del sito "Centro Storico di San Gimignano - sito n. 550", approvato con la deliberazione G.C. n. 90 del 31/05/2022, alle più importanti azioni di valorizzazione e protezione delle risorse territoriali;

VISTI:

- la L.R. 65/2014 "Norme per il Governo del Territorio" e ss.mm.ii.;
- la L.R. 10/2010 "Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA), di autorizzazione integrata ambientale (AIA) e di autorizzazione unica ambientale (AUA). "
- il D.LGS 152/2006 "Norme in materia ambientale";
- il PIT con valenza di Piano Paesaggistico approvato con D.C.R. n. 37/2015;
- il PTCP approvato con D.C.P. n. 124/2011;
- il DPGR 53/R/2011;
- il D.Lgs. 267/2000;

ACQUISITO, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 267/2000, il parere favorevole espresso dal responsabile interessato in ordine alla regolarità tecnica;

ACCERTATA la non necessità di visto di regolarità contabile, in quanto la presente deliberazione non ha riflessi contabili sul bilancio dell'Ente;

Uditi gli interventi come da verbale di seduta;

Il Presidente invita i Capigruppo ad esporre le dichiarazioni di voto.

Il Consigliere Comunale Federico Montagnani, capogruppo "Cambiamo San Gimignano": dichiarazione di voto contrario.

Il Consigliere Comunale Valentina Tortelli vice - capogruppo di "Centrosinistra Civico": dichiarazione di voto favorevole.

Tutto ciò premesso.

Con la seguente votazione resa ai sensi di legge, in forma palese per alzata di mano e proclamata dal Presidente del Consiglio Comunale:

Presenti n. 10;
Votanti n. 10;
Favorevoli n. 7;
Contrari n. 3; (Montagnani, Salvadori, Razzi)
Astenuti n. 0;

DELIBERA

1. Di richiamare le premesse sopra riportate che costituiscono parte integrante del presente deliberato;
2. Di recepire le prescrizioni della Conferenza paesaggistica tenutasi in data 21/12/2022 pervenuta in data 22/12/2022 con prot. n. 27424;
3. Di approvare definitivamente la variante normativa al Piano Operativo Comunale di cui in oggetto, modificata in esito alla conferenza suddetta, costituita dai seguenti elaborati, allegati alla presente per farne parte integrante e sostanziale, redatta da

Copia informatica per consultazione

tutto l'ufficio di Piano e sottoscritta dall'Arch. Samuele Tornesi, come emendato in sede di discussione consiliare:
- Proposte di controdeduzioni (Allegato C), non oggetto di modifica da parte della Conferenza;
- Relazione illustrativa aggiornata a novembre 2022,non oggetto di modifica da parte della Conferenza;
- N1 Norme tecniche di Attuazione adottate/sovrapposto/progetto, modificate in esito alla Conferenza;
- N1D Disciplina edifici in Territorio Rurale/progetto (non oggetto di modifica da parte della Conferenza;
-Tavole QC1N/QC1S di progetto, non oggetto di modifica da parte della Conferenza;
- Tavole P1N/P1S di progetto, aggiornata con la correzione di errore materiale;
- Tavole P2N/P2S di progetto, non oggetto di modifica da parte della Conferenza;
- Tavola P3.1 SG di progetto aggiornata col recepimento della variante alla scheda RQm13_1 e con la correzione di errore materiale;
- Relazione di verifica di conformità al PIT-PPR;

4. Di prendere atto della relazione del Responsabile Unico del Procedimento Ing. Valentina Perrone, allegata alla presente per farne parte integrante e sostanziale sotto la lettera "A", redatta ai sensi dell'art. 18 della L.R. 65/2014 ed aggiornata a dicembre 2022, in esito alla conferenza paesaggistica;

5. Di prendere atto della relazione del Garante dell'informazione e della Partecipazione nominato con deliberazione G.C. n. 30 del 08/03/2022 Arch. Ilaria Poggiani, allegata alla presente per farne parte integrante e sostanziale sotto al lettera "B" ed aggiornata a novembre 2022, non oggetto di modifica da parte della Conferenza;

6. Di dare atto che:
   - il procedimento di verifica di assoggettabilità a Vas è stato condotto ai sensi dell'art. 8, comma 5 della LR 10/2010 e che l'Autorità competente in materia di VAS, espletate le attività di propria competenza, con Decisione n. 3 del 25/05/2022 (allegata alla presente a formarne parte integrante e e sostanziale sotto la lettera "C"), in atti prot. 12271 del 07/06/2022 "*DECIDE DI ESCLUDERE DALLA PROCEDURA DI VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA la VARIANTE NORMATIVA AL PIANO OPERATIVO COMUNALE AI SENSI DELL' ART.17 LR 65/2014 in quanto il "Documento Preliminare per la Verifica di Assoggettabilità a V.A.S." tratta in maniera esaustiva gli impatti sull'ambiente e le conseguenti azioni di mitigazione degli stessi;";*
   - la presente variante, non prevedendo nuove superfici coperte né nuovi volumi, ai sensi del comma 2 dell'art. 3 del DPGR 5R/2020 non ha previsto e il deposito delle indagini geologiche, sismiche ed idrauliche;
   - ai sensi del comma 3 dell'art. 3 del DPGR 5R/2020, in merito al P.O.C. vigente in data 11.12.2020 (prot. 25886) è pervenuto, ai sensi dell'art. 4 del DPGR 25.10.2011 n.53/R e dell'art 104 della LR 65/2014, l'esito positivo del controllo obbligatorio effettuato dal Settore Genio Civile Valdarno Superiore della Regione Toscana;
   - la modifica normativa ha interessato tutto il territorio comunale, anche Beni paesaggistici, dunque ai sensi dell'art. 4, comma 2, lettera d) dell'Accordo tra Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e la Regione Toscana del 2018 è stato necessario attivare la conferenza paesaggistica prevista dall'art. 21 della Disciplina del PIT-PPR, a seguito dell'approvazione da parte del Consiglio Comunale delle controdeduzioni;

Copia informatica per consultazione

- in esito alla conferenza paesaggistica del 21/12/2022,gli elaborati che si approvano in questa sede sono esclusivamente quelli oggetto di modifica;
- la variante puntuale alla scheda norma Rqm 13_1, le cui controdeduzioni sono state approvate con DCC n.74/2022 è stata oggetto di Conferenza paesaggistica di cui al medesimo verbale prot. n. 27424 del 22/12/2022, e le modifiche ivi previste confluiscono direttamente negli elaborati di carattere generale della presente variante (art. 41 comma 8 e Tavola P3.1 SG evidenziate con specifico colore), come già enunciato nella DCC n. 75/2022;
- in seguito alle modifiche introdotte in esito alla Conferenza paesaggistica, è necessario deliberare ulteriormente per l'approvazione definitiva ed attivare una nuova conferenza paesaggistica per la "bollinatura" finale di conformità al PIT-PPR;
- che all'esito positivo della ulteriore conferenza paesaggistica sarà possibile procedere alla pubblicazione sul BURT affinché i contenuti della variante acquistino efficacia ai sensi di legge;

6. Di stabilire di non rideterminare e/o rettificare il perimetro del territorio urbanizzato individuato in prima sede nell'avvio del procedimento per la redazione del ps (dcc n. 6/2020) e successivamente, in via transitoria nel POC vigente, ma rimandare direttamente all'approvazione del Piano Strutturale il recepimento del suddetto perimetro all'interno del POC;

8. Di dare mandato al Rup di procedere ai sensi dell'art. 19 comma 1 della l.r. 65/2014, di comunicare tempestivamente il presente provvedimento alla Regione Toscana, alla Provincia di Siena e alla Soprintendenza Archeologia, Belle arti e Paesaggio per le Province di Siena, Grosseto e Arezzo ai fini della convocazione della ulteriore conferenza paesaggistica sopra citata;

Successivamente,

IL CONSIGLIO COMUNALE

Con la seguente votazione resa ai sensi di legge, in forma palese per alzata di mano e proclamata dal Presidente del Consiglio Comunale:

Presenti n. 10;
Votanti n. 10;
Favorevoli n. 7;
Contrari n. 3; (Montagnani, Salvadori, Razzi)
Astenuti n. 0;

DELIBERA

Di rendere il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 267/2000, stante l'urgenza di provvedere agli adempimenti successivi all'adozione.

Approvato e sottoscritto con firma digitale:

Il Presidente	**Il Vice Segretario**
FIASCHI LEONARDO	**GAMBERUCCI MARIO**

Copia informatica per consultazione

COMUNE DI SAN GIMIGNANO
(SIENA)



Foto di Andrea Migliorini

P I A N O O P E R A T I V O
ai sensi della L.R.T. 65/14

Sindaco
Andrea Marrucci

Assessore all'Urbanistica
Niccolò Guicciardini

Responsabile Unico del Procedimento
Ing. Valentina Perrone

Garante Informazione e Partecipazione
Arch. Ilaria Poggiani

PIANIFICAZIONE URBANISTICA

Ufficio di Piano
Geom. Marco Cencetti
Arch. Pian. Chiara Tanturli
Arch. Samuele Tornesi
Arch. Pian. Dario Zampini

Collaboratore amministrativo:
Daniele Salvi

Variante di Piano Operativo
Relazione R.U.P.

Dicembre 2022

Copia informatica per consultazione

VARIANTE NORMATIVA AL PIANO OPERATIVO COMUNALE
APPROVAZIONE AI SENSI DELL'ART. 19 DELLA LR 65/2014
RELAZIONE DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

La presente relazione, redatta dalla sottoscritta Ing. Valentina Perrone in qualità di Responsabile del Procedimento per la variante normativa al Piano Operativo in oggetto, è finalizzata ad illustrare il procedimento di formazione della variante stessa nonché la a certificare che il procedimento amministrativo si sia svolto nel rispetto delle norme legislative e regolamentari vigenti.

La presente relazione viene allegata alla deliberazione di approvazione secondo i disposti dell'art. 18 della L.R.T. n. 65/2014.

Premesse

Il Comune di San Gimignano è dotato di Piano Strutturale approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 78 del 30.11.2007 ai sensi della L.R. n. 1/2005.

Con la deliberazione del Consiglio Comunale n. 6 del 08/04/2020, è stato avviato il procedimento di formazione del nuovo Piano Strutturale.

Il Comune di San Gimignano ha definitivamente approvato il Piano Operativo con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 75 del 30/11/2021 ai sensi dell'art. 19 della LR 65/2014, con contestuale Variante al Piano Strutturale (pubblicazione sul BURT n. 52 del 29/12/2021 ed efficacia con decorrenza 28/01/2022).

Con deliberazione di Giunta Comunale n.18 del 10/02/2022 è stato costituito l'Ufficio di Piano incaricato della redazione della presente variante normativa al vigente Piano Operativo Comunale e con la quale è stato individuato come Responsabile Unico del Procedimento, ai sensi dell'art. 18 L.R. 65/2014, la sottoscritta ing. Valentina Perrone, Dirigente del Settore lavori Pubblici e Servizi per il Territorio.

Con la deliberazione della Giunta Comunale n. 30 del 08/03/2022 è stata nominata come garante dell'informazione e della partecipazione per il procedimento di cui in oggetto, l'Arch. Ilaria Poggiani ai sensi dell'art. 36 della L.R. 65/2014.

Con la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 19 del 23/03/2022, a cui si rimanda integralmente, è stato avviato il procedimento per la redazione della variante normativa al Piano Operativo, approvando la seguente documentazione:

- Documento di Avvio del Procedimento;
- Rapporto preliminare di verifica di assoggettabilità a VAS redatto ai sensi dell'art. 8, comma 5 della LR 10/2010;

Finalità della variante

La fase pandemica che stiamo vivendo, unita alla precisa volontà di aprire una nuova stagione della pianificazione urbanistica sangimignanese, sancita anche nel Programma di mandato 2019-2024, rendono urgente un'immediata variante normativa al Piano Operativo Comunale approvato il 30/11/2021 con D.C.C. n. 75.
Durante il periodo di multivigenza del POC e del Regolamento Urbanistico (2019-2021) sono emerse delle criticità relative alla disciplina generale, nonché alcune complessità sistematiche e interpretative delle norme tecniche di attuazione generali. L'obiettivo principale della variante è quindi quello di apportare dei correttivi alle norme tecniche di attuazione per fugare ogni dubbio interpretativo. Inoltre, è necessario rivedere la disciplina generale in alcune sue parti, poiché le sopravvenienze normative nel frattempo intervenute e, in particolare, le modifiche apportate alla L.R. 65/2014 dalla L.R. 69/2019 e dalla L.R. 47/2021 (in recepimento del D.L. 76/2020 il cosiddetto "Decreto Semplificazioni", convertito nella legge 11 settembre 2020 n. 120), hanno introdotto innovazioni molto significative, immediatamente incidenti su alcune strategie d'intervento previste dal Piano Operativo. Pertanto è necessario valutare gli effetti diretti che tali modifiche possono generare sul territorio alla luce della disciplina contenuta nel Piano Operativo.

Copia informatica per consultazione

L'attuale situazione di crisi, in ultimo significativamente aggravata dalla emergenza sanitaria globale che ha coinvolto l'intera società, ha evidenziato la necessità di semplificare, per quanto possibile, i procedimenti edilizi e di focalizzare e alleggerire, pur nei limiti posti dalle vigente disposizioni normative di riferimento, i relativi adempimenti per accelerare e facilitare la capacità di azione del Piano Operativo recentemente approvato, anche e soprattutto negli interventi edilizi di minore entità.
In particolare il mondo agricolo in tutte le sue accezioni, motore da sempre dell'economia sangimignanese, ha la necessità di adeguarsi alle mutate esigenze derivanti anch'esse dall'emergenza sanitaria, tutt'ora in atto. E' quindi essenziale riuscire ad intervenire sulla disciplina del territorio agricolo così da consentire agli operatori economici di resistere nel lungo periodo alle sollecitazioni dell'ambiente e della storia, tutelando quel paesaggio che tutto il mondo ci invidia, frutto del lavoro dell'uomo, e che talvolta una per un eccesso di normativa si rischia di creare un gap negativo per le nostre terre.
La presente variante si configura, pertanto, di tipo "gestionale" ed andrà a modificare solo l'apparato normativo (norme tecniche di attuazione – elaborato N1) per le parti che riguardano la disciplina del patrimonio edilizio esistente all'interno ed all'esterno del territorio urbanizzato, nonché la disciplina relativa agli interventi diretti di nuova costruzione e/o di ampliamento dei fabbricati esistenti, inserendosi in un percorso di revisione generale della strumentazione di pianificazione urbanistica comunale, già iniziato con l'avvio del procedimento per la redazione del nuovo Piano Strutturale di cui alla Deliberazione del Consiglio Comunale n 6/2020 e con la revisione, in corso, del nuovo Regolamento Edilizio Comunale da redigere secondo lo schema-tipo e gli allegati approvati dall'Intesa Stato Regioni del 18 ottobre 2016 (G.U. 268 del 16.11.2016) in attuazione dell'articolo 4, comma 1-sexies del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, come recepiti da parte della Regione Toscana, con Deliberazione della Giunta Regionale n. 524 del 21 Maggio 2018.

Contenuti della variante e modifiche apportate al POC vigente
La variante è composta dai seguenti elaborati:

- Relazione illustrativa;
- N1 Norme tecniche di Attuazione sovrapposto/progetto;
- N1D Disciplina edifici in Territorio Rurale sovrapposto/progetto;
- Tavole QC1N/QC1S di progetto;
- Tavole P1N/P1S di progetto;
- Tavole P2N/P2S di progetto;
- Tavola P3.1 SG di progetto;

Conformemente all'avvio del procedimento, le Norme Tecniche attuazione, le cui modifiche sono evidenziate in rosso nella stesura "sovrapposta", sono state riviste in funzione della necessità di adeguare la strumentazione vigente alle nuove necessità rilevate sul territorio, con particolare riferimento al territorio agricolo. In particolare, sono stati inseriti articoli nuovi, al fine di recepire la normativa regionale nel frattempo intervenuta. La revisione ha riguardato anche la riscrittura di alcuni brani, volti a una migliore comprensione della norma stessa e degli obiettivi ad essa sottesi. Sono altresì stati corretti errori materiali o errati riferimenti normativi.
La parte cartografica è stata sia depurata di errori materiali rilevati anche a seguito dei contributi pervenuti, che migliorata relativamente agli aspetti la leggibilità generale. Nel rimandare integralmente alla documentazione per il dettaglio delle modifiche, preme in questa fase rilevare l'aggiornamento della rete della viabilità del Comune di San Gimignano, acquisita a seguito dell'espletamento del servizio a ciò finalizzato.

Atti e procedimenti
Per quanto sopra meglio delineato la variante è redatta ai sensi dell'art. 19 della L.R. 65/2014 e non è necessaria l'attivazione della conferenza di copianificazione ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014.

<u>Adempimenti in materia di DPGR 5R/2020</u>
L' art. 3 comma 2 del DPGR 5R/2020 così testualmente recita: *"Il soggetto istituzionale competente non effettua le indagini, nei casi di:*

a) varianti che riguardano la riproposizione di vincoli preordinati all'esproprio;

Copia informatica per consultazione

b) varianti alla disciplina degli strumenti urbanistici comunali che non comportano incremento di volume o di superficie coperta degli edifici;
c) varianti di trascrizione di basi cartografiche aggiornate o varianti di rettifica di errori materiali;
d) varianti che comportano una riduzione di indici oppure di quantità edificabili, comunque denominate, senza trasferimenti di superfici o volumi, nei casi in cui non siano intervenuti aumenti delle classi di pericolosità o di fattibilità."

Il comma successivo stabilisce che "*Nei casi di cui al comma 2 nell'atto di adozione della relativa variante, il soggetto istituzionale competente indica gli estremi del deposito e dell'esito del controllo delle indagini precedentemente eseguite nell'ambito della formazione di strumenti della pianificazione territoriale ed urbanistica relativa al territorio d'interesse";*

Specificato che la presente variante non prevede nuove superfici coperte né nuovi volumi, ai sensi del comma 2, non sono state depositate le indagini geologiche, sismiche ed idrauliche e si è proceduto ai sensi dell'articolo 3 comma 3 del DPGR 5R/2020, coem già relazionato in fase di adozione.

Adempimenti in materia di VAS

Il procedimento di verifica di assoggettabilità a Vas è stato condotto ai sensi dell'art. 8, comma 5 della LR 10/2010 che così recita: "*Per i piani e programmi di cui alla l.r. 65/2014, la procedura di verifica di assoggettabilità di cui all'articolo 22 e quella per la fase preliminare di cui all'articolo 23, possono essere effettuate contemporaneamente; in tal caso l'autorità procedente o il proponente e l'autorità competente concordano che la conclusione degli adempimenti di cui agli articoli 22 e 23 debba avvenire entro il termine di novanta giorni dalla trasmissione del documento preliminare, comprendente il periodo di trenta giorni previsto per la consultazione di cui al comma 3 dell'articolo 22. Resta fermo che il documento preliminare comprende i contenuti dei documenti di cui agli articoli 22 e 23*".

L'autorità competente in materia di VAS, a seguito dell'esperimento del porcedimento previsto dalla LR 10/2010, con Decisione n. 3 del 25/05/2022, in atti prot. 12271 del 07/06/2022 "DECIDE DI ESCLUDERE DALLA PROCEDURA DI VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA la VARIANTE NORMATIVA AL PIANO OPERATIVO COMUNALE AI SENSI DELL' ART.17 LR 65/2014 in quanto il "Documento Preliminare per la Verifica di Assoggettabilità a V.A.S." tratta in maniera esaustiva gli impatti sull'ambiente e le conseguenti azioni di mitigazione degli stessi.".

Adozione della variante

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 58 del 28/07/2022 il Comune di San Gimignano ha adottato la presente variante, attivando conseguentemente tutte le fasi successive, ovvero:

- sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana (B.U.R.T.) n. 32 del 10/08/2022 è stato pubblicato l'avviso di avvenuta adozione;
- la presente variante è stata pubblicata sul sito istituzionale del Comune di San Gimignano nell'apposita sezione Amministrazione Trasparente, nel rispetto della normativa sulla trasparenza (D.Lgs 33/2013), dandone inoltre notizia anche attraverso l'utilizzo dei profili social dell'Amministrazione.
- dalla pubblicazione sul B.U.R.T. sono decorsi i 60 giorni previsti per legge, durante i quali chiunque ha potuto presentare osservazioni;
- la variante è stata trasmessa con nota prot. n. 16724 del 01/08/2022 agli enti interessati ai sensi dell'art. 19 comma 1

Approvazione delle controdeduzioni della variante

Nei 60 giorni successivi alla pubblicazione sul B.U.R.T. , ovvero nel periodo compreso tra il 10/08/2022 ed il 09/10/ 2022 sono pervenute in totale n. 17 osservazioni oltre il contributo della Regione Toscana,
Come previsto dall'art. 19, comma 5 della LR 65/2014, le osservazioni sono state istruite dall'ufficio di piano, che ha provveduto ad elaborare per ciascuna una proposta di controdeduzione da sottoporre all'approvazione del Consiglio Comunale.

Copia informatica per consultazione

Con Deliberazione Consiglio Comunale n. 75 del 15/11/2022 si è provveduto a disporre sulle singole controdeduzioni e la stesura finale degli elaborati, conseguente alle modifiche apportate in esito all'accoglimento disposti.
Si precisa che tutte le modifiche introdotte in questa fase non hanno comportano la riadozione della variante al POC, poiché non si determinano variazioni sostanziali.

Fasi del procedimento successive all'approvazione
Ai sensi e per gli effetti di quanto disposto dalla LR 65/2014 e dalla Disciplina del PIT-PPR, si è provveduto a trasmettere la documentazione approvata di cui alla Deliberazione CC n. 75 del 15/11/2022 alla Regione Toscana, alla Provincia di Siena, alla Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le province di Siena, Arezzo e Grosseto e al Segretariato Regionale Mibact per la Toscana con nota prot. n. 24885 del 18/11/2022.
Si precisa in questa sede che, con medesima nota, veniva richiesta la convocazione delle Conferenza Paesaggistica anche per la conformazione della "Variante puntuale semplificata al POC alla Scheda RQm13_1", approvata con Deliberazione CC. n. 74 del 15/11/2022, ai cui atti si rimanda integralmente.
La Regione Toscana con nota prot. 25192 del 25/11/2022 convoca la suddetta conferenza per il giorno 21/12/2022 alle ore 9,30 in modalità videoconferenza.
Con nota prot. n. 26954 del 15/12/2022 è stata trasmessa ulteriore documentazione, nello specifico la relazione di verifica conformità al PIT-PPR della variante di cui in oggetto.

Conferenza paesaggistica

Il 21 dicembre 2022 si è tenuta la Conferenza Paesaggistica ai sensi dell'art. 21 della disciplina del PIT-PPR.
L'esito della conferenza è contenuto nel verbale acquisito in atti in data 22/12/2022 con prot. 27424, di cui nel seguito i principali passaggi.

"1 - Art. 21 – Autorimesse pertinenziali
La Conferenza richiede chiarimenti in merito all'art. 21 – Autorimesse pertinenziali in particolare per l'ambito del centri storici.
L'A.C. chiarisce che nei centri storici sono previste limitazioni ai sensi dell'art. 40 delle NTA.
La Conferenza chiede di riformulare l'art. 21 anche introducendo il riferimento normativo all'art. 40 che pone limitazioni nei centri storici.

2 - Art. 35 - Impianti energetici da fonti rinnovabili e criteri localizzativi
La Conferenza richiede chiarimenti in merito all'art. 35 - Impianti energetici da fonti rinnovabili e criteri localizzativi.
La Conferenza chiede di riformulare i commi 8, 9 e 9 bis con le seguenti indicazioni:
- *per il comma 8, introdurre la dicitura: «Fermo restando le prescrizioni generali al comma 7,...»;*
- *per il comma 9 correggere la dizione di riferimento al Codice con particolare riguardo alla II Parte del D.L.gs. 42/2004, nonché introdurre il rispetto delle prescrizioni all'Allegato 8B Disciplina dei beni paesaggistici del PIT/PPR e delle schede di vestizione dei Vincoli art. 136;*
- *per il comma 9bis, introdurre la dicitura: «Fermo restando tutte le limitazioni e prescrizioni dei vincoli definiti dal Codice e dall'art. 105Bis delle presenti norme».*

3 - Art.56– La viabilità storica e strade bianche
La Conferenza richiede chiarimenti in merito all'art.56– La viabilità storica e strade bianche.
L'A.C. chiarisce l'impostazione della norma.
La Conferenza non riscontra alcun rilievo.

4 - Art.71 bis – Interventi sul patrimonio edilizio esistente a destinazione d'uso agricola, in assenza di Programma Aziendale

Copia informatica per consultazione

La Conferenza richiede chiarimenti in merito all'art.71 bis – Interventi sul patrimonio edilizio esistente a destinazione d'uso agricola, in assenza di Programma Aziendale.
L'A.C. chiarisce l'impostazione della norma.
La Conferenza non riscontra alcun rilievo.
5 - Art. 75– Piscine pertinenziali
La Conferenza richiede chiarimenti in merito all'art. 75– Piscine pertinenziali.
L'A.C. chiarisce l'impostazione della norma.
La Conferenza chiede una migliore formulazione della norma che equipari le biopiscine alle piscine pertinenziali.

6 - Art.77 –Strutture per il ricovero dei cavalli e per altri animali
La Conferenza richiede chiarimenti in merito all'art.77 –Strutture per il ricovero dei cavalli e per altri animali.
L'A.C. chiarisce l'impostazione della norma.
La Conferenza non riscontra alcun rilievo.

7 - Art.80– Sistemazioni esterne
La Conferenza richiede chiarimenti in merito all'art.80– Sistemazioni esterne.
L'A.C. chiarisce l'impostazione della norma.
La Conferenza chiede una migliore formulazione della disciplina al fine di specificare che il limite dei 50 mq ricomprende gli eventuali pergolati esistenti che possono usufruire della norma.

8 - Art.82– Aree a funzione agricola; Art.83 -Emergenze del paesaggio agrario e Art.85– Parco Agrario di San Gimignano e di Ulignano
La Conferenza richiede chiarimenti in merito gli artt. 82, 83 e 85.
L'A.C. chiarisce l'impostazione delle norme.
La Conferenza non riscontra alcun rilievo.

Conclusioni

La Conferenza, in attesa dell'approvazione della Variante al PO e della successiva trasmissione della richiesta di conferenza paesaggistica conclusiva, anticipa che:
- per le previsioni da attuarsi attraverso Piani Attuativi, la verifica della progettazione, in scala adeguata, sarà effettuata ai sensi dell'art. 23 c. 3, della "Disciplina di Piano del PIT/PPR";
- nell'ambito del procedimento autorizzatorio di cui all'art. 146 del "Codice", continuerà ad avere natura obbligatoria e vincolante il parere della Soprintendenza relativo ai singoli interventi previsti nei Piani Attuativi e agli interventi non normati nelle NTA alla scala di dettaglio, da eseguire su immobili e aree tutelati paesaggisticamente in base al "Codice" e al PIT/PPR."

In seguito alla Conferenza Paesaggistica si è accolto quanto richiesto modificando le Norme nell'elaborato sovrapposto.
Nel richiamare integralmente la relazione della sottoscritta alla proposta di approvazione della "Variante puntuale semplificata al POC alla Scheda RQm13_1", la stessa, trattandosi di "variante puntuale" è confluita nella stesura finale della presente Variante al POC, come già disposto nella Deliberazione CC n. 75 del 15/11/2022.
Si precisa fin da ora infine che la stesura oggetto di proposta di approvazione contiene altresì rettifica di errori materiali o grafici riconducibili alla fattispecie di cui all'art. 21 della L.R. 65/2014. Per evidenza, si elencano nel seguito:

- Tavole P1N/P1S di progetto
  - Inserimento del retino del Parco Agrario di Ulignano erroneamente spento come da Fig. 1;
  - Rimozione delle Aree di Trasformazione interne al perimetro del Territorio Urbanizzato in quanto le medesime sono indicate nella cartografia a maggiore scala (P3) come da Fig. 2;

Copia informatica per consultazione

- Art. 74 co. 2: eliminazione del riferimento ai Piani di Miglioramento Agricolo Aziendale rimasto erroneamente nel testo;
- Art. 82 rinumerazione dell'elenco che partiva erroneamente dal numero 4 anziché dall' 1.

In definitiva, gli elaborati oggetto di approvazione, sono stati modificati come indicato di seguito:

- in azzurro (~~barrato~~ e non) le modifiche apportate in accoglimento, anche parziale, di alcune osservazioni.
- In verde (~~barrato~~ e non) le modifiche apportate in seguito alla Conferenza Paesaggistica tenutasi in data 21/12/2022 prot. n. 27424/2022.
- In rosso (~~barrato~~ e non) le modifiche apportate per correggere errori materiali così come previsto dall'articolo 21 della L. 65/2014.
- In magenta (~~barrato~~ e non) recepimento delle disposizioni di cui alla variante puntuale alla scheda RQm 13_1 come da D.C.C 74/2022.

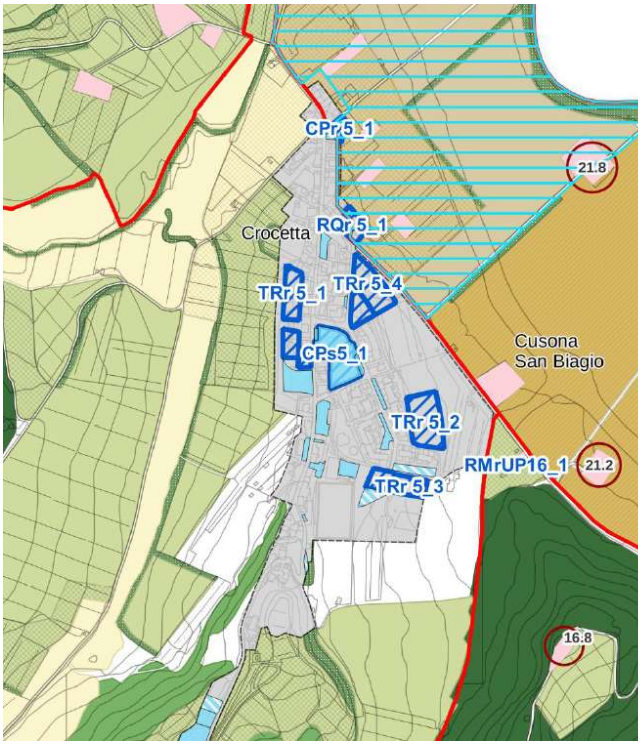


Figura 1: Estratto di Ulignano nella Tav. P1 in cui non era stato riportato il retino del Parco Agrario

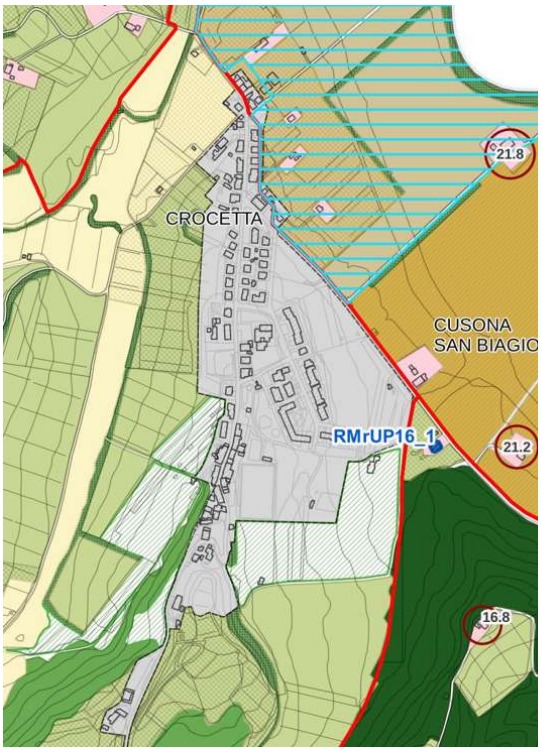


Figura 2: Estratto di Ulignano nella Tav. P1 in cui è stato riportato il retino del Parco Agrario

CERTIFICA

Ai sensi del comma 2 dell'art. 18 della L.R.T. 65/2014 che la variante al Piano Operativo, di cui all'oggetto, è stata predisposta nel rispetto della normativa regionale vigente in materia, dei relativi regolamenti di attuazione e delle norme ad essa correlate, nonché in piena coerenza con gli strumenti della pianificazione territoriale di riferimento, tenendo conto degli ulteriori piani o programmi di settore dei soggetti istituzionali. In particolare si certifica che:

Copia informatica per consultazione

a) le previsioni oggetto della presente variante sono coerenti con le previsioni del Piano Strutturale;
b) le previsioni oggetto della presente variante sono coerenti con gli strumenti di pianificazione e piani o programmi di settore di altre Amministrazioni con particolare riferimento al Piano di Indirizzo Territoriale regionale con valenza di Piano Paesaggistico e al Piano Territoriale di Coordinamento provinciale;
c) le previsioni oggetto della presente variante rispettano le disposizioni di cui al titolo I, capo I, con particolare riferimento alla tutela e riproduzione del patrimonio territoriale della L.R.T. 65/2014 e s.m.i.;
d) le modifiche introdotte inerenti la disciplina del territorio rurale rispettano le disposizioni di cui al titolo V, capo III della LR 65/2014 e del relativo regolamento di attuazione;
e) non si rende necessario richiedere l'attivazione della conferenza di copianificazione, ai sensi dell'art. 25 della L.R.T. 65/2014;
f) la variante è stata redatta nel rispetto delle disposizioni di cui al titolo V e del relativo regolamento di attuazione di cui all'articolo 130.

San Gimignano, lì 22/12/2022

Il RUP
Ing. Valentina Perrone
(documento sottoscritto digitalmente)

Copia informatica per consultazione

COMUNE DI SAN GIMIGNANO
(SIENA)



Foto di Andrea Migliorini

P I A N O O P E R A T I V O
ai sensi della L.R.T. 65/14

Sindaco
Andrea Marrucci

Assessore all'Urbanistica
Niccolò Guicciardini

Responsabile Unico del Procedimento
Ing. Valentina Perrone

Garante Informazione e Partecipazione
Arch. Ilaria Poggiani

PIANIFICAZIONE URBANISTICA

Ufficio di Piano
Geom. Marco Cencetti
Arch. Pian. Chiara Tanturli
Arch. Samuele Tornesi
Arch. Pian. Dario Zampini

Collaboratore amministrativo:
Daniele Salvi

Variante di Piano Operativo

Relazione del Garante dell'informazione e della partecipazione

Novembre 2022

Copia informatica per consultazione

VARIANTE NORMATIVA AL PIANO OPERATIVO COMUNALE
APPROVAZIONE AI SENSI DELL'ART. 19 DELLA LR 65/2014
RELAZIONE DEL GARANTE DELL'INFORMAZIONE E DELLA PARTECIPAZIONE

Premessa

Ai sensi della normativa vigente (legge regionale 65/2014 articoli 36 e seguenti) il Garante dell'informazione e della partecipazione assume ogni necessaria iniziativa per assicurare l'informazione e la partecipazione dei cittadini e di tutti i soggetti interessati nelle diverse fasi procedurali di formazione degli atti di governo del territorio.
La Regione, le Province, la Città Metropolitana e i Comuni, assicurano che la documentazione relativa agli atti di governo del territorio risulti adeguata alle esigenze dell'informazione e della partecipazione, secondo quanto definito con il regolamento previsto dall'articolo 36, comma 4 della medesima legge regionale.

A tal fine, il Garante redige un rapporto sull'attività svolta evidenziando se le attività relative all'informazione e alla partecipazione della cittadinanza e delle popolazioni interessate abbiano prodotto risultati significativi nella formazione degli strumenti della pianificazione territoriale e di quelli della pianificazione urbanistica.

Il garante dell'informazione e della partecipazione per la variante normativa al vigente POC.

Con Deliberazione Giunta Comunale n. 30 del 08/03/2022 è stata nominata Garante dell'informazione e della partecipazione (poi Garante) la sottoscritta Arch. Ilaria Poggiani, istruttore direttivo tecnico in forza al Settore Lavori Pubblici e Servizi per il Territorio del Comune di San Gimignano.

Attività di informazione e partecipazione cd "passiva" in seguito all'adozione della variante.

La precedente relazione della sottoscritta Arch. Ilaria Poggiani, allegata alla deliberazione di Consiglio Comunale n. 58 del 28/07/2022, avente ad oggetto l'adozione della presente variante normativa, ha dato conto delle risultanze della partecipazione cosiddetta "attiva"[1] svoltasi appunto nella fase antecedente all'adozione.
La fase successiva delle osservazioni, cosiddetta "passiva"[2], si è svolta nei 60 giorni successivi alla pubblicazione sul BURT n. 32, avvenuta il 10/08/2022. Nel periodo compreso tra il 10/08/2022 ed il 09/10/2022 (appunto 60 gg) sono pervenute n. 17 osservazioni ed n. 1 contributo dalla Regione Toscana.
Le osservazioni sono state istruite dall'Ufficio di Piano che ha provveduto ad elaborare, per ciascuna, una proposta di controdeduzione da sottoporre all'approvazione del Consiglio Comunale, contenute nell'elaborato denominato "PROPOSTE DI CONTRODEDUZIONI", al quale si rimanda direttamente.

[1] La partecipazione si definisce "attiva" in quanto il cittadino o chiunque partecipa alle attività previste, svolge un'azione propositiva verso l'Amministrazione tesa a dare un contributo che migliori/corregga/integri l'attuale stato dell'arte del Piano oggetto di discussione

[2] La partecipazione si definisce "passiva" in quanto il cittadino o chiunque partecipa alle attività previste, svolge un'azione oppositiva verso l'Amministrazione tesa a farle rivedere alcune posizioni assunte in sede di adozione del Piano.

Copia informatica per consultazione

Fasi successive del procedimento successive all'approvazione

La presente relazione, unitamente a quella del Responsabile del Procedimento, costituirà parte integrante e sostanziale della delibera di approvazione della variante normativa al Piano Operativo Comunale, come previsto dall'art. 18 della LR 65/2014.

Le fasi del procedimento successive all'approvazione saranno:

1- Trasmissione alla Regione Toscana, alla Provincia di Siena, Soprintendenza della documentazione approvata, ai sensi dell'art. 19 comma 6 della LR 652014;
2- Conferenza paesaggistica ai sensi dell'art. 21 della disciplina del PIT-PPR[3];
3- Pubblicazione sul BURT dell'esito della conferenza paesaggistica;
4- Efficacia del POC decorsi 30 giorni dalla pubblicazione di cui al punto al precedente.

La Garante dell'informazione e della partecipazione
Arch. Ilaria Poggiani
(documento sottoscritto digitalmente)

San Gimignano, 08/11/2022

[3] Qualora la Conferenza paesaggistica apportasse delle modifiche alla versione approvata, sarà necessario approvare nuovamente la versione ulteriormente modificata in Consiglio Comunale e convocare una ulteriore Conferenza paesaggistica.

Copia informatica per consultazione

PROPOSTE DI CONTRODEDUZIONI

N.	Data	N. prot	Trasmesso da	Sintesi dell'osservazione	Proposta di controdeduzione
1	01/09/2022	18783	Nannetti Fernando	Chiede che venga dichiarata la situazione di puntuale degrado dell'area circostante il fabbricato ubicato in loc. Monteoliveto-Fusaia 54,CF Foglio 102 plla 430 e CT Foglio 102 plla 433 e 441 rientranti della perimetrazione "edificato sparso".	**NON PERTINENTE. L'osservazione replica quanto già richiesto con nota prot. 18783/2022 in esito alla quale il procedimento per riconoscimento dello stato di degrado di cui all'art. 94, comma 6 del POC è stato sospeso in applicazione dell'art. 103 della LR 65/2014.**
2	29/09/2022	21060	Torellini Monica	Osserva che la tipologia "camera con bagno", ammissibile in base all'art. 92 comma 5 del POC solo per l'attività agrituristica, non è un parametro coerente con quanto previsto dall'art. 72 bis del REC (n. 2 posti auto a unità immobiliare), sostenendo che nel POC non ci sono riferimenti a chiarimento.	**RESPINTA. L'art. 73 comma 2 del POC e l'art. 72bis del REC sono applicabili a tutte le abitazioni, anche quelle destinate ad attività agrituristica. Si fa presente che l'attività agrituristica non è equiparabile al turistico ricettivo, che assume i posti letto come parametro per il dimensionamento dei parcheggi (obbligatorio).** **Si ricorda altresì che, per gli agriturismi, si applica anche l'art. 80.**
3	04/10/2022	21421	Morandi Alberto	Richiede di cambio di destinazione d'uso da fabbricato rurale a civile abitazione	**RESPINTA. L'osservante ha osservato l'articolo vigente e non quello adottato, oggetto di modifiche.**
4	06/10/2022	21689	Vannini Rossano	**Art.80 co.6** "Pavimentazione del resede": L'osservante ritiene che, soprattutto in presenza di pendenze elevate, sarebbe preferibile poter installare altri materiali tipo tozzetti di cemento sagomati su letto di sabbia garantendo maggiore stabilità con il passaggio dei mezzi. Dopo porfido propone di scrivere così: "*Eccezionalmente quando le pendenze del resede superano il 15% , dimostrabile tramite rilievo planialtimetrico, è consentita la posa in opera di tozzetti in cemento di colore grigio o color mattone invecchiato su letto di terra battuta o sabbia.*"	**PARZIALMENTE ACCOLTA. L'art. 80 viene modificato ammettendo, per pendenze superiori al 15% dimostrabili con rilievo topografico, l'utilizzo di pavimentazioni già previste all'art. 56 delle NTA per le strade bianche.**
5	06/10/2022	21705	Coldiretti presentata da Sardone Luigi	1. **Art.35:** L'osservante chiede di sostituire "*L'installazione è comunque ammessa a terra oppure su opere edili minori*" con "*laddove non sia possibile l'installazione sulle coperture degli edifici, è ammessa l'installazione a terra purché siano adottate idonee soluzioni progettuali atte a salvaguardare l'inserimento nel contesto rurale ed il consumo di suolo agricolo";* 2. **Art.66 co. 1:** L'osservante chiede che si debba consentire il ricorso all'uso dell'asfalto architettonico e con materiali a basso impatto ambientale come nell'art.54 al fine di migliorare la carrabilità dell'area in prossimità delle nuove costruzioni	**Art. 35: RESPINTA. L'articolo così come adottato risulta produrre gli stessi effetti di come proposto dall'osservante.** **ART. 66 co. 1. ACCOLTA. Viene modificato l'art. 66 co. 1.**

Copia informatica per consultazione

				soprattutto nel caso di annessi strumentali all'attività agricola;	
				3. **Art.67 co.2:** L'osservante chiede se il divieto sia relativo solo al materiale "cemento armato" o alle soluzioni architettoniche, perché in tal caso credono che si tratti di soluzioni coerenti con i caratteri tipici degli edifici rurali toscani e quindi ammissibili;	**ART. 67 co. 2. RESPINTA. Le soluzioni architettoniche che si riferiscono all'utilizzo del cemento non sono coerenti con i caratteri tipologici dell'architettura rurale toscana, e come tali, non sono ammessi.**
				4. **Art. 68:** L'osservante chiede di eliminare *"È vietato il deposito all'aperto di rifiuti e residui di lavorazione";*	**Art. 68. RESPINTA. Vedasi osservazione n. 6**
				5. **Art. 68 bis co 2***:* L'osservante chiede che l'espressione "dovrà avvenire adottando in via prioritaria soluzioni progettuali prevalentemente ipogee.." venga sostituita con "*dovrà avvenire adottando soluzioni progettuali atte a garantire un corretto inserimento paesaggistico, laddove possibile preferibilmente ipogee*".	**ART. 68 bis co. 2. PARZIALMENTE ACCOLTA. Si modifica l'art. 68 bis.**
				6. **Art. 68 bis co 3***:* L'osservante chiede l'abrogazione perché non si capisce la differenza tra cantina e frantoi e mulini *;*	**ART. 68 bis. co. 3. ACCOLTA. Vedere controdeduzione di cui al punto precedente.**
				7. **Art.71 co.6:** L'osservante chiede la modifica da "aree agricole a tessitura agraria a maglia fitta" con *"aree agricole con tessitura agraria a maglia fitta fatto salvo quanto previsto dall'art.83 co.6" .* 8. Inoltre chiede che sia possibile l'installazione di tali manufatti anche in Zona H visto che si permette la costruzione delle piscine che sono più impattanti e non sono temporanei come i manufatti in oggetto;	**ART. 71 co. 6. PRIMA PARTE: RESPINTA in quanto gli artt. 83 comma 6 e art. 71 non confliggono.** **ART. 71 co. 6. SECONDA PARTE: PARZIALMENTE ACCOLTA. Si ritiene di poter accogliere parzialmente la norma ammettendo in "zona H" solo i manufatti temporanei da realizzarsi in assenza di PAPMAA soggetti a CIL (art. 70, comma 1 della LR 65/2014), con sottoscrizione di atto d'obbligo, in coerenza con le disposizioni della strumentazione edilizia vigente previa acquisizione dei preventivi atti di assenso o nulla osta necessari.**
				9. **Art. 75 co.2:** L'osservante chiede l'applicazione della L. 30/2003 dopo le rettifiche della L.R. 80/20 art. 4 che prevede la possibilità di costruire servizi igienici fuori terra in prossimità delle piscine;	**ART. 75 co. 2. RESPINTA. La realizzazione di nuovi servizi igienici fuori terra è prevista dalla L. 30/2003 come modificata dalla LR 80/2020, senza la necessità di doverla recepirla direttamente nella strumentazione urbanistica comunale, per cui direttamente applicabile.**
				10. **Art.79 co.3:** L'osservante chiede la rimozione dell'indicazione relativa ai materiali (legno non trattato o siepi) e "preferibilmente in castagno";	**ART. 79. co. 3. RESPINTA. Si conferma la scelta pianificatoria nel pieno rispetto delle facoltà concesse dalla legge.**
				11. **Art.80 co 3:** L'osservante chiede l'abrogazione dell'intero	**ART. 80 co. 3. RESPINTA. La LR 65/2014 disciplina il regime giuridico dei titoli edilizi necessari e non**

Copia informatica per consultazione

				articolo perché sono permeabili e comunque soggetti ad edilizia libera.	**entra nel merito di scelte pianificatorie comunali, che possono stabilire dimensionamenti e localizzazioni. La "liberalizzazione" prevista dalla norma, non riguarda il manufatto, le sue caratteristiche, la sua collocazione etc, ma il regime giuridico autorizzativo . I Piani comunali, all'interno del regime autorizzativo previsto disciplinano le caratteristiche del manufatto e la sua localizzazione.**
				12. **Art. 80 co. 3.** In alternativa alla richiesta de punto precedente, l'osservante propone di modificarlo con *"realizzare un pergolato per edificio di 3.5 mq a posto letto, se l'azienda non esercita ospitalità con pernottamento è comunque ammessa la realizzazione di uno o più pergolati per una sup. max di 80 mq"*;	**ART. 80 co. 3. PARZIALMENTE ACCOLTA. Al fine di equiparare le attività agrituristiche o assimilate con e senza ospiti, la norma viene riportata al medesimo parametro, rapportato ai mq di SE valutato equivalente. Non si ritiene estensibile il massimo nella formulazione di cui sopra.**
				13. **Art.88:** L'osservante chiede l'abrogazione perché in contrasto con l'art. 69 della LR 65/2014;	**ART. 88: RESPINTA. La norma sarà oggetto di valutazione in sede di redazione del Nuovo Piano Strutturale**
				14. **Art. 89:** L'osservante chiede l'abrogazione perché in contrasto con l'art. 69 della LR 65/2014;	**ART. 89: RESPINTA. La norma sarà oggetto di valutazione in sede di redazione del Nuovo Piano Strutturale**
				15. **Art.96 co 3:** Considerando che una semplice tenda non corrisponde a tipologie edilizie del contesto rurale autoctono, l'osservante chiede la modifica da *"è vietata la collocazione di case mobili e di ogni altra tipologia non riconducibile a tipologie edilizie del contesto rurale autoctono"* con "*è consentita la collocazione di tutte le tipologie previste dalla L.R. 30/2003 ad eccezione delle case mobili".*	**ART. 96 co. 3. RESPINTA. Si conferma la scelta pianificatoria nel pieno rispetto delle facoltà concesse dalla legge.**
6	06/10/2022	21740	Osservazione ufficio urbanistica	**1) <u>Modifiche cartografiche:</u>** • Correzione di un errore di rappresentazione della strada di Villuzza nella tavola P2 *"Insediamenti e Infrastrutture"*: va eliminato il tratto di strada attualmente presente poiché privato e va inserito il tratto di uso pubblico che passa a sud dell'abitazione. • Modifica del perimetro delle scuole sostituendo il vecchio edificio con i nuovi nelle tavole: P1 "*Territorio rurale*", P2*"Insediamenti e Infrastrutture",* P3.1 "*SG_Variante*", QC "*Vincoli*" **2) <u>Modifiche alle Norme Tecniche di Attuazione:</u>** • ***Art. 35 co. 7*** : rafforzare l'incentivazione all'installazione dei pannelli solari e FV in copertura.	**1) ACCOLTA** **2) ACCOLTE**

Copia informatica per consultazione

				• **Togliere dall'art. 10 "RQr14_4: Podere la Ripa (UP 14)."** • ***Art. 53 co. 5***: lasciare un più ampio margine di progettualità sulle strutture a servizio delle attività insediate, ferma restando la competenza della Giunta all'approvazione del progetto. • Negli articoli che riguardano la definizione delle categorie di intervento e la loro disciplina è stata per mero errore tolta la definizione di Ristrutturazione Edilizia di Tipo "C", che tuttavia resta comunque vigente. Rivedere gli articoli corrispondenti. • ***Artt. 66 co.2 e 68 co.4*** : In seguito ad un approfondimento interno è necessario ripristinare i commi 2 e 4 perché era stato assimilata la nozione di rifiuto a quello urbano. I rifiuti a cui invece si fa riferimento in tali articoli sono quelli derivanti da residui di lavorazioni dalle pratiche agricole e selvicolturali. • ***Art. 80co.3:*** specificare che sono fatti salvi i pergolati esistenti. • ***Art.90 co.6:*** In caso di accoglimento della nuova proposta di classificazione, l'articolo dovrà consentire in maniera esplicita l'inserimento di eventuali prescrizioni. • ***Art. 94co.6:*** specificare che la disciplina è riferita a volumi legittimi.	
7	06/10/2022	21745	Bonifazi Daniele	L'osservante richiede la variazione urbanistica di un terreno di proprietà da "O-Orti Urbani" a "Vp- Verde Privato" o RE2- Tessuti residenziali consolidati con edilizia discontinua" nell'UP4	**NON PERTINENTE: La variante normativa non ha tra gli obbiettivi la modifica dei tessuti del territorio urbanizzato, come riportato già nell'avvio del procedimento e nella relazione illustrativa.**
8	06/10/2022	21746	Cennini Daiana	L'osservante richiede la modifica dell'art. 70 delle NTA come di seguito: ● Co.1:Specificare che i fondi per l'agricoltura amatoriale possano essere condotti a qualsiasi titolo (proprietario, affittuario ecc.); ● Co.2:mantenere la dicitura "la SE di tali annessi si calcola moltiplicando l'area di ciascun area effettivamente praticata"; ● co.2 secondo capoverso: specificare meglio se l'altezza massima è riferita solo agli annessi superficie minima di 6 mq; suggerisce inoltre di consentire un'altezza media massima di almeno 2.40 m per annessi amatoriali di superficie superiore a 6 mq;"	**ART. 70. CO. 1: RESPINTA. L'affittuario può esercitare l'agricoltura amatoriale in un annesso legittimamente autorizzato al proprietario dei terreni interessati.** **ART. 70. CO. 2: primo periodo RESPINTA: La modifica dei parametri utili per il dimensionamento è stata concepita per rendere più razionale un calcolo che anche in fase di controllo del territorio sarebbe difficilmente verificabile. Un calcolo eccessivamente dettagliato richiederebbe un costante monitoraggio del mantenimento delle colture.** **ART. 70. CO. 2: secondo periodo PARZIALMENTE ACCOLTA: si ammette un'altezza media massima di 2,40 m, indipendentemente dalla superficie.**
9	06/10/2022	21813	Milanesi Eugenio e Niccolini Alfiero	Visto il mancato accoglimento della loro osservazione del 24/05/2021 prot. n. 11524, precisano che: - La richiesta di far diventare questo terreno edificabile è stata	**NON PERTINENTE: La variante normativa non ha tra gli obbiettivi la modifica dei tessuti del territorio urbanizzato, come riportato già nell'avvio del**

Copia informatica per consultazione

				fatta dal comune non da loro; - Il vincolo di esproprio non può essere a tempo indeterminato e sta gravando sia economicamente (IMU e TARI) che psicologicamente sui proprietari anziani; - Da quando è stato pubblicato il PEEP sul BURT(12 anni fa) non c'è stato nessun progetto né proposta; - considerando l'attuale situazione di precarietà socioeconomica dubitano che nuove proposte vengano fatte e che ci sia richiesta di nuove abitazione nel comune di San Gimignano. Pertanto, gli osservanti chiedono che sia eliminato il vincolo di esproprio e l'area in questione torni agricola.	**procedimento e nella relazione illustrativa.**
10	07/10/2022	21870	Fioravanti Eliana	**Art.73 co2:** L'osservante richiede di estendere tale norma anche agli appartamenti ad uso agrituristico e di consentire inoltre, all'interno del resede di fabbricati destinati ad attività agrituristica con la tipologia "solo camere", la possibilità di ricavare anche per queste, tettoie per ricovero autovetture in rapporto al volume dei locali nella misura di 1 mq di parcheggio per ogni 10 mc di volume.	**ART. 73 CO. 2 . RESPINTA. L'art. 73 comma 2 è applicabile a tutte le abitazioni, anche quelle destinate ad attività agrituristica. Si ricorda altresì che, per gli agriturismi, si applica anche l'art. 80.**
11	07/10/2022	21872	Fioravanti Eliana	**Art.79 co.3**: L'osservante chiede che, qualora l'appezzamento di terreno coltivato a vigneto o altra coltura sia attraversato da strade ad uso pubblico e non sia possibile delimitarlo lungo i margini della stessa, si preveda la possibilità di installare grigliato carrabile anti ungulati in sostituzione di cancelli o recinzioni in corrispondenza delle sede stradale. Vedi foto allegata.	**ART. 79 CO. 3 RESPINTA. Vista la documentazione allegata all'osservazione, si ritiene che tale tipologia di manufatto non possa essere oggetto di specifica disciplina di carattere generale all'interno del Piano Operativo. Si rimanda pertanto a successive singole valutazioni in sede di istanza specifica da inoltrare agli uffici competenti. Si precisa già in questa sede che non è ammissibile l'installazione nella viabilità pubblica o privata sottoposte a Codice della Strada, a meno che non ne sia dimostrata l'omologazione.**
12	07/10/2022	21892	Mannocci Andrea La Ripa	L'osservante chiede che venga modificata la scheda normativa RQr14_4 adeguando la relativa disciplina ai nuovi obiettivi ovvero: 1. Modificando le aree agricole dei sistemi collinari a maglia fitta art. 83 N.T.A. del Piano Operativo Comunale. 2. rivedendo il perimetro del Piano Attuativo, attraverso un'attenta lettura che deve comprendere quelle aree circostanti e pertinenziali che facevano storicamente parte dell'antico nucleo agricolo e che sono riportate nella planimetria allegata dove si evidenzia: l'asse alberato sul lato ovest che è prolungamento del parco storico della Villa, i due limiti perimetrali ad est e ad ovest che ricomprendono i versanti scoscesi di delimitazione del complesso rurale e l'ambito a nord lungo il perimetro della strada poderale. 3. prevedendo la possibilità di nuovi servizi sportivi privati (campo da tennis) o nuovi parcheggi nelle aree circostanti e meno vicine ai fabbricati per valorizzare le aree a verde limitrofe agli edifici; 4. prevedendo la possibilità di un' ulteriore superficie edificabile in aggiunta a quella esistente per la realizzazione di un'altra unità abitativa a completamento del nucleo esistente e da collocare in uno degli ambiti pertinenziali esistenti. Si chiede pertanto che venga prevista una superficie edificabile di progetto di 400,00 mq; 5. rettificando le aree individuate come Boschi nel PS e nel POC	**NON PERTINENTE: La variante normativa non ha tra gli obbiettivi la modifica degli ambiti di trasformazione, come riportato già nell'avvio del procedimento e nella relazione illustrativa. Si precisa che, poiché tale ambito di trasformazione è già stato interessato da un Piano di recupero approvato con DCC n. 14 del 29/03/2017 e convenzionato, è stato eliminato il riferimento ad esso all'art. 43 dell'elaborato N1 vigente. È tuttavia rimasto un refuso all'art. 10 che si provvede ad eliminare. Proprio perchè trattasi di ambito di fatto attuato, con tanto di titoli edilizi rilasciati, la relativa scheda RQr14_4 (elaborato N1A), rimasta per errore tra le previsioni in sede di adozione, è stata eliminata dalle previsioni di trasformazione in sede di approvazione definitiva del POC avvenuta con DCC 75/2021, in coerenza con quanto disciplinato dall'art. 95 comma 11 della LR 65/2014.**

Copia informatica per consultazione

				6. che non sono bosco ma parte del parco storico della Villa; Chiedendo la possibilità di riqualificare la viabilità poderale esistente individuata come da planimetria.	
13	08/10/2022	21893	Regione Toscana	1. Contributo FEASR (Settore Agricoltura e Sviluppo Rurale). **Art. 74 - Serre**, l'articolo riporta erroneamente la previsione di P.A.P.M.A.A. per la realizzazione delle serre fisse. Il riferimento normativo è all'art. 70 della L.R. 65/2014 ed all'art. 71 del Piano Operativo Comunale.	**ART. 74. ACCOLTA. Si modifica solo l'art. 74.Non ci sono riferimenti in tal senso all''art. 71 che rimanda direttamente alla LR 65/2014.**
				2. **Art. 77 – Maneggi per cavalli ed altri ricoveri per allevamenti sportivo-amatoriali** L'articolo riporta una formulazione non chiara. Gli allevamenti di equidi realizzati da imprenditori agricoli, sono indicati all'articolo 6 comma 4 del DPGR 63/R/2016 tra gli annessi non collegabili alle superfici fondiarie minime (L.R. 65/2014 all'art. 73 comma 5) per i quali non è richiesto il P.A.P.M.A.A.	**ART. 77. ACCOLTA. L'articolo è stato modificato chiarendo gli aspetti indicati.**
				3. In riferimento all'**art. 21 comma 1** si chiede di specificare espressamente quali siano le condizioni di incompatibilità *"con eventuali prescrizioni e/o limitazioni dettate dalle presenti norme o dalle schede di PO"* ravvisate all'interno della disciplina in quanto l'ambito territoriale di applicazione della norma, esteso al territorio urbanizzato, ricomprende condizioni urbane, paesaggistiche ed edilizie tra loro diversificate (a titolo esemplificativo: tutti i tessuti del sistema insediativo di cui agli artt. 40-41-42 del PO, le aree di tutela oggetto di vincolo paesaggistico di cui al DLgs 42/2004).	**ART. 21 CO 1. ACCOLTA. È stato modificato l'articolo di riferimento.**
				4. In riferimento all'**art. 56 comma 4** si chiede di valutare la possibilità di sostituzione del termine "asfaltatura" con altro più appropriato (ad es. il già citato "pavimentazione") al fine di evitare incertezze interpretative. Si ricorda, inoltre, che per i percorsi della viabilità storica ricompresi in ambito di vincolo paesaggistico di cui all'art. 136 del Dlgs 42/2004 è prescritto quanto segue: «Gli interventi che interessano i percorsi della viabilità storica sono ammessi a condizione che: - non alterino o compromettano l'intorno territoriale, i tracciati di collegamento nella loro configurazione attuale, evitando modifiche degli andamenti altimetrici (fatta eccezione per gli interventi necessari per la messa in sicurezza idraulica), delle sezioni stradali e degli sviluppi longitudinali e che, per l'eventuale messa in sicurezza, i cui interventi sono fatti salvi, si privilegiato l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica, nel rispetto dei caratteri tipologici, storici e paesaggistici; - siano conservate le opere d'arte (muri di contenimento, ponticelli) e i manufatti di corredo (pilastrini, edicole, marginette, cippi) di valore storico-tradizionale; - sia conservato l'assetto figurativo delle dotazioni vegetazionali di corredo di valore storico-tradizionale; - per la viabilità non asfaltata, sia mantenuta l'attuale finitura del	**ART. 56 CO. 4. ACCOLTA. È stato modificato l'articolo di riferimento.**

Copia informatica per consultazione

				manto stradale; nella necessità di inserire nuove pavimentazioni stradali, dovranno essere utilizzati materiali e tecniche coerenti con il carattere (di naturalità e di ruralità) del contesto; - la realizzazione di aree di sosta e di belvedere non comprometta i caratteri naturali (di ruralità) dei luoghi, i caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica e non comporti significativo aumento della superficie impermeabile; - la cartellonistica e i corredi agli impianti stradali siano congrui, per dimensione, tipologia e materiali, ai caratteri naturali (di ruralità) dei luoghi, ai caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica, garantendo l'intervisibilità e l'integrità percettiva delle visuali panoramiche».	
				5. In riferimento al **comma 1 dell'art. 35** si chiede di specificare il P.A.E.S. a cui la norma fa riferimento.	**ART. 35 CO. 1. ACCOLTA. È stato eliminato il refuso.**
				6. In riferimento al **comma 3 dell'art. 35** si chiede di specificare quali sono le aree di "speciale valore" in quanto menzionate in forma generica.	**ART. 35 CO.3. ACCOLTA. Per aree di "speciale valore" si intendono quelle aree gravate da vincoli di varia natura. L'articolo è stato modificato rendendolo più chiaro.**
				7. In riferimento al **comma 2.1 dell'art. 37** la lettera c) comma 2 dell'art. 135 non tratta gli interventi di ristrutturazione edilizia bensì gli interventi di restauro e di risanamento conservativo. Si chiede di verificare il riferimento alla normativa regionale e di apportare le opportune modifiche all'art. 37 in coerenza con le definizioni di cui alla L.R. 65/2014 e al DPR 380/01. In riferimento al **comma 3 dell'art. 38** sono richiamati «gli interventi di Ristrutturazione edilizia tipo "C"», la definizione della Ristrutturazione edilizia tipo "C" di cui al comma 2.3 dell'art. 37 risulta completamente depennata. Si chiede di verificare il riferimento alla Ristrutturazione edilizia tipo "C" e di apportare le opportune modifiche all'art. 38. In riferimento al **comma 8 dell'art. 41** è richiamato l'intervento edilizio di ristrutturazione edilizia di tipo "C" in modo analogo al punto precedente. Si chiede di verificare il riferimento alla Ristrutturazione edilizia tipo "C" e di apportare le opportune modifiche all'art. 41. In riferimento al **comma 1 dell'art. 92** sono richiamati gli interventi di Ristrutturazione edilizia tipo "C" con riferimento all'art. 38: «[…] per gli edifici o parti di essi classificati di valore nullo VN ovvero non classificati, sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia di tipo C di cui all'art. 38 delle presenti norme. [...]». Previa verifica dell'art. 38, si chiede di apportare le opportune modifiche all'art. 92.	**ART. 37. CO 2.1 ACCOLTA.** **ART. 38 CO. 3. ACCOLTA.** **ART. 41 CO. 8. ACCOLTA** **ART. 92 CO. 1. ACCOLTA.** **La modifiche introdotte hanno lo scopo di adeguare le categorie di intervento ammesse alle più recenti modifiche introdotte dal DPR 380/2001 e dalla L.R. 65/2014. Le dizioni "RISTRUTTURAZIONE DI TIPO A" e "RISTRUTTURAZIONE DI TIPO B", tradizionalmente contenute negli strumenti comunali vigenti sono state mantenute nel termine (giacché richiamate nelle schede di attuazione e nelle normative di dettaglio), ma assimilate nelle declaratorie alle più adeguate categorie di intervento previste dal DPR 380/2001 e dalla L.R. 65/2014. Viene sostituito il termine "comprende" con "ammette".** **La "RISTRUTTURAZIONE DI TIPO C" resta effettivamente vigente seppur integrata con le normativa adottata. Si segnala che la questione era comunque confluita nell'osservazione n.6.**

Copia informatica per consultazione

				8. In riferimento al **comma 3 dell'art. 43** è stata depennata l'area RQ14_4 "La Ripa" dalla tabella in cui sono riconosciute le «aree di riqualificazione a destinazione residenziale (Rqr)». Al comma 2 dell'art. 10 "Zone di riqualificazione urbanistica e paesaggistica di aree degradate", la stessa è riconosciuta tra le «zone di riqualificazione urbanistica e paesaggistica comprese in ambi più vasti o al di fuori degli stessi [...]». Nel documento "N1A Schede normative e di indirizzo relative agli ambiti di trasformazione" (non oggetto di variante), l'area RQ14_4 "La Ripa" è inserita all'appendice "Schede e normative di indirizzo relative a ambiti interessati da Piani Attuativi approvati o convenzionati alla data di adozione del POC". Si chiede di chiarire il riconoscimento dell'area RQ14_4 "La Ripa" e di uniformare, laddove opportuno, la trattazione dell'area nei documenti di piano.	**ART. 43 CO. 3. ACCOLTA. Si segnala peraltro che la questione era comunque confluita nell'osservazione n.6**
				9. La **tavola QC1-S "Beni Paesaggistici e Vincoli Sovraordinati"** risulta di difficile lettura in quanto la vestizione/la soluzione grafica (campitura a colore pieno) assegnata alle aree boscate non permette il riconoscimento degli elementi spaziali che in alcuni ambiti territoriali si sovrappongono alle aree boscate. Si chiede di modificare la campitura assegnata alle aree boscate utilizzando ad esempio una retinatura in trasparenza o altre soluzioni grafiche che possano consentire la lettura più chiara dell'elaborato cartografico e l'individuazione di tutti gli elementi spaziali presenti. 10. **In relazione alla SR429 e alle relative viabilità collaterali**, si ritiene opportuno che il Comune verifichi la coerenza delle classificazioni attribuite negli elaborati di variante al Piano Operativo in fase di adozione con quanto stabilito dalla DGR n.46 del 01/02/2021, e dal Decreto n.7875 del 11/05/2021 inviato con nota prot.reg.0234662 del 31/05/2021.	**TAVOLA QC1-S. ACCOLTA. É stata modificata la carta come richiesto.** **ACCOLTA. Sono state modificate le carte QC1 e P2 come richiesto.**
14	08/10/2022	21901	Fiaschi Piero	L'osservante chiede di apportare modifiche alla scheda normativa Sferracavalli chiedendo di non realizzare un nuovo manufatto ad uso abitativo a causa dell'infelice ubicazione, propone di costruire un edificio ad uso commerciale tipo bar-pasticceria-paninoteca rispettando sempre gli stessi parametri urbanistici con aggiunta di un volume tecnico interrato e di magazzinaggio della superficie del fabbricato con diretto accesso dallo stesso.	**NON PERTINENTE. La variante normativa non ha tra gli obbiettivi la modifica degli ambiti di trasformazione, come riportato già nell'avvio del procedimento e nella relazione illustrativa.**
15	10/10/2022	21964	Verdini Sara	**Art.79 co.3:** L'osservante chiede cosa si intenda per produzioni agricole di qualità: IGP, DOP ecc…e se sì perchè le produzioni non certificate non possano essere recintate, tipo ortaggi o seminativi. La sua richiesta è che tutti abbiano il diritto di proteggere adeguatamente le proprie coltivazioni, e che quindi le recinzioni siano concesse sulla base dell'esigenza della coltura e non del suo valore economico o dell'iscrizione a un sistema di qualità, e quindi: - Permettere di recintare tutte le coltivazioni per le quali esiste necessità;	**PARZIALMENTE ACCOLTA. L'osservazione è pertinente e pienamente condivisibile in quanto tutte le produzioni agricole sono meritevoli di ricevere adeguata protezione affinché possano concludere il loro ciclo produttivo. Viene modificata la norma, definendo quale siano le colture di qualità e dando indicazioni di dettaglio sulle recinzioni.**

Copia informatica per consultazione

				- Permettere di recintare con reti a maglie di dimensioni inferiori alle minime (e senza nessun passaggio per la fauna minore) tutte quelle coltivazioni per le quali anche la presenza di lepri, nutrie e altri animali di piccola taglia, può rappresentare il rischio (che nella realtà si sta traducendo nella certezza) di non arrivare a nessun raccolto (solo come esempio ortaggi o in alcuni casi il mais, ma tramite il confronto con gli agricoltori di zona potrebbero essere evidenziati altri problemi)	
16	10/10/2022	21965	Biondi Caterina	**Art. 35:** 1. **co2:** modificare "per autoconsumo, quando il soggetto che realizza l'impianto consuma in loco la maggior parte dell'energia che produce" con "*per autoconsumo, quando il soggetto che realizza l'impianto consuma in loco la maggior parte dell'energia che produce, cioè per il soddisfacimento del proprio fabbisogno energetico*"; 2. **co4:**sostituirlo con **"***In riferimento a quanto disposto nel presente Titolo, sono ammessi su tutto il territorio comunale, con le esclusioni e limitazioni ~~sotto riportate~~ di cui ai commi 6, 7, 8 e 9 del presente articolo, i seguenti impianti:* *a. impianti solari termici;* *b. impianti solari fotovoltaici;*" 3. **co 9 bis:** sostituire con " *È ammessa l'installazione di impianti geotermici su tutto il territorio comunale, in particolare, all'interno del Centro Storico di San Gimignano; limitatamente al perimetro del Sito UNESCO n. 550 "Città turrita di San Gimignano*", *sono ammessi impianti geotermici finalizzati solamente all'autoconsumo, cioè in primo luogo per il soddisfacimento del proprio fabbisogno energetico, fermo restando quanto già disposto dai commi 3 e 5 del presente articolo*. 4. **co.11:** Sostituire con "*Negli ambiti a destinazione produttiva, commerciale, direzionale, a destinazione pubblica, comunque correlata alla produzione o erogazione di servizi, i pannelli ~~fotovoltaici~~ (oppure in alternativa "fotovoltaici e solari") dovranno essere installati preferibilmente sulla copertura degli edifici (quali, a titolo esemplificativo, i plessi scolastici e gli impianti sportivi di recente costruzione, i capannoni artigianali e industriali e simili*)."	**ART. 35 co. 2. ACCOLTA. Si ritiene di poter aggiungere la precisazione proposta.** **ART. 35 co. 4. ACCOLTA. Si ritiene di poter procedere con tale modifica per rendere più chiaro il comma.** **ART. 35 co. 9 bis. ACCOLTA. Si ritiene di poter aggiungere la precisazione proposta. si inserisce il comma 9 all'art. 35** **ART. 35 co. 11. ACCOLTA. Si ritiene di poter procedere con tale modifica per rendere più chiaro il comma.**
17	10/10/2022	21972	Azienda Agricola Macinatico	**Art. 79:** richiede di togliere il vincolo dei materiali naturali e di consentire anche i pali metallici semplicemente infilati nel terreno, così come già usati per i filari dei vigneti.	**ART. 79.RESPINTA . Si conferma la scelta pianificatoria nel pieno rispetto delle facoltà concesse dalla legge.**
18	10/10/2022	21973	Di piazza Chiara per Lucii Luca	**Art.90 co.6:** L'osservante richiede di modificarlo come di seguito "Agli edifici privi di classificazione, o nel caso di riscontrata errata attribuzione del grado di classificazione, *anche a causa di modificazioni avvenute nel tempo al contesto di riferimento, o per mutate esigenze di utilità pubblica o di salvaguardia della pubblica incolumità dovute ad evidente*	**ART. 90 CO 6. ACCOLTA. Si ritiene di poter accogliere la modifica proposta, poichè, considerato che tale classificazione risale ad oltre 30 anni fa, è ragionevole pensare che talune caratteristiche ritenute di valore al tempo dell'attribuzione del**

Copia informatica per consultazione

				e comprovata precarietà strutturale, può essere attribuita dall'Amministrazione Comunale una specifica classificazione a seguito della presentazione da parte dell'interessato della documentazione di seguito indicata:...."	**valore, ad oggi non sussistano più per le "*di modificazioni avvenute nel tempo al contesto di riferimento, o per mutate esigenze di utilità pubblica o di salvaguardia della pubblica incolumità dovute ad evidente e comprovata precarietà strutturale*".**

Copia informatica per consultazione

COMUNE DI SAN GIMIGNANO
(SIENA)



Foto di Andrea Migliorini

P I A N O O P E R A T I V O
ai sensi della L.R.T. 65/14

Sindaco
Andrea Marrucci

Assessore all'Urbanistica
Niccolò Guicciardini

Responsabile Unico del Procedimento
Ing. Valentina Perrone

Garante Informazione e Partecipazione
Arch. Ilaria Poggiani

PIANIFICAZIONE URBANISTICA

Ufficio di Piano
Geom. Marco Cencetti
Arch. Pian. Chiara Tanturli
Arch. Samuele Tornesi
Arch. Pian. Dario Zampini

Collaboratore amministrativo:
Daniele Salvi

Variante di Piano Operativo
Relazione Illustrativa

Novembre 2022

Copia informatica per consultazione

VARIANTE NORMATIVA AL PIANO OPERATIVO COMUNALE

APPROVAZIONE AI SENSI DELL'ART. 19 DELLA LR 65/2014

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Premesse

Il Comune di San Gimignano è dotato di Piano Strutturale approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 78 del 30.11.2007 ai sensi della L.R. n. 1/2005.

Con la deliberazione del Consiglio Comunale n. 6 del 08/04/2020, è stato avviato il procedimento di formazione del nuovo Piano Strutturale.

Il Comune di San Gimignano ha definitivamente approvato il Piano Operativo con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 75 del 30/11/2021 ai sensi dell'art. 19 della LR 65/2014, con contestuale Variante al Piano Strutturale (pubblicazione sul BURT n. 52 del 29/12/2021 ed efficacia con decorrenza 28/01/2022).

Con deliberazione di Giunta Comunale n.18 del 10/02/2022 è stato costituito l'Ufficio di Piano incaricato della redazione della presente variante normativa al vigente Piano Operativo Comunale e con la quale è stato individuato come Responsabile Unico del Procedimento, ai sensi dell'art. 18 L.R. 65/2014, la sottoscritta ing. Valentina Perrone, Dirigente del Settore lavori Pubblici e Servizi per il Territorio.
Con la deliberazione della Giunta Comunale n. 30 del 08/03/2022 è stata nominata come garante dell'informazione e della partecipazione per il procedimento di cui in oggetto, l'Arch. Ilaria Poggiani ai sensi dell'art. 36 della L.R. 65/2014.

Con la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 19 del 23/03/2022, a cui si rimanda integralmente, è stato avviato il procedimento per la redazione della variante normativa al Piano Operativo, approvando la seguente documentazione:

- Documento di Avvio del Procedimento;
- Rapporto preliminare di verifica di assoggettabilità a VAS redatto ai sensi dell'art. 8, comma 5 della LR 10/2010;

Contenuto della Variante adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 58 del 28/07/2022.

La presente variante ha voluto rispondere alla necessità di fornire una risposta immediata alle esigenze del territorio particolarmente provato dalla pandemia e, allo stesso tempo, avviare un processo di aggiornamento e revisione della strumentazione urbanistica, che anche durante il periodo di multivigenza del POC e del Regolamento Urbanistico (2019-2021) evidenziava criticità relativamente alla disciplina generale, nonché complessità sistematiche e interpretative delle norme tecniche di attuazione generali.
L'attuale situazione di crisi, inoltre, ha evidenziato la necessità di semplificare, per quanto possibile, i procedimenti edilizi e di focalizzare e alleggerire, pur nei limiti posti dalle vigente disposizioni normative di riferimento, i relativi adempimenti per accelerare e facilitare la capacità di azione del Piano Operativo recentemente approvato, anche e soprattutto negli interventi edilizi di minore entità.

Copia informatica per consultazione

Qui di seguito sono riassunte le modifiche apportate alla parte normativa (N1 - Norme Tecniche di Attuazione), alla parte cartografica e agli allegati, in relazione al raggiungimento degli obiettivi fissati con l'avvio del procedimento adottate con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 58 del 28/07/2022.

Modifiche apportate alla parte normativa in sede di adozione con DCC n. 58/2022

Obiettivo/finalità	Articoli modificati
Dare una risposta alle sopravvenute esigenze e necessità del mondo agricolo sangimignanese	• Art.20– Dotazioni di parcheggi privati per la sosta di relazione (DCC n. 31 del 17/05/2022) • Art 21– Autorimesse pertinenziali • Art. 33 - Risparmio energetico – efficienza energetica • Art. 35 - Impianti energetici da fonti rinnovabili e criteri localizzativi • Art.40– Tessuti storici (CS) • Art.56– La viabilità storica • Art.63– Programma Aziendale • Art. 66– Criteri di inserimento architettonico e ambientale delle nuove costruzioni • Art.67– Nuove residenze rurali • Art.68 – Annessi agricoli aziendali • Art.68 bis– Centri produttivi aziendali (nuovo articolo) • Art.70 – Annessi per l'esercizio dell'agricoltura amatoriale • Art. 71 bis- Interventi sul patrimonio edilizio esistente a destinazione d'uso agricola, in assenza di Programma Aziendale (nuovo articolo) • Art.73 – Autorimesse e locali interrati • Art. 75– Piscine pertinenziali • Art. 79– Recinzioni • Art.80– Sistemazioni esterne • Art.82– Aree a funzione agricola • Art.86– Direttive sulla buona condotta dei suoli e sulle pratiche agricole d'interesse paesaggistico • Art.87– Direttive per alcune colture • Art.88– Direttive specifiche per i vigneti • Art.90– Classificazione tipologica e di valore degli edifici • Art.94– Modalità d'intervento • Art.96– Agriturismo • Art.104 – Ambito di tutela paesaggistica della città murata (zona H)

Copia informatica per consultazione

Effettuare le necessarie correzioni normative e cartografiche emerse durante il periodo di covigenza del RU e del POC nonché derivanti dalle sopravvenute modifiche della normativa nazionale e regionale.	• Art. 19 – Dotazioni di parcheggi privati pertinenziali • Art. 36 – Interventi edilizi • Art.37 – Interventi di ristrutturazione edilizia conservativa • Art.38 – Interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva • Art.39 – Interventi di ricostruzione di edifici crollati o demoliti • Art.41 – Tessuti residenziali consolidati (RE) • Art.42 – Tessuti produttivi esistenti (TP) • Art.45 - Aree di trasformazione degli assetti insediativi con destinazione residenziale (TRr) • Art.47 – Aree produttive di completamento (CPp) • Art.48 – Aree produttive di trasformazione degli assetti insediativi (TRp) • Art.50 – Aree per attrezzature e servizi pubblici o di interesse collettivo (AP) • Art.58 – La mobilità lenta • Art.61 – Reti ed infrastrutture tecnologiche • Art.69 – Annessi agricoli per superfici aziendali inferiori ai minimi • Art.62 – Aree per impianti di distribuzione carburanti • Art.72 – Mutamento della destinazione d'uso degli edifici in territorio rurale • Art.77 – Maneggi per cavalli • Art.83 - Emergenze del paesaggio agrario • Art.84 – Strutture insediative e aree di pertinenza paesistica degli aggregati e dei beni storico-architettonici • Art.85 – Parco Agrario di San Gimignano e di Ulignano • Art.89 – Direttive e prescrizioni per gli oliveti • Art.92 – Interventi ammessi a seconda del valore architettonico e ambientale degli edifici • Art.97 - Aree per interventi di recupero minori ai fini residenziali e/o misti (RMr) • Art. 111 – Aree sportive per tiro a volo (STV) • Art. 112 – Salvaguardie dell'assetto del territorio • Art.116 – Pratiche edilizie in itinere • Art.117 - Aree sottoposte a piani attuativi e programmi aziendali già approvati • Art.118 - Misure di salvaguardia • Art.119 - Disposizioni successive all'attuazione degli interventi • Art.120 - Rinvio ad altre disposizioni

Copia informatica per consultazione

Modifiche apportate alla parte cartografica in sede di adozione avvenuta con DCC n.58/2022

Le seguenti modifiche sono state apportate sia per correggere alcuni errori materiali sia per migliorare la leggibilità generale delle tavole. Nel dettaglio, sono state aggiornate le seguenti carte:

TAVOLE DI QUADRO CONOSCITIVO:

- **QC1N/QC1S - Beni Paesaggistici e Vincoli Sovraordinati**

  - inserimento delle fasce di rispetto stradale, delle aree percorse da incendi, delle captazioni idropotabili e la relativa di fascia di rispetto;

  - E' stato cambiato inoltre lo stile e la tonalità di colore del vincolo paesaggistico relativo agli Immobili ed aree di notevole interesse pubblico ai sensi dell' art.136 D. Lgs. 42/04, il vincolo paesaggistico relativo ai Territori contermini ai laghi (D.Lgs.42/04 art.142, co.1, lett.b), il vincolo relativo ai Fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua e relativa fascia di 150 m. (D.Lgs.42/04 art.142, co.1, lett.c), il vincolo relativo ai Parchi e riserve nazionali o regionali: Riserva Naturale Regionale di Castelvecchio (D.Lgs.42/04 art.142, co.1, lett.f), il vincolo relativo ai Territori coperti da foreste e da boschi (D.Lgs.42/04 art.142, co.1, lett.g), il vincolo relativo alle Aree archeologiche (D.Lgs.42/04 art.142, co.1, lett.m) ed il Vincolo idrogeologico (R.D. 3267/1923);

  - sostituzione della base cartografica per rendere più leggibile la tavola con l'aggiunta dei toponimi, coerenti con lo stradario del Comune, e di una maschera per mettere in secondo piano il territorio esterno al comune di San Gimignano.

TAVOLE DI PROGETTO:

- **P1N/P1S – Territorio rurale**

  - eliminazione dell'etichetta VA (verde attrezzato) nella località di Badia a Elmi indicata erroneamente nel POC poiché non risulta esserci nei dati in possesso dell'ufficio tecnico.

  - Completamento dell'informazione cartografica relativa alle Aree a funzione agricola (art. 82 delle NTA) e delle Emergenze del paesaggio agrario (art. 83 delle NTA) con inserimento delle aree a maglia larga (art. 83 delle NTA) e delle formazioni lineari a macchia (come indicato dall'art.100 delle NTA); Questo dato è stato riorganizzato per una maggiore chiarezza senza aver apportato alcuna modifica all'estensione delle aree.

  - Inserimento dei boschi e formazioni vegetali puntuali, lineari e a macchia (art. 100 delle NTA) e dei boschi di particolare valenza paesistica (art. 102 delle NTA);

  I seguenti elementi derivati da studi agronomici erano già presenti nel vecchio RU ma erroneamente tolti nella tavola P1 Territorio rurale del POC attualmente vigente.

  - E' stato cambiato inoltre lo stile e la tonalità di colore di alcune voci in legenda. In particolare, i retini relativi alle emergenze del paesaggio agrario, le aree per attrezzature e servizi pubblici o di interesse collettivo (esistenti), le previsioni di trasformazione esterne al T.U. e il Parco Archeologico di Castelvecchio.

Copia informatica per consultazione

- sostituzione della base cartografica per rendere più leggibile la tavola con l'aggiunta dei toponimi, coerenti con lo stradario del Comune, e di una maschera per mettere in secondo piano il territorio esterno al comune di San Gimignano.

- **P2N/P2S – Struttura insediativa e infrastrutturale**

  - aggiornamento della rete della viabilità nel comune Sangimignanese, a seguito della determina n.490 del 12/11/2020 avente come oggetto: l'affidamento del servizio finalizzato alla costituzione di un nuovo elenco e cartografia aggiornata delle strade comunali e vicinali di uso pubblico presenti nel territorio comunale.
  Il seguente dato è stato sostituito all'interno della tavola suddiviso in Strade Extraurbane secondarie di tipo C (comprendenti le strade regionali e provinciali), le Strade locali Comunali di tipo F (comprendente le strade comunali) e le Strade locali Vicinali di tipo F (comprendente tutte le strade vicinali di uso pubblico escludendo quelle non più in uso e scomparse).
  - inserimento del buffer relativo alla fascia di rispetto stradale (come indicato all'art. 57 delle NTA). Alle Strade Extraurbane secondarie di tipo C è stata attribuita una fascia di 30 metri, alle Strade locali Comunali di tipo F una fascia di 20 metri, mentre alle Strade locali Vicinali di tipo F gli è stata attribuita una fascia di 10 metri.
  - E' stato cambiato inoltre lo stile e la tonalità di colore di alcune voci in legenda. In particolare, le AP - Aree per attrezzature e servizi pubblici o di interesse collettivo (esistenti), la nuova ripartizione delle strade e il Nuovo Terminal Bus loc. Baccanella.
  - sostituzione della base cartografica per rendere più leggibile la tavola con l'aggiunta dei toponimi, coerenti con lo stradario del Comune, e di una maschera per mettere in secondo piano il territorio esterno al comune di San Gimignano.

- **P3.1 SG**

  - E' stato completato il tessuto RE1 in Via Tamagni, dove una parte è erroneamente assente nella tavola P3.1 SG approvata. Inoltre è stata cambiata la classificazione da VC (Verde urbano pubblico di connettività) a Vp (Verde urbano privato) dell'area verde situata tra la stessa Via Tamagni e Via Cepparelli.
  - Sono stati tolti, rispetto alla tavola approvata, i parcheggi esistenti lungo strada, dato che non sono presenti, mentre le stazioni radio base corrispondono a quelle presenti sul sito del SIRA (Sistema Informativo Regionale Ambientale della Toscana), inoltre è stata tolta la Polarità Sportiva (Casa dello Sport) perché al di fuori dell'inquadramento della tavola, mentre gli Episodi disequilibranti o di edilizia disomogenea (art. 41) sono stati aggiornati rendendoli coerenti con le Norme tecniche di attuazione oggetto di questa variante.
  - sostituzione della base cartografica per rendere più leggibile la tavola con l'eliminazione del confine comunale e l'inserimento della Carta Tecnica Regionale in scala 1:2.000.

<u>Modifiche apportate agli allegati</u>

Allegato N1D Disciplina edifici in Territorio Rurale. Sono stati corretti gli edifici che presentavano all'interno delle prescrizioni il riferimento all' art. 91 c. 6. Questo comma non esiste all'interno delle NTA del POC. La corretta dicitura è art. 91 c. 4.

Adozione, osservazioni e proposte di controdeduzioni

Copia informatica per consultazione

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 58 del 28/07/2022 il Comune di San Gimignano ha adottato la presente variante e provveduto a:

1. trasmettere tempestivamente tutta la documentazione con nota prot. n. 16724 del 01/08/2022 a tutti gli Enti di cui all'art. 19 comma 1 della LR 65/2014;
2. pubblicare sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana (B.U.R.T.) n. 32 del 10/08/2022 è stato pubblicato l'avviso di avvenuta adozione;
3. pubblicare tutta la documentazione sul sito istituzionale del Comune di San Gimignano nell'apposita sezione Amministrazione Trasparente, nel rispetto della normativa sulla trasparenza (D.Lgs 33/2013), dandone inoltre notizia anche attraverso l'utilizzo dei profili social dell'Amministrazione.

Nel 60 giorni successivi alla pubblicazione sul B.U.R.T. , ovvero nel periodo compreso tra il 10/08/2022 ed il 09/10/ 2022 sono pervenute in totale n. 17 osservazioni oltre il contributo della Regione Toscana, riepilogate e riassunte nei loro contenuti nell'elaborato denominato "PROPOSTE DI CONTRODEDUZIONI", allegato alla delibera di approvazione per farne parte integrante e sostanziale.
Le osservazioni sono state istruite dall'ufficio di piano che ha provveduto ad elaborare per ciascuna una proposta di controdeduzione da sottoporre all'approvazione del Consiglio Comunale, contenute appunto nell'elaborato denominato "PROPOSTE DI CONTRODEDUZIONI", al quale si rimanda direttamente.
Le modifiche agli elaborati adottati conseguentemente all'accoglimento di alcune osservazioni sono state evidenziate nella versione sovrapposta come di seguito specificato:

- in azzurro (~~barrato~~ e non) le modifiche apportate in accoglimento di alcune osservazioni.

Articoli modificati in accoglimento, anche parziale, delle osservazioni pervenute.

Obiettivo/finalità	Articoli modificati
Dare una risposta alle sopravvenute esigenze e necessità del mondo agricolo sangimignanese	• Art 21– Autorimesse pertinenziali • Art. 35 - Impianti energetici da fonti rinnovabili e criteri localizzativi • Art.40– Tessuti storici (CS) • Art.56– La viabilità storica • Art. 66– Criteri di inserimento architettonico e ambientale delle nuove costruzioni • Art.68 – Annessi agricoli aziendali • Art. 71 - Manufatti temporanei ed ulteriori manufatti ad uso agricolo in assenza di programma aziendale • Art. 79– Recinzioni • Art.80– Sistemazioni esterne • Art. 104- Ambito di tutela paesaggistica della città murata (Zona H)

Copia informatica per consultazione

Effettuare le necessarie correzioni normative e cartografiche emerse durante il periodo di covigenza del RU e del POC nonché derivanti dalle sopravvenute modifiche della normativa nazionale e regionale.	• Art. 10 - Zone di riqualificazione urbanistica e paesaggistica di aree degradate • Art. 36 – Interventi edilizi • Art.37 – Interventi di ristrutturazione edilizia conservativa • Art.38 – Interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva • Art.41 – Tessuti residenziali consolidati (RE) • Art.42 – Tessuti produttivi esistenti (TP) • Art. 53 – Aree a verde pubblico e sportivo • Art. 74 - Serre • Art.77 – Maneggi per cavalli • Art.83 - Emergenze del paesaggio agrario • Art. 90 – Classificazione tipologica e di valore degli edifici • Art.92 – Interventi ammessi a seconda del valore architettonico e ambientale degli edifici

Le modifiche introdotte alla cartografia in seguito all'accoglimento, anche parziale, delle osservazioni hanno riguardato:

- le Tavole P1N e P1S TERRITORIO RURALE non hanno subito modifiche, in quanto non sono state oggetto di alcuna osservazione;
- le Tavole P2N e P2S INSEDIAMENTI ED INFRASTRUTTURE sono state modificate per rettificare la classificazione di alcuni tratti di strada (Villuzza e SR 429);
- le Tavole QC1N_VINCOLI e QC1S_VINCOLI sono state modificate utilizzando dei retini di campitura delle aree boscate al fine di renderne più chiara la lettura (contributo della Regione Toscana , prot. 21893/2022);
- la Tavola P3.1_SG è stata modificata aggiornando la cartografia di base relativamente all'inserimento in mappa degli edifici pubblici scolastici a nord ovest del centro storico, con precisione in Via Giachi.

L'allegato N1D, oggetto di correzioni di refusi ed errori materiali in sede di adozione, non hanno subito alcuna modifica poiché non sono state oggetto di alcuna osservazione.

La presente variante è costituita dai seguenti elaborati:

Relazione RUP aggiornata a novembre 2022 (Allegato A);

- Relazione Garante dell'Informazione e della Partecipazione aggiornata a novembre 2022 (Allegato B);
- Proposte di controdeduzioni (Allegato C);
- Relazione illustrativa aggiornata a novembre 2022;
- NTA Norme tecniche di Attuazione adottate/sovrapposto/progetto;

Copia informatica per consultazione

- N1D Disciplina edifici in Territorio Rurale/progetto (non è stata oggetto di modifiche in sede di adozione);
- Tavole QC1N/QC1S di progetto;
- Tavole P1N/P1S di progetto;
- Tavole P2N/P2S di progetto;
- Tavola P3.1 SG. di progetto;

Si precisa infine che le modifiche apportate in accoglimento delle osservazioni non hanno variato in modo sostanziale quanto già adottato, pertanto non vi è necessità di dover procedere con una riadozione.

Il redattore
Arch. Samuele Tornesi
(documento firmato digitalmente)

San Gimignano, 08/11/2022

Copia informatica per consultazione

COMUNE DI SAN GIMIGNANO
(SIENA)



Foto di Andrea Migliorini

P I A N O O P E R A T I V O
ai sensi della L.R.T. 65/14

Sindaco
Andrea Marrucci

Assessore all'Urbanistica
Niccolò Guicciardini

Responsabile Unico del Procedimento
Ing. Valentina Perrone

Garante Informazione e Partecipazione
Arch. Ilaria Poggiani

PIANIFICAZIONE URBANISTICA

Ufficio di Piano
Geom. Marco Cencetti
Arch. Pian. Chiara Tanturli
Arch. Samuele Tornesi
Arch. Pian. Dario Zampini

Collaboratore amministrativo:
Daniele Salvi

Variante di Piano Operativo
NTA di progetto

Novembre 2022

Copia informatica per consultazione

Sommario

TITOLO I – Disposizioni generali....4
Capo I – Finalità e contenuti del Piano Operativo....4
Art. 1 – Finalità....4
Art. 2 – Contenuti....4
Art. 3 – Quadro conoscitivo....5
Art. 4 – Elaborati....6
Capo II – Efficacia del Piano Operativo Comunale....8
Art. 5 – Validità e durata....8
Capo III – Il sistema di regole del Piano Strutturale....9
Art. 6 – Sistemi e subsistemi....9
Art.7 – Invarianti strutturali....9
Art.8 – Unità di Paesaggio (UP)....10
Art. 9 – Ambiti di trasformazione....11
Art.10 – Zone di riqualificazione urbanistica e paesaggistica di aree degradate....12
Art.11 – Dimensionamento e programmazione degli interventi....13
TITOLO II – Attuazione del Piano Operativo Comunale....14
Capo I – Modalità di attuazione del Piano Operativo Comunale....14
Art.12 – Modalità di attuazione....14
Art. 13 – Piani attuativi....15
Art.14 – Regolamento edilizio....16
Art.15 – Edilizia residenziale con finalità sociali....16
Art.16 – Disciplina della perequazione urbanistica....17
Capo II – Parametri urbanistici ed edilizi....18
Art.17 – Definizioni....18
Art.18 -Standard urbanistici....19
Art. 19– Dotazioni di parcheggi privati pertinenziali....20
Art.20– Dotazioni di parcheggi privati per la sosta di relazione....21
Art. 21 – Autorimesse pertinenziali....22
Art.22 – Contenimento dell'impermeabilizzazione superficiale e smaltimento delle acque meteoriche....23
Capo III – Valutazione Ambientale Strategica....24
Art. 23 - Attività di valutazione....24
Art. 24 - Monitoraggio e aggiornamento....25
Art. 25 - Inquinamento atmosferico....26
Art. 26 - Inquinamento acustico....28
Art. 27 - Approvvigionamento idrico....28
Art. 28 - Collettamento reflui e depurazione....29
Art. 29 - Inquinamento del suolo e sottosuolo....30
Art. 30 - Inquinamento elettromagnetico....30
Art. 31 - Gestione dei rifiuti....31
Art. 32 - Inquinamento luminoso....31
Art. 33 - Risparmio energetico – efficienza energetica....32
Art. 34 - Tutela della salute....33
Art. 35 - Impianti energetici da fonti rinnovabili e criteri localizzativi....33
TITOLO III – Disciplina del sistema insediativo....42
Capo I – Definizione degli interventi edilizi....42
Art. 36 – Interventi edilizi....42
Art.37 – Interventi di ristrutturazione edilizia conservativa....43
Art.38 – Interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva....45
Capo II – Il sistema insediativo....47
Art.40– Tessuti storici (CS)....47
Art.41 – Tessuti residenziali consolidati (RE)....52
Art.42 – Tessuti produttivi esistenti (TP)....53
Art. 43 – Aree di riqualificazione con destinazione residenziale (RQr)....56
Art. 44 - Aree di integrazione e completamento dei tessuti residenziali esistenti (CPr)....58
Art.45 - Aree di trasformazione degli assetti insediativi con destinazione residenziale (TRr)....59
Art.46 – Aree di trasformazione degli assetti insediativi con destinazione commerciale o mista o per usi specialistici (TRm)....63

Copia informatica per consultazione

Art.47 – Aree produttive di completamento (CPp)....64
Art.48 – Aree produttive di trasformazione degli assetti insediativi (TRp)....66
Art. 49 – Aree di riqualificazione con destinazione agricola, commerciale, turistico ricettiva, per usi specialistici o misti (RQm)....69
Art.50 – Aree per attrezzature e servizi pubblici o di interesse collettivo (AP)....71
Art. 51 - Aree di integrazione e completamento di attrezzature e servizi pubblici e di interesse collettivo (CPs)....74
Art. 52 - Aree di trasformazione degli assetti insediativi con destinazione a servizi pubblici o di interesse collettivo (TRs)....75
Capo III – Il sistema del verde....77
Art.53 – Aree a verde pubblico e sportivo (VP)....77
Art.54– Aree a verde privato (V)....79
Art.55 – Verde della fascia basamentale delle mura di San Gimignano (VBS)....81
Capo IV – Il sistema infrastrutturale....83
Art.56– La viabilità storica e strade bianche....83
Art.57 – La rete della mobilità....84
Art.58 – La mobilità lenta....86
Art. 59– Fasce di rispetto stradale....87
Art.60– Sistema degli approdi al centro storico di San Gimignano....88
Art.61– Reti ed infrastrutture tecnologiche....90
Art.62 – Aree per impianti di distribuzione carburanti....92
TITOLO IV – Disciplina per il territorio Rurale....93
Capo I – Disposizioni generali....93
Art.63– Programma Aziendale....93
Art. 64– Interventi di sistemazione ambientale....96
Art.65 – Superfici fondiarie minime....97
Art. 66– Criteri di inserimento architettonico e ambientale delle nuove costruzioni....97
Art.67– Nuove residenze rurali....99
Art.68 – Annessi agricoli aziendali....101
Art.68-bis – Centri produttivi aziendali....102
Art.69– Annessi agricoli per superfici aziendali inferiori ai minimi....102
Art.70 – Annessi per l'esercizio dell'agricoltura amatoriale....103
Art.71 – Manufatti temporanei ed ulteriori manufatti ad uso agricolo in assenza di programma aziendale....105
Art.71 bis – Interventi sul patrimonio edilizio esistente a destinazione d'uso agricola, in assenza di Programma Aziendale....106
Art.72– Mutamento della destinazione d'uso degli edifici in territorio rurale....106
Art.73 – Autorimesse e locali interrati....106
Art. 74 – Serre....107
Art. 75– Piscine pertinenziali....108
Art.76– Campi da tennis....109
Art.77 –Strutture per il ricovero dei cavalli e per altri animali Maneggi per cavalli ed altri ricoveri per allevamenti sportivo–amatoriali 110
Art.78– Campi da golf....111
Art. 79– Recinzioni....111
Art.80– Sistemazioni esterne....113
Art.81– Canili privati....114
Capo II – Aree produttive agricole....116
Art.82– Aree a funzione agricola....116
Art.83 -Emergenze del paesaggio agrario....117
Art.84– Strutture insediative e aree di pertinenza paesistica degli aggregati e dei beni storico-architettonici....119
Art.85– Parco Agrario di San Gimignano e di Ulignano....128
~~Art.86– Direttive sulla buona condotta dei suoli e sulle pratiche agricole d'interesse paesaggistico(abrogato in fase di adozione)....129~~
~~Art.87– Direttive per alcune colture (abrogato in fase di adozione)....134~~
Art.88– Direttive specifiche per i vigneti....135
Art.89– Direttive e prescrizioni per gli oliveti....138
Capo III – La disciplina del patrimonio edilizio rurale esistente....142
Art.90– Classificazione tipologica e di valore degli edifici....142
Art.91 – Unità minima d'intervento....143
Art.92– Interventi ammessi a seconda del valore architettonico e ambientale degli edifici....144
Art.93 – Criteri per l'utilizzazione di edifici già rurali o facenti parte di complessi rurali....145
Art.94– Modalità d'intervento....147
Art.95-Elaborati richiesti a corredo dei progetti per gli interventi edilizi....152
Art.96 – Agriturismo....153
Art.97-Aree per interventi di recupero minori ai fini residenziali e/o misti (RMr)....154

Copia informatica per consultazione

Art.98- Aree per attività agro- alimentari di trasformazione dei prodotti agricoli e/o di allevamento (IPpa) 155
TITOLO V – Discipline speciali 157
Capo I – Aree naturali e Beni Paesaggistici 157
Art.99– Parco Fluviale del fiume Elsa e del torrente dei Casciani 157
Art.100 - Boschi e formazioni vegetali lineari e a macchia 158
Art.101– Disciplina per una corretta fruizione del patrimonio boschivo 161
Art.102– Aree boscate di particolare valenza paesistica 162
Art.103– Aree di interesse naturalistico 163
Art.104 – Ambito di tutela paesaggistica della città murata (zona H) 164
Art.105– Aree d'interesse archeologico 171
Art. 105bis – Rischio archeologico 172
Art. 106– Aree di rispetto paesaggistico di fiumi torrenti e corsi d'acqua, territori contermini ai laghi 173
174
Capo II – Aree per usi specialistici 175
Art.107– Interventi puntuali su edifici con destinazione turistico – ricettiva e cambio di destinazione d'uso ai fini turistico - ricettivi (IPt) 175
Art.108– Aree per campeggi (Cp) 177
Art. 109– Edifici specialistici a destinazione commerciale 178
Art.110– Aree di sosta attrezzate per camper (SAC) 180
Art. 111– Aree sportive per tiro a volo (STV) 180
TITOLO VI – Norme riguardanti aspetti geologici, geomorfologici e idraulici 182
Capo I – Criteri per la trasformazione del territorio 182
Art. 112– Salvaguardie dell'assetto del territorio 182
Art. 113–Criteri per la trasformazione in funzione della fattibilita' per gli aspetti geologici 186
Art. 113 bis – Criteri particolari per gli interventi diretti ricadenti nelle Classi F.4g e F.4s (Fattibilità limitata) 187
Art. 114– Criteri per la trasformazione in funzione della fattibilita' per gli aspetti idraulici 188
Art. 114 bis - Criteri particolari per le previsioni ricadenti nella Classe F.4i (Fattibilità limitata) 189
Art. 115-Criteri per la trasformazione in funzione della fattibilita' per gli aspetti sismici 189
TITOLO VII – Norme transitorie e finali 191
Capo I – Norme transitorie 191
Art.116– Pratiche edilizie in itinere 191
Art.117 -Aree sottoposte a piani attuativi e programmi aziendali già approvati 191
Capo II- Salvaguardie e norme finali 192
Art.118-Misure di salvaguardia 192
~~Art.119 -Disposizioni successive all'attuazione degli interventi (abrogato in fase di adozione) 192~~
Art.120 -Rinvio ad altre disposizioni 192

Copia informatica per consultazione

TITOLO I – Disposizioni generali

Capo I – Finalità e contenuti del Piano Operativo

Art. 1 – Finalità

1. Il Piano Operativo (PO), quale atto di governo del territorio, disciplina l'attività urbanistica ed edilizia per l'intero territorio comunale, nel rispetto delle disposizioni del Piano Strutturale.
2. Il POC traduce in norme e prescrizioni i contenuti statutari e le strategie di sviluppo territoriale del Piano Strutturale, definendo l'assetto e l'uso di tutto il territorio comunale e regolando i processi di trasformazione in modo da renderli compatibili con l'esigenza primaria di conservare integre le risorse, nel rispetto dei principi di sviluppo sostenibile definiti dalle vigenti norme in materia di governo del territorio.

Art. 2 – Contenuti

1. Il Piano Operativo definisce le regole e le azioni per la tutela, la riqualificazione e la valorizzazione del patrimonio insediativo e territoriale disciplinando le trasformazioni urbanistiche, edilizie e infrastrutturali con esse compatibili.

2. Ai sensi dell'art. 95 della LR 65/14 Il POC contiene:

a) La disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti che individua e definisce:

- le disposizioni di tutela e di valorizzazione dei centri e dei nuclei storici, comprese quelle riferite a singoli edifici e manufatti di valore storico, architettonico o testimoniale;
- la disciplina del territorio rurale, in conformità alle disposizioni di cui al Titolo IV, Capo III della L.R. 65/14, al fine di assicurare il perseguimento degli specifici obiettivi di qualità di cui all'articolo 68 della L.R. 65/14, compresa la ricognizione e la classificazione degli edifici o complessi edilizi di valenza storico-testimoniale, nonché l'individuazione dei nuclei rurali storici (cfr Tav.P1) derivanti dal PS e disciplinati ai sensi art. 65 LR 65/14 e s.m.i.;
- gli interventi sul patrimonio edilizio esistente realizzabili nel territorio urbanizzato, diversi da quelli di cui al comma 3dell'art. 95 della L.R. 65/14;
- la disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni, ai sensi dell'articolo 98 della L.R. 65/14, ove inserita come parte integrante del piano operativo;
- le zone connotate da condizioni di degrado.

b) La disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio, che individua e definisce:

- gli interventi che, in ragione della loro complessità e rilevanza, si attuano mediante Piani Attuativi;

Copia informatica per consultazione

- gli interventi di rigenerazione urbana di cui all'articolo 125 della L.R. 65/14;
- i progetti unitari convenzionati di cui all'articolo 121 della L.R. 65/14;
- gli interventi di nuova edificazione consentiti all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, diversi da quelli di cui sopra;
- le previsioni relative all'edilizia residenziale sociale di cui all'articolo 63 della L.R. 65/14 nell'ambito degli interventi subordinati a Piani Attuativi, interventi di rigenerazione urbana e progetti unitari convenzionati come sopra richiamati;
- l'individuazione delle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria, comprese le aree per gli standard di cui al D.M. 1444/1968;
- l'individuazione dei beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi ai sensi degli articoli 9 e 10 del decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità);
- la perequazione urbanistica, la compensazione urbanistica, la perequazione territoriale, e le relative discipline.

3. Le previsioni di cui al punto b) del precedente comma ed i conseguenti vincoli preordinati alla espropriazione sono dimensionati sulla base del quadro previsionale strategico per i cinque anni successivi all'approvazione del Piano Operativo.

4. Rientrano tra le previsioni di cui al punto b) del precedente comma 2 quelle disciplinate agli artt. 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49 e 50, limitatamente agli interventi subordinati a Piano Attuativo o Progetto Unitario Convenzionato, che comportano nuova edificazione o apposizione di vincoli espropriativi.

Art. 3 – Quadro conoscitivo

1. Il quadro conoscitivo di riferimento per la formazione del Piano Operativo è composto da:

- Piano Strutturale approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n.40 del 06 giugno 2007 e successiva deliberazione n.78 del 30 novembre 2007;
- Piano Territoriale della Provincia di Siena approvato con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 124 del 14.12.2011, poi rettificato con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 128 del 30.11.2012;
- Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) con valenza di Piano Paesaggistico della Regione Toscana approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n. 37 del 27 marzo 2015;
- Banche dati dei Sistemi Informativi Territoriali (SIT) regionali, provinciali e comunali;
- Piano Gestione Rischio Alluvioni del Bacino del Fiume Arno (PGRA) approvato con delibera del Comitato Istituzionale n. 235 del 3 marzo 2016;
- Piano provinciale di bonifica delle aree inquinate (2006);
- Piano provinciale di gestione dei rifiuti urbani e assimilati (2001);
- Piano energetico provinciale (2003);
- Piano Comunale di Classificazione Acustica (Del.C.C. n.79 del 26.11.2004);
- Piano di Rete per Telefonia Mobile contenente la disciplina per l'installazione degli impianti di

Copia informatica per consultazione

radiocomunicazione (Del.C.C. n.78 del 21.11.2003)

- Piano Quaroni: piano particolareggiato per il centro storico di San Gimignano del Prof. Arch. Ludovico Quaroni (1985);
- Elenco degli edifici esistenti in zona agricola di particolare valore culturale e ambientale (1986);
- Quadro Conoscitivo del Regolamento Urbanistico approvato con D.C.C. n. 101 del 22.12.2009, costituito dai seguenti elaborati:

  Q1 -Cartografia storica: catasto leopoldino 1823 – scala 1:5.000

  Q2 - Ortofotocarta (volo AGEA 2007) – scala 1:10.000

  Q3 - Carta dei vincoli e viabilità storica -scala 1:10.000

  Q4 - Rilievo urbanistico e atlante fotografico dei centri urbani – scala 1:2.000

  Q5 - Rilievo urbanistico e atlante fotografico delle aree soggette a trasformazione ubicate in zona agricola – scala 1:2.000
- Studi costituenti il quadro conoscitivo delle indagini geologico-tecniche.

2. Il Piano Operativo acquisisce le conoscenze del PS e del RU. A tal fine costituiscono elementi del quadro conoscitivo:

- l'aggiornamento della cartografia di base 1:2000 riferita ai centri urbani (volo agosto 2007);
- aggiornamento della cartografia di base 1:10.000 riferita a tutto il territorio comunale (sulla base dell'ortofocarta ricavata dal volo AGEA 2007);
- la schedatura degli aggregati e degli edifici di particolare valore culturale ed ambientale nelle zone agricole limitatamente alla componente conoscitiva delle parti aggiornate dal presente POC (Allegato P3 del RU);
- l'Allegato PV3 Riqualificazione delle aree di pertinenza degli edifici e deliminazione di situazioni di degrado;
- l'analisi del tessuto urbano ed il rilievo fotografico del capoluogo e delle frazioni;
- le indagini geologiche e idrologico-idrauliche;
- l'adeguamento della carta dell'uso del suolo per le aree agricole;
- la definizione ed aggiornamento del quadro dei vincoli;
- l'aggiornamento delle emergenze del paesaggio agrario e delle emergenze naturali costituenti elementi di invarianza per il PS.

3. Il quadro conoscitivo costituisce il supporto alla definizione della disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti e per le trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi di cui al precedente Art.2.

Art. 4 – Elaborati

1. Il Piano Operativo è costituito dai seguenti elaborati:

ANALISI CONOSCITIVA

- QC1-N Beni Paesaggistici e Vincoli Sovraordinati-Inquadramento Nord-scala 1:10.000
- QC1-S Beni Paesaggistici e Vincoli Sovraordinati-Inquadramento Sud-scala 1:10.000
- QC2-N Viabilità storica-Inquadramento Nord-scala 1:10.000
- QC2-S Viabilità storica-Inquadramento Sud-scala 1:10.000
- QC3 Schede del patrimonio edilizio in Territorio rurale

Copia informatica per consultazione

- QC4-PV3 Riqualificazione delle aree di pertinenza degli edifici ed eliminazione di situazioni di degrado.

SINTESI PROGETTUALE

- P1-N Territorio rurale – Inquadramento Nord - scala 1: 10.000
- P1-S Territorio rurale – Inquadramento Sud - scala 1: 10.000
- P2-N Struttura insediativa e infrastrutturale– Inquadramento Nord -scala 1:10.000
- P2-S Struttura insediativa e infrastrutturale– Inquadramento Sud-scala 1:10.000
- P3.1 Disciplina per la gestione e la trasformazione degli assetti insediativi- San Gimignano- scala 1:2000
- P3.2 Disciplina per la gestione e la trasformazione degli assetti insediativi- Badia Elmi - scala 1:2000
- P3.3 Disciplina per la gestione e la trasformazione degli assetti insediativi- Ulignano -scala1:2000
- P3.4 Disciplina per la gestione e la trasformazione degli assetti insediativi-Cusona- scala 1:2000
- P3.5 Disciplina per la gestione e la trasformazione degli assetti insediativi – Pancole - Santa Lucia - Castel San Gimignano - scala 1:2000
- P4 Programma d'intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche- scala 1:2.000

ELABORATI NORMATIVI

- N1 - Norme Tecniche di Attuazione
- Allegato N1A - Schede normative e di indirizzo relative agli ambiti di trasformazione
- Allegato N1B – Schede normative e di indirizzo relative agli interventi in territorio rurale
- Allegato N1C – Modifiche alle schede del Piano Quaroni
- Allegato N1D - Disciplina degli edifici in territorio rurale

RELAZIONI

- R1 – Relazione generale

INDAGINI GEOLOGICHE ED IDRAULICHE

- R2 - Relazione geologica e geologico-tecnica di supporto al Piano Operativo, contenente la classificazione di fattibilità delle schede progettuali e degli interventi previsti
- Elaborati in scala 1:10.000:
- Carta Geomorfologica [Tavole Nord e Sud]
- Carta della Pericolosità Geologica [Tavole Nord e Sud]
- Carta della Pericolosità Idraulica [Tavole Nord e Sud]
- Carta della Magnitudo Idraulica per alluvioni poco frequenti (Tr200) [Tavola Unica]
- Carta della Pericolosità Sismica [Tavole Nord e Sud]
- Elaborati in scala 1:2.000
- Carta della Fattibilità [Tavole 1, 2 e 3]
- R3 –Relazione idrologico idraulica –reticolo idraulico minore
- I1: Mappa della Pericolosità Idraulica
- I2: Area di studio e sezioni
- I3: Idrologia: Bacini imbriferi, reticolo idrografico e dtm
- I4: mappa dei battenti tr 30 (I4el: battenti del fiume Elsa)
- I5: mappa dei battenti tr 200 (I5el: battenti del fiume Elsa)

Copia informatica per consultazione

- I6: mappa delle velocità tr 30 (I6el: velocità del fiume Elsa)
- I7: mappa delle velocità tr 200 (I7el: velocità del fiume Elsa)
- R3 - Relazione Idraulica
- **VAS**
- R4 – Rapporto Ambientale
- R5 - Sintesi non Tecnica
- R6 - Studio di incidenza ambientale
- R7- Relazione sul programma d'intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche

2. In caso di incongruenze o di non perfetta corrispondenza tra le elaborazioni cartografiche eseguite su base C.T.R. in scala 1:2.000 e quelle eseguite su base C.T.R. in scala 1:10.000, riferite a medesimi tematismi, prevalgono ai fini applicativi le indicazioni cartografiche alla scala di maggior dettaglio, in ragione del più elevato grado di definizione della base cartografica utilizzata.

Capo II – Efficacia del Piano Operativo Comunale

Art. 5 – Validità e durata

1. La validità e la durata del Piano Operativo Comunale (POC) è disciplinata dalla LR n.65/2014 e s.m.i. (Norme per il governo del territorio).

2. Alla scadenza di ogni quinquennio dall'approvazione del Piano Operativo, il Comune redige una relazione sul monitoraggio degli effetti secondo le modalità prescritte dalla citata LR.65/2014.

3. Le previsioni di cui al precedente art.2 comma 2 lettera b), nonché i conseguenti vincoli preordinati alla espropriazione ad esse correlati, perdono efficacia nel caso in cui, alla scadenza del quinquennio dall'approvazione del Piano Operativo, non siano stati approvati i relativi piani o progetti. Per i piani attuativi, progetti unitari convenzionati o interventi di rigenerazione urbana di iniziativa privata previsti dal POC, la perdita di efficacia delle previsioni si verifica allorché entro cinque anni dall'approvazione del POC non sia stata stipulata la relativa convenzione ovvero i proponenti non abbiano stipulato un valido atto unilaterale d'obbligo a favore dell'Amministrazione Comunale secondo quanto stabilito all'art. 95 comma 11 della L.R. 65/14. Perdono altresì efficacia gli interventi di nuova edificazione di tipo diretto qualora alla scadenza del quinquennio non sia stato rilasciato il relativo titolo edilizio. Resta salva la facoltà dell'A.C. di prorogare i termini di efficacia delle suddette previsioni secondo le modalità previste all'art. 95 comma 12 della L.R n. 65/14 e s.m.i., nonché di riproporre nei successivi piani operativi le previsioni non attuate.

Capo III – Il sistema di regole del Piano Strutturale

Art. 6 – Sistemi e subsistemi

1. Il PS definisce *sistemi e subsistemi* le parti del territorio riconosciute nella loro individualità, cioè caratterizzate da

Copia informatica per consultazione

una specifica e riconoscibile modalità di rapporto costitutivo che nel tempo si è stabilito, fra gli elementi territoriali, funzionali e le comunità presenti nel contesto. Per *sistemi* si intendono quelle parti di territorio che costituiscono entità geografiche omogenee per formazione geologica, per parametri litologici, morfometrici, di uso e di atteggiamento umano nei confronti delle sistemazioni del suolo. Per *subsistemi* si intendono entità territoriali organiche ed omogenee per problematiche ambientali o funzionali prevalenti, dalle quali discendono gli obiettivi, le finalità e alcune prescrizioni di carattere generale del piano.

2. Il PS individua tre sistemi corrispondenti ad altrettante categorie morfologiche:

- *AP*: sistema dei rilievi della struttura appenninica
- *C* : sistema delle colline sabbiose mioceniche e plioceniche
- *PA*: sistema dei piani alluvionali dei corsi d'acqua maggiori e i seguenti subsistemi:
- *subsistema AP1*: Poggio del Comune
- *subsistema AP2*: Porzione meridionale della struttura appenninica di Castelvecchio, Montalto e Castel San Gimignano
- *subsistema AP3*: Semianello basamentale occidentale del Poggio del Comune
- *subsistema AP4*: Porzione settentrionale della struttura appenninica di Lariano e Torre/Villa
- *subsistema C1*: Semianello basamentale orientale del Poggio del Comune
- *subsistema C2*: Colline meridionali comprese tra gli antichi collegamenti viari di San Gimignano con S. Donato e Poggibonsi a Nord e torrente Foci a sud.

Art.7 – Invarianti strutturali

1. Nel sistema delle regole dettate dal Piano Strutturale le invarianti strutturali sono capisaldi e orientano tutte le altre regole. Il Comune orienta le proprie politiche e la propria azione amministrativa - non solo in campo urbanistico -in coerenza con le invarianti strutturali. Le Invarianti Strutturali individuate risultano coerenti con le componenti del patrimonio territoriale di cui al comma 2 dell'art. 3 della L.R. 65/14, nonché con le Invarianti Strutturali di cui all'art. 5 della L.R. 65/14 e agli artt. 7 e 8 della Disciplina di Piano del PIT-PPR.

2. Sono considerate invarianti strutturali del territorio nel suo complesso così come definite dal Piano Strutturale e riconosciute dal Piano Operativo:

a) Le risorse naturali:

- L'area d'interesse naturalistico che ricomprende la "Riserva naturale regionale di Castelvecchio" e la più ampia Zona Speciale di Conservazione (ZSC) di Castelvecchio.
- I fiumi corrispondenti ai corsi d'acqua riportati nell'elenco degli Allegati n.4 e 5 della DCRT 25.01.02 n. 12 (PIT);
- I boschi e le aree di interesse forestale.

b) Il sistema degli insediamenti:

- Il patrimonio edilizio ed urbanistico di antica formazione;
- Il sistema originario della insediativa storica (capoluogo e frazioni principali) ed il rapporto tra percorso generatore ed insediamento generato;
- Le aree di pertinenza paesistica degli aggregati e dei beni storico – architettonici derivanti dal PTC;

Copia informatica per consultazione

c) Il paesaggio e i documenti materiali della cultura:

- L'assetto dei sistemi e subsistemi ambientali;
- Il paesaggio come fondamento e principio ordinatore delle scelte di piano, individuando gli ambiti paesaggistici (Unità di Paesaggio) e gli obiettivi di qualità paesaggistica;
- Il paesaggio agrario tradizionale con tessitura agraria a maglia fitta;
- L'identità delle unità e sub-unità di paesaggio nella loro differenziata morfologia e nell'assetto vegetazionale (boschi, alberi monumentali, strade alberate);
- Le opere di difesa idraulica con i relativi manufatti.

d) I sistemi infrastrutturali:

- La viabilità storica (inclusa la viabilità minore per le fonti, per i mulini, per i cimiteri, etc..) con i relativi segni e manufatti (Cippi, fonti, tabernacoli, siepi, alberature, etc..) e la struttura viaria di crinale come struttura organizzativa dell'insediamento sparso.

e) Il governo del tempo e dello spazio urbano:

- la gestione del tempo e dello spazio urbano secondo i principi e gli obiettivi della legge regionale 22.07.1998, n. 38 art. 3, comma 2.

Art.8 – Unità di Paesaggio (UP)

1. Le *Unità di Paesaggio (UP)* sono ambiti territoriali complessi e articolati per morfologia e forme di uso del suolo, dotati di autonoma caratterizzazione e di una specifica identità storico culturale, fortemente omogenei sotto il profilo della conformazione geo-litologica, delle relazioni funzionali, insediative e infrastrutturali, della maglia insediativa di origine storica e delle forme prevalenti di paesaggio agrario. Per Il PS di San Gimignano le UP hanno i contenuti e gli effetti delle unità territoriali organiche elementari (UTOE) ai sensi dell'Art.92 comma 3 lett. f) della L.R.65/2014.

2. Il PS individua le seguenti Unità di Paesaggio:

- UP1 Poggio del Comune
- UP2 Libbiano, Pian del Lago, Poggio Cornocchio
- UP3 Castelvecchio, Montalto, Pugiano
- UP4 Castelnuovo di S. Gimignano, Decimo, Picchena
- UP5 Villa Torre
- UP6 Larniano
- UP7 Pescille, S. Donato eRanza
- UP8 Ciuciano, Piano e Monti
- UP9 Montauto
- UP 10 S. GIMIGNANO
- UP 11 Pietrafitta
- UP 12 Remignoli, Fulignano e Casaglia

Copia informatica per consultazione

- UP 13 Settefonti e Buonriposo
- UP 14 Cellole e Pancole
- UP 15 Ulignano e S. Andrea
- UP 16 Cusona
- UP 17 S. Maria e S. Benedetto
- UP 18 Montecarulli e Santo Pietro
- UP 19 Villa del Monte, Canonica e Pulicciano
- UP 20 Badia a Elmi
- UP 21 Piana dell'Elsa.

Art. 9 – Ambiti di trasformazione

1. Il PS definisce *Ambiti di trasformazione* le minime articolazioni territoriali ove sia riconoscibile una omogeneità di oggetto, di funzione e destinazione d'uso, all'interno delle quali sono ammesse le trasformazioni del territorio necessarie per un equilibrato sviluppo dei tessuti insediativi, per il progresso ed il miglioramento della qualità della vita della comunità locale, per l'eliminazione e la riqualificazione delle aree di degrado.

2. Il PS localizza gli Ambiti di trasformazione all'interno delle Unità di Paesaggio di cui al precedente art. 8, così come di seguito riportato:

- Ambito 1 Badia a Elmi (UP20)
- Ambito 2 Badia a Elmi -area produttiva - (UP20)
- Ambito 3 Ex cartiera di San Galgano (UP 21)
- Ambito 4 Pancole (UP14)
- Ambito 5 Ulignano (UP15)
- Ambito 6 Cusona (UP 21)
- Ambito 7 Fattoria di Larniano (UP6)
- Ambito 8 Area ex Niccolai in loc. Settefonti/Settefontino (UP 13)
- Ambito 9 Ex azienda agricola Buonriposo (UP13)
- Ambito 10 Ex cementificio di Cellole in loc. Sferracavalli (UP 13)
- Ambito 11 Area CMM in loc. Strada (UP10)
- Ambito 12 Centro storico di San Gimignano (UP10)
- Ambito 13 Attrezzature e verde urbano di riqualificazione della fascia lungo le mura e localizzazione degli approdi di Fugnano, Bagnaia e Mulinaccio (UP10)
- Ambito 14 Fugnano - Belvedere - Le mosse (UP10)
- Ambito 15 Fugnano (area produttiva) (UP10)
- Ambito 16 S. Chiara (UP10)

Copia informatica per consultazione

- Ambito 17 S. Lucia (UP10)
- Ambito 18 Attrezzature sportive, ricettive e ricreazionali (Parco di S. Lucia) (UP10)
- Ambito 19 Ex tabaccaia in loc. Casa alla terra (UP 11)
- Ambito 20 Castel San Gimignano (UP4)

3. Gli Ambiti di trasformazione si distinguono in quattro macro gruppi:

- centro storico di San Gimignano: Ambito 12.
- centri del sistema urbano provinciale e la frazione di Pancole (inserita nell'elenco degli aggregati di cui all'art. L.8 c.5 del PTC) a prevalente funzione residenziale: Ambito 1 Badia a Elmi; Ambito 4 Pancole; Ambito 5 Ulignano; Ambito 14 Fugnano- Belvedere-Le Mosse; Ambito 16 S. Chiara; Ambito 17 S. Lucia; Ambito 20 Castel San Gimignano.
- aree esistenti e in formazione a prevalente funzione produttiva: Ambito 2 Badia a Elmi; Ambito 6 Cusona; Ambito 15 Fugnano.
- zone di riqualificazione urbanistica e paesaggistica di aree degradate: Ambito 3 Ex cartiera di San Galgano; Ambito 7 Fattoria di Larniano; Ambito 8 Area ex Niccolai in loc. Settefonti/Settefontino; Ambito 9 Ex azienda agricola Buonriposo; Ambito 10 Ex cementificio in loc. Sferracavalli; Ambito 11 Area CMM in loc. Strada; Ambito 19 Ex tabaccaia in loc. Casa alla terra.

A questi macrogruppi si aggiungono i due Ambiti:

- attrezzature e verde urbano lungo le mura di San Gimignano e localizzazione degli approdi di Fugnano, Baccanella e Mulinaccio (Ambito 13);
- attrezzature sportive, ricettive e ricreazionali (Parco di S. Lucia) (Ambito 18).

Art.10 – Zone di riqualificazione urbanistica e paesaggistica di aree degradate

1. In attuazione del PS, il POC individua le seguenti zone di riqualificazione urbanistica e paesaggistica connotate da condizioni di degrado, coincidenti con gli ambiti di trasformazione indicati:

- Ambito 3: Ex cartiera di San Galgano (UP 21- RQr 3_1)
- Ambito 7: Fattoria di Larniano (UP6-RQm 7_1)
- Ambito 9: Ex azienda agricola Buonriposo (UP13- RQr 9_1)
- Ambito 10: Ex cementificio di Cellole in loc. Sferracavalli (UP13- RQm 10_1)
- Ambito 11: Area CMM in loc. Strada (UP10- RQr 11_1)
- Ambito 19: Ex tabaccaia in loc. Casa alla terra (UP 11- RQm 19_1)

2. Il POC riconosce altresì le seguenti ulteriori zone di riqualificazione urbanistica e paesaggistica comprese in ambiti più vasti o al di fuori degli stessi:

- Ex Consorzio Agrario di Badia a Elmi (Ambito 1 –UP20)
- RQr14_1: Area Fugnano –Belvedere –Le mosse (Ambito 14 –UP10)
- RQr12_2: Ex Cantine Bruni (Ambito 12 –UP10)

Copia informatica per consultazione

- RQm12_2: Complesso Ospedaliero S.Fina (Ambito 12 –UP10)
- RQm12_3: Ex Convento di San Domenico (Ambito 12 –UP10)
- RQm13_1c: Area ex CET/Ceccarelli (Ambito 13 –UP10)
- RQm17_2: Ex falegnameria in loc. S. Lucia (Ambito 17 – UP10)
- RQm11_1: Ex tabaccaia in loc. Pietrafitta (UP 11)
- RQm2_1: Laboratorio lavorazione marmi (Ambito 1 –UP20)

Art.11 – Dimensionamento e programmazione degli interventi

1. Il PS fissa le seguenti dimensioni massime ammissibili degli interventi:

- *Insediamenti residenziali*: mc. 183.600 di cui 108.200 mc di nuove costruzioni da collocarsi all'interno degli ambiti di trasformazione in adiacenza e in continuità all'abitato esistente e 75.400 mc derivanti da recuperi;
- *Strutture turistico – ricettive*: mc 40.700 derivanti da recuperi o ampliamenti puntuali di strutture esistenti con esclusione dell'ostello previsto nel Parco di S. Lucia (3.500 mc);
- *Aree produttive*: mq. 152.000 di SE dei fabbricati;
- *Attività commerciali*: n. 4 medie strutture di vendita (di cui 2 non alimentari) per il capoluogo (al di fuori del centro storico), comprese le strutture esistenti per un totale di mq 4.500 di superficie massima di vendita; n. 2 medie strutture di vendita (di cui 1 non alimentare) per la frazione di Badia a Elmi, per un totale di mq 2.500 di superficie massima di vendita; n. 1 media struttura di vendita avente superficie massima di vendita di mq 1000 per la frazione di Ulignano; n. 1 media struttura di vendita non alimentare prevista nel recupero della ex tabaccaia in loc. Casa alla terra per una superficie massima di vendita di mq. 1.500.

2. Per effetto delle disposizioni di cui all'art. 6 del Regolamento di attuazione della LR 65/14 n. 32/R/2017 il dimensionamento degli insediamenti è espresso anche in metri quadrati di superficie utile lorda (SUL). Ai fini dell'applicazione della disciplina del Piano Operativo, il parametro "SE – superficie edificabile (o edificata)" di cui all'art. 10 del Regolamento 39R/18 è da considerarsi equivalente al parametro SUL di cui all'art. 10 del Regolamento 64R/13. Laddove il presente POC fissa le dimensioni massime degli interventi sia in termini di volume che di SUL/SE, è obbligatorio il rispetto di entrambi i parametri.

Copia informatica per consultazione

TITOLO II – Attuazione del Piano Operativo Comunale

Capo I – Modalità di attuazione del Piano Operativo Comunale

Art.12 – Modalità di attuazione

1. Le previsioni del Piano Operativo si attuano nel rispetto delle vigenti norme in materia di governo del territorio ed in conformità al vigente regolamento edilizio comunale mediante:

a) Piani Attuativi di iniziativa pubblica o privata redatti ed approvati secondo i criteri e le modalità stabilite ai sensi di legge;

b) Programmi Aziendali Pluriennali di Miglioramento Agricolo Ambientale (PAPMAA) di cui all'art.74 della LR 65/2014, con valore o meno di piano attuativo;

c) Interventi diretti convenzionati, con rilascio di permesso di costruire e sottoscrizione di apposita convenzione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste e la cessione delle relative aree.

d) Piani Unitari Convenzionati di cui all'art. 121 della LR 65/14;

e) Interventi diretti previo specifico atto abilitativo secondo quanto disciplinato ai sensi di legge.

2. Le "Schede normative e di indirizzo" di cui all'Allegato N1A e N1B delle presenti norme, contengono gli elementi per il coordinamento e l'esecuzione degli interventi urbanistici ed edilizi, quali:

- le strade, le piazze, i percorsi e i parcheggi;
- le destinazioni d'uso dei fabbricati e la localizzazione dei servizi;
- il dimensionamento con indicazione della SE e del volume edificabili;
- gli Schemi direttori che delineano l'organizzazione morfotipologica degli interventi al fine di perseguire soluzioni organiche tra le parti costruite, gli spazi liberi (viabilità, standard, aree a verde, ecc). Tali Schemi hanno valore prescrittivo relativamente all'impianto complessivo dell'area, tenuto conto della necessaria flessibilità in fase di progettazione legata al diverso livello di dettaglio, nonché ad eventuali prescrizioni degli Enti sovraordinati.
- l'indicazione delle eventuali quote da assegnare per edilizia con finalità sociali;
- le specifiche disposizioni e prescrizioni riferite alle singole aree d'intervento anche in riferimento alla disciplina della perequazione urbanistica;
- le eventuali misure specifiche, oltre a quanto già stabilito dalle presenti norme o dal REC, da adottare in ordine al risparmio energetico, al risparmio e riutilizzo dell'acqua, all'impiego di fonti energetiche rinnovabili.

3. Negli elaborati grafici di progetto e nelle suddette schede del presente POC sono indicati gli interventi ammessi in ciascuna zona e le modalità di attuazione previste. In assenza di specifiche indicazioni è ammesso l'intervento diretto di cui alla lettera d) del precedente comma.

4. Per gli interventi previsti nelle schede di cui agli allegati N1A e N1B valgono comunque le direttive e prescrizioni

Copia informatica per consultazione

contenute nelle presenti norme.

5. L'attuazione degli interventi edilizi previsti dal presente POC resta subordinata alla preventiva acquisizione del parere favorevole degli Enti gestori dei servizi a rete (acqua, gas, energia elettrica) con il quale si attesti la sostenibilità e compatibilità dell'intervento in rapporto alla rete esistente. In caso di necessità di potenziamento della rete i lavori occorrenti sono a carico del soggetto attuatore dell'intervento edilizio e devono essere realizzati contestualmente all'esecuzione dell'opera.

6. Tutti gli interventi di trasformazione edilizia eccedenti la ristrutturazione edilizia conservativa (art.36 co1 lett. d) punti ii, iii, e), f), g) delle presenti norme), nonché in tutti gli interventi che comportino movimenti di terra e/o scavi di profondità superiore ad 80 cm rispetto al piano di campagna, fatta eccezione per quelli strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e delle pratiche agro-silvo-pastorali, sono subordinati alla verifica e applicazione delle disposizioni di cui all'art. 105 bis "Rischio archeologico".

Art. 13 – Piani attuativi

1. I Piani Attuativi sono strumenti urbanistici di dettaglio approvati in attuazione del Piano Operativo o dei piani complessi di intervento ai fini del coordinamento degli interventi sul territorio.

2. I Piani Attuativi possono essere sia di iniziativa pubblica che privata. Il loro contenuto e le loro modalità di formazione sono definiti dalle vigenti norme statali e regionali in materia di governo del territorio.

3. Le tipologie di Piani Attuativi previste dal presente POC sono le seguenti:

a) Piani particolareggiati di iniziativa pubblica;
b) Piani di lottizzazione di iniziativa privata;
c) Piani per l'edilizia economica e popolare;
d) Piani per gli insediamenti produttivi;
e) Piani di recupero del patrimonio edilizio;
f) Programmi aziendali di miglioramento agricolo ambientale con valore di piano attuativo.

4. L'adozione ed approvazione del Piano Attuativo è comunque obbligatoria per le aree appositamente individuate negli elaborati grafici e nelle schede normative e nei casi stabiliti dalle norme del presente PO.

5. Ai sensi dell'art. 5bis della L.R. 10/2010 e s.m.i., la VAS dei Piani Attuativi si effettua nei casi in cui gli interventi comportino variazioni alla Scheda Norma dell'Allegato N1A relativamente all'assetto localizzativo delle nuove previsioni e delle dotazioni territoriali, agli indici di edificabilità, agli usi ammessi ed ai contenuti plano-volumetrici, tipologici e costruttivi degli interventi, nonché ai limiti ed alle condizioni di sostenibilità ambientale delle trasformazioni previste.

6. In assenza di Piano Attuativo, ove non diversamente disposto dalle Schede Normative e di Indirizzo di cui all'Allegato N1A, sono ammessi interventi fino alla manutenzione straordinaria.

7. Negli elaborati grafici di progetto sono evidenziate con specifica simbologia le aree interessate da Piani Attuativi di iniziativa pubblica approvati e da Piani Attuativi di iniziativa privata convenzionati alla data di adozione del POC. Le previsioni dei suddetti Piani Attuativi conservano efficacia per il periodo di vigenza dei relativi atti e delle convenzioni stipulate. Nell'Allegato N1A sono riportate, in una specifica appendice, le Schede Norma relative a

Copia informatica per consultazione

tali comparti urbanistici, la cui efficacia è limitata al periodo di vigenza dei Piani Attuativi stessi. Essendo relative a previsioni in corso di attuazione, tali schede norma non sono oggetto di conformazione al PIT-PPR, ferme restando, ove dovute, le valutazioni paesaggistiche effettuate ai sensi dell'art. 25 del vigente PIT-PPR e dell'art. 36 del previgente PIT.

Art.14 – Regolamento edilizio

1. Le presenti norme integrano il vigente Regolamento Edilizio comunale. In caso di contrasto o anche di semplice difformità nelle definizioni, prevalgono comunque le presenti norme con i relativi elaborati grafici.

2. Ai fini dell'attuazione del Piano Operativo e del Regolamento Edilizio valgono le definizioni del Regolamento di attuazione n.39/R approvato con DPGR 24.07.2018, come meglio specificato al successivo art. 17.

Art.15 – Edilizia residenziale con finalità sociali

1. Il presente Piano Operativo individua nell'ambito delle "Aree di trasformazione degli assetti insediativi a destinazione residenziale" (TRr) di cui al successivo art.45, le seguenti aree da includere nei Piani per l'edilizia economica e popolare per la realizzazione di alloggi a carattere economico e popolare e delle relative opere di urbanizzazione ai sensi della legge 18 aprile 1962 n.167:

TRr 14_1	Area PEEP in loc. Belvedere (piano attuativo approvato con D.C.C. n°45 02/07/2014)

Il POC stabilisce, inoltre, la percentuale di alloggi da destinare ad edilizia residenziale sociale secondo le varie forme, modalità e fattispecie previste dalla vigente normativa, ivi inclusa l'edilizia convenzionata, o, in alternativa, da cedere in proprietà al Comune - il quale, poi, le assegnerà in locazione a canone concordato per finalità sociali – nel seguente intervento attuato dai privati:

TRr 16_1/ TRm 13/1	Area di trasformazione in loc. Santa Chiara (piano attuativo approvato con DCC 12 del 11/4/18 e DGC 53 del 11/4/18 e convenzionato)

2. Ai sensi dell'art. 95 comma 2 del Piano Strutturale il Piano Operativo riconosce, nell'ambito delle "Aree di riqualificazione a destinazione residenziale" (RQr) di cui all'art.43, le aree di seguito elencate quali *interventi di recupero più consistenti* in ragione della loro potenzialità edificatoria, ove prevedere una quota obbligatoria non inferiore al 10% della SE derivante dai recuperi da destinare per finalità sociali. Tale quota è ceduta al Comune in proprietà a titolo gratuito e definitivo.

RQr 3_1	Ambito di riqualificazione della ex cartiera di San Galgano
RQr 9_1	Ambito di riqualificazione dell'ex azienda agricola Buonriposo
RQr 11_1	Ambito di riqualificazione dell'area ex produttiva CMM in loc. Strada
RQr 12_1	Cantine Bruni
RQr 14_1	Area ex produttiva in loc. Fugnano – Belvedere – Le Mosse

Copia informatica per consultazione

3. Possono essere recuperati per finalità sociali gli edifici di proprietà demaniale, in ragione della destinazione pubblica e/o di interesse pubblico della stessa, secondo quanto specificato nella scheda di cui all'Allegato 1A:

RQm 12_3	Area di recupero con destinazione mista: Ex convento di San Domenico, S. Gimignano

4. Le percentuali di cui ai commi 1, e 2 sono fissate nelle "Schede normative e di indirizzo" (Allegato N1A) riferite alle aree TRr e RQr, in relazione alle specifiche esigenze sociali locali ed in considerazione delle dimensioni e delle caratteristiche dell'intervento. In relazione al dimensionamento ed all'ubicazione territoriale degli interventi di recupero residenziale, l'Amministrazione Comunale potrà prevedere la monetizzazione delle cessioni delle quote stabilite al precedente comma 2 ai sensi art. 63 della L.R. 65/14.

5. Le quote di edificabilità realizzate secondo le modalità del presente articolo sono esenti dal contributo afferente il costo di costruzione.

Art.16 – Disciplina della perequazione urbanistica

1. Per un più efficace perseguimento delle strategie di sviluppo sostenibile del territorio definite dal Piano Strutturale, il Piano Operativo prevede la perequazione urbanistica come strumento di equa distribuzione dei benefici e degli oneri derivanti dagli interventi di trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio comunale.

2. Il Piano Operativo riconosce tra le aree di trasformazione con destinazione residenziale (TRr) di cui al successivo art. 45 le *aree di addizione urbana* - di seguito elencate - quali ambiti entro i quali può essere esplicata la perequazione urbanistica in termini ottimali in ragione della loro consistenza e potenzialità edificatoria:

TRr 5_2	Area di addizione urbana in loc. Ulignano sul retro di Via della Fontana
TRr 5_4	Area di addizione urbana in loc. Ulignano, Via della Fontana – lato nord
TRr 16_1	Area di addizione urbana in loc. Santa Chiara (convenzionato)
TRr 17_1	Area di addizione urbana in loc. Santa Lucia

3. Nei suddetti ambiti i diritti edificatori sono attribuiti in misura proporzionale alla superficie territoriale (St) afferente a ciascuna delle proprietà immobiliari ricomprese nell'area di trasformazione (Tr).

Sulla base della disciplina specifica riferita alle singole aree (Tr) contenuta nelle "Schede normative e di indirizzo" (Allegato N1A) sono ripartiti nella stessa misura proporzionale, salvo diverso accordo tra gli aventi titolo:

- la superficie edificabile (SE) e/o il volume edificabili o trasferibili, relativi alle singole funzioni previste nell'area;
- gli oneri economici per realizzare le opere di urbanizzazione e gli interventi di interesse pubblico obbligatori;
- gli oneri relativi alla cessione gratuita al Comune delle aree a destinazione pubblica, quali sedi stradali, verde pubblico, parcheggi pubblici, attrezzature pubbliche o di interesse pubblico;
- gli obblighi relativi alle eventuali quote obbligatorie di edilizia residenziale con finalità sociali;
- gli oneri relativi alla cessione gratuita al Comune delle eventuali aree utilizzabili per futuri interventi di edilizia residenziale con finalità sociali e/o per la realizzazione di dotazioni territoriali e/o di altri usi pubblici;

Copia informatica per consultazione

- gli obblighi derivanti da eventuali ulteriori benefici pubblici che il presente POC in relazione alle specificità di ogni singola area prescriva come condizione obbligatoria per l'attuazione dell'intervento.

4. La disciplina perequativa è applicabile inoltre alle aree di completamento (Cp) e di riqualificazione (Rq) per le quali non vengono prefissati i criteri di ripartizione dei diritti edificatori, essendo sufficiente un accordo tra le parti interessate.

5. La realizzazione degli interventi previsti nelle aree soggette alla disciplina della perequazione urbanistica presuppone la redazione di un piano delle permute o cessioni immobiliari tra i soggetti aventi titolo, definito sulla base del progetto esecutivo riferito all'intera area. Il rilascio e l'efficacia dei titoli abilitativi è subordinata alla sottoscrizione di un apposito atto con il quale sono effettuate le permute o cessioni immobiliari tra i soggetti aventi titolo in applicazione dei criteri perequativi.

6. Per il perseguimento degli obiettivi di riqualificazione urbana e territoriale stabiliti dal Piano Strutturale, il Piano Operativo consente e favorisce la possibilità di attuare, nei casi esplicitati nell'Allegato N1A delle presenti norme, trasferimenti perequativi mediante interventi di demolizione di edifici all'interno del tessuto urbano consolidato e/o delle aree di degrado individuate dal POC, con contestuale o successivo trasferimento totale o parziale della SE demolita all'interno di comparti urbanistici di trasformazione intese quali aree di atterraggio. I PA e i PUC disciplinano gli interventi e le funzioni da realizzare nelle aree interessate dalla demolizione, da destinare prioritariamente al soddisfacimento ed al potenziamento della dotazione di standard urbanistici, spazi pubblici e di uso pubblico, verde, servizi ed attrezzature di interesse collettivo.

Capo II – Parametri urbanistici ed edilizi

Art.17 – Definizioni

1. Ai fini dell'attuazione del Piano Operativo valgono le definizioni del Regolamento di attuazione n.39/R approvato con DPGR 24.07.2018. Le disposizioni del Regolamento regionale prevalgono, anche qualora incidenti sulle definizioni di cui al presente articolo, e si intendono automaticamente recepite senza che costituiscano variante al POC. Eventuali diverse definizioni introdotte da leggi nazionali o regionali, troveranno applicazione solo ove la legge ne disponga espressamente la prevalenza. Ai fini dell'applicazione della disciplina del POC, il parametro "SE – superficie edificabile (o edificata)" di cui all'art. 10 del Regolamento 39R/18 è da considerarsi equivalente al parametro SUL di cui all'art. 10 del Regolamento 64R/13.

2. Ad integrazione dei parametri di cui al comma 1, sono definiti i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

Dt = Densità territoriale(ab/ha)

Per densità territoriale "Dt" si intende la quantità massima di abitanti, distribuiti per ettaro, che possono essere insediati nelle zone omogenee di espansione territoriale come definite dal d.m. 2 aprile 1968 e successive modifiche ed integrazioni.

A/sp = Rapporto minimo tra spazi pubblici o riservati alle attività collettive e singole zone territoriali omogenee (mq/ab)

Copia informatica per consultazione

L'indice "A/sp" stabilisce la percentuale minima inderogabile di superficie che nei piani attuativi d'iniziativa pubblica o privata, deve essere riservata, al netto delle aree da destinare a sedi viarie, a spazi pubblici ed attività collettive. Tale indice dovrà essere tale da assicurare nelle varie zone il soddisfacimento degli standard previsti dal d.m. 2 aprile 1968 n.1444.

S.m.i. = Superficie minima d'intervento (mq)

E' la superficie corrispondente alla superficie fondiaria di ogni intervento edilizio diretto o alla superficie territoriale di ogni piano attuativo.

Ingombro massimo dell'edificazione

È il perimetro, individuato attraverso gli Schemi Direttori relativi ai comparti di trasformazione di cui agli allegati N1A e N1B, entro il quale devono essere comprese tutte le parti fuori terra dell'edificio con esclusione degli aggetti di gronda e dei balconi e terrazze scoperte con sporgenza non superiore a ml. 1,40. Sono altresì esclusi i marciapiedi, le rampe di accesso ai garage interrati o seminterrati, le pavimentazioni e le sistemazioni esterne in genere. La delimitazione di tale perimetro può essere oggetto di limitate modifiche di dettaglio in sede di formazione del Piano Attuativo e/o intervento convenzionato, in relazione al necessario grado di flessibilità della progettazione e comunque nel rispetto dell'impianto generale previsto dallo Schema Direttore.

Art.18 -Standard urbanistici

1. L'attuazione delle previsioni del Piano Strutturale è subordinata al soddisfacimento delle dotazioni degli standard ai sensi del d.m. 2 aprile 1968 n.1444. A tal fine il presente Piano Operativo contiene la ricognizione delle attrezzature esistenti e di quelle previste dal PS e ne verifica la congruenza in riferimento agli incrementi insediativi programmati.

2. Nelle aree a destinazione residenziale gli standard sono fissati in misura da assicurare per ogni abitante, insediato o da insediare, la dotazione minima di mq 18,00.

Tale quantità è così ripartita:

- Mq 2,50 per aree destinate a parcheggi in aggiunta alle superfici a parcheggio previste dall'art.41 – sexies della legge 17 agosto 1942 n.1150;
- mq. 9,00 per aree riservate a spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport escluse le aree destinate a fasce verdi lungo le strade;
- mq. 4,50 per aree riservate all'istruzione, asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo;
- mq. 2,00 per aree riservate ad opere di interesse collettivo; in particolare per attrezzature religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, pubblici servizi ecc.

3. Nei nuovi insediamenti di carattere industriale o artigianale deve essere prevista una superficie da destinare a spazi pubblici o attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi non inferiore al 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti.

4. Fermo restando il rispetto degli standard previsti dal d.m. 1444/1968, deve essere garantita la dotazione minima di parcheggi necessaria per consentire l'insediamento di nuovi esercizi commerciali nella misura stabilita dalla deliberazione del Consiglio Regionale n.233 del 26 luglio 1999 e s.m.i.

5. In coerenza con quanto disposto all'art. 5 del DPGR 32/R/2017, le Schede Norma di cui all'Allegato N1A, possono

Copia informatica per consultazione

prevedere dotazioni di standard quantitativamente o qualitativamente superiori rispetto alle quantità minime di cui ai precedenti commi.

Art. 19– Dotazioni di parcheggi privati pertinenziali

1. Fermo restando l'obbligo per i nuovi insediamenti di reperire gli standard a parcheggi pubblici previsti dal d.m. 2 aprile 1968 n.1444 e fatto salvo il rispetto delle superfici minime stabilite dall'art. 41 – sexies della legge 17 agosto 1942 n. 1150, è prescritta in tutto il territorio comunale la realizzazione di parcheggi privati pertinenziali nella misura minima di 35 mq ogni 100 mq di superficie edificata/edificabile (SE) in relazione ai seguenti interventi:

a) Nuova edificazione,
b) Ristrutturazione urbanistica;
c) Sostituzione edilizia;
d) Ampliamenti volumetrici di edifici esistenti con aumento di volume e/o di superficie edificata SE;
e) ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso e/o aumento di superficie utile e/o aumento del numero delle unità immobiliari.

2. Ogni posto auto dovrà misurare almeno m. 2,50 x m. 5,00 e in caso di destinazione residenziale dovrà essere assicurata una dotazione non inferiore a n. 2 posti auto per ogni unità immobiliare interessata dall'intervento. Nel caso di alloggi di dimensioni inferiori a 38 mq. di superficie utile è sufficiente la dotazione di un posto auto.

3. Per gli interventi di parziale sostituzione edilizia e per gli ampliamenti volumetrici deve essere comunque verificato, con riferimento alla porzione residua dell'immobile, il rispetto delle dotazioni di parcheggio dovute alla data di rilascio del titolo abilitativo originario.

4. Tramite apposito regolamento/piano di settore o provvedimento equivalente l'A.C. potrà disciplinare le casistiche e le modalità per la monetizzazione di parcheggi privati, tenendo conto del rispetto degli obiettivi di qualificazione del tessuto e di salvaguardia degli aspetti di interesse pubblico. Fino all'approvazione di tale strumento, per gli interventi di ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso e/o aumento del numero delle unità immobiliari ricadenti all'interno delle aree corrispondenti alle zone A e B di cui al d.m. 2 aprile 1968 n.1444 (queste ultime limitatamente alle zone RE1 e RE2 di cui all'art. 41 delle presenti norme) le disposizioni di cui ai commi precedenti possono essere derogate a condizione che sia dimostrata l'oggettiva impossibilità di reperire gli spazi richiesti e che venga rispettata almeno una della seguenti condizioni:

- gli spazi di sosta previsti vengano reperiti in un'altra area funzionalmente collegata a quella oggetto dell'intervento;
- venga corrisposto all'Amministrazione Comunale un importo pari al costo di realizzazione dei posti auto necessari, dimensionati sulla base delle misure minime per ciascun posto auto fissate al precedente co2.

5. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia che comportano un incremento del numero delle unità immobiliari il calcolo per il reperimento dei posti auto è riferito alle sole unità derivate.

6. Nel caso in cui i parcheggi vengano reperiti al di fuori del resede esclusivo di pertinenza dell'unità immobiliare

Copia informatica per consultazione

interessata, dovrà essere apposto un vincolo di pertinenzialità tra i parcheggi e l'unità immobiliare, tramite la sottoscrizione di apposito atto unilaterale d'obbligo. Non è consentita la collocazione delle dotazioni di parcheggi pertinenziali su aree pubbliche o ad uso pubblico.

7. Fatte salve particolari esigenze di tutela dei beni culturali e paesaggistici, le aree a parcheggio esterne devono essere dotate di alberature appartenenti a specie autoctone o tipiche dei luoghi.

8. Nella realizzazione di parcheggi a raso dovrà essere garantita una superficie permeabile, non inferiore al 25% dell'intera superficie dell'area.

Art.20– Dotazioni di parcheggi privati per la sosta di relazione

1. Il reperimento di dotazioni di parcheggio ad uso privato per la sosta di relazione è prescritto in tutto il territorio comunale per gli esercizi commerciali al dettaglio o all'ingrosso in misura non inferiore a quanto stabilito per legge e salvo diversa specifica in relazione ai seguenti interventi:

- Nuova edificazione;
- Ristrutturazione urbanistica;
- Sostituzione edilizia;
- mutamento parziale o totale della destinazione d'uso di edifici esistenti con introduzione della destinazione commerciale;
- ampliamento della superficie di vendita (Sv) di esercizi commerciali esistenti.

2. Il numero di posti auto effettivi che deve essere individuato in relazione alla superficie minima di parcheggio di sosta di relazione non può essere inferiore ad un posto auto ogni 25 mq di superficie di parcheggio.

3. Nel caso di formazione di nuove strutture per attività turistico ricettive ovvero nel caso di ampliamento delle strutture esistenti, è obbligatorio, nei termini delle vigenti leggi, il reperimento di spazi per la sosta di relazione nella misura minima di un posto auto ogni camera. Tale disposizione non si applica nei casi di cui all'art. 107 c.4 delle presenti norme purché non vi sia un aumento del numero dei posti letto.

4. Tramite apposito regolamento/piano di settore o provvedimento equivalente l'A.C. potrà disciplinare le casistiche e le modalità per la monetizzazione di parcheggi privati, tenendo conto del rispetto degli obiettivi di qualificazione del tessuto e di salvaguardia degli aspetti di interesse pubblico. Fino all'approvazione di tale strumento, all'interno delle aree corrispondenti alle zone A e B (queste ultime limitatamente alle zone RE1 e RE2 di cui all'art. 41 delle presenti norme) di cui al d.m. 2 aprile 1968 n.1444 le disposizioni, di cui ai commi precedenti, possono essere derogate a condizione che sia dimostrata l'oggettiva impossibilità di reperire gli spazi richiesti e che venga rispettata almeno una della seguenti condizioni:

- gli spazi di sosta previsti vengano reperiti in un'altra area funzionalmente collegata a quella oggetto dell'intervento;
- venga corrisposto all'Amministrazione Comunale un importo pari al costo di realizzazione dei posti auto necessari.

5. In recepimento dell'art. 9, comma 2 del DPGR 23/R/2020, relativamente agli esercizi di vicinato previsti all'interno del complesso denominato Ex Convento ed Ex Carcere di San Domenico, sono annullati gli obblighi di cui ai commi precedenti.

Copia informatica per consultazione

6. In tutti i parcheggi di pertinenza di strutture commerciali, nonché delle attività ad esse assimilate ai sensi del comma 3, devono essere previsti appositi spazi, attrezzati con rastrelliere, per la sosta delle biciclette. Tali spazi sono dimensionati sulla base dei seguenti parametri:

- esercizi di vicinato: almeno 1 posto bicicletta ogni 4 posti auto;
- medie strutture di vendita: almeno 1 posto bicicletta ogni 10 posti auto.

Devono inoltre prevedere degli spazi a parcheggio per motocicli nella misura minima di 1 posto moto ogni 10 posti auto.

7. Fatte salve particolari esigenze di tutela dei beni culturali e paesaggistici, le aree a parcheggio esterne devono essere dotate di alberature a specie autoctone o tipiche dei luoghi.

8. Nella realizzazione di parcheggi a raso dovrà essere garantita una superficie permeabile, non inferiore al 25% dell'intera superficie dell'area.

Art. 21 – Autorimesse pertinenziali

1. Salvo i casi in cui sia espressamente vietato, la realizzazione di autorimesse pertinenziali, anche in deroga agli strumenti urbanistici e ai regolamenti edilizi vigenti ai sensi dell'art. 9 della legge 24 marzo 1989 n. 122 è consentita esclusivamente nelle aree comprese all'interno dei perimetri degli Ambiti di trasformazione di cui all' art. 9 delle presenti norme ed inoltre nelle aree ricadenti nel territorio urbanizzato a condizione che:

- i manufatti risultino completamente interrati con esclusione del solo lato di accesso;
- i manufatti risultino contenuti nella proiezione della sagoma dell'edificio;
- venga limitata l'alterazione del profilo morfologico dei terreni assecondando l'orografia del sito;

2. Le autorimesse di cui sopra non possono essere cedute separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legate da vincolo pertinenziale.

3. Le suddette autorimesse sono vietate nelle zone a rischio geomorfologico G.3 e G.4, e negli edifici di rilevante valore (RV) e valore (V) .

4. In caso di opere ricadenti in area a pericolosità idraulica, dovranno essere rispettati i disposti normativi in materia di rischio di alluvioni.

5. Gli interventi di cui al presente articolo restano subordinati alle verifiche di cui all'art. 105 bis delle presenti norme.

Art.22 – Contenimento dell'impermeabilizzazione superficiale e smaltimento delle acque meteoriche

1. Le modifiche alla capacità di deflusso delle acque e di drenaggio dei terreni conseguenti alla realizzazione di nuovi edifici e all'ampliamento di edifici esistenti comportanti incremento di superficie coperta, ovvero derivanti dalla realizzazione di piazzali e parcheggi ad uso privato, sistemazioni esterne e loro modifiche, devono essere compensati mediante:

- il mantenimento di un quantitativo minimo del 25% di superficie permeabile di pertinenza;
- modalità costruttive e materiali di rivestimento di piazzali e parcheggi di tipologia idonea a consentire

Copia informatica per consultazione

l’infiltrazione delle acque meteoriche nel sottosuolo;

- opere di autocontenimento, quando non sia verificata l’efficienza delle reti idrologiche naturali o artificiali di recapito delle acque del lotto interessato dall’intervento.

2. I nuovi spazi pubblici o privati destinati a viabilità pedonale o meccanizzata o a parcheggi sono realizzati con modalità costruttive idonee a consentire l’infiltrazione delle acque, salvo che tali modalità costruttive non possano essere utilizzate per comprovati motivi di sicurezza igienico – sanitaria e statica o di tutela dei beni culturali e paesaggistici.

3. Il convogliamento delle acque piovane in fognatura o nei corsi d’acqua è vietato quando è possibile convogliare le acque in aree permeabili adiacenti senza che si determinino fenomeni di ristagno o rischi di inquinamento del suolo e del sottosuolo.

Copia informatica per consultazione

Capo III – Valutazione Ambientale Strategica

Art. 23 - Attività di valutazione

1. I piani comunali di settore aventi effetti sull'ambiente e sul territorio, i piani attuativi e le trasformazioni per intervento diretto le quali possono generare effetti critici elevati o molto elevati ai sensi del successivo comma 4 sono corredati da uno specifico elaborato di valutazione redatto in applicazione del presente articolo, al fine di verificare:

a) la rilevanza degli impatti sul territorio e sull'ambiente;

b) il rispetto delle regole di tutela ambientale e paesaggistica e delle condizioni alla trasformazione dettate dalle presenti norme.

2. L'elaborato di valutazione previsto al comma 1 contiene:

a) l'individuazione dei livelli di fragilità delle aree e delle risorse interessate (l'aria, l'acqua, il suolo, il patrimonio culturale, la fauna e la flora, gli insediamenti, i fattori socio-economici);

b) la descrizione delle azioni previste e dei loro prevedibili impatti sull'ambiente;

c) l'indicazione delle misure idonee ad evitare, ridurre gli impatti negativi sull'ambiente.

3. L'individuazione dei livelli di fragilità di cui al precedente comma 2 lettera a), deve tenere conto delle informazioni contenute nell'elaborato di valutazione del presente Piano Operativo, nonché, per specifiche risorse e per le diverse suddivisioni del territorio, delle fragilità definite, nella tabella successiva.

Fragilità delle risorse nelle diverse UTOE

Unità di Paesaggio (UOTE)	Approvvigionamento idrico	Presenza di pozzi per uso idropotabile	Collettamento reflui e depurazione	Suolo: siti da bonificare, impianti trattamento rifiuti e/o aree percorse dal fuoco	Presenza di aree naturali protette; aree archeologiche; rete ecologica	Inquinamento elettromagnetico
UP1	alta	bassa	alta	bassa	alta	alta
UP2	media	bassa	alta	bassa	media	media
UP3	alta	bassa	alta	bassa	alta	alta
UP4	bassa	bassa	bassa	bassa	bassa	media
UP5	alta	bassa	alta	bassa	bassa	bassa
UP6	alta	bassa	alta	bassa	bassa	media
UP7	bassa	bassa	alta	bassa	media	bassa
UP8	media	bassa	alta	media	media	bassa
UP9	bassa	media	alta	bassa	bassa	bassa
UP10	bassa	alta	media	alta	bassa	bassa
UP11	alta	bassa	bassa	alta	bassa	bassa
UP12	bassa	bassa	alta	alta	bassa	bassa
UP13	bassa	bassa	alta	bassa	bassa	media
UP14	bassa	bassa	alta	bassa	bassa	media
UP15	bassa	bassa	bassa	alta	bassa	media
UP16	bassa	media	media	media	media	bassa
UP17	bassa	bassa	alta	media	media	alta
UP18	alta	bassa	alta	bassa	bassa	media
UP19	bassa	alta	alta	bassa	bassa	bassa
UP20	bassa	alta	alta	alta	alta	alta
UP21	media	bassa	media	alta	alta	alta

Copia informatica per consultazione

4. La descrizione delle azioni previste di cui al precedente comma 2 lettera b), definisce il livello di criticità dei prevedibili impatti sull'ambiente tenendo conto:

a) delle seguenti soglie di riferimento:

I. interventi di trasformazione relativi a insediamenti residenziali o direzionali di SUL inferiore a 1.400 mq ovvero esercizi di vicinato così come definiti dalla normativa di settore vigente: impatto lieve;

II. interventi di trasformazione relativi a insediamenti residenziali o direzionali di SUL compresa tra 1.400 mq e 2.500 mq ovvero strutture di media distribuzione così come definite dalla normativa di settore vigente: impatto significativo;

III. interventi di trasformazione relativi a insediamenti residenziali o direzionali di SUL superiore a 2.500 mq ovvero strutture di grande distribuzione così come definite dalla normativa di settore vigente: impatto rilevante;

b) della seguente scala ordinale combinata risorse/impatti, da applicare ad ogni risorsa interessata dai prevedibili impatti, indicata nella successiva tabella

Scala ordinale combinata risorse/impatti per l'individuazione della criticità degli effetti

Fragilità risorsa	Impatto criticità effetti		
	Lieve	Significativo	Rilevante
Bassa	trascurabile	bassa	media
Media	bassa	media	elevata
Alta	media	elevata	molto elevata

5. Ai fini dell'applicazione della scala ordinale combinata risorse/impatti di cui al precedente comma 4 lettera b) per le trasformazioni relative a insediamenti industriali e artigianali gli impatti devono sempre essere classificati come "rilevanti", a meno che il soggetto avente titolo ad operare le trasformazioni non dimostri che i fattori di impatto, espressi in termini di fabbisogni di risorse (acqua, suolo e energia), necessità di smaltimento (acque reflue e rifiuti) ed emissioni in atmosfera, sono tali da consentire che la trasformazione rientri fra quelle elencate alle lettere a)I ovvero a) II, del precedente comma 4, mediante una relazione con asseverazione.

6. Le misure di cui al comma 2, lettera c) sono commisurate ai livelli di criticità degli impatti negativi, così come determinati ai sensi del precedente comma 4 e tengono conto delle disposizioni definite nella parte terza, titolo I, capo II Regole per la tutela ambientale.

7. Il Comune, tenuto conto di eventuali pareri preventivi dei soggetti competenti in materia di tutela ambientale e gestione delle risorse, può prescrivere soluzioni alternative a quelle formulate nell'elaborato di valutazione, oppure richiedere misure compensative come condizione per l'effettuazione degli interventi.

Art. 24 - Monitoraggio e aggiornamento

1. Al fine di verificare l'efficacia delle azioni programmate e se e come queste abbiano consentito di raggiungere gli obiettivi indicati dalla pianificazione, il POC prevede la costruzione di un sistema di monitoraggio basato sull'analisi degli indicatori descritti nella tabella 3.1. del Rapporto ambientale.

Copia informatica per consultazione

2. Ai fini di cui al comma 1, gli uffici tecnici comunali costruiscono una banca dati nella quale confluiscono le seguenti informazioni:

a) numero di alloggi autorizzati suddivisi fra quelli destinati al libero mercato e quelli destinati ad edilizia sociale e loro localizzazione nel tessuto urbano (zone B, C e F);

b) superficie di suolo di nuova edificazione concessa per le trasformazioni suddivise per tipologia residenziale e produttiva;

c) superficie di suolo già urbanizzato utilizzato per interventi di recupero compresa quella legata alle sostituzioni e alle delocalizzazioni;

d) numero e tipologia di interventi di riqualificazione compresi quelli per le attrezzature, per la viabilità per la realizzazione di una rete destinata alla mobilità lenta;

e) numero di interventi di restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia richiesti e autorizzati nei centri storici;

f) numero di richieste e di autorizzazioni concesse di cambi d'uso di annessi agricoli esistenti;

g) numero di richieste e di autorizzazioni concesse per nuovi posti letto suddivise per tipologia: alberghiera ed extra alberghiera;

h) quantità di superfici destinate a standard previste e realizzate in relazione sia alle dotazioni di legge e sia a quelle attualmente disponibili;

i) megawatt di energia aggiuntivi rispetto alla produzione attuale derivanti da fonti fossili e rinnovabili richiesti, concessi e realizzati suddivisi per tipologia: in tal modo sarà possibile controllare il tempo necessario che intercorre tra la richiesta e la realizzazione dell'impianto;

j) superficie destinata ai nuovi impianti di produzione di energia autorizzati e sua ubicazione in relazione ai sistemi territoriali individuati dal PS e dal POC.

3. Le informazioni di cui al comma 2 sono raccolte in una banca dati di tipo geografico con lo scopo di elaborare un report annuale.

4. A seguito del monitoraggio, il Comune modifica e integra, quando necessario, il Piano operativo, al fine di migliorarne l'efficacia, e prende in considerazione la formazione di varianti al Regolamento urbanistico previgente.

5. Il Comune procede con proprie forme e modalità alla consultazione, all'informazione e alla partecipazione dei cittadini alle attività di cui al presente articolo, previa nomina del garante della comunicazione ai sensi di legge.

Art. 25 - Inquinamento atmosferico

1. Gli interventi di nuova edificazione relativi ad attività produttive che comportano emissioni inquinanti sono subordinati alla valutazione degli effetti che le emissioni generano sulla qualità dell'aria assumendo l'impegno all'adozione di tecnologie pulite e di sistemi di abbattimento delle emissioni in atmosfera con riferimento alle migliori tecnologie disponibili. A tale scopo, i progetti devono essere corredati dell'elaborato di valutazione previste nell' articolo 23.

2. La valutazione di cui al comma 1 contiene la descrizione delle modalità e delle misure previste per evitare,

Copia informatica per consultazione

ridurre, compensare effetti negativi del progetto sulla qualità dell'aria, attraverso l'attivazione di azioni dirette e indirette che permettano la riduzione, nell'ambito oggetto di intervento e negli ambiti comunque interessati dagli impatti, di emissioni inquinanti paragonabili alle maggiori emissioni derivanti dal nuovo impianto.

3. Per azioni dirette o indirette si intendono:

a) realizzazione di impianti di abbattimento degli inquinanti;
b) realizzazione di impianti di teleriscaldamento che permettano la dismissione di quote analoghe di impianti termici;
c) realizzazione di aree verdi compensative e assorbenti gli inquinamenti;
d) rinaturalizzazione di aree degradate per creare aree di compensazione;
e) contributi economici o realizzazione diretta di opere e misure di contenimento e compensazione dell'inquinamento atmosferico anche esternamente alle aree oggetto di intervento, in particolare in ordine agli effetti cumulativi.

4. Gli obblighi relativi alle azioni di cui al comma 2 sono contenuti nella convenzione che accompagna il piano attuativo o in specifico atto d'obbligo di corredo al progetto, in assenza di piano attuativo.

5. Per le seguenti attività e relativi interventi necessari a realizzarle, sono obbligatorie la verifica degli effetti sulla risorsa aria e l'adozione di provvedimenti tecnici e gestionali necessari a perseguire la riduzione delle emissioni in atmosfera, sia da traffico veicolare, sia da processi di combustione:

a) nuova edificazione, ristrutturazione urbanistica o ristrutturazione edilizia con mutamento della destinazione d'uso per la creazione di attività che comportano un elevato numero di fruitori, (impianti sportivi, pubblici o privati, strutture di media e grande distribuzione, aree fieristiche, attrezzature pubbliche o private di forte richiamo della popolazione);
b) trasformazioni comportanti effetti critici elevati o molto elevati sulla risorsa aria, con riferimento alla classificazione derivante dall'applicazione della tabella di cui all'art. 23 comma 4.

6. Ai fini di cui al comma 4 il soggetto avente titolo ad operare la trasformazione, valuta:

a) i volumi di traffico indotto e le emissioni specifiche generati dalla trasformazione e la loro interazione con i livelli di traffico e di inquinamento atmosferico esistenti;
b) la fattibilità tecnica, ambientale ed economica di specifiche misure volte:
c) alla riduzione del traffico veicolare generato dalla trasformazione stessa;
d) al risparmio energetico e all'utilizzo di fonti rinnovabili;
e) alla creazione di aree verdi di compensazione degli inquinamenti atmosferici cedute all'amministrazione comunale quali dotazioni territoriali oltre gli standard di legge.

7. La valutazione di cui al comma 5 è sviluppata nell'ambito dell'elaborato di cui all'art. 23 comma 1. Tale elaborato illustra il contenuto delle valutazioni effettuate e le soluzioni proposte, ovvero dimostra l'eventuale impossibilità tecnica, ambientale e/o economica di adempiere alle disposizioni di cui al precedente comma 5, mediante una relazione con asseverazione.

Art. 26 - Inquinamento acustico

1. Le trasformazioni fisiche o funzionali degli edifici esistenti e gli interventi di nuova edificazione devono

Copia informatica per consultazione

dimostrare di garantire il rispetto dei valori limite delle sorgenti sonore definiti nella vigente normativa di settore e devono conformarsi alla classe acustica della zona in cui ricadono ovvero presentare apposito piano di risanamento acustico ai sensi del vigente piano comunale di classificazione acustica.

2. Nelle aree attribuite alle classi acustiche I e II dal vigente piano di classificazione acustica del territorio comunale non sono ammessi usi per attività produttive che comportino emissioni acustiche superiori ai limiti delle relative classi di destinazioni d'uso del territorio sia mediante nuova edificazione, sia mediante trasformazione fisica o funzionale di edifici esistenti.

3. Nelle aree attribuite alla classe acustica V e VI dal vigente piano di classificazione acustica del territorio comunale non sono ammessi usi residenziali, ad esclusione delle residenze necessarie al personale di custodia ove consentite dal presente Regolamento urbanistico, sia mediante nuova edificazione, sia mediante trasformazione fisica o funzionale di edifici esistenti.

4. Nel caso di manufatti esistenti adibiti ad usi non conformi alla classe acustica stabilita nel vigente piano comunale di classificazione acustica, è obbligatorio adottare misure adeguate a contenere e ridurre i livelli di inquinamento acustico, quali l'insonorizzazione delle sorgenti di rumore o la messa in opera di barriere acustiche.

Art. 27 - Approvvigionamento idrico

1. Al fine di garantire la tutela e il corretto uso della risorsa idrica e l'equilibrio del bilancio idrico si applicano prioritariamente le previsioni e le misure adottate dai soggetti competenti nella gestione delle acque.

2. Gli interventi elencati di seguito sono obbligatoriamente subordinati all'approfondimento dell'analisi degli effetti che possono comportare sul sistema di approvvigionamento idrico e all'adozione delle misure tecniche e gestionali necessari a garantire un adeguato approvvigionamento, la riduzione dei prelievi idrici e l'eliminazione degli sprechi:

a. trasformazioni che possono dare luogo ad utenze con consumi idrici superiori o uguali a 10.000 mc/anno;
b. trasformazioni comportanti effetti critici elevati o molto elevati sulla risorsa idrica, con riferimento alla classificazione derivante dall'applicazione della tabella di cui all'articolo 23 comma 4.

3. Ai fini di cui al comma 2 il soggetto avente titolo ad operare la trasformazione:

a. valuta il fabbisogno idrico per i diversi usi, derivante dalla trasformazione e il suo impatto sul bilancio idrico complessivo del Comune;
b. verifica la fattibilità tecnica, ambientale ed economica di specifiche misure volte alla riduzione dei prelievi idrici e alla eliminazione degli sprechi quali:
    I. la realizzazione di reti idriche duali fra uso potabile e altri usi al fine dell'utilizzo di acque meno pregiate per usi compatibili;
    II. la raccolta e l'impiego delle acque meteoriche per usi compatibili;
    III. il reimpiego delle acque reflue, depurate e non, per usi compatibili;
    IV. l'utilizzo di acqua di ricircolo nelle attività produttive;
    V. l'impiego di metodi e tecniche di risparmio idrico domestico e nei settori industriale, terziario ed

Copia informatica per consultazione

agricolo;

VI. dà atto, previa certificazione della competente Autorità di Ambito, della disponibilità della risorsa e dell'adeguatezza della rete di approvvigionamento a soddisfare il fabbisogno idrico, ovvero della necessità di soddisfare tale fabbisogno mediante l'attivazione di specifiche derivazioni idriche e opere di captazione delle acque di falda, valutandone altresì l'impatto sul sistema idrogeologico e tenendo conto della necessità di riservare le acque di migliore qualità al consumo umano.

4. La valutazione di cui al comma 3 è sviluppata nell'ambito dell'elaborato di cui all'articolo 23 comma 1. Tale elaborato illustra il contenuto delle valutazioni effettuate e le soluzioni proposte, ovvero dimostra l'eventuale impossibilità tecnica, ambientale e/o economica di adempiere alle disposizioni di cui al precedente comma 3 , mediante una relazione con asseverazione.

5. In tutti gli interventi ammessi dalle presenti norme è fatto comunque obbligo di:

a) prevedere l'installazione di contatori per il consumo dell'acqua in ogni unità abitativa, nonché contatori differenziati per le attività produttive e del settore terziario esercitate nel sistema insediativo urbano;

b) effettuare il collegamento a reti duali, ove già disponibili;

c) prevedere la realizzazione di impianti idrici dotati di dispositivi di riduzione del consumo di acqua potabile (sistemi di erogazione differenziata, limitatori di flusso degli scarichi, rubinetti a tempo, miscelatori aria/acqua frangigetto, qualsiasi altro dispositivo utile ai fini del risparmio idrico);

d) dichiarare la necessità di attivare opere di derivazione idrica e/o di captazione delle acque di falda per il soddisfacimento dei fabbisogni idrici.

Art. 28 - Collettamento reflui e depurazione

1. Ai fini della tutela della qualità delle risorse idriche si applicano prioritariamente le previsioni e le misure adottate dai soggetti competenti nella gestione delle acque.

2. Gli interventi elencati di seguito sono obbligatoriamente subordinati all'approfondimento dell'analisi degli effetti che possono comportare sul sistema di collettamento dei reflui e della depurazione e all'adozione delle misure tecniche e gestionali adeguati a tale scopo:

a) trasformazioni che possono dare luogo ad utenze con consumi idrici superiori o uguali a 10.000 mc/anno;

b) trasformazioni comportanti effetti critici elevati o molto elevati sulla risorsa idrica, con riferimento alla classificazione derivante dall'applicazione della tabella di cui all'art.23 comma 4.

3. Il soggetto avente titolo ad operare la trasformazione:

a) valuta il volume e le caratteristiche delle acque reflue derivanti dalla trasformazione e il suo impatto sulla qualità delle acque superficiali e sotterranee;

b) dà atto, previa certificazione della competente Autorità di Ambito, dell'adeguatezza della rete fognaria e del sistema di depurazione esistenti a soddisfare le necessità di collettamento e depurazione dei reflui e prevede il collegamento alla rete fognaria esistente;

c) qualora sia accertata l'inadeguatezza della rete fognaria e del sistema depurativo, deve essere previsto il

Copia informatica per consultazione

collegamento ai collettori fognari se adeguati, assicurando nel frattempo la realizzazione di sistemi provvisori individuali di smaltimento, nel rispetto della normativa vigente, da dismettere, senza oneri per il gestore del servizio, al momento della realizzazione dei sistemi centralizzati;

d) qualora sia accertata l'assenza di disponibilità depurativa e l'impossibilità di collegamento alla rete fognaria, devono essere realizzati specifici sistemi di collettamento e depurazione, ovunque possibile tramite la messa in opera di reti separate per la raccolta dei reflui con accumulo e riutilizzo di acque meteoriche.

4. La valutazione di cui al comma 3 è sviluppata nell'ambito dell'elaborato di cui all'art. 23 comma 1. Tale elaborato illustra il contenuto delle valutazioni effettuate e le soluzioni proposte, ovvero dimostra l'eventuale impossibilità tecnica, ambientale e/o economica di adempiere alle disposizioni di cui al precedente comma 3, mediante una relazione con asseverazione.

Art. 29 - Inquinamento del suolo e sottosuolo

1. Per le aree ricadenti nei siti da bonificare indicati dal piano regionale di bonifica dei siti inquinati sono prescritti:

a. il divieto di attivazione di utilizzazioni dell'area diverse da quella specifica in essere, fino all'avvenuta messa in sicurezza e/o bonifica;
b. l'obbligo di eseguire l'intervento di messa in sicurezza e/o di bonifica sulla base di specifici progetti redatti a cura del soggetto cui compete l'intervento;
c. l'utilizzazione dell'area esclusivamente in conformità a quanto previsto nell'atto di certificazione di avvenuta messa in sicurezza e/o bonifica rilasciato dalla Regione Toscana.

Art. 30 - Inquinamento elettromagnetico

1. Al fine di considerare adeguatamente il sistema delle linee elettriche e dei relativi impianti esistenti, nonché delle eventuali nuove linee autorizzate, non è ammessa l'attivazione di funzioni abitative o comportanti la permanenza di persone per periodi giornalieri superiori a quattro ore, laddove siano superati i limiti imposti dalla legge 36/2001 e relativo decreto del Presidente del Consiglio dei ministri 08 luglio 2003.

2. Nel caso di trasformazioni urbanistico-edilizie comportanti l'attivazione delle funzioni indicate al comma 1 in un intorno cautelativamente fissato pari a 100 m dalle linee elettriche esistenti, i progetti sono corredati dell'elaborato di valutazione previsto nell'articolo 23, il quale deve contenere la verifica preventiva dei livelli di esposizione al campo magnetico e specificare le soluzioni proposte per ottemperare ai limiti di legge.

Art. 31 - Gestione dei rifiuti

1. Al fine di favorire la corretta gestione dei rifiuti, trovano applicazione le prescrizioni e gli indirizzi del presente articolo, ferma restando la prevalenza delle previsioni e delle misure adottate dai soggetti competenti nella

Copia informatica per consultazione

gestione dei rifiuti (Regione e Comunità di Ambito Territoriale Ottimale,) nell'ambito dei propri strumenti di pianificazione.

2. Negli interventi di nuova edificazione e di ristrutturazione urbanistica comportanti la realizzazione di nuove opere di urbanizzazione, nonché nei progetti relativi alla sistemazione degli spazi scoperti autonomi, con particolare riferimento a quelli destinati a servizi pubblici e/o per uso collettivo, e nelle trasformazioni disciplinate da piani attuativi, è fatto obbligo di prevedere aree da destinare alla realizzazione di isole ecologiche, intese come insiemi di contenitori per la raccolta anche in forma differenziata dei rifiuti, o comunque di garantire la possibilità dell'ubicazione di campane e cassonetti per la medesima raccolta.

3. Nella scelta delle aree di cui al comma 2 devono essere considerate e garantite le esigenze di transito e manovra dei mezzi adibiti alla raccolta in relazione al sistema utilizzato nella zona, e che la distanza massima tra isola ecologica e utenti non deve di norma superare il chilometro.

4. Per tutte le trasformazioni previste dalle presenti norme, in sede di pianificazione attuativa o di progettazione degli interventi, il soggetto avente titolo ad operare la trasformazione, è obbligato a:

a. stimare quantità e caratteristiche dei rifiuti prodotti dalle funzioni insediate e loro incidenza sul sistema di raccolta dei rifiuti esistente;
b. prevedere le attrezzature e gli spazi necessari a soddisfare le esigenze di raccolta anche in forma differenziata dei rifiuti prodotti, di cui al comma 2.

5. Nei progetti di nuova viabilità o di adeguamento della viabilità esistente si deve tener conto dell'eventuale ubicazione di campane e cassonetti per la raccolta differenziata dei rifiuti.

Art. 32 - Inquinamento luminoso

1. Tutti gli impianti di illuminazione esterna, pubblica e privata, in fase di progettazione, appalto o installazione, dovranno essere eseguiti secondo criteri "antinquinamento luminoso con basso fattore di abbagliamento e a ridotto consumo energetico".

2. Ai fini di cui al comma 1, dovranno essere rispettate Linee Guida per la progettazione, l'esecuzione e l'adeguamento degli impianti di illuminazione esterna di cui alla deliberazione di Giunta regionale 27 settembre 2004, n. 962, in particolare:

a. dovranno essere utilizzate sorgenti luminose a vapori di sodio ad alta pressione o con efficienze luminose equivalenti o superiori, a meno che altri tipi di sorgenti non siano richieste dove è necessaria una corretta percezione dei colori;
b. dovranno essere utilizzate sorgenti di luce con ottiche "cut-off" con intensità luminosa massima, a 90°, non superiore a 0 cd per 1000 lumen, o, a 70° non superiore a 350 cd per 1000 lumen, con vetri di protezione piatti ad incasso equipaggiate con lampade al sodio ad alta e bassa pressione o comunque con rapporto Lumen/Watt non inferiore a 90.

3. Per gli impianti sportivi non è obbligatorio l'utilizzo di lampade al sodio e in ogni caso dovranno essere impiegati criteri e mezzi per evitare fenomeni di dispersione della luce verso l'alto e al di fuori degli impianti medesimi.

4. Al fine di ridurre ulteriormente il consumo energetico e l'inquinamento luminoso, gli impianti di cui al comma 1

Copia informatica per consultazione

dovranno, essere equipaggiati dei seguenti dispositivi in grado di ridurre la quantità di luce emessa dopo le ore 23.00 nel periodo di ora solare e dopo le ore 24.00 nel periodo di ora legale:

a. orologi o dispositivi notte-mezzanotte;
b. cablaggi bipotenza per lampade con potenze uguali o superiori a 100 watt;
c. riduttori di flusso luminoso, non applicabili, però, a lampade al sodio a bassa pressione, per lampade con potenza uguale o superiore a 100 watt.

5. Le ottiche di cui al comma 2 lettera b, negli impianti di uso stradale o similare, ovvero nell'illuminazione di piazzali, svincoli e parcheggi, anche se privati, dovranno essere montate parallelamente alle superfici da illuminare o con inclinazione massima di 5° e solo esclusivamente su pali dritti.

6. Le ottiche preesistenti, montate diversamente, potranno essere adeguate ai criteri di cui al comma 5 mediante la sola inclinazione secondo i valori indicati.

7. Per l'illuminazione pubblica o privata è fatto divieto di utilizzare fasci di luce orientati dal basso verso l'alto. A tal fine fari, torri-faro e riflettori, illuminanti parcheggi, piazzali, giardini, monumenti, svincoli ferroviari e stradali, complessi industriali e commerciali di ogni tipo dovranno obbligatoriamente avere, rispetto al terreno, un'inclinazione non superiore a 30 gradi se simmetrici, con idonei schermi per evitare dispersioni verso l'alto, e a 0 gradi se asimmetrici. In ogni caso non potranno inviare luce al di fuori delle aree da illuminare. Tale disposizione si applica anche alle insegne pubblicitarie non dotate di luce propria.

8. Nell'illuminazione degli edifici dovrà essere utilizzata la tecnica "radente dall'alto"; solo nei casi di assoluta e comprovata impossibilità di attuazione, e per edifici e manufatti di particolare e comprovato pregio architettonico, è ammessa la deroga a patto che i fasci di luce rimangano almeno un metro al di sotto del bordo superiore della superficie da illuminare e, in ogni caso, entro il suo perimetro.

Art. 33 - Risparmio energetico – efficienza energetica

1. Nuovi insediamenti e interventi di sostituzione dei tessuti abitativi sono consentiti solo se viene garantito l’accesso a servizi di interesse pubblico fra cui la disponibilità di energia.

2. Gli interventi di nuova edificazione e di ristrutturazioni delle unità immobiliari devono essere progettati e messi in opera in modo tale da contenere, in relazione al progresso della tecnica ed in modo efficiente sotto il profilo dei costi, le necessità di consumo di energia, in attuazione della normativa comunitaria, nazionale e regionale vigente in materia.

3. La progettazione di nuovi assetti morfologici insediativi, derivanti da azioni di trasformazione comportanti interventi di nuova edificazione e di ristrutturazione urbanistica, e la progettazione degli edifici, di iniziativa pubblica o privata, deve tener conto, quanto più possibile, di:

a. standard di illuminazione naturale e condizione solare, in relazione alle diverse destinazioni degli edifici;
b. garanzia dell’accesso ottimale della radiazione solare per gli edifici e per particolari condizioni climatiche locali e legate alla morfologia del tessuto urbano;
c. garanzia dell’esposizione al sole per tutto il giorno degli impianti solari realizzati o progettati;
d. garanzia di schermature opportune (prodotte anche da volumi edificati circostanti) per la riduzione del

Copia informatica per consultazione

carico solare termico nel periodo estivo, pur consentendo una buona illuminazione interna;

e. garanzia di utilizzo dei venti prevalenti per interventi strategici di climatizzazione e raffrescamento naturale degli edifici e degli spazi urbani;
f. riduzione dell'effetto "sacca termica", mitigazione dei picchi di temperatura durante l'estate e controllo del microclima e della radiazione solare, attraverso la progettazione del verde e degli spazi aperti nei tessuti urbani edificati, così come attraverso il controllo dell'albedo delle superfici di pavimentazione pubblica;
g. adozione di tecniche passive che migliorino l'efficienza energetica degli edifici;
h. utilizzo di tecniche di bioarchitettura e di bioedilizia;
i. uso di funzioni di cogenerazione e teleriscaldamento/raffreddamento decentrato;
j. realizzazione della connessione energetica tra il comparto civile e quello industriale;
k. promozione del "ciclo chiuso" della risorsa energetica nel comparto industriale (efficienza, *energy cascading*);
l. adozione, ove possibile, di sistemi di raffrescamento e riscaldamento passivo di edifici e spazi aperti.

Art. 34 - Tutela della salute

1. Al fine della tutela della salute, sul territorio comunale non è ammesso l'insediamento di industrie a rischio di incidente rilevante.

2. L'insediamento di attività classificate come industrie insalubri di 1° classe è ammesso nelle aree produttive.

3. L'insediamento di attività classificate come industrie insalubri di 1° classe nelle altre aree è subordinato a preventiva autorizzazione comunale, sentita l'autorità sanitaria competente in materia.

4. Ai fini di cui al comma 3, i progetti delle trasformazioni sono corredati dell'elaborato di valutazione previsto nell'art. 23, nel quale sono descritte le attività da svolgere e le misure adottate, dimostrando che l'esercizio dell'attività non reca nocumento alla salute del vicinato, in seguito all'adozione di efficaci misure di protezione, secondo la migliore tecnologia disponibile.

Art. 35 - Impianti energetici da fonti rinnovabili e criteri localizzativi

1. In tutto il territorio comunale deve essere perseguito il contenimento dei consumi energetici sia attraverso una riduzione della crescita dei medesimi, sia attraverso l'impiego di fonti rinnovabili.

2. Ai fini delle presenti norme, gli impianti solari e fotovoltaici sono definiti in base alle finalità produttive:

- per autoconsumo, quando il soggetto che realizza l'impianto consuma in loco la maggior parte dell'energia che produce, cioè per il soddisfacimento del proprio fabbisogno energetico;
- per produzione di energia connessa o complementare ad attività agricola quando il soggetto che realizza l'impianto produce energia ad integrazione del reddito agricolo, come meglio stabilito dalla normativa vigente in materia;

Copia informatica per consultazione

- per la vendita di energia, quando il soggetto che realizza l'impianto produce energia prevalentemente per cederla alla rete elettrica nazionale.

3. Tutti gli interventi necessari per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili., sono subordinati ai relativi atti di assenso, autorizzazioni o nulla osta, quali autorizzazioni ambientali, paesaggistiche, di tutela del patrimonio storico-artistico, della salute o della incolumità, obbligatorie ai sensi delle normative di settore.

4. In riferimento a quanto disposto nel presente Titolo, sono ammessi su tutto il territorio comunale, con le esclusioni e limitazioni di cui ai commi 6,7,8 e 9 del presente articolo , i seguenti impianti:

a. impianti solari termici;
b. impianti solari fotovoltaici;

finalizzati alla riduzione del fabbisogno energetico degli edifici, all'autosufficienza dell'edificio o del complesso edilizio, ivi compresi gli interventi per lo sviluppo rurale programmati con PAPMAA.

5. Sono inoltre ammessi impianti anche nel caso che la produzione superi la quantità di energia eccedente l'autosufficienza di cui al precedente comma.

6. In ottemperanza a quanto disciplinato dall'art. 40, comma 9, l'installazione di pannelli solari di cui al comma 3, è vietata all'interno delle seguenti aree:

- Centro Storico di San Gimignano, limitatamente al perimetro del Sito UNESCO n. 550 "Città turrita di San Gimignano" così come prescritto dai vincoli sovraordinati;
- Riserve Naturali ed aree SIC/ZSC, così come definite dalla normativa e dalla pianificazione di settore vigente e delle aree inserite nella rete ecologica provinciale riportata nella tav. P01;
- aree per le quali sia necessario realizzare nuova viabilità permanente;
- Parco Agrario di San Gimignano ed Ulignano se installati a terra.

7. In tutto il territorio, fatte salve le esclusioni di cui al comma 6 e le limitazioni di cui al comma 8, è ammessa l'installazione di impianti solari termici e fotovoltaici a condizione che:

- l'installazione sia integrata nella copertura per gli edifici di nuova edificazione, integrata o posizionata in parallelo alla falda per tutti gli altri edifici, adottando ogni possibile soluzione tecnica per armonizzare l'impatto visivo unitamente al conseguimento della maggiore efficienza energetica, ed a condizione che sia dimostrato che la loro collocazione rechi il minor disturbo possibile al sistema delle visuali da e verso il Centro Storico di San Gimignano;
- nel caso di edifici con copertura piana, i pannelli solari termici e fotovoltaici ed i loro componenti, potranno essere installati in aderenza o con inclinazione ritenuta ottimale e dovranno essere visivamente contenuti entro il parapetto o la gronda della copertura stessa;
- non è consentita l'installazione a vista di serbatoi di accumulo che dovranno essere posizionati in locali coperti;
- l'installazione si avvalga di tecniche e materiali che, unitamente al conseguimento della maggiore efficienza energetica, assicurino una soluzione architettonica ottimale;

Soltanto laddove non sia possibile prioritariamente l'installazione con le modalità sopra descritte, è ammessa in via residuale l'installazione a terra, purchè siano adottate soluzioni progettuali atte a garantire un corretto inserimento paesaggistico (tramite fotoinserimenti ripresi da luoghi di normale accessibilità e da punti e percorsi panoramici).

L'installazione è comunque ammessa su opere edilizie minori quali pergolati per coperture di parcheggi e/o tettoie, adottando ogni possibile soluzione tecnica per armonizzare l'impatto visivo con il contesto circostante.

Copia informatica per consultazione

8. Nello specifico in territorio rurale è ammessa l'installazione di impianti solari termici e fotovoltaici con le seguenti prescrizioni:

- sulle coperture degli edifici ad esclusione di quelli classificati di Rilevante Valore (RV) ai sensi dell'art. 90 delle presenti norme. L'installazione è comunque ammessa a terra oppure su opere edilizie minori quali pergolati per coperture di parcheggi e/o tettoie, adottando ogni possibile soluzione tecnica per armonizzare l'impatto visivo;
- nelle aree ricadenti nella *maglia fitta o maglia larga*, l'installazione a terra è ammessa esclusivamente all'interno del resede di pertinenza del fabbricato.

9. Nell'ipotesi di immobili ricadenti nelle aree vincolate ai sensi del Codice per i beni ambientali dal D.Lgs. 22/01/2004 n. 42, per l'installazione di detti impianti si dovranno seguire le disposizioni di cui al precedente comma 7.

9*bis*. È ammessa l'installazione di impianti geotermici su tutto il territorio comunale; nello specifico, all'interno del Centro Storico di San Gimignano, limitatamente al perimetro del Sito UNESCO n. 550 "Città turrita di San Gimignano", sono ammessi impianti geotermici finalizzati all'autoconsumo, cioè in primo luogo per il soddisfacimento del proprio fabbisogno energetico, fermo restando quanto già disposto dai commi 3 e 5 del presente articolo.

10. Gli impianti di produzione di energia elettrica mediante "centrali fotovoltaiche solari", sono collocabili esclusivamente nelle aree previste dalla normativa regionale vigente.

11. Negli ambiti a destinazione produttiva, commerciale, direzionale, a destinazione pubblica, comunque correlata alla produzione o erogazione di servizi, i pannelli fotovoltaici e solari dovranno essere installati preferibilmente sulla copertura degli edifici (quali, a titolo esemplificativo, i plessi scolastici e gli impianti sportivi di recente costruzione).

12. Nelle sottozone a destinazione agricola, nel caso in cui l'impianto sia riconducibile ad attività connessa all'agricoltura svolta da imprenditori agricoli ai sensi dell'art. 2135 del CC, l'impianto dovrà essere inserito con modalità tali da assicurare il minor impatto paesaggistico e privo di platee in cemento a terra;

13. Gli impianti di cui ai precedenti commi ammettono la realizzazione dei volumi tecnici da localizzare in coerenza alle caratteristiche morfo-tipologiche del contesto di appartenenza.

14. Per l'installazione di impianti eolici dovranno essere rispettate le disposizioni di cui all'Allegato 1b al Piano di Indirizzo Territoriale (P.I.T.) con valenza di piano paesaggistico relativo a "*Norme comuni energie rinnovabili impianti eolici - Aree non idonee e prescrizioni per il corretto inserimento nel paesaggio e sul territorio*" e le disposizioni di cui all'elaborato "*A.3 – Allegato 1*" del P.A.E.R. relativo alle "*Aree non idonee agli impianti eolici*".

15. Criteri localizzativi per gli impianti a biomasse:

- Gli impianti a biomasse e a biogas per produzione energetica nel territorio aperto, ad eccezione di quelli finalizzati all'autoproduzione ed alla produzione di energia commisurata alle esigenze aziendali, sono ammessi se in contiguità agli insediamenti produttivi artigianali e industriali e comunque solo se il ciclo energetico dell'impianto sia definibile a "filiera corta". Per filiera corta s'intende l'utilizzo di risorse provenienti da un bacino di approvvigionamento compreso entro un raggio di 70 km dall'impianto, così come previsto dall'art. 1 comma 382-septies della legge 27 dicembre 2006 n. 296 e s.m.i.. A tale scopo, all'atto di deposito del progetto dell'impianto, il richiedente dovrà dimostrare la disponibilità di materia prima attraverso apposite intese di filiera.
- In alternativa all'approvvigionamento proveniente da filiera corta sono ammessi impianti alimentati da materiali per i quali sia garantita, mediante specifica certificazione (accordi quadro di filiera, accordi di cooperazione

Copia informatica per consultazione

transnazionali, ecc.), l'adozione di comportamenti etici, responsabili e di gestione sostenibile delle risorse volti a tutelare l'ambiente e le popolazioni locali dei territori di provenienza della materia prima.

- Gli impianti connessi e complementari all'attività delle aziende agricole, da dimostrare con specifica documentazione così come previsto dalla normativa di settore, sono ammessi solo nelle aree con esclusiva funzione agricola con esclusione in ogni caso delle seguenti aree:
  - ambito di tutela paesaggistica della città murata di cui al successivo art. 104;
  - Riserve Naturali ed aree SIC/ZSC, così come definite dalla normativa e dalla pianificazione di settore vigente e delle aree inserite nella rete ecologica provinciale riportata nella tav. P01;
  - aree con tessitura agraria a maglia fitta e larga;
  - aree per le quali sia necessario realizzare nuova viabilità permanente.
- Gli impianti a biomassa all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, ad eccezione di quelli finalizzati all'autoproduzione ed alla produzione di energia commisurata alle esigenze aziendali, sono ammessi nelle aree a destinazione industriale e produttiva. Sono comunque da applicare le prescrizioni stabilite in merito alla provenienza della materia prima.

  Per tutti gli impianti a biomasse è prescritto l'obbligo del recupero e della trasformazione dell'energia termica mediante impiego di sistemi di cogenerazione e trigenerazione, da indicare in sede di progetto.

16. Per la installazione di impianti a biomasse dovranno essere rispettate le disposizioni di cui all'Allegato 1a al Piano di Indirizzo Territoriale (P.I.T.) con valenza di piano paesaggistico relativo a "*Norme comuni energie rinnovabili impianti di produzione di energia elettrica da biomasse - Aree non idonee e prescrizioni per il corretto inserimento nel paesaggio e sul territorio*" e le disposizioni di cui all'elaborato "*A.3 – Allegato 2*" al PAER relativo alle "*Aree non idonee per impianti di produzione dell'energia elettrica da biomasse*".

17. L'utilizzo delle biomasse è valutato in ordine alla possibilità di individuare il sito per la centrale di produzione in ambito ove sia al contempo facilmente reperibile la materia prima necessaria all'alimentazione, tenuto conto della sua capacità rigenerativa e delle condizioni riferibili alla cosiddetta filiera corta, nonché alle ripercussioni sulle infrastrutture e sul traffico. E' fatto comunque divieto l'installazione di generatori di calore alimentati da biomasse privi della certificazione o certificati con una qualità inferiore a 4 stelle di cui alla classificazione disposta dal DM 7 novembre 2017, n. 186.

18. L'installazione di impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili è disciplinata dal P.A.E.R. che individua le aree non idonee ed i criteri di installazione di impianti di produzione di energia elettrica e dalla L.R. n. 11/2011 "Disposizioni di installazione di impianti di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili di energia" del 21 marzo 2011. Eventuali, successive modifiche al Piano Ambientale ed Energetico Regionale (PAER) e alla Legge sulle energie rinnovabili integreranno la disciplina del presente atto di governo del territorio anche in difetto di espresso recepimento e senza necessità di apposita variante.

19. Dovranno essere prese in considerazione le disposizioni previste dalla L.R. 39/2005 "*Norme in materia di energia*" e s.m.i e dal P.A.E.R.. In particolare: alla riqualificazione energetica del patrimonio edilizio esistente tramite l'approvvigionamento energetico da fonti rinnovabili, deve essere affiancata, come elemento sinergico, la riduzione del consumo energetico procapite; questa strategia si realizza coinvolgendo il cittadino in un processo di responsabilizzazione individuale e collettivo tramite la diffusione di una "cultura del risparmio"; dovrà essere privilegiato l'impiego di tecnologie bioclimatiche e l'utilizzo di fonti di energia rinnovabile (solare termico, fotovoltaico etc.) che dovranno

Copia informatica per consultazione

risultare integrate con le architetture di progetto; dovranno essere installati impianti solari termici per la produzione di acqua calda sanitaria pari almeno al 50 per cento del fabbisogno annuale, fatto salvo documentati impedimenti tecnici (L.R. 39/2005 e s.m.i.), che dovranno risultare integrati con le architetture di progetto.

Copia informatica per consultazione

TITOLO III – Disciplina del sistema insediativo

Capo I – Definizione degli interventi edilizi

Art. 36 – Interventi edilizi

1. Gli interventi edilizi sono definiti e disciplinati dall'art. 3 del DPR 380/2001 come declinato dalla L.R. 65/2014 e s.m.i.. Eventuali modifiche ed integrazioni alle leggi suddette comportano un automatico aggiornamento delle relative definizioni. A titolo esemplificativo si elencano di seguito le principali categorie d'intervento sul patrimonio edilizio esistente:

a) *Manutenzione Ordinaria*

b) *Manutenzione Straordinaria*

c) *Restauro e risanamento conservativo (R*)

d) *Ristrutturazione Edilizia, distinta in:*

   i. *Ristrutturazione edilizia conservativa (Rc)*

   ii. *Ristrutturazione edilizia ricostruttiva (Rr),* di cui al successivo art. 38

   iii. *Ripristino di edifici crollati o demoliti di* cui al successivo art. 39.

e) *Sostituzione edilizia*

f) *Nuova Costruzione, comprendente anche le addizioni volumetriche agli edifici esistenti non assimilate alla ristrutturazione edilizia e finalizzate alla riqualificazione ed all'adeguamento del patrimonio edilizio esistente.*

g) *Ristrutturazione urbanistica*

2. Nei casi previsti dalla disciplina di cui ai Titoli III e IV delle presenti norme, sono ammesse, *una tantum,* addizioni volumetriche al patrimonio edilizio esistente ai sensi della L.R. 65/2014 e s.m.i. art. 134 comma 1 lettera g), volte a favorire il riuso e la riqualificazione, nel rispetto delle seguenti limitazioni e condizioni:

- gli incrementi volumetrici non possono, in nessun caso, determinare la costituzione di un nuovo organismo edilizio né comportare l'aumento del numero delle unità immobiliari e/o la variazione della destinazione d'uso dell'organismo edilizio a cui sono aggregati;
- i nuovi elementi aggiunti devono essere collegati funzionalmente, in modo indissolubile, all'organismo edilizio esistente e non possono essere utilizzati separatamente né avere autonoma destinazione;
- gli ampliamenti non possono superare i 25 mq di superficie utile abitabile per edificio, e comunque non oltre il 20% del volume totale dell'edificio principale esistente ed autorizzato;
- l'organismo edilizio oggetto dell'intervento non deve essere stato interessato in precedenza da interventi dello stesso tipo;
- in alternativa all'ampliamento planimetrico, è ammissibile il rialzamento del sottotetto, al fine di renderlo abitabile, l'altezza dell'edificio oggetto del rialzamento non dovrà superare l'altezza degli edifici adiacenti esistenti;
- devono essere rispettate le distanze dai confini e dai fabbricati nonché l'altezza massima prevista per le aree

Copia informatica per consultazione

oggetto dell'intervento.

3. Gli interventi pertinenziali di cui all'art.3 comma 1 lettera e.6) del DPR 380/01 ed all'art. 135 comma 2 lettera e) della L.R. 65/14 sono ammessi nel rispetto della disciplina edilizia stabilita dal POC per i diversi ambiti territoriali ed organismi edilizi, previa verifica e valutazione del corretto inserimento paesaggistico. Gli interventi pertinenziali che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale si qualificano come nuova costruzione ai sensi del DPR 380/01 art. 3 comma 1 lettera e.6.

4. Sono in ogni caso fatte salve le valutazioni degli Enti competenti sugli immobili soggetti a tutela ai sensi della Parte II del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio.

Art.37 – Interventi di ristrutturazione edilizia conservativa

1. Sono gli interventi rivolti a trasformare un organismo edilizio mediante un insieme sistematico di opere non comportanti la demolizione del medesimo ma che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono, nel rispetto della L.R. 65/2014 e s.m.i.:

- il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio;
- l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti,;
- le eventuali innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;
- gli interventi di recupero dei sottotetti a fini abitativi eseguiti nel rispetto delle disposizioni di cui alla legge regionale 8 febbraio 2010, n. 5 (Norme per il recupero abitativo dei sottotetti).

2. Ai fini della tutela dei valori morfologici, tipologici, formali e strutturali del patrimonio edilizio esistente, gli interventi di Ristrutturazione edilizia conservativa (Rc) sono ulteriormente articolati dal POC secondo la seguente classificazione:

2.1 **Ristrutturazione edilizia conservativa tipo "A"**: ammette gli interventi previsti così come definiti ai sensi dell'art. 135, comma 2, lettera c) della LR n. 65/2014, ed inoltre sono ammessi:

a) incrementi della superficie utile per la realizzazione di nuovi orizzontamenti interni di altezza tale da garantire il rispetto dei requisiti igienico-sanitari. È consentito un modesto abbassamento della quota di calpestio al piano terra (comunque non superiore a cm 30) nel caso di edifici privi di locali interrati o seminterrati, purché siano adottate misure idonee a garantire la salubrità degli spazi.

b) È comunque consentita la ricostruzione anche a diversa quota, di solai anche al fine di rendere i sottotetti abitabili.

Tali opere non possono, in ogni caso, comportare:

- la demolizione totale o parziale del fabbricato fatta eccezione per l'eliminazione di superfetazioni o elementi incongrui;
- l'alterazione della sagoma e dei volumi esistenti;
- l'alterazione della quota e delle coperture esistenti;
- l'alterazione dei caratteri tipologici, formali e distributivi propri del fabbricato e del contesto in cui è inserito.

2.2 **Ristrutturazione edilizia conservativa tipo "B"**: ammette gli interventi di cui all'art. 135, comma 2, lettera d)

Copia informatica per consultazione

della LR n. 65/2014 con le seguenti limitazioni:

- l'alterazione dei volumi esistenti e della sagoma, fatta eccezione per modeste modifiche alle non può determinare aumenti di volume nel rispetto dei disposti di cui alla L.R. 5/2010.

Per gli edifici per i quali il POC ammette interventi di ristrutturazione edilizia conservativa di tipo B è inoltre ammessa la demolizione di volumi secondari facenti parte di uno stesso organismo edilizio e la loro ricostruzione, senza la creazione di nuove unità immobiliari, nella stessa quantità o quantità inferiore ancorché in diversa collocazione sul lotto di pertinenza, privilegiando l'accorpamento all'edificio principale, purché l'intervento consenta di leggere distintamente volumi e proporzioni, oppure dia luogo ad una soluzione architettonica unitaria ed organica.

2.3 **Ristrutturazione edilizia conservativa tipo "C"**: comprende gli interventi ammessi con la ristrutturazione di tipo "B" ed inoltre:

- la realizzazione di un cordolo perimetrale in fase di rifacimento della copertura di altezza massima di cm 30;

Per gli edifici per i quali il POC ammette interventi di ristrutturazione edilizia conservativa di tipo C sono inoltre ammessi:

- il rialzamento del piano sottotetto al fine di renderlo abitabile nei casi in cui l'altezza minima originaria del locale da rendere abitabile sia pari ad almeno cm 150 che potrà essere portata a un minimo di m 2,20, tenendo conto di una pendenza del tetto del 30% e non superando l'altezza degli edifici esistenti;
- la realizzazione di volumi tecnici nei limiti di cui all'art. 73 e, all'interno degli ambiti di trasformazione urbana di cui all'art. 9, di autorimesse pertinenziali interrate, secondo quanto previsto dall'art. 21, purché la localizzazione della rampa di accesso non intacchi l'organicità dell'area libera di pertinenza;
- la realizzazione di addizioni volumetriche finalizzate al riuso ed alla riqualificazione architettonica degli organismi edilizi esistenti, nei limiti fissati dall'art. 36 comma 2 delle presenti norme.

Tali opere non possono, in ogni caso, comportare:

- la demolizione totale o parziale del fabbricato fatta eccezione per l'eliminazione di superfetazioni o elementi incongrui e per l'esecuzione di circoscritti interventi di demolizione/ricostruzione che si rendano indispensabili per comprovati motivi di sicurezza e/o di adeguamento sismico.

Art.38 – Interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva

1. Gli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva (Rr), ove comportanti la demolizione dell'immobile, sono consentiti solo in caso di comprovata precarietà strutturale dello stesso, che dovrà essere opportunamente documentata attraverso la presentazione di idonea certificazione a firma di un tecnico abilitato completa del rilievo quotato dell'immobile.

2. Gli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva (Rr), sono quelli di cui all'art. 134 comma 1 lettera h) della L.R. 65/2014.-

Art.39 – Interventi di ricostruzione di edifici crollati o demoliti

Copia informatica per consultazione

1. Gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti per vetustà, calamità naturali, eventi bellici o cause accidentali, sono volti al ripristino delle porzioni crollate e demolite previo accertamento della originaria consistenza e configurazione.

Per gli edifici parzialmente allo stato di rudere classificati di Valore (V) nell'Allegato N1D, è prescritta la conservazione delle parti architettoniche e strutturali ancora integre e/o recuperabili mediante interventi di consolidamento coerenti con le caratteristiche architettoniche degli organismi edilizi. Gli interventi dovranno dimostrare la compatibilità ed il rispetto dei caratteri storici, architettonici e tipologici originari, anche attraverso un linguaggio contemporaneo, nel rispetto della sagoma preesistente.

Ai sensi dell'art. 3 del DPR 380/2001, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli, di cui al D.Lgs 42/2004 e s.m.i. gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti si configurano quale ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente.

Copia informatica per consultazione

Capo II – Il sistema insediativo

Art.40– Tessuti storici (CS)

1. Sono le parti identificate all'interno dei centri del sistema urbano del P.S. presenti al 1823 (catasto leopoldino) e riconosciute di valore storico, culturale ed architettonico, individuabili sia nei singoli edifici e complessi, sia nell'insieme dell'impianto insediativo, delle aree inedificate e degli spazi pubblici.

2. I tessuti storici (CS) e l'intero sistema originario della struttura insediativa storica (capoluogo e frazioni principali) ed il rapporto tra percorso generatore ed insediamento generato sono riconosciuti quale invariante Strutturale del territorio. Costituiscono elementi di invarianza:

- il rapporto storicizzato edificio/suolo definito dall'assetto morfologico e plano – altimetrico del terreno e dalle relative opere di contenimento e di sistemazione esterna;
- il rapporto storicizzato edificio/strada definito dai principali allineamenti planimetrici e dalle opere di connessione (distacchi dal filo stradale, recinzioni, logge o porticati, etc);
- rapporto storicizzato edificio/tessuto insediativo definito dagli allineamenti stradali, dal numero di piani e dai caratteri tipologici e morfologici degli edifici;
- la residenzialità nei centri storici quale elemento generatore della città antica e presupposto indispensabile alla conservazione dell'originaria identità di luogo urbano.

3. All'interno dei tessuti storici sono vietati interventi edilizi di nuovo impianto; sono consentiti esclusivamente interventi volti alla tutela e valorizzazione dei caratteri tipologici, morfologici e formali degli edifici esistenti, delle loro pertinenze e degli spazi vuoti, nonché di tutte le componenti che concorrono a definire gli elementi di invarianza descritti al punto 2. È inoltre ammessa la realizzazione di volumi tecnici nella misura strettamente necessaria per il superamento delle barriere architettoniche degli edifici ove non vi siano alternative progettuali e di ogni altra normativa tecnica di settore, purché ubicati in posizioni non visibili da strade e spazi pubblici e realizzati con soluzioni integrate sotto il profilo storico architettonico e percettivo.

4. I tessuti storici sono destinati prevalentemente e prioritariamente alla residenza e ai relativi servizi pubblici o di interesse pubblico. All'interno dei tessuti storici (CS) sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

a) residenziale
b) artigianale complementare alla residenza
c) commerciale, limitatamente agli esercizi di vicinato;
d) turistico –ricettiva;
e) direzionale,
f) di servizio.

A tal fine la disciplina di distribuzione e localizzazione delle funzioni di cui all'art. 98 della L.R. 65/2014 e s.m.i. individua le funzioni ammesse e regola i mutamenti delle destinazioni d'uso degli immobili, ivi comprese le aree di pertinenza e gli spazi aperti.

5. I progetti relativi agli immobili di cui al presente articolo devono documentare gli elementi tipologici, formali e strutturali che qualificano il valore degli immobili stessi e dimostrare la compatibilità degli interventi proposti con

Copia informatica per consultazione

la tutela e la conservazione dei suddetti elementi. Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sono realizzati nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio.

6. Il Piano Operativo riconosce gli spazi aperti di pertinenza edilizia (orti, giardini, etc) compresi all'interno dei tessuti storici (CS) come elementi di invarianza Strutturale del territorio. A tal fine tali spazi sono individuati come aree sottoposte a tutela integrale, da conservare e valorizzare nel rispetto delle loro caratteristiche e funzioni originarie. Tali aree devono conservare l'unitarietà formale storicizzata, mantenendo gli assetti vegetazionali, gli impianti arborei ed arbustivi, le opere di arredo, nonché gli elementi decorativi che si mostrano con essa coerenti; è vietato il frazionamento attraverso recinzioni o separazioni fisiche permanenti di qualsiasi natura. E' vietato l'abbattimento di qualsiasi pianta di alto o medio fusto salvo nei casi di morte della pianta o di dimostrato pericolo e/o danneggiamento degli edifici adiacenti; in tal caso si dovrà provvedere al reimpianto in pari numero nel rispetto delle specie arboree e arbustive e delle sedi di impianto originarie. Gli spazi aperti di pertinenza edilizia ubicati all'interno dei tessuti storici mantengono la destinazione a verde anche in caso di cambio di destinazione d'uso dell'edificio di cui costituiscono pertinenza e non possono essere utilizzate per altri usi o funzioni.

È vietata qualsiasi forma di nuova edificazione (anche interrata) incluse le costruzioni precarie o provvisorie (serre, baracche, capanni, ecc) o per deposito di materiali, nonché la realizzazione di piscine (interrate o fuori terra) e di campi da tennis.

Le presenti disposizioni valgono sia per le aree espressamente individuate con apposita sigla (O – Gp) che per le aree con la medesima destinazione ma contrassegnate con la sigla (CS) in quanto di dimensioni più contenute ed in stretto rapporto di pertinenzialità con l'edificato.

7. All'interno degli Ambiti di trasformazione di cui all'art. 71 del P.S. sono individuati con apposito segno grafico nella Tav.P3, su base C.T.R. aggiornata in scala 1: 2.000, i seguenti tessuti storici CS):

CS5_1	Nucleo storico di Ulignano
CS 12_1	Centro storico di San Gimignano
CS 17_1	Borgo di Santa Lucia
CS 20_1	Centro storico di Castel San Gimignano

8. CS 5/1 - Nucleo storico di Ulignano: Il POC riconosce il primo nucleo insediativo della frazione di Ulignano quale tessuto consolidato storico da salvaguardare e valorizzare. A tal fine gli interventi sugli immobili, sui complessi edilizi e sulle aree libere ricadenti all'interno del tessuto storico, debbono perseguire la loro riqualificazione attraverso la ripulitura dell'involucro edilizio da superfetazioni e aggiunte successive; l'identificazione dei caratteri tipologici e morfologici di pregio da sottoporre a tutela; la sistemazione delle aree di pertinenza degli edifici con l'eliminazione delle strutture precarie e di ogni altro elemento incongruo; il rifacimento e la manutenzione della viabilità pubblica e di interesse pubblico. L'Amministrazione Comunale potrà predisporre uno specifico strumento di dettaglio per la tutela e la valorizzazione del patrimonio insediativo, che individui e disciplini gli interventi relativi agli organismi edilizi ed alla riqualificazione del sistema degli spazi di mobilità e di relazione (spazi pubblici, percorsi,aree verdi, ecc) anche in rapporto con il territorio rurale circostante. Nelle more della formazione di tale strumento, sul patrimonio edilizio esistente sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia conservativa di tipo A ai sensi dell'art. 37 delle presenti norme da attuarsi attraverso

Copia informatica per consultazione

intervento edilizio diretto. Sono consentite le destinazioni d'uso di cui al precedente comma 4.

9. CS 12/1 - Centro storico di San Gimignano: Al fine di preservare l'alto valore storico-artistico, culturale e paesaggistico del centro storico di San Gimignano, dichiarato patrimonio dell'umanità dall'UNESCO, è prescritto il rispetto assoluto dei caratteri distintivi (tipologici, morfologici, stilistici e formali) del patrimonio architettonico esistente e, più in generale, del tessuto edilizio consolidato comprensivo dei manufatti minori (edicole, tabernacoli, etc) e degli spazi aperti sia pubblici che privati.

Tutti gli interventi edilizi devono rispettare le prescrizioni contenute nel Decreto n. 129 del 13 settembre 2017 del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo.

In coerenza con gli indirizzi del Piano Strutturale, il POC fa proprio il Piano Particolareggiato per il centro storico redatto dal Prof. Ludovico Quaroni (Piano Quaroni); pertanto per intervenire sugli immobili e nelle aree ricomprese all'interno del centro storico di San Gimignano, debbono osservarsi tutte le indicazioni e prescrizioni del Piano Quaroni con particolare riferimento alle schede riassuntive riferite a ciascuna UMI (unità minima d'intervento) e ai dati di analisi e di progetto ivi contenuti.

La disciplina del Piano Quaroni relativa alle destinazioni d'uso, attuali e previste, dei singoli immobili o di porzioni di essi ricadenti all'interno del centro storico di San Gimignano, ha valore ed efficacia di disciplina di distribuzione e localizzazione delle funzioni ai sensi e per gli effetti dell'art. 98 della L.R. 65/2014 e s.m.i..

Fino a quando non entrerà in vigore una nuova disciplina urbanistico – edilizia di dettaglio relativa al centro storico di San Gimignano le definizioni degli interventi ammessi dal Piano Quaroni sono così sostituite:

Piano Quaroni	*Piano Operativo*
Categoria d'intervento: A	Manutenzione ordinaria
Categoria d'intervento: B	Manutenzione straordinaria
Categoria d'intervento: C	Restauro e risanamento conservativo
Categoria d'intervento: D1	Restauro e risanamento conservativo
Categoria d'intervento: D2	Ristrutturazione edilizia conservativa tipo A
Categoria d'intervento: D3	Ristrutturazione edilizia conservativa tipo B
Categoria d'intervento: E	Ristrutturazione edilizia ricostruttiva

Per le aree riclassificate dal POC e quindi non più ricadenti all'interno del tessuto storico (CS) sono superate le previsioni contenute nella schedatura del Piano Quaroni.

All'interno del centro storico di San Gimignano è vietata in ogni caso:

- interventi edilizi di nuovo impianto;
- la realizzazione di piscine, interrate o fuori terra, e di campi da tennis nelle aree di pertinenza degli edifici;
- la realizzazione di nuovi abbaini sulle coperture;
- l'apertura di nuovi accessi carrabili;
- l'installazione esterna degli apparecchi di climatizzazione sia sulle facciate che sui tetti;
- l'installazione di pannelli fotovoltaici sia a terra che sui tetti e dei pannelli solari termici limitatamente al perimetro del sito UNESCO.

All'interno del centro storico di San Gimignano sono identificate con apposito segno grafico nella Tav. P3 su base

Copia informatica per consultazione

C.T.R. aggiornata in scala 1:2.000 le seguenti aree di riqualificazione con destinazione mista e/o per usi specialistici di cui all'art. 50 delle presenti norme:

RQr 12_1	Area ex cantine Bruni – Via Quercecchio
RQm 12_2	Area di recupero per servizi socio-sanitari: Complesso ospedaliero di S. Fina, S. Gimignano (PdR approvato con DCC n°82 del 16/01/2014 e convenzionato)
RQm 12_3	Area di recupero con destinazione mista: Ex convento di San Domenico, S.Gimignano

Nell'ambito di tali interventi il POC individua le seguenti aree a prevalente o totale destinazione pubblica o di interesse pubblico:

RQm 12_2	Area di recupero per servizi socio-sanitari: Complesso ospedaliero di S. Fina, S. Gimignano (PdR approvato con DCC n°82 del 16/01/2014 e convenzionato)
RQm 12_3	Area di recupero con destinazione mista: Ex convento di San Domenico, S.Gimignano

Nelle Schede normative e di indirizzo (Allegato N1A) è contenuta la disciplina d'intervento riferita a ciascuna delle aree di riqualificazione.

Con riguardo agli spazi aperti sono sottoposti a tutela integrale nella loro consistenza materiale e vegetazionale, con inclusione delle opere di arredo e degli elementi decorativi, sia gli orti e i giardini privati sia i parchi e i giardini pubblici cittadini. A tal fine sono consentiti unicamente interventi di manutenzione e di restauro; sono vietati i frazionamenti attraverso recinzioni o separazioni fisiche permanenti di qualsiasi natura e le pavimentazioni, anche in modo permeabile, oltre il 30% della superficie. Gli orti e i giardini privati devono conservare la propria originaria funzione a servizio della residenza e non seguono gli eventuali mutamenti di destinazione d'uso dei locali a cui sono in servizio. Gli impianti arborei ed arbustivi originari devono essere conservati e completati mediante il reintegro degli esemplari mancanti, morti o ammalorati, nel rispetto delle specie e delle sedi di impianto originarie.

10. CS 17/1 - Borgo di Santa Lucia: il POC riconosce il borgo di Santa Lucia quale tessuto consolidato storico connotato da condizioni di degrado. Il recupero dei complessi edilizi, degli immobili o parti di essi e delle aree libere ricadenti all'interno del borgo di Santa Lucia, si attua attraverso la disciplina di dettaglio definita nella Tav. P3 – Centro Storico di Santa Lucia: disciplina del patrimonio edilizio esistente.

Il POC prevede in particolare:

- la riqualificazione e la valorizzazione della piazza centrale che, con la chiesa e gli altri edifici che vi prospettano, costituisce un tipico esempio d' impianto di borgo rurale;
- il collegamento con il Parco di S. Lucia (TRm 18_1) attraverso un percorso organico che consenta un progressivo passaggio dall'area sportiva al paesaggio agrario, originariamente integrato al centro storico;
- il recupero a funzioni compatibili degli organismi edilizi ad oggi inutilizzati;
- la complessiva valorizzazione del borgo attraverso il riconoscimento dei tratti identitari da sottoporre a tutela.

11. CS 10/1 - Centro storico di Castel San Gimignano: Il Piano Operativo riconosce il centro storico di Castel San Gimignano quale ambito connotato da episodi di degrado e ne prescrive la riqualificazione e la valorizzazione attraverso uno specifico Piano di Recupero, di iniziativa pubblica o privata, avente i contenuti stabiliti dal vigente regolamento edilizio comunale. Il Piano di Recupero individua le singole UMI e assicura la tutela e la

Copia informatica per consultazione

conservazione dei caratteri di pregio del centro storico di Castel San Gimignano attraverso una rigorosa disciplina di recupero dei complessi edilizi, degli immobili, degli isolati e delle aree libere ricadenti all'interno di tale ambito. Il Piano di Recupero prevede in particolare:

- il restauro della cinta muraria risalente ai primi del sec. XIV di altissimo valore storico e culturale;
- la realizzazione di una passeggiata con sistemazione a verde lungo il perimetro della suddetta cinta muraria;
- il recupero a funzioni compatibili degli organismi edilizi ad oggi inutilizzati;
- la complessiva valorizzazione del borgo attraverso il riconoscimento dei tratti identitari da sottoporre a tutela.
- A tal fine il Piano di Recupero individua le unità minime d'intervento (UMI) e contiene per ciascuna UMI:
- l'indagine storica con l'identificazione delle fasi di crescita degli organismi edilizi;
- l'analisi tipo – morfologica con l'individuazione dello schema d'impianto Strutturale e distributivo originario e dei caratteri architettonici di pregio;
- lo stato di conservazione del patrimonio edilizio e delle aree libere e la classificazione in base al valore architettonico e ambientale;
- la disciplina tecnica per il recupero degli edifici, con indicazione delle modalità d'intervento, delle destinazioni d'uso ammissibili, dei materiali e delle soluzioni architettoniche da adottare;
- una specifica disciplina d'intervento per le aree libere, riferita sia agli spazi pubblici o di uso pubblico, sia a quelli privati, con indicazione dei materiali da impiegare per pavimentazioni, recinzioni e sistemazioni esterne in generale, degli elementi di arredo e dei sistemi di illuminazione;
- l'analisi del reticolo stradale, corredata da una specifica disciplina tecnica, finalizzata al riconoscimento ed alla ricomposizione dell'originaria maglia insediativa storica.

Il Piano di Recupero può prevedere interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione urbanistica. In assenza di Piano di Recupero sono ammessi interventi fino al restauro e risanamento conservativo di cui all'art. 36 delle presenti norme.

Nel rispetto degli obiettivi e degli indirizzi sopra enunciati, in alternativa alla redazione del Piano di Recupero, l'Amministrazione comunale potrà definire una disciplina di dettaglio che stabilisca le strategie generali e la disciplina di intervento per categorie ed ambiti.

All'interno del centro storico di Castel San Gimignano è individuata con apposito segno grafico nella Tav.P3, la seguente "Area di riqualificazione con destinazione residenziale" di cui all'art. 43 delle presenti norme:

RQr 20_1	Area compresa tra la piazza della chiesa e il lato nord della cinta muraria

Nelle Schede normative e di indirizzo (Allegato N1A) è contenuta la disciplina d'intervento riferita all'area di riqualificazione sopra indicata.

12. I tessuti storici (CS) hanno il valore e l'efficacia delle zone A di cui al d.m.1444/1968.

Copia informatica per consultazione

Art.41 – Tessuti residenziali consolidati (RE)

1. Sono le aree caratterizzate dalla presenza di tessuti insediativi prevalentemente residenziali d'impianto ottocentesco o del primo novecento, di recente formazione o tuttora in corso di formazione, realizzate con o senza piano attuativo o caratterizzati da carenza di disegno urbano e eterogeneità delle tipologie edilizie. Tali aree sono individuate all'interno degli Ambiti di trasformazione di cui all'art. 71 del Piano Strutturale e perimetrate nella Tav. P3 su base C.T.R. aggiornata in scala 1:2.000.

2. All'interno dei tessuti residenziali consolidati (RE)sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

a) residenziale;
b) artigianale complementare alla residenza;
c) commerciale, limitatamente agli esercizi di vicinato;
d) direzionale;
e) turistico –ricettiva, limitatamente alle destinazioni già in essere all'adozione del POC;
f) di servizio.

3. I Tessuti residenziali consolidati hanno il valore e l'efficacia delle zone B di cui al d.m. 1444/1968 e si suddividono in:

RE 1	Tessuti residenziali densi ad edificazione continua
RE 2	Tessuti residenziali consolidati omogenei con edilizia discontinua
RE 3	Tessuti residenziali consolidati con edilizia ad omogeneità limitata
RE 4	Tessuti residenziali di recente formazione o in via di completamento

4. RE1 - Tessuti residenziali densi ad edificazione continua

Sono tessuti residenziali caratterizzati da una densità d'impianto con edificazione continua filo strada, di formazione ottocentesca o del primo novecento, ovvero villini isolati risalenti al medesimo periodo. All'interno di tali tessuti sono ammessi interventi sul patrimonio edilizio esistente, tramite intervento edilizio diretto, fino alla ristrutturazione edilizia di tipo A come definita all'art. 37 comma 2.1 delle presenti norme.

5. RE2 - Tessuti residenziali consolidati omogenei con edilizia discontinua

Sono tessuti residenziali consolidati omogenei con edilizia discontinua isolata sul lotto, risalenti al secondo novecento. All'interno di tali tessuti sono ammessi interventi sul patrimonio edilizio esistente, tramite intervento edilizio diretto, fino alla ristrutturazione edilizia di tipo B come definita all'art. 37 comma 2.2 delle presenti norme.

6. RE3 - Tessuti residenziali consolidati con edilizia ad omogeneità limitata

Sono tessuti residenziali consolidati con edilizia ad omogeneità limitata, talora con tessuto funzionalmente promiscuo. All'interno di tali tessuti sono ammessi interventi sul patrimonio edilizio esistente, tramite intervento edilizio diretto, fino alla ristrutturazione edilizia di tipo C come definita all'art. 37 delle presenti norme.

7. RE4 - Tessuti residenziali di recente formazione o in via di completamento

Copia informatica per consultazione

Sono tessuti residenziali di recente formazione o in via di completamento, con tipi edilizi ad edificazione continua interna al lotto (case a schiera, case in linea, etc). Sono ivi compresi gli interventi in corso di realizzazione per i quali sono stati rilasciati i necessari titoli abilitativi e sono iniziati i lavori alla data di adozione del presente POC. All'interno di tali tessuti sono ammessi interventi sul patrimonio edilizio esistente, tramite intervento edilizio diretto, fino alla ristrutturazione edilizia di tipo C come definita all' 37 delle presenti norme.

8. Episodi incoerenti con il contesto urbano ed ambientale ed edifici di scarso pregio

All'interno dei tessuti residenziali consolidati il POC. individua i singoli episodi di forte discontinuità con il tessuto adiacente caratterizzati da elementi di incongruenza con il contesto di riferimento. Sono quindi identificati con gli appositi simboli nella Tav. P3:

- (●) Gli edifici di scarso pregio da riqualificare, per i quali è ammesso l'intervento edilizio diretto fino alla ristrutturazione edilizia di tipo C e la ristrutturazione edilizia ricostruttiva di cui all'art. 37 delle presenti norme, con la possibilità di realizzare il rialzamento di un piano per gli edifici con il solo piano terra.
- (*) Gli edifici che determinano episodi incoerenti con il contesto, per i quali è ammesso l'intervento edilizio diretto fino alla sostituzione edilizia nel rispetto della SE e del Volume esistente. In presenza di particolari condizioni di degrado l'amministrazione comunale potrà individuare gli interventi di riqualificazione attraverso ristrutturazione urbanistica, con le procedure della rigenerazione urbana di cui all'art. 125 della L.R. 65/2014 e s.m.i.. In tal senso dovranno essere individuate le aree di riqualificazione di interesse pubblico nonché le eventuali aree di trasferimento/atterraggio dei volumi ricostruiti.
- (▲) Gli edifici per i quali è ammesso l'intervento di ristrutturazione edilizia ricostruttiva di cui all'art. 38 delle presenti norme
- (⬟) Per l'edificio identificato sono ammessi interventi di adeguamento dell'accessibilità mediante la realizzazione di rampa pedonale a quota inferiore al piano di campagna per l'accesso ai locali seminterrati

Art.42 – Tessuti produttivi esistenti (TP)

1. Sono le aree caratterizzate dalla presenza di tessuti insediativi di tipo produttivo, consolidati o in corso di completamento, in cui sono insediate in larga prevalenza attività artigianali o industriali. Tali aree sono individuate all'interno degli Ambiti di trasformazione definiti dal Piano Strutturale e perimetrate nella Tav. P5 su base C.T.R. aggiornata in scala 1:2.000.

2. All'interno dei tessuti produttivi esistenti (TP) sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- industriale e artigianale;
- commerciale al dettaglio, limitatamente agli esercizi di vicinato;
- direzionale;
- di servizio e opere pubbliche e/o di interesse pubblico;
- commerciale all'ingrosso e depositi, compresi depositi di merci a cielo aperto.

È inoltre ammesso l'utilizzo di immobili a destinazione industriale o commerciale per usi connessi all'attività agricola, secondo le modalità previste dall'art. 75 della L.R. 65/2014 e s.m.i.e dal Regolamento di Attuazione n.

Copia informatica per consultazione

63R/2016, senza che ciò determini mutamento della destinazione d'uso degli immobili stessi.

3. All'interno dei tessuti produttivi esistenti non è ammessa la realizzazione di nuovi alloggi di servizio. Sugli alloggi esistenti sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia di tipo C come definita all'art. 37 delle presenti norme

4. È vietato l'insediamento di aziende a rischio d'incidente rilevante, limitatamente ai soli stabilimenti che detengono sostanze pericolose in quantità superiori ai limiti indicati nell'Allegato 1 del d.lgs. 17 agosto 1999 n. 34 come modificato ed integrato dal d.lgs. 21 settembre 2005 n.238. Sono ammesse le industrie insalubri riconducibili alla prima classe di cui all'art. 216 del T.U.LL.SS. 27 luglio 1934 n. 1265, a condizione che l'esercente l'attività dimostri che, per l'introduzione di nuovi metodi o speciali cautele, l'esercizio della stessa non rechi alcun nocumento alla salute del vicinato e ottenga, in tal senso, il parere favorevole dell'Azienda U.S.L., dell'A.R.P.A.T. e degli altri organi competenti.

5. Gli interventi all'interno dei tessuti produttivi esistenti sono finalizzati:

- al mantenimento e miglioramento degli equilibri insediativi, anche mediante incremento delle dotazioni di parcheggio ad uso privato e delle superfici permeabili di pertinenza.
- alla riqualificazione degli assetti insediativi e degli spazi pubblici, anche mediante il ridisegno o la sostituzione dell'edificato di scarsa qualità estetica e costruttiva, privilegiando i linguaggi dell'architettura contemporanea.
- ad una migliore efficienza energetica degli insediamenti produttivi attraverso il contenimento dei consumi energetici e l'impiego di fonti energetiche rinnovabili.

6. Nel rispetto delle finalità di cui al comma precedente sono consentiti, tramite intervento edilizio diretto, interventi sugli edifici esistenti fino alla ristrutturazione edilizia ricostruttiva come definita all'art. 38 delle presenti norme. È ammessa la sostituzione edilizia di cui all'art. 39 in presenza di edifici di scarsa qualità estetica e costruttiva, in pessimo stato di conservazione e inadeguati a rispondere dal punto di vista prestazionale alle esigenze di sviluppo e riorganizzazione delle attività produttive insediate.

Sono altresì consentiti interventi di completamento del tessuto edilizio esistente anche tramite addizione di volumi o sopraelevazione, nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

- Rapporto di copertura: Rc max 60%
- Altezza massima: H max 15 ml.

7. Nella realizzazione degli ampliamenti debbono rispettarsi le seguenti prescrizioni:

- Dovrà essere rispettato l'allineamento sul fronte strada degli edifici esistenti.
- Dovrà essere assicurata la coerenza architettonica ed il corretto inserimento dei nuovi volumi rispetto all'edificio preesistente ed al contesto di riferimento.
- Dovrà essere verificata la dotazione di parcheggi di cui agli artt. 19 e 20 nel rispetto delle vigenti norme statali e regionali.
- All'interno del lotto dovrà essere garantita una superficie permeabile, come definita all'art. 20 delle presenti norme, non inferiore al 25% dell'intera superficie.
- Dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti necessari per il contenimento dei consumi energetici ed idrici degli edifici in applicazione delle disposizioni del vigente Regolamento Edilizio comunale in materia di

Copia informatica per consultazione

bioedilizia, risparmio energetico e sviluppo delle fonti rinnovabili e nel rispetto della normativa nazionale e regionale in materia.

- In caso di ampliamenti con estensione di superficie superiore o uguale 100 mq è obbligatoria l'installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili in modo tale da garantire una produzione energetica non inferiore a 5 kw per unità produttiva.

8. Il POC conferma le previsioni e le potenzialità residue del previgente PRG in riferimento alle seguenti zone "D" soggette a piani urbanistici attuativi già approvati e convenzionati:

PIP in loc. Fugnano	SE residua: 3.500 mq.
Piano di lottizzazione industriale in loc. Palagetta – Badia a Elmi	SE residua: 7.000 mq.

All'interno del PIP il lotto residuo di proprietà comunale potrà essere utilizzato per funzioni pubbliche o di interesse pubblico legate all'attività istituzionale dell'Ente.

Per l'area PIP in loc. Fugnano, alla scadenza delle convenzioni di assegnazione dei lotti, sono ammesse le destinazioni funzionali di cui al comma 2 del presente articolo, nel rispetto delle disposizioni dell'art. 18 delle NTA.

9. È ammessa la possibilità di realizzare strutture leggere in legno o ferro, semplicemente appoggiate al suolo (tettoie e simili) a servizio delle attività produttive nel limite del 30% della superficie coperta degli edifici esistenti. La realizzazione di tali strutture, comunque non assimilabili a volumetrie edilizie, è subordinata alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione applicati nella misura minima ed alla sottoscrizione di un atto d'obbligo unilaterale, in cui la proprietà si impegna a demolire le strutture una volta cessata l'attività, fornendo in proposito idonee garanzie. Il Consiglio Comunale stabilisce le forme di garanzia in sede di approvazione dello schema di atto d'obbligo.

10. "Nell'area identificata con il simbolo TP* sono ammesse attività di servizio e funzionali all'attività produttiva esistente, quali spazi di manovra e movimentazione mezzi e materiali, con esclusione di qualsiasi intervento edificatorio o altre trasformazioni di carattere permanente che comportino l'impermeabilizzazione del suolo. Tale area concorre alla determinazione della superficie permeabile complessiva del lotto".

Art. 43 – Aree di riqualificazione con destinazione residenziale (RQr)

1. Sono le aree di riqualificazione urbanistica e paesaggistica connotate da condizioni di degrado, a prevalente destinazione residenziale, coincidenti con gli Ambiti di trasformazione o comprese all'interno di Ambiti di trasformazione più vasti, individuate secondo i criteri stabiliti dal Piano Strutturale, anche a seguito di specifiche varianti, e perimetrate in parte nella Tav. P1 "Disciplina e uso del suolo per le aree agricole" su base C.T.R. in scala 1:10.000 ed in parte nella Tav. P3 "Disciplina per la gestione e la trasformazione degli assetti insediativi" su base C.T.R. aggiornata in scala 1:2.000.

2. Il risanamento ed il riuso delle aree connotate da condizioni di degrado assume rilevanza strategica per i processi di sviluppo sostenibile del territorio nonché per la riqualificazione e valorizzazione del patrimonio insediativo e

Copia informatica per consultazione

ambientale. Sono fatti salvi i casi in cui risultino ancora insediate attività produttive che non è possibile delocalizzare.

3. Il POC in conformità ai disposti di cui all'art. 100 comma 3 del P.S. riconosce le seguenti aree di riqualificazione a destinazione residenziale (RQr):

RQr 3_1	Ambito di riqualificazione della ex cartiera di San Galgano
RQr 5_1	Recupero annessi ex agricoli in loc. Ulignano, Via Sottobosco
RQr 5_2	Recupero annessi ex agricoli in loc. Ulignano posti sul retro di Viale Valdelsa
RQr 9_1	Ambito di riqualificazione dell'ex azienda agricola Buonriposo
RQr 11_1	Ambito di riqualificazione dell'area ex produttiva CMM in loc. Strada
RQr 12_1	Area ex cantine Bruni – Via Quercecchio
RQr 13_1	Recupero area ex Mugnaini in loc. Pecciarino
RQr 13_2	Area di recupero e ricucitura in loc. Pod. Le Mosse
RQr 13_3	Area degradata da riqualificare in loc. Pod. Le Mosse
RQr 14_1	Area ex produttiva in loc. Fugnano – Belvedere – Le Mosse
RQr 17_1	Recupero annessi ex agricoli in loc. Santa Lucia
RQr 20_1	Area compresa tra la piazza della chiesa e il lato nord della cinta muraria, loc. Castel San Gimignano

4. La disciplina specifica riferita alle aree di cui al comma 3 è contenuta nelle "Schede normative e di indirizzo" il cui repertorio completo è contenuto nell'Allegato N1A delle presenti norme. In ciascuna scheda sono tra l'altro indicati:

- Il soggetto (pubblico e/o privato) cui compete l'iniziativa per l'attuazione dell'intervento di riqualificazione.
- Le finalità dell'azione di riqualificazione.
- Lo strumento previsto per l'attuazione dell'intervento (piano attuativo, intervento diretto, intervento convenzionato).
- Le modalità, i tempi e le fasi di attuazione con l'eventuale identificazione delle UMI.
- I dimensionamenti, le destinazioni d'uso ammissibili e la disciplina urbanistica di dettaglio.
- La definizione dell'impianto urbanistico generale (viabilità, aree per standard a verde e a parcheggi, aree edificabili, distanze minime, etc).
- Gli interventi e/o le attrezzature pubbliche o di interesse pubblico da realizzarsi contestualmente all'intervento di riqualificazione.
- Le quote da assegnare per alloggi di edilizia residenziale con finalità sociali in misura non inferiore al 10% della volumetria recuperata (ove previsto).
- Gli obblighi e le prescrizioni da riportare nell'eventuale convenzione o atto unilaterale d'obbligo che dovrà regolamentare la realizzazione dell'intervento ed i rapporti tra le parti.
- Le invarianti strutturali e le eventuali discipline speciali riferite all'area d'intervento.
- La disciplina degli immobili e delle aree comprese nell'area di riqualificazione in caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del Piano Operativo in difetto di approvazione del progetto edilizio.

Copia informatica per consultazione

- La fattibilità geologica dell'intervento.
- Le misure di compensazione e mitigazione derivanti dal processo di valutazione integrata.

5. Per la realizzazione degli interventi, da attuarsi secondo quanto specificato per ciascuna area nelle succitate "Schede normative e di indirizzo" (Allegato N1A), valgono le seguenti disposizioni generali:

- Il progetto dovrà armonizzarsi con il contesto ambientale di riferimento e perseguire il recupero e la valorizzazione urbanistica dell'area, conservando ogni elemento significativo preesistente che permetta, anche dopo l'intervento, la lettura dell'impianto originario.
- Il recupero degli edifici dovrà salvaguardare ogni elemento significativi e/o di pregio e consentire, attraverso la conservazione dei segni distintivi, la riconoscibilità dei caratteri tipologici e morfologici preesistenti.
- Il progetto dovrà essere inserito correttamente nel contesto urbano ed ambientale, tenendo conto in particolare degli edifici esistenti, ove presenti, e dei loro caratteri tipo-morfologici e qualitativi.
- La quota del piano terreno non potrà essere superiore a cm 100 rispetto alla quota del piano di campagna originario.
- All'interno dell'area dovrà essere garantita una superficie permeabile, come definita all'art. 20 delle presenti norme, non inferiore al 35% dell'intera superficie dell'area.
- La convenzione da allegare ai piani attuativi e/o ai progetti convenzionati, nei casi in cui sia dimostrata l'impossibilità e/o l'inopportunità di reperire gli standard all'interno dell'area, potrà prevedere procedure di monetizzazione finalizzate all'attuazione di standard già programmati dall'A.C. e specificamente individuati ed ubicati.
- Dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti necessari per il contenimento dei consumi energetici ed idrici degli edifici in applicazione delle disposizioni del vigente Regolamento Edilizio comunale in materia di bioedilizia, risparmio energetico e sviluppo delle fonti rinnovabili e nel rispetto della normativa nazionale e regionale in materia.
- Per tutti gli interventi di recupero posti in zona extraurbana dovrà essere sottoscritta apposita convenzione con l'Amministrazione Comunale con la quale vengono assunti tutti gli impegni per la fornitura dei servizi essenziali (acqua, gas, energia elettrica, smaltimento reflui, etc) ed il potenziamento delle reti laddove ritenuto necessario dall'ente gestore.

6. Le previsioni di cui al presente articolo perdono efficacia nei termini previsti dall'art. 95 della L.R. 65/2014 e s.m.i..

7. L'ammissibilità degli interventi di cui al presente articolo resta subordinata alla verifica puntuale della effettiva consistenza degli edifici esistenti in termini di SE e Volume; in caso di discordanze con i dati riportati nelle Schede normative e di indirizzo (All. N1) saranno proporzionalmente ridotte le quantità da recuperare.

Art. 44 - Aree di integrazione e completamento dei tessuti residenziali esistenti (CPr)

1. Sono le aree libere, di limitata estensione, collocate in tessuti già urbanizzati a prevalente destinazione residenziale e perimetrate nella Tav. P3 su base C.T.R. aggiornata in scala 1:2.000, nelle quali sono possibili modesti interventi di nuova edificazione o di addizione volumetrica finalizzati al completamento sia formale che funzionale del tessuto edilizio.

Copia informatica per consultazione

2. Il POC individua all'interno degli Ambiti di trasformazione definiti dal Piano Strutturale le seguenti aree di integrazione e completamento dei tessuti residenziali esistenti:

CPr 4_1	Area di completamento del tessuto edilizio in loc. Pancole
CPr 5_1	Ricucitura del tessuto edilizio in loc. Crocetta
CPr 5_2	Addizione di volumi all'interno di un lotto esistente in loc. Ulignano, Viale Valdelsa
CPr 16_1	Addizione di volumi all'interno di un lotto esistente in loc. Santa Chiara
CPr 20_1	Lotto libero a ricucitura del tessuto edilizio in loc. Castel San Gimignano
CPr 20_2	Lotto di completamento in loc. Castel San Gimignano

3. La disciplina specifica riferita alle aree di cui al comma 2 è contenuta nelle "Schede normative e di indirizzo" il cui repertorio completo è contenuto nell'Allegato N1A delle presenti norme. In ciascuna scheda sono tra l'altro indicati:

- Lo strumento previsto per l'attuazione dell'intervento.
- Il dimensionamento, le destinazioni d'uso ammissibili e la disciplina urbanistica di dettaglio.
- La definizione dell'impianto urbanistico generale (viabilità, aree per standard a verde e a parcheggi, aree edificabili, distanze minime, etc), attraverso la definizione di uno specifico Schema Direttore.
- Le eventuali attrezzature pubbliche o di interesse pubblico da realizzarsi contestualmente all'intervento di completamento.
- La disciplina degli immobili e delle aree comprese nell'area di completamento in caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del Piano Operativo in difetto di approvazione del progetto edilizio.
- La fattibilità geologica dell'intervento.
- Le eventuali misure di compensazione e mitigazione derivanti dal processo di VAS.
- La presenza di Beni Paesaggistici individuati dal vigente PIT-PPR.

4. Ferme restando le limitazioni e/o prescrizioni contenute nelle succitate "Schede normative e di indirizzo", nelle aree di cui al presente articolo il Piano Operativo si attua di norma tramite intervento edilizio diretto e sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

a) residenziale;
b) commerciale al dettaglio, limitatamente agli esercizi di vicinato;
c) direzionale;
d) di servizio.

Valgono inoltre le seguenti disposizioni generali:

- Nella redazione del progetto si dovrà tener conto del contesto ambientale di riferimento e delle costruzioni circostanti e dei loro caratteri tipo-morfologici e qualitativi.
- Dovrà essere rispettato l'allineamento sul fronte strada degli edifici esistenti.
- Salvo diverse e/o specifiche disposizioni contenute nelle "Schede normative e di indirizzo", il carattere architettonico dei nuovi edifici dovrà essere riferito a modelli tipologici legati alla tradizione locale con volumetrie semplici, con copertura continua a padiglione o a capanna e manto in coppi e tegole, materiali di finitura di tipo tradizionale in muratura intonacata e vano scala da ricavarsi all'interno del volume costruito.

Copia informatica per consultazione

Non sono consentite terrazze a tasca.

- La quota del piano terreno non potrà essere superiore a cm 100 rispetto alla quota del piano di campagna originario.
- Il rapporto massimo di copertura (Rc) non potrà essere superiore al 50% del lotto e dovrà essere garantita una superficie permeabile non inferiore al 25% dell'intera superficie dell'area.
- Dovrà essere verificata la dotazione di parcheggi di cui agli artt. 19 e 20 nel rispetto delle vigenti norme statali e regionali, anche in riferimento agli edifici o porzioni di essi preesistenti (ove presenti).
- Nei casi in cui sia verificata l'impossibilità di reperire gli standard e verde e parcheggio all'interno dell'area, l'AC potrà prevedere procedure di monetizzazione finalizzate all'attuazione di standard già programmati dall'A.C. e specificamente individuati ed ubicati, secondo le indicazioni della scheda.
- Tutti gli interventi sono subordinati alla presenza e/o alla contestuale realizzazione dei servizi essenziali (acqua, gas, energia elettrica, smaltimento reflui, etc), compreso il potenziamento delle reti laddove ritenuto necessario dall'ente gestore.

5. Ove i soggetti aventi titolo intendano usufruire solo parzialmente della capacità edificatoria assegnata dal POC a ciascuna delle aree di cui al comma 2, gli stessi devono presentare una proposta che comprenda l'utilizzazione dell'intero lotto, prevedendo una realizzazione per fasi successive, nel rispetto delle disposizioni contenute nella "Scheda normativa e di indirizzo".

6. Le previsioni di cui al presente articolo perdono efficacia nei termini previsti dall'art. 95 della LR 65/14 e s.m.i.

Art.45 - Aree di trasformazione degli assetti insediativi con destinazione residenziale (TRr)

1. Sono le aree di nuovo impianto, quindi prive delle opere di urbanizzazione, con destinazione prevalentemente residenziale e finalizzate al consolidamento del ruolo del capoluogo e delle frazioni maggiori ed alla riqualificazione ed integrazione dei tessuti incoerenti di margine. Tali aree, individuate e perimetrate nella Tav. P3 su base C.T.R. aggiornata in scala 1:2.000, assumono rilevanza strategica per i processi di sviluppo sostenibile del territorio nonché per la riqualificazione e valorizzazione dell'ambiente e del paesaggio e del patrimonio insediativo; esse si distinguono in:

- *aree PEEP*: zone da includere nei piani per la realizzazione di alloggi a carattere economico e popolare;
- *aree libere periurbane*: porzioni di terreno ben delimitate di modeste dimensioni e collocate in adiacenza a tessuti già urbanizzati;
- *aree di addizione urbana*: aree non urbanizzate di maggiore consistenza e potenzialità edificatoria che incidono in maniera rilevante sugli assetti insediativi esistenti, determinando una crescita del tessuto edilizio.

2. Il Piano Operativo individua all'interno degli Ambiti di trasformazione definiti dal Piano Strutturale le seguenti Aree di trasformazione urbanistica con destinazione residenziale (TRr):

TRr 1_1	Area libera periurbana e recupero edificio ex produttivo in loc. Badia a Elmi, Via del Sasso
TRr 5_1	Area libera periurbana in loc. Ulignano sul retro di Viale Valdelsa
TRr 5_2	Area di addizione urbana in loc. Ulignano sul retro di Via della Fontana

Copia informatica per consultazione

TRr 5_3	Area libera periurbana in loc. Ulignano nei pressi degli impianti sportivi
TRr 5_4	Area di addizione urbana in loc. Ulignano in Via della Fontana – lato nord
TRr 17_1	Area di addizione urbana in loc. Santa Lucia

3. La disciplina specifica riferita alle aree di cui al comma 2 è contenuta nelle "Schede normative e di indirizzo" il cui repertorio completo è contenuto nell'Allegato N1A delle presenti norme. In ciascuna scheda sono tra l'altro indicati:

- Il soggetto (pubblico e/o privato) cui compete l'iniziativa per l'attuazione dell'intervento di trasformazione.
- Le finalità dell'azione di trasformazione.
- Lo strumento previsto per l'attuazione dell'intervento .
- Le istruzioni per la redazione del piano attuativo (ove previsto)/ PUC e gli eventuali contenuti obbligatori.
- Le modalità, i tempi e le fasi di attuazione con l'eventuale identificazione delle UMI.
- I dimensionamenti, le destinazioni d'uso ammissibili e la disciplina urbanistica di dettaglio.
- La definizione dell'impianto urbanistico generale (viabilità, aree per standard a verde e a parcheggi, aree edificabili, distanze minime, etc) attraverso la definizione di uno specifico Schema Direttore.
- Gli interventi e/o le attrezzature pubbliche o di interesse pubblico da realizzarsi contestualmente all'intervento di trasformazione.
- Le quote da assegnare per alloggi di edilizia residenziale con finalità sociali, ove previsto.
- I parametri di riferimento per l'applicazione della disciplina della perequazione urbanistica, ove prevista.
- Gli obblighi e le prescrizioni da riportare nell'eventuale convenzione o atto unilaterale d'obbligo che dovrà regolamentare la realizzazione dell'intervento e di rapporti tra le parti.
- Le invarianti strutturali e le eventuali discipline speciali riferite all'area d'intervento.
- La disciplina degli immobili e delle aree comprese nell'area di trasformazione in caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del Piano Operativo.
- La fattibilità geologica dell'intervento.
- Le misure di compensazione e mitigazione derivanti dal processo di VAS.
- La presenza di Beni Paesaggistici individuati dal vigente PIT-PPR

4. Ferme restando le limitazioni e/o prescrizioni contenute nelle succitate "Schede normative e di indirizzo" nelle aree di cui al presente articolo il Piano Operativo si attua di norma tramite piano attuativo o intervento convenzionato, di iniziativa pubblica o privata, esteso all'intero comparto e sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

a) residenziale;
b) commerciale al dettaglio, limitatamente agli esercizi di vicinato;
c) direzionale;
d) di servizio.

5. Valgono inoltre le seguenti disposizioni generali:

- Nella redazione del progetto si dovrà tener conto del contesto ambientale di riferimento e delle

Copia informatica per consultazione

costruzioni circostanti e dei loro caratteri tipo-morfologici e qualitativi.

- Salvo diverse e/o specifiche disposizioni contenute nelle "Schede normative e di indirizzo", il carattere architettonico dei nuovi edifici dovrà essere riferito a modelli tipologici legati alla tradizione locale con volumetrie semplici, con copertura a padiglione o a capanna e manto in coppi e tegole, materiali di finitura di tipo tradizionale in muratura intonacata e vano scala da ricavarsi all'interno del volume costruito. Non sono consentite terrazze a tasca. E' ammessa l'utilizzazione della pietra (con esclusione dei quarziti) in blocchi squadrati per lo zoccolo o lo stilobate. La finitura in mattoni a faccia vista è consentita nei contesti già caratterizzati dalla presenza di edifici con analoga finitura.
- La quota del piano terreno non potrà essere superiore a cm 100 rispetto alla quota del piano di campagna originario.
- La convenzione da allegare ai piani attuativi e/o ai progetti convenzionati, nei casi in cui sia dimostrata l'impossibilità e/o l'inopportunità di reperire tali standard all'interno dell'area, potrà prevedere procedure di monetizzazione finalizzate all'attuazione di standard già programmati dall'A.C. e specificamente individuati ed ubicati.
- dovrà essere garantita una superficie permeabile non inferiore al 35% dell'intera superficie dell'area.
- La superficie utile (SU) per gli alloggi di nuova costruzione non potrà essere di norma inferiore a mq 45.
- Dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti necessari per il contenimento dei consumi energetici ed idrici degli edifici in applicazione delle disposizioni del vigente Regolamento Edilizio comunale in materia di bioedilizia, risparmio energetico e sviluppo delle fonti rinnovabili e nel rispetto della normativa nazionale e regionale in materia.
- Tutti gli interventi sono subordinati alla presenza e/o alla contestuale realizzazione dei servizi essenziali (acqua, gas, energia elettrica, smaltimento reflui, etc...), compreso il potenziamento delle reti laddove ritenuto necessario dall'ente gestore.
- In sede di piano attuativo/PUC le suddette disposizioni generali possono essere integrate e meglio specificate sulla base di adeguati studi di dettaglio; eventuali lievi discordanze sono ammissibili tenuto conto della necessaria flessibilità in fase di progettazione legata al diverso livello di dettaglio, nonché ad eventuali prescrizioni degli Enti sovraordinati.

6. Ove i soggetti aventi titolo intendano usufruire solo parzialmente della capacità edificatoria assegnata dal POC a ciascuna delle aree di cui al comma 2, gli stessi devono presentare una proposta che comprenda l'utilizzazione dell'intero lotto, prevedendone una realizzazione per fasi successive (Subcomparti funzionali), nel rispetto delle disposizioni contenute nella "Scheda normativa e di indirizzo".

7. Le previsioni di cui al presente articolo perdono efficacia nei termini previsti dall'art. 95 della L.R. 65/2014 e s.m.i.

Copia informatica per consultazione

Art.46 – Aree di trasformazione degli assetti insediativi con destinazione commerciale o mista o per usi specialistici (TRm)

1. Sono le aree di nuovo impianto individuate all'interno degli Ambiti di trasformazione definiti dal Piano Strutturale e perimetrate nella Tav. P3 su base C.T.R. aggiornata in scala 1:2.000, finalizzate alla localizzazione di strutture commerciali (medie strutture di vendita) o di attrezzature per usi specialistici o di strutture con più funzioni sia private che di interesse pubblico.

2. Il Piano Operativo individua le seguenti Aree di trasformazione urbanistica con destinazione commerciale o mista o per usi specialistici (TRm):

TRm 5_1	Area di trasformazione per la realizzazione di servizi in loc. Ulignano
TRm 5_2	Area di trasformazione con destinazione mista in loc. Ulignano
TRm 13_2	Area di trasformazione per la realizzazione di attrezzature e servizi in loc. Fugnano
TRm 13_3	Area di trasformazione per la realizzazione di servizi in loc. Fugnano
TRm 14_1	Area di trasformazione con destinazione mista in loc. Le Mosse
TRm 18_1	Area di trasformazione con destinazione mista per la creazione del Parco attrezzato di S.Lucia

3. La disciplina specifica riferita alle aree di cui al comma 2 è contenuta nelle "Schede normative e di indirizzo" il cui repertorio completo è contenuto nell'Allegato N1A delle presenti norme. In ciascuna scheda sono tra l'altro indicati:

- Il soggetto (pubblico e/o privato) cui compete l'iniziativa per l'attuazione dell'intervento di trasformazione.
- Le finalità dell'azione di trasformazione.
- Lo strumento previsto per l'attuazione dell'intervento.
- Le istruzioni per la redazione del piano attuativo (ove previsto) e gli eventuali contenuti obbligatori.
- I dimensionamenti, le destinazioni d'uso specifiche per ogni singola area e la disciplina urbanistica di dettaglio.
- La definizione dell'impianto urbanistico generale (viabilità, aree per standard a verde e a parcheggi, aree edificabili, distanze minime, etc) attraverso la definizione di uno specifico Schema Direttore.
- Gli obblighi e le prescrizioni da riportare nell'eventuale convenzione o atto unilaterale d'obbligo che dovrà regolamentare la realizzazione dell'intervento e di rapporti tra le parti.
- Le invarianti strutturali e le eventuali discipline speciali riferite all'area d'intervento.
- La disciplina degli immobili e delle aree comprese nell'area di trasformazione in caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del POC.
- La fattibilità geologica dell'intervento.
- Le misure di compensazione e mitigazione derivanti dal processo di valutazione ambientale strategica.

4. Ferme restando le limitazioni e/o prescrizioni contenute nelle succitate "Schede normative e di indirizzo", nelle aree di cui al presente articolo il Piano Operativo si attua di norma tramite piano attuativo o intervento convenzionato e valgono le seguenti disposizioni generali:

- Nella redazione del progetto si dovrà tener conto del contesto ambientale di riferimento e delle costruzioni circostanti e dei loro caratteri tipo-morfologici e qualitativi.

Copia informatica per consultazione

- Dovrà essere garantita una superficie permeabile non inferiore al 35% dell'intera superficie dell'area.
- Dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti necessari per il contenimento dei consumi energetici ed idrici degli edifici in applicazione delle disposizioni del vigente Regolamento Edilizio comunale in materia di bioedilizia, risparmio energetico e sviluppo delle fonti rinnovabili e nel rispetto della normativa nazionale e regionale in materia.
- Per le strutture con destinazione commerciale dovrà essere assicurato il reperimento di dotazioni di parcheggio ad uso privato per la sosta di relazione di cui all'art.20 delle presenti norme.
- Tutti gli interventi sono subordinati alla presenza e/o alla contestuale realizzazione dei servizi essenziali (acqua, gas, energia elettrica, smaltimento reflui, etc...), compreso il potenziamento delle reti laddove ritenuto necessario dall'ente gestore.

5. Le previsioni di cui al presente articolo perdono efficacia nei termini previsti dall'art. 95 della L.R. 65/2014 e s.m.i..

Art.47 – Aree produttive di completamento (CPp)

1. Sono le aree libere collocate in tessuti già urbanizzati a carattere produttivo, in cui sono insediate in larga prevalenza attività artigianali o industriali e nelle quali sono possibili modesti interventi di nuova edificazione finalizzati al completamento sia formale che funzionale del tessuto edilizio.

2. Il POC riconosce all'interno degli Ambiti di trasformazione definiti dal Piano Strutturale le seguenti Aree produttive di completamento dei tessuti esistenti (CPp) individuate e perimetrate nella Tav. P3 "Disciplina per la gestione e la trasformazione degli assetti insediativi" su base C.T.R. aggiornata in scala 1:2.000:

CPp 2_1	Lotto di completamento in loc. Badia a Elmi
CPp 2_2	Lotto di completamento in loc. Badia a Elmi

3. La disciplina specifica riferita alle aree di cui al comma 2 è contenuta nelle "Schede normative e di indirizzo" il cui repertorio completo è contenuto nell'Allegato N1A delle presenti norme. In ciascuna scheda sono tra l'altro indicati:

- Lo strumento previsto per l'attuazione dell' intervento (intervento diretto o intervento convenzionato).
- Il dimensionamento, le destinazioni d'uso ammissibili e la disciplina urbanistica di dettaglio.
- La definizione dell'impianto urbanistico generale (viabilità, aree per standard a verde e a parcheggi, aree edificabili, distanze minime,etc) attraverso la definizione di uno specifico Schema Direttore.
- Le eventuali attrezzature pubbliche o di interesse pubblico da realizzarsi contestualmente all'intervento di completamento.
- La disciplina degli immobili e delle aree comprese nell'area di completamento in caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del Piano Operativo.
- La fattibilità geologica dell'intervento.
- Le eventuali misure di compensazione e mitigazione derivanti dal processo di valutazione ambientale

Copia informatica per consultazione

strategica.

4. Ferme restando le limitazioni e/o prescrizioni contenute nelle succitate “Schede normative e di indirizzo” nelle aree di cui al presente articolo il Piano Operativo si attua tramite intervento edilizio diretto e sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

a) industriale e artigianale;
b) commerciale (con le limitazioni di cui al successivo comma 5);
c) direzionale;
d) di servizio;

5. Nei casi di cui alla lettera b) del comma 4 la destinazione commerciale è ammessa per i soli esercizi di vicinato e limitatamente ad una porzione degli edifici non superiore del 30% della superficie coperta se finalizzata all’esposizione e vendita di prodotti non alimentari e del 10% se finalizzata alla vendita dei generi del settore alimentare.

6. Ferme restando le limitazioni e/o prescrizioni contenute nelle succitate “Schede normative e di indirizzo” nelle aree di cui al presente articolo il Piano Operativo debbono osservarsi le seguenti disposizioni generali:

- Nella redazione del progetto dovrà essere assicurata la coerenza architettonica ed il corretto inserimento dei nuovi edifici nel contesto ambientale di riferimento, privilegiando i linguaggi dell’architettura contemporanea.
- Dovrà essere rispettato l’allineamento sul fronte strada degli edifici esistenti.
- Dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti necessari per una migliore efficienza energetica degli insediamenti produttivi, attraverso il contenimento dei consumi energetici ed idrici degli edifici in applicazione delle disposizioni del vigente Regolamento Edilizio comunale in materia di bioedilizia, risparmio energetico e sviluppo delle fonti rinnovabili e nel rispetto della normativa nazionale e regionale in materia.
- dovrà essere garantita una superficie permeabile non inferiore al 25% dell’intera superficie dell’area.
- Tutti gli interventi sono subordinati alla presenza e/o alla contestuale realizzazione dei servizi essenziali (acqua, gas, energia elettrica, smaltimento reflui, etc), compreso il potenziamento delle reti laddove ritenuto necessario dall’ente gestore.

7. È vietato l’insediamento di aziende a rischio d’incidente rilevante, limitatamente ai soli stabilimenti che detengono sostanze pericolose in quantità superiori ai limiti indicati nell’Allegato 1 del d.lgs. 17 agosto 1999 n. 34 come modificato ed integrato dal d.lgs. 21 settembre 2005 n.238. Sono ammesse le industrie insalubri riconducibili alla prima classe di cui all’art. 216 del T.U.LL.SS. 27 luglio 1934 n. 1265, a condizione che l’esercente l’attività dimostri che, per l’introduzione di nuovi metodi o speciali cautele, l’esercizio della stessa non rechi alcun nocumento alla salute del vicinato e ottenga, in tal senso, il parere favorevole dell’Azienda U.S.L. e dell’A.R.P.A.T.

8. Ove i soggetti aventi titolo intendano usufruire solo parzialmente della capacità edificatoria assegnata dal POC a ciascuna delle aree di cui al comma 2, gli stessi devono presentare una proposta che comprenda l’utilizzazione dell’intero lotto, prevedendo una realizzazione per fasi successive (subcomparti funzionali), nel rispetto delle disposizioni contenute nella “Scheda normativa e di indirizzo”.

9. Le previsioni di cui al presente articolo perdono efficacia nei termini previsti dall’art. 95 della L.R. 65/14 e s.m.i.

Copia informatica per consultazione

Art.48 – Aree produttive di trasformazione degli assetti insediativi (TRp)

1. Sono le aree di nuovo impianto a prevalente vocazione produttiva destinate all'insediamento di nuove attività per la produzione di beni e servizi, comprese all'interno degli Ambiti di trasformazione definiti dal Piano Strutturale e perimetrate nella Tav. P3 "Disciplina per la gestione e la trasformazione degli assetti insediativi" su base C.T.R. aggiornata in scala 1:2.000.

2. Il POC in conformità ai contenuti ed alle prescrizioni del Piano Strutturale riconosce le seguenti aree di trasformazione con destinazione produttiva (TRp):

TRp 2_1	Area di trasformazione in loc. Badia a Elmi, strada per S. Benedetto
TRp 6_1	Area di trasformazione in loc. Cusona

3. La disciplina specifica riferita alle aree di cui al comma 2 è contenuta nelle "Schede normative e di indirizzo" il cui repertorio completo è contenuto nell'Allegato N1A delle presenti norme. In ciascuna scheda sono tra l'altro indicati:

- Lo strumento previsto per l'attuazione dell' intervento (piano attuativo o intervento convenzionato).
- Il dimensionamento, le destinazioni d'uso ammissibili e la disciplina urbanistica di dettaglio.
- La definizione dell'impianto urbanistico generale (viabilità, aree per standard a verde e a parcheggi, aree edificabili, distanze minime,etc) attraverso la definizione di uno specifico Schema Direttore.
- Le eventuali attrezzature pubbliche o di interesse pubblico da realizzarsi contestualmente all'intervento di completamento.
- La disciplina degli immobili e delle aree comprese nell'area di trasformazione in caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del Piano Operativo In difetto di approvazione del progetto edilizio.
- La fattibilità geologica e idraulica dell'intervento.
- Le misure di compensazione e mitigazione derivanti dal processo di VAS.

4. Ferme restando le limitazioni e/o prescrizioni contenute nelle succitate "Schede normative e di indirizzo" nelle aree di cui al presente articolo il Piano Operativo si attua tramite piano attuativo, di iniziativa pubblica o privata, esteso all'intero comparto e sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

a) industriale e artigianale;
b) commerciale (con le limitazioni di cui al successivo comma 5);
c) direzionale;
d) di servizio;
e) commerciale all'ingrosso e depositi.

Le presenti disposizioni in ordine alle destinazioni d'uso ammesse hanno carattere prescrittivo e prevalgono sulle indicazioni contenute nelle singole schede.

5. Nei casi di cui alla lettera b) del comma 4 la destinazione commerciale è ammessa per i soli esercizi di vicinato e limitatamente ad una porzione degli edifici non superiore del 30% della superficie coperta se finalizzata all'esposizione e vendita di prodotti non alimentari e del 10% se finalizzata alla vendita dei generi del settore alimentare.

6. Ferme restando le limitazioni e/o prescrizioni contenute nelle succitate "Schede normative e di indirizzo" nelle

Copia informatica per consultazione

aree di cui al presente articolo il Piano Operativo si attua di norma tramite intervento edilizio diretto e valgono inoltre le seguenti disposizioni generali:

- Nella redazione del progetto dovrà essere assicurata la coerenza architettonica ed il corretto inserimento dei nuovi edifici nel contesto ambientale di riferimento, privilegiando i linguaggi dell'architettura contemporanea; a tal fine l'A.C. si riserva di incentivare le opere di particolare valore estetico e artistico che prevedono il coinvolgimento di architetti e artisti contemporanei.
- Dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti necessari per una migliore efficienza energetica degli insediamenti produttivi, attraverso il contenimento dei consumi energetici ed idrici degli edifici in applicazione delle disposizioni del vigente Regolamento Edilizio comunale in materia di bioedilizia, risparmio energetico e sviluppo delle fonti rinnovabili e nel rispetto della normativa nazionale e regionale in materia.
- essere garantita una superficie permeabile non inferiore al 25% dell'intera superficie dell'area.
- Tutti gli interventi sono subordinati alla presenza e/o alla contestuale realizzazione dei servizi essenziali (acqua, gas, energia elettrica, smaltimento reflui, etc), compreso il potenziamento delle reti laddove ritenuto necessario dall'ente gestore.
- La convenzione da allegare ai piani attuativi e/o ai progetti convenzionati, nei casi in cui sia dimostrata l'impossibilità e/o l'inopportunità di reperire tali standard all'interno dell'area, potrà prevedere procedure di monetizzazione finalizzate all'attuazione di standard già programmati dall'A.C. e specificamente individuati ed ubicati.

7. È vietato l'insediamento di aziende a rischio d'incidente rilevante, limitatamente ai soli stabilimenti che detengono sostanze pericolose in quantità superiori ai limiti indicati nell'Allegato 1 del d.lgs. 17 agosto 1999 n. 34 come modificato ed integrato dal D.lgs. 21 settembre 2005 n.238. Sono ammesse le industrie insalubri riconducibili alla prima classe di cui all'art. 216 del T.U.LL.SS. 27 luglio 1934 n. 1265, a condizione che l'esercente l'attività dimostri che, per l'introduzione di nuovi metodi o speciali cautele, l'esercizio della stessa non rechi alcun nocumento alla salute del vicinato e ottenga, in tal senso, il parere favorevole dell'Azienda U.S.L. dell'ARPAT

8. Ove i soggetti aventi titolo intendano usufruire solo parzialmente della capacità edificatoria assegnata dal POC a ciascuna delle aree di cui al comma 2, gli stessi devono presentare una proposta che comprenda l'utilizzazione dell'intero lotto, prevedendo una realizzazione per fasi successive (subcomparti funzionali), nel rispetto delle disposizioni contenute nella "Scheda normativa e di indirizzo".

9. Le previsioni di cui al presente articolo perdono efficacia nei termini previsti dall'art. 95 della LR 65/14 e s.m.i.

10. Nella programmazione degli interventi di trasformazione di cui al presente articolo, l'Amministrazione Comunale potrà promuovere, anche attraverso specifiche forme di convenzionamento, la qualificazione ambientale, urbanistica e architettonica delle piattaforme produttive come "Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate" (A.P.E.A.).

Copia informatica per consultazione

Art. 49 – Aree di riqualificazione con destinazione agricola, commerciale, turistico ricettiva, per usi specialistici o misti (RQm)

1. Sono le aree di riqualificazione urbanistica e paesaggistica connotate da condizioni di degrado individuate secondo i criteri stabiliti dal Piano Strutturale comprese all'interno degli Ambiti di trasformazione o delle Unità di Paesaggio con destinazioni diverse in relazione alle singole specificità dell'area:

- agricola
- commerciale (medie strutture di vendita)
- turistico –ricettiva
- attrezzature per usi specialistici
- mista con funzioni private e/o di interesse pubblico

2. Il risanamento ed il riuso delle aree connotate da condizioni di degrado assume rilevanza strategica per i processi di sviluppo sostenibile del territorio nonché per la riqualificazione e valorizzazione del patrimonio insediativo e ambientale. Tali aree sono localizzate in parte nella Tav. P1 "Disciplina per le aree agricole e uso del suolo" su base C.T.R. in scala 1:10.000 ed in parte nella Tav. P3 "Disciplina per la gestione e la trasformazione degli assetti insediativi" su base C.T.R. aggiornata in scala 1: 2.000.

3. Il POC in conformità ai contenuti ed alle prescrizioni del Piano Strutturale riconosce le seguenti aree di riqualificazione con destinazione agricola, commerciale, turistico ricettiva, per usi specialistici o mista (RQm):

RQm 1_1	Area di recupero del nucleo storico di Badia a Elmi, loc. Badia a Elmi
RQm 2_1	Area laboratorio lavorazione marmi in loc. Badia a Elmi
RQm 6_1	Area di recupero con destinazione mista di fabbricati ex rurali ed ex produttivi, loc. Cusona
RQm 7_1	Ambito di riqualificazione con destinazione turistico- ricettiva: Ex fattoria di Larniano
RQm 10_1	Ambito di riqualificazione dell'ex cementificio di Cellole in loc. Sferracavalli
RQm11_1	Area di riqualificazione con destinazione agricola Ex Tabaccaia in loc. Pietrafitta
RQm 12_2	Area di recupero per servizi socio-sanitari: Complesso ospedaliero di S. Fina, S.Gimignano (PdR approvato e convenzionato DCC n°82 del 16/01/2014)
RQm 12_3	Area di recupero con destinazione mista: Ex convento di San Domenico, S.Gimignano
RQm 13_1	Area di recupero con destinazione mista: Fascia periurbana compresa tra la pista margherita e porta San Matteo, San Gimignano[1]
RQm 17_2	Recupero comparto produttivo in loc. Santa Lucia
RQm 19_1	Ambito di riqualificazione con destinazione mista Ex tabaccaia in loc. Casa alla terra

4. Nell'ambito degli interventi di cui al comma 3 il POC individua la seguente area, collocata all'interno del centro storico di San Gimignano, a prevalente o totale destinazione pubblica o di interesse pubblico:

RQm 12_3	Area di recupero con destinazione mista: Ex convento di San Domenico, S.Gimignano

Il risanamento ed il riuso di tale area assume rilevanza strategica in ragione della sua consistente incidenza sul tessuto storico della città, sia per il valore architettonico e testimoniale degli edifici interessati, notificati di interesse storico o artistico ai sensi del D.Lgs 22.01.2004 n. 42 – Parte Seconda (ex legge 1089/1939) e delle

1 Ambito oggetto di variante adottata con DCC 48/2022, alla quale si rimanda direttamente.

Copia informatica per consultazione

relative aree di pertinenza, sia per il valore sociale culturale ed economico che i processi di riqualificazione e valorizzazione andranno a determinare. In quest' area il POC si attua tramite piano di recupero di iniziativa pubblica o privata convenzionata, nel rispetto dell'Accordo di Valorizzazione stipulato tra il Ministero dei Beni Culturali, l'Agenzia del Demanio, la Regione Toscana ed il Comune di San Gimignano.

5. La disciplina specifica riferita alle aree di cui al comma 3 è contenuta nelle "Schede normative e di indirizzo" il cui repertorio completo è contenuto nell'Allegato N1A delle presenti norme. In ciascuna scheda sono tra l'altro indicati:

- Il soggetto (pubblico e/o privato) cui compete l'iniziativa per l'attuazione dell'intervento di trasformazione.
- Le finalità dell'azione di riqualificazione.
- Lo strumento previsto per l'attuazione dell'intervento (piano attuativo, intervento convenzionato, intervento diretto).
- Le istruzioni per la redazione del piano attuativo (ove previsto) e gli eventuali contenuti obbligatori.
- I dimensionamenti, le destinazioni d'uso specifiche per ogni singola area e la disciplina urbanistica di dettaglio.
- La definizione dell'impianto urbanistico generale (viabilità, aree per standard a verde e a parcheggi, aree edificabili, distanze minime,etc) attraverso la definizione di uno specifico Schema Direttore.
- Gli obblighi e le prescrizioni da riportare nell'eventuale convenzione o atto unilaterale d'obbligo che dovrà regolamentare la realizzazione dell'intervento e di rapporti tra le parti.
- Le invarianti strutturali e le eventuali discipline speciali riferite all'area d'intervento.
- La disciplina degli immobili e delle aree comprese nell'area di riqualificazione in caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del Piano Operativo in difetto di approvazione del progetto edilizio.
- La fattibilità geologica dell'intervento.
- Le misure di compensazione e mitigazione derivanti dal processo di valutazione ambientale strategica.

6. Ferme restando le limitazioni e/o prescrizioni contenute nelle succitate "Schede normative e di indirizzo" nelle aree di cui al presente articolo il Piano Operativo si attua di norma tramite piano di recupero di iniziativa pubblica o privata e valgono le seguenti disposizioni generali:

- Il progetto dovrà armonizzarsi con il contesto ambientale di riferimento e perseguire il recupero e la valorizzazione urbanistica dell'area, conservando ogni elemento significativo preesistente che permetta, anche dopo l'intervento, la lettura dell'impianto originario.
- Il recupero degli edifici dovrà salvaguardare ogni elemento significativo e/o di pregio e consentire, attraverso la conservazione dei segni distintivi, la riconoscibilità dei caratteri tipologici e morfologici preesistenti.
- Nella redazione del progetto si dovrà tener conto delle costruzioni circostanti, ove presenti, e dei loro caratteri tipo-morfologici e qualitativi.
- L'intervento di riqualificazione dovrà essere esteso alle aree di pertinenza ed agli spazi pubblici, anche mediante il ridisegno o la sostituzione dell'edificato di scarsa qualità estetica e costruttiva, privilegiando i linguaggi dell'architettura contemporanea;
- Dovrà essere garantita una superficie permeabile, non inferiore al 35% dell'intera superficie dell'area.
- Dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti necessari per il contenimento dei consumi energetici ed idrici degli edifici in applicazione delle disposizioni del vigente Regolamento Edilizio comunale in materia di

Copia informatica per consultazione

bioedilizia, risparmio energetico e sviluppo delle fonti rinnovabili e nel rispetto della normativa nazionale e regionale in materia.

- Per le strutture con destinazione commerciale dovrà essere assicurato il reperimento di dotazioni di parcheggio ad uso privato per la sosta di relazione di cui all'art. 20 delle presenti norme.
- Tutti gli interventi sono subordinati alla presenza e/o alla contestuale realizzazione dei servizi essenziali (acqua, gas, energia elettrica, smaltimento reflui, etc), compreso il potenziamento delle reti laddove ritenuto necessario dall'ente gestore.

7. Le previsioni di cui al presente articolo, con esclusione degli interventi di cui al comma 4, perdono efficacia nei termini previsti dall'art. 95 della L.R. 65/2014 e s.m.i.

8. L'ammissibilità degli interventi di cui al presente articolo resta subordinata alla verifica puntuale della effettiva consistenza degli edifici esistenti in termini di SE e Volume; in caso di discordanze con i dati riportati nelle Schede normative e di indirizzo (All. N1) saranno proporzionalmente ridotte le quantità da recuperare.

Art.50 – Aree per attrezzature e servizi pubblici o di interesse collettivo (AP)

1. Sono le aree, esistenti o in progetto, destinate alle attrezzature ed ai servizi pubblici o di interesse pubblico e, più in generale, al soddisfacimento delle esigenze collettive di carattere sociale, ricreativo, culturale, formativo e sanitario. Tali aree sono di proprietà di enti pubblici o con finalità pubbliche ovvero preordinate all'acquisizione, anche mediante procedura espropriativa, da parte del Comune o degli enti competenti. Esse costituiscono nel loro complesso la zona omogenea "F" di cui all'art. 2 del d.m. 2 aprile 1968 n.1444.

2. Le aree per attrezzature e servizi pubblici o di interesse collettivo AP sono individuate nella Tav. P3 "Disciplina per la gestione e la trasformazione degli assetti insediativi" su base C.T.R. aggiornata in scala 1: 2.000 ed in parte nella Tav. P1 "Territorio rurale" in scala 1: 10.000 e si distinguono come segue:

IT	Impianti tecnologici (acquedotto, depuratore, centrali termiche, etc..)
CH	Attrezzature religiose
CM	Cimiteri
CR	Circoli ricreativi e attrezzature culturali
CQ	Centri di quartiere
SC	Attrezzature scolastiche
P	Parcheggi
IE	Isole ecologiche
H	Presidi socio – sanitari
SP	Servizi pubblici o di interesse pubblico
IS	Interesse Statale

3. Ciascuna di dette aree è perimetrata con apposita grafia nelle Tavv. P1 e P3, distinguendo tra quelle esistenti (tratto continuo) e quelle di progetto (tratto discontinuo), e contraddistinta con la sigla corrispondente alla

Copia informatica per consultazione

specifica funzione tra quelle indicate al comma 2.

4. Le previsioni di aree per attrezzature e servizi pubblici o di interesse collettivo riconosciute quali aree di trasformazione degli assetti insediativi esistenti o connesse alla riqualificazione di aree connotate da condizioni di degrado sono disciplinate rispettivamente dagli artt. 46 e 50 delle presenti norme.

5. Ferme restando eventuali specifiche limitazioni o prescrizioni per le singole attrezzature dettate dalle presenti norme o derivanti da leggi statali o regionali, nelle aree per attrezzature e servizi pubblici o di interesse collettivo l'edificabilità è determinata in relazione alle esigenze funzionali specifiche, nel rispetto dei valori ambientali e paesistici e di compatibilità urbanistica e figurativa con il contesto di riferimento, la cui valutazione è alla commissione comunale per il paesaggio.

6. **IT – Impianti tecnologici**: sono le aree destinate a servizi tecnologici quali depuratori, acquedotti, centrali termiche, impianti per la produzione e/o la distribuzione di energia elettrica, per l'approvvigionamento idro-potabile e simili. In tali aree il Piano Operativo si attua attraverso intervento edilizio diretto previa approvazione del progetto da parte della Giunta Comunale. I volumi edilizi necessari per l'insediamento di nuove attrezzature e/o per il potenziamento di quelle esistenti, derivanti da nuove costruzioni o ampliamenti di edifici esistenti, dovranno essere commisurati alle effettive esigenze funzionali opportunamente documentate e dovranno tenere conto delle vigenti leggi statali e regionali nelle rispettive materie. Sugli edifici esistenti destinati ad impianti tecnologici sono consentiti tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui al Titolo III, Capo I delle presenti norme purché finalizzati al soddisfacimento delle esigenze funzionali opportunamente documentate.

7. **CH – Attrezzature religiose**: Sono le aree e/o gli edifici destinati a servizi di interesse collettivo quali luoghi di culto, santuari, conventi, monasteri e attrezzature religiose in genere, inclusi gli spazi e i volumi accessori quali uffici, servizi, spazi comuni e ricreazionali, aule didattiche, etc… In tali aree il Piano Operativo si attua attraverso intervento edilizio diretto. Sugli edifici destinati ad attrezzature religiose sono consentiti interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia conservativa di cui all'art. 36 delle presenti norme; sono ammesse addizioni volumetriche nel limite del 10% della SE esistente purché finalizzati al soddisfacimento delle esigenze funzionali opportunamente documentate. Sugli edifici sottoposti al vincolo di cui alla Parte Seconda del D.Lgs 22.01.2004 n.42 (ex l.1089/1939) sono consentiti esclusivamente interventi di restauro e risanamento conservativo come definiti all'art.36.

8. **CM - Cimiteri**: Sono le aree destinate ai cimiteri e al loro eventuale ampliamento. In tali aree il Piano Operativo si attua attraverso intervento edilizio diretto previa approvazione del progetto da parte della Giunta Comunale. Le aree limitrofe ai cimiteri sono destinate a *fascia di rispetto cimiteriale* ai sensi dell'art. 338 del R.D. 27 luglio 1934 n.1265 e s.m.i. per una profondità di ml. 200; sono ridotte le fasce di rispetto per i cimiteri di Santa Lucia e Montauto, per effetto della Del. C.C. n.24 del 26/05/2000 come rappresentata negli elaborati del POC (cfr Tav. QC1- Beni Paesaggistici e Vincoli sovraordinati). All'interno delle fasce di rispetto cimiteriale è consentita la realizzazione degli interventi necessari per la fruizione e l'adeguamento dei cimiteri e dei piccoli manufatti legati funzionalmente ai cimiteri (quali ad esempio volumi tecnici, locali per rimessaggio attrezzi, chioschi per la vendita dei fiori, etc) e la realizzazione di aree a verde pubblico e/o parcheggi, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 338 del Testo Unico delle leggi sanitarie quando ricorrono le condizioni di cui all'art. 28 della Legge 166/2002, in particolare il comma b) ed il comma b)b).

9. **CR - Circoli ricreativi e attrezzature culturali**: Sono le aree e/o gli edifici destinati ad attrezzature di interesse

Copia informatica per consultazione

collettivo di carattere sociale, ricreativo, culturale e simili. In tali aree ed edifici il Piano Operativo si attua attraverso intervento edilizio diretto. Sugli edifici destinati a circoli ricreativi ed attrezzature socio – culturali sono consentiti interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia conservativa di cui all'art. 36 delle presenti norme. Sugli edifici sottoposti al vincolo di cui alla Parte Seconda del D.Lgs 22.01.2004 n.42 (ex L.1089/1939) sono consentiti esclusivamente interventi di restauro e risanamento conservativo.

10. **CQ - Centri di quartiere**: Sono le aree e/o gli edifici destinati a sede dei centri sociali di quartiere o altri similari. In tali aree il Piano Operativo si attua attraverso intervento edilizio diretto previa approvazione del progetto da parte della Giunta Comunale. I volumi edilizi necessari per l'insediamento di nuove attrezzature e/o per il potenziamento di quelle esistenti, derivanti da nuove costruzioni o ampliamenti di edifici esistenti, dovranno essere commisurati alle effettive esigenze funzionali opportunamente documentate. Sugli edifici esistenti destinati a centri di quartiere sono consentiti tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui al Titolo III, Capo I delle presenti norme purché finalizzati al soddisfacimento delle esigenze funzionali opportunamente documentate.
11. **SC – Attrezzature scolastiche:** Sono le aree e/o gli edifici destinati ad attrezzature per l'istruzione prescolastica e dell'obbligo quali asili nido, scuole dell'infanzia, scuole primarie e scuole secondarie di primo e di secondo grado. In tali aree il Piano Operativo si attua attraverso intervento edilizio diretto previa approvazione del progetto da parte della Giunta Comunale, nel rispetto delle norme statali e regionali vigenti in materia.

    I volumi edilizi necessari per l'insediamento di nuove attrezzature scolastiche e/o per il potenziamento di quelle esistenti, derivanti da nuove costruzioni o ampliamenti di edifici esistenti, dovranno essere commisurati alle effettive esigenze funzionali opportunamente documentate. Sugli edifici esistenti destinati ad attrezzature scolastiche sono consentiti tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui al Titolo III, Capo I delle presenti norme purché finalizzati al soddisfacimento delle esigenze funzionali opportunamente documentate.
12. **P- Parcheggi**: Sono le aree destinate a parcheggi pubblici esistenti o in progetto, inclusi i parcheggi puntuali lungo strada. In tali aree il Piano Operativo si attua attraverso intervento edilizio diretto previa approvazione del progetto da parte della Giunta Comunale, nel rispetto delle norme statali e regionali vigenti in materia. I parcheggi pubblici possono essere realizzati in superficie oppure in uno o più piani entro o fuori terra. Gli eventuali volumi edilizi funzionali alla realizzazione di nuovi parcheggi e/o al potenziamento di quelli esistenti (biglietteria, servizi igienici, locali ed impianti tecnici, etc) dovranno essere commisurati alle effettive esigenze funzionali opportunamente documentate. Nella realizzazione di nuove aree a parcheggio dovranno rispettarsi i seguenti requisiti dimensionali minimi:
    - Spazio per la sosta di un'auto: larghezza ml. 2,50 – lunghezza ml.5,00
    - Larghezza corsia per parcheggi a pettine a 90°: ml.6,00
    - Larghezza corsia a senso unico per parcheggi a pettine a 45°: ml.5,00

    Dimensioni diverse possono essere ammesse a fronte della dimostrazione oggettiva delle ragioni tecniche e/o ambientali che le motivano. Fatte salve particolari esigenze di tutela dei beni culturali e paesaggistici, le aree a parcheggio esterne devono essere dotate di alberature appartenenti a specie autoctone o tipiche dei luoghi. Nella realizzazione di parcheggi a raso dovrà essere garantita una superficie permeabile non inferiore al 50% dell'intera superficie dell'area.
13. **IE – Isole ecologiche**: Sono le aree destinate alla raccolta differenziata ed allo smistamento dei rifiuti solidi

Copia informatica per consultazione

urbani. In tali aree il Piano Operativo si attua attraverso intervento edilizio diretto previa approvazione del progetto da parte della Giunta Comunale, nel rispetto delle norme statali e regionali vigenti in materia. Gli eventuali volumi edilizi funzionali alla realizzazione di nuovi centri di raccolta di rifiuti e/o al potenziamento di quelli esistenti dovranno essere commisurati alle effettive esigenze funzionali opportunamente documentate.

14. **H – Presidi socio–sanitari**: Sono le aree e/o gli edifici destinati ad attrezzature socio - sanitarie di interesse territoriale. In tali aree il Piano Operativo si attua attraverso intervento edilizio diretto previa approvazione del progetto da parte della Giunta Comunale, nel rispetto delle norme statali e regionali vigenti per il tipo di edificio e il regolare svolgimento delle attività previste. I volumi edilizi necessari per l'insediamento di nuove attrezzature socio – sanitarie e/o per il potenziamento di quelle esistenti, derivanti da nuove costruzioni o ampliamenti di edifici esistenti, dovranno essere commisurati alle effettive esigenze funzionali opportunamente documentate. Sugli edifici esistenti destinati ad attrezzature socio - sanitarie sono consentiti tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui al Titolo III, Capo I delle presenti norme purché finalizzati al soddisfacimento delle esigenze funzionali opportunamente documentate. Sugli edifici sottoposti al vincolo di cui alla Parte Seconda del D.Lgs 22.01.2004 n.42 (ex L. 1039/1939) sono consentiti esclusivamente interventi di restauro e risanamento conservativo.

14bis. **H1 – Residenza sanitaria:** Nella frazione di Pancole è individuata un'area destinata alla realizzazione di una struttura sanitaria assistenziale con caratteristiche residenziali e semiresidenziali, ambulatori medici, spazi di servizio per la comunità, attraverso interventi di ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti, i quali potranno essere funzionalmente collegati da un porticato. L'intervento è subordinato alla stipula di convenzione con l'Amministrazione Comunale che disciplini le modalità di realizzazione, gestione ed utilizzazione dei parcheggi a servizio della struttura e degli eventuali spazi aperti all'uso pubblico.

15. **SP- Servizi pubblici o di interesse pubblico:** sono le aree e/o gli edifici destinati ad attrezzature di interesse pubblico in cui sono consentiti interventi edilizi diretti previa approvazione del progetto da parte degli Enti competenti, nel rispetto delle norme statali e regionali vigenti.

16. **IS- Aree e strutture di interesse statale**: sono le aree e/o gli edifici destinati ad attrezzature di interesse statale (Casa di reclusione in loc. Ranza). In tali aree il Piano Operativo si attua attraverso intervento edilizio diretto previa approvazione del progetto da parte degli Enti competenti, nel rispetto delle norme statali e regionali vigenti. Per gli edifici esistenti sono consentiti tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui al Titolo III, Capo I delle presenti norme purché finalizzati al soddisfacimento delle esigenze funzionali opportunamente documentate.

Art. 51 - Aree di integrazione e completamento di attrezzature e servizi pubblici e di interesse collettivo (CPs)

1. Sono le aree libere collocate in tessuti già urbanizzati o a margine degli stessi, perimetrate nella Tav. P3 su base C.T.R. aggiornata in scala 1: 2.000, nelle quali è prevista la realizzazione o l'ampliamento di attrezzature e servizi pubblici o di interesse collettivo.
2. Il POC individua all'interno degli Ambiti di trasformazione definiti dal Piano Strutturale le seguenti aree di

Copia informatica per consultazione

integrazione e completamento dei tessuti residenziali esistenti:

CPs 1_1	Area a verde pubblico e parcheggi Badia a Elmi
CPs 5_1	Ampliamento Polo Scolastico Ulignano
CPs 13_1	Ampliamento parcheggio Bagnaia
CPs 13_2	Nuovo Terminal Bus loc. Baccanella

3. La disciplina specifica riferita alle aree di cui al comma 2 è contenuta nelle "Schede normative e di indirizzo" il cui repertorio completo è contenuto nell'Allegato N1A delle presenti norme. In ciascuna scheda sono tra l'altro indicati:

- Lo strumento previsto per l'attuazione dell'intervento.
- Il dimensionamento, le destinazioni d'uso ammissibili e la disciplina urbanistica di dettaglio.
- La definizione dell'impianto urbanistico generale, attraverso la definizione di uno specifico Schema Direttore.
- Le attrezzature pubbliche o di interesse pubblico da realizzarsi.
- La disciplina degli immobili e delle aree comprese nell'area di completamento in caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del Piano Operativo in difetto di approvazione del progetto edilizio.
- La fattibilità geologica dell'intervento.
- Le eventuali misure di compensazione e mitigazione derivanti dal processo di VAS.
- La presenza di Beni Paesaggistici individuati dal vigente PIT-PPR.

4. Le previsioni di cui al presente articolo perdono efficacia nei termini previsti dall'art. 95 della LR 65/14 e s.m.i.

Art. 52 - Aree di trasformazione degli assetti insediativi con destinazione a servizi pubblici o di interesse collettivo (TRs)

1. Sono le aree di nuovo impianto individuate all'interno degli Ambiti di trasformazione definiti dal Piano Strutturale e perimetrate nella Tav. P3 su base C.T.R. aggiornata in scala 1:2.000, finalizzate alla localizzazione di servizi ed attrezzature pubbliche o di interesse pubblico.

2. Il Piano Operativo individua all'interno degli Ambiti di trasformazione definiti dal Piano Strutturale le seguenti Aree di trasformazione urbanistica con destinazione a servizi pubblici o di interesse collettivo (TRs):

TRs 14_2	Servizi di interesse collettivo, San Gimignano loc. Belvedere

3. La disciplina specifica riferita alle aree di cui al comma 2 è contenuta nelle "Schede normative e di indirizzo" il cui repertorio completo è contenuto nell'Allegato N1A delle presenti norme. In ciascuna scheda sono tra l'altro indicati:

- Il soggetto (pubblico e/o privato) cui compete l'iniziativa per l'attuazione dell'intervento di trasformazione.
- Le finalità dell'azione di trasformazione.
- Lo strumento previsto per l'attuazione dell'intervento.

Copia informatica per consultazione

- Le modalità, i tempi e le fasi di attuazione con l'eventuale identificazione delle UMI.
- I dimensionamenti, le destinazioni d'uso ammissibili e la disciplina urbanistica di dettaglio.
- La definizione dell'impianto urbanistico generale attraverso la definizione di uno specifico Schema Direttore.
- Gli interventi e/o le attrezzature pubbliche o di interesse pubblico da realizzarsi.
- Le invarianti strutturali e le eventuali discipline speciali riferite all'area d'intervento.
- La disciplina degli immobili e delle aree comprese nell'area di trasformazione in caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del Piano Operativo.
- La fattibilità geologica dell'intervento.
- Le misure di compensazione e mitigazione derivanti dal processo di VAS.
- La presenza di Beni Paesaggistici individuati dal vigente PIT-PPR.

4. Le previsioni di cui al presente articolo perdono efficacia nei termini previsti dall'art. 95 della L.R. 65/2014 e s.m.i.

Copia informatica per consultazione

Capo III – Il sistema del verde

Art.53 – Aree a verde pubblico e sportivo (VP)

1. Sono le aree per spazi pubblici destinati al verde pubblico urbano ed alle attrezzature per il gioco, lo sport ed il tempo libero, sia esistenti che di progetto. Tali aree sono di proprietà di enti pubblici ovvero preordinate all'acquisizione, anche mediante procedura espropriativa, da parte del Comune.

2. Le aree a verde pubblico e sportivo sono individuate nella Tav. P3 "Disciplina per la gestione e la trasformazione degli assetti insediativi" su base C.T.R. aggiornata in scala 1:2.000 e si distinguono come segue:

G – PA	Verde urbano pubblico a giardino o a parco
VA – VS	Verde urbano pubblico attrezzato o sportivo
VC	Verde urbano pubblico di connettività

3. Ciascuna di dette aree è perimetrata con apposita grafia nelle Tavv. P1 e P3, distinguendo tra quelle esistenti (tratto continuo) e quelle di progetto (tratto discontinuo), e contraddistinta con la sigla corrispondente alla specifica funzione tra quelle indicate al comma 2.

4. **G–PA – Verde urbano pubblico a giardino o a parco**: Sono le aree a verde pubblico localizzate all'interno dei tessuti urbani destinate a parco urbano (PA) o a giardino pubblico, verde di quartiere ed elementare (G). In tali aree il Piano Operativo si attua attraverso intervento edilizio diretto previa approvazione del progetto da parte della Giunta Comunale, nel rispetto delle norme statali e regionali e dei valori paesistici ed ambientali del contesto. E' vietata la realizzazione di nuova costruzioni; sono ammesse le opere infrastrutturali e d'arredo necessarie per la fruizione del verde e gli interventi di tipo manutentivo sia del patrimonio verde che dei manufatti esistenti; le pavimentazioni devono essere realizzate con materiale drenante in modo da garantire un grado di permeabilità superficiale pari all'80%.

All'interno delle aree a parco urbano (PA) deve essere mantenuta l'attuale destinazione, caratterizzata dalla prevalente o esclusiva valenza vegetazionale, favorendo la fruizione pubblica del verde anche attraverso la realizzazione di percorsi naturalistici a scopo didattico. A tal fine i parchi urbani non possono essere frazionati attraverso recinzioni o separazioni fisiche permanenti di qualsiasi natura e devono conservare l'unitarietà formale storicizzata, mantenendo gli assetti vegetazionali, le opere di arredo, nonché gli elementi decorativi che si mostrano con essa coerenti.

Le operazioni sul patrimonio verde sono finalizzate al mantenimento delle caratteristiche di naturalità e biodiversità con la conservazione e piantumazione di specie autoctone e devono prevedere:

- la manutenzione programmata delle impianti arborei ed arbustivi da conservare o integrare mediante reintegro degli esemplari mancanti, morti o ammalorati, nel rispetto delle specie arboree e arbustive e delle sedi di impianto originarie;

Copia informatica per consultazione

- le potature programmate e straordinarie, gli eventuali abbattimenti, le modalità di innesto e raccolta frutti;
- la schedatura del patrimonio erbaceo arbustivo (specificando il nome scientifico, il nome volgare, la famiglia, l'origine, l'altezza/dimensioni, il portamento, le foglie, i fiori, i frutti e le esigenze pedoclimatiche).

In coerenza con il Piano Strutturale, il Piano Operativo riconosce le seguenti aree, esistenti o in progetto, quali componenti del sistema integrato dei parchi e giardini pubblici ed elementi di invarianza Strutturale :

- Il Parco del complesso di Santa Fina a San Gimignano
- Il Parco della Rocca di Montestaffoli
- Il verde basamentale delle mura di San Gimignano
- I Giardini di piazzale Martiri di Montemaggio
- Il Parco di Santa Lucia
- Il Parco di Pancole
- Il Parco di Ulignano
- Il Parco di Castel San Gimignano
- Il Parco Fluviale dell'Elsa e del Torrente dei Casciani
- Il Pomario delle Mosse
- Il Parco Agrario di San Gimignano e di Ulignano
- Il Giardino dei Frutti Perduti (Orto dell'ex carcere di San Domenico)
- Il Parco dell'abbazia di Badia a Elmi
- Il Parco urbano della Steccaia in loc. Badia a Elmi

Per le aree a parco agrario ed a parco fluviale valgono le disposizioni di cui rispettivamente agli artt. 85 e 99 delle presenti norme. Per le aree a parco ricomprese all'interno di aree di trasformazione o di riqualificazione valgono le disposizioni contenute nelle relative "Schede normative e di indirizzo" di cui all'Allegato N1A delle presenti norme.

5. VA–VS – Verde urbano pubblico attrezzato o sportivo: Sono le aree a verde pubblico dotate di attrezzature per il riposo, il gioco e lo svago (VA) o dotate di impianti per la pratica di attività sportive sia agonistico che amatoriale (VS). In tali aree il Piano Operativo si attua per intervento edilizio diretto previa approvazione del progetto da parte della Giunta Comunale, nel rispetto delle norme statali e regionali e dei valori paesistici ed ambientali del contesto. Sono ammesse le opere infrastrutturali e d'arredo necessarie per la fruizione del verde e piccole attrezzature ricreative di basso impatto e rivolte all'utenza diffusa (piste di pattinaggio, bocciodromi, percorsi – vita e simili). E' inoltre ammessa l'installazione di strutture di servizio all'utenza (chioschi, punti di ristoro e simili) e la realizzazione di modeste costruzioni necessarie per l'uso o la manutenzione dell'area (locali tecnici, impianti tecnologici, servizi igienici e simili).

Sono previsti gli interventi di tipo manutentivo sia del patrimonio verde che dei manufatti esistenti; le pavimentazioni devono essere realizzate con materiale drenante in modo da garantire un grado di permeabilità superficiale pari all' 80%. Nelle aree a verde sportivo (VS) è ammessa la realizzazione, l'ampliamento o la trasformazione di attrezzature sportive e dei relativi impianti. Le attrezzature e gli impianti devono presentare un elevato grado di compatibilità ambientale ed essere progettati in modo da permettere un uso polivalente e programmato di più discipline sportive o attività motorie, oltre a garantire l'accessibilità e l'uso da parte di tutti i cittadini. Dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti necessari per il contenimento dei consumi energetici ed

Copia informatica per consultazione

idrici in applicazione delle disposizioni del vigente Regolamento Edilizio comunale in materia di bioedilizia, risparmio energetico e sviluppo delle fonti rinnovabili e nel rispetto della normativa nazionale e regionale in materia.

6. **VC – Verde urbano pubblico di connettività**: Sono le aree a verde pubblico interne al tessuto insediativo che hanno la funzione di mantenere o stabilire collegamenti fra le aree verdi presenti o previste negli insediamenti urbani. Ne fanno parte in particolare il verde e le alberature adiacenti alle strade o poste in prossimità della viabilità pubblica. All'interno di tali aree sono previsti interventi di manutenzione programmata del verde e opere di valorizzazione attraverso la piantumazione di essenze floreali ed arbustive tipiche dei luoghi e l'installazione di elementi di arredo o di opere d'arte.

Art.54– Aree a verde privato (V)

1. Le aree a verde privato (V) sono individuate nella Tav. P3 "Disciplina per la gestione e la trasformazione degli assetti insediativi" su base C.T.R. aggiornata in scala 1:2.000 e si distinguono come segue:

MU	Verde privato di margine urbano
Vp	Verde urbano privato
VpA	Verde privato attrezzato
O	Orti urbani
Gp	Giardini privati da sottoporre a tutela

2. **MU – Verde privato di margine urbano**: Sono le aree a verde privato interposte tra i tessuti urbani e il territorio Rurale, localizzate all'interno degli Ambiti di trasformazione definiti dal Piano Strutturale e precisati dal presente Piano Operativo, che conservano le originarie caratteristiche prevalentemente agricole. All'interno di tali aree è consentito lo svolgimento delle normali pratiche agricole. E' vietata qualsiasi forma di nuova edificazione (anche interrata) con eccezione degli annessi e manufatti per l'esercizio dell'agricoltura amatoriale di cui all'art. 70 e degli annessi agricoli aziendali di cui all'art. 69. Sugli edifici eventualmente presenti sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia di cui all'art.36 delle presenti norme.
3. **Vp – Verde urbano privato:** Sono le aree a verde privato di pertinenza degli edifici, localizzate all'interno dei tessuti urbani, da conservare ed usare nel rispetto delle loro caratteristiche e destinazioni. Tali aree conservano la destinazione a verde anche in caso di cambio di destinazione d'uso dell'edificio di cui costituiscono pertinenza e non possono essere utilizzate per altri usi o funzioni. All'interno delle aree a verde urbano privato è vietata qualsiasi attività e/o intervento che possa danneggiare l'apparato vegetale o compromettere l'immagine; è vietato in particolare l'abbattimento di qualsiasi pianta di alto o medio fusto salvo nei casi di morte della pianta o di dimostrato pericolo e/o danneggiamento degli edifici adiacenti; in tal caso si dovrà provvedere al reimpianto delle alberature in pari numero. E' vietata inoltre qualsiasi forma di nuova edificazione (anche interrata) incluse le costruzioni precarie (serre, baracche, capanni, ecc) o per deposito di materiali. Sugli edifici eventualmente presenti sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia conservativa di cui all'art.36 delle presenti

Copia informatica per consultazione

norme. Dovranno essere mantenute e conservate le pavimentazioni esistenti; eventuali nuove pavimentazioni dovranno essere realizzate in cotto o pietra naturale e preferibilmente appoggiate al suolo su letto di sabbia o terra, limitando l'impiego di massetti in calcestruzzo o muratura. La superficie pavimentata non dovrà alterare le caratteristiche generali della permeabilità dei suoli e non dovrà comunque superare il 25% dell'intera superficie; dovranno essere mantenuti e curati i sistemi di conservazione, smaltimento e regimazione delle acque piovane. È consentita l'installazione di piccoli manufatti mobili, semplicemente appoggiati al suolo, assimilabili ad arredi da giardino realizzati in legno o ferro secondo quanto disciplinato dal vigente Regolamento Edilizio comunale. Nei giardini non sottoposti a tutela sono consentiti gli orti urbani.

4. **VpA – Verde privato attrezzato:** Sono le aree a verde privato dotate di attrezzature per il gioco e lo svago o di impianti per la pratica di attività sportive. In tali aree il Piano Operativo si attua per intervento edilizio diretto, nel rispetto delle norme statali e regionali e dei valori paesistici ed ambientali del contesto. E' vietata la realizzazione di nuove volumetrie anche interrate. In caso di utilizzazione collettiva sono ammesse le opere infrastrutturali e d'arredo necessarie per la fruizione dell'area, inclusa l'installazione temporanea di strutture leggere a servizio all'utenza. Sono ammessi gli interventi di manutenzione e adeguamento delle attrezzature e degli impianti esistenti e la realizzazione di volumi tecnici nei limiti fissati dal Regolamento Edilizio comunale.

5. **O – Orti urbani:** Sono le aree a verde privato ad uso ortivo localizzate all'interno dei tessuti urbani. In coerenza con il Piano Strutturale il Piano Operativo individua il sistema degli orti urbani quale invariante Strutturale del territorio. A tal fine gli orti urbani sono riconosciuti come aree sottoposte a tutela da conservare e valorizzare nel rispetto delle loro caratteristiche e funzioni originarie. Tali aree mantengono la destinazione a verde anche in caso di cambio di destinazione d'uso dell'edificio di cui costituiscono pertinenza e non possono essere utilizzate per altri usi o funzioni. All'interno degli orti urbani è previsto il mantenimento della vegetazione originaria e la valorizzazione dei sistemi tradizionali di coltivazione agraria. E' vietato l'abbattimento di qualsiasi pianta di alto o medio fusto salvo nei casi di morte della pianta o di dimostrato pericolo e/o danneggiamento degli edifici adiacenti; in tal caso si dovrà provvedere al reimpianto delle alberature in pari numero. E' vietata qualsiasi forma di nuova edificazione (anche interrata) incluse le costruzioni precarie (serre, baracche, capanni, ecc…) o per deposito di materiali. E' vietata in particolare l'apertura di nuovi accessi carrabili anche se preesistenti. Sugli edifici eventualmente presenti sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia di cui all'art.36 delle presenti norme. Le eventuali nuove pavimentazioni dovranno essere realizzate in cotto o pietra naturale e preferibilmente appoggiate al suolo su letto di sabbia o terra, limitando l'impiego di massetti in calcestruzzo o muratura. La superficie pavimentata non dovrà alterare le caratteristiche generali della permeabilità dei suoli e non dovrà comunque superare il 25% dell'intera superficie; dovranno essere mantenuti e curati i sistemi di conservazione, smaltimento e regimazione delle acque piovane. E' consentita l'installazione di piccoli manufatti mobili, semplicemente appoggiati al suolo, assimilabili ad arredi da giardino realizzati in legno o ferro secondo quanto disciplinato dal vigente Regolamento Edilizio comunale.

6. **Gp – Giardini privati da sottoporre a tutela:** Sono le aree a verde privato caratterizzate dalla presenza di giardini formali o parchi storici, connotati da caratteri di pregio sia per gli aspetti naturalistici e vegetazionali che per il disegno d'impianto o che si affacciano sulle mura medievali di San Gimignano e di Castel San Gimignano. Oltre al valore storico-testimoniale e paesistico- ambientale tali aree costituiscono il complemento fondamentale di edifici o complessi edilizi di particolare pregio e svolgono un ruolo determinante per la conservazione degli

Copia informatica per consultazione

ecosistemi in funzione della diversificazione botanica, della regimazione delle acque e della modellazione dei suoli. I giardini privati da sottoporre a tutela sono riconosciuti quale invariante Strutturale del territorio. Costituiscono elementi di invarianza sottoposti a tutela integrale:

- le sistemazioni e la continuità con le ville e gli edifici storici;
- gli assi visuali aventi origine nelle sistemazioni dei giardini;
- gli impianti arborei coerenti con il disegno originario;
- i percorsi e le opere di sistemazione esterna storicizzate;
- le opere e gli elementi decorativi.

Le aree destinate a giardini privati da sottoporre a tutela possono essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione e di restauro e non possono essere frazionate attraverso recinzioni o separazioni fisiche permanenti di qualsiasi natura. Devono conservare l'unitarietà formale storicizzata, mantenendo gli assetti vegetazionali, le opere di arredo, nonché gli elementi decorativi che si mostrano con essa coerenti. E' vietata qualsiasi forma di nuova edificazione incluse le costruzioni precarie (serre, baracche, capanni, ecc) o per deposito di materiali. Sugli edifici eventualmente presenti sono consentiti interventi fino al restauro e risanamento conservativo di cui all'art.36 delle presenti norme, salvo quanto prescritto nelle specifiche Schede Norma del Piano Operativo. Gli impianti arborei ed arbustivi, comprese eventuali formazioni a filare, devono essere conservati e completati mediante reintegro degli esemplari mancanti, morti o ammalorati, nel rispetto delle specie arboree e arbustive e delle sedi di impianto originarie. Tali impianti devono in ogni caso conservare i rapporti di continuità fisica e funzionale con gli edifici che ne costituiscono il principale riferimento storico.

7. I proprietari delle aree di cui al presente articolo sono tenuti ad eseguire periodicamente le necessarie opere di manutenzione del verde e delle canalizzazioni delle acque piovane.

Art.55 – Verde della fascia basamentale delle mura di San Gimignano (VBS)

1. Sono le aree a verde, pubblico o privato, comprese nella fascia basamentale di rispetto delle mura del centro storico di San Gimignano. Tali aree costituiscono il naturale completamento della cinta muraria e assolvono ad un indispensabile ruolo di complementarità paesaggistica e funzionale alle mura ed al tessuto storico della città.

2. In tali aree, sottoposte a tutela integrale, il Piano Operativo si attua per intervento edilizio diretto previa approvazione di un progetto unitario, esteso a tutta l'area e/o a parti organiche di essa, da parte dell'Amministrazione Comunale previo parere della locale Soprintendenza per i Beni Culturali ed Ambientali. Il progetto, nel rispetto dei valori storico – artistici e paesistico – ambientali del contesto, potrà prevedere la realizzazione delle opere infrastrutturali e d'arredo (camminamenti, punti di accesso al centro storico, spazi per la sosta ed il riposo, sistemi di illuminazione, etc) necessarie per la fruizione dell'area e della città murata. I percorsi ed i camminamenti dovranno essere preferibilmente realizzati con semplice imbrecciatura, oppure con sistemazioni con inerti (breccia o altro) e leganti, purché sia garantito il medesimo effetto estetico della semplice imbrecciatura. Per la delimitazione di tali percorsi è consentito, ove necessario, l'impiego di siepi, staccionate in legno e/o ringhiere semplicemente infisse al suolo; le eventuali opere di sostegno del terreno dovranno essere realizzate con i metodi dell'ingegneria naturalistica.

Copia informatica per consultazione

3. E’ vietata ogni forma di nuova edificazione (anche interrata) incluse le costruzioni precarie (serre, baracche, capanni, ecc) o per deposito di materiali e, più in generale, qualsiasi struttura in muratura. E’ vietato altresì l’uso dell’asfalto,di recinzioni metalliche, di pavimentazioni in cotto, cemento o pietra.

Copia informatica per consultazione

Capo IV – Il sistema infrastrutturale

Art.56– La viabilità storica e strade bianche

1. Si definisce viabilità storica la rete viaria presente al 1823 ed al 1937 individuata dal Piano Strutturale e riportata nella Tav. QC2 "Viabilità storica" in scala 1: 10.000.

2. In coerenza con il Piano Strutturale il presente Piano Operativo riconosce come invariante Strutturale del territorio la viabilità storica con i relativi manufatti e la struttura viaria di crinale come struttura organizzativa ed elemento generatore del sistema insediativo sparso. A tal fine devono essere conservati i seguenti elementi di invarianza:

- i caratteri planoaltimetrici dei tracciati;
- il selciato dove esistente e mantenibile;
- il rapporto tra percorso generatore e insediamento generato;
- le opere di raccolta e convogliamento delle acque;
- le opere di sistemazione e contenimento del terreno;
- i manufatti minori come: tabernacoli, cippi, steli, fonti e più in generale tutti gli elementi testimoniali;
- le alberature, le siepi e le essenze arbustive presenti ai lati della strada; in presenza di essenze infestanti è ammessa la loro sostituzione con specie autoctone.

3. È prescritta la tutela ed il ripristino della continuità e della percorribilità dei tracciati, nonché il recupero delle opere d'arte e degli elementi di cultura materiale (recinzioni, fontane, ciglionamenti, muri a secco, fosse di scolo, etc). È vietata qualsiasi interruzione, deviazione o alterazione dei tracciati storici; sono fatte salve le opere di adeguamento necessarie quando le pendenze o i raggi di curvatura o le ridotte dimensioni della carreggiata costituiscono pericolo alla circolazione veicolare. Le condizioni di pericolo devono essere verificate ed attestate dalla Polizia Municipale. Le eventuali opere di adeguamento del tracciato non devono incidere sui caratteri storico – testimoniali del tracciato né costituire fratture alle strutture consolidate del paesaggio.

In coerenza con il PS, in relazione ad accertate esigenze di sicurezza, è ammessa la realizzazione di un tracciato alternativo in corrispondenza del complesso edilizio in loc. Montauto, come individuato nella cartografia di PO*Tav. P2-Territorio rurale*.

È ammessa inoltre la realizzazione di un tracciato alternativo in corrispondenza del complesso edilizio Molino dei Foci, come individuato nella cartografia di PO *Tav. P2-Territorio rurale*.

4. È ammessa la pavimentazione delle strade bianche esclusivamente attraverso l'impiego di materiali e tecniche a basso impatto ambientale e coerenti con il contesto paesaggistico, quali soluzioni cementizie ecologiche e/o altre innovative pavimentazioni drenanti che non alterino l'effetto cromatico originario e con le seguenti limitazioni:

- relativamente alle strade private o vicinali a uso pubblico, la pavimentazione completa è ammessa, secondo i materiali e le tecniche di cui al presente comma, unicamente se i tracciati sono a sfondo chiuso o comunque non collegano viabilità principali; in caso contrario, sono ammessi puntuali interventi manutentivi al fine di evitare il sollevamento di polveri in prossimità delle abitazioni private o situazioni di pericolo per la sicurezza della circolazione derivanti, a titolo esemplificativo e non esaustivo, da elevate pendenze, dalla larghezza della

Copia informatica per consultazione

carreggiata o da fenomeni di dilavamento, verificate ed accertate dalla Polizia Municipale.

5. Quando non più carrabile, la viabilità storica dovrà essere mantenuta a cura dei frontisti come tracciato pedonale e ciclabile; su tali strade, pubbliche o vicinali, deve essere garantita la libera percorribilità dei tracciati.

6. I programmi aziendali (PAPMAA) di cui all'art. 63, che prevedano la realizzazione di nuove costruzioni dovranno essere corredati da uno specifico studio sui tracciati della viabilità storica che interessano l'area di intervento. Tale studio dovrà dare puntuale dimostrazione dell'evoluzione dei tracciati, del loro uso attuale, del loro stato di conservazione, della loro pubblica utilità e fruizione e delle eventuali opere previste o per il loro mantenimento o ripristino. È facoltà del Comune subordinare l'approvazione del PAPMAA all'attuazione di specifici interventi di manutenzione, conservazione o ripristino dei tracciati storici nonché imporre eventuali limitazioni al traffico veicolare.

7. In riferimento agli obiettivi di valorizzazione del percorso della via Francigena, il POC individua, nell'ambito del recupero del patrimonio edilizio esistente, alcuni interventi rivolti all'offerta di servizi di base e punti informativi, da realizzarsi attraverso interventi pubblici e/o privati convenzionati, come disciplinati dalle specifiche Schede Normative e di indirizzo di cui all'Allegato N1B. Tutti gli interventi dovranno essere realizzati in coerenza con gli indirizzi e le misure dello specifico progetto regionale, anche in riferimento alla segnaletica territoriale.

Art.57 – La rete della mobilità

1. La rete della mobilità è costituita dalle aree pubbliche, di uso pubblico, o a destinazione pubblica che comprendono, oltre alla rete di viabilità comunale e sovracomunale, esistente o di previsione, i relativi spazi accessori, nonché quelli necessari per consentire e/o organizzare interscambi ed interrelazioni fra i diversi mezzi di trasporto pubblici e privati.

2. La riorganizzazione e riqualificazione del sistema della mobilità urbana dovrà essere affrontata prendendo a riferimento la recente normativa nazionale relativa ai Piani Urbani della Mobilità Sostenibile (PUMS - linee guida DM del 04/08/2017) per individuare e attuare tutte le più idonee soluzioni infrastrutturali e di regolamentazione dell'accessibilità atte ad assicurare un'efficace mitigazione degli impatti, che in particolare l'elevata domanda turistica attratta determina sul territorio. A tale scopo in questo ambito di pianificazione e programmazione delle azioni si dovranno individuare anche le maggiori opportunità che i diversi sistemi innovativi di trasporto e le tecnologie ICT-Infomobility possono offrire in termini di ottimizzazione delle reti di mobilità e sostenibilità ambientale. L'adozione di un PUMS potrà pertanto permettere di armonizzare le diverse esigenze di accessibilità relative ai segmenti di domanda attratta/generata attuale e di previsione, garantendo al contempo un sistema di monitoraggio e controllo in tempo reale della mobilità, indispensabile per attuare efficacemente interventi nel breve-medio-lungo periodo, anche attraverso il ricorso a fonti di finanziamento disponibili a livello Europeo, Nazionale e Regionale per incentivare la realizzazione di sistemi di mobilità sostenibile.

3. Nella Tav. P2 "Struttura insediativa e infrastrutturale" su base C.T.R. aggiornata in scala 1:10.000 sono individuate con apposito segno grafico:

- le sedi stradali esistenti;
- le sedi stradali di progetto (nuovi tracciati e interventi di adeguamento della rete esistente);

Copia informatica per consultazione

- le fasce di rispetto stradale.

La definizione di dettaglio dei singoli interventi di modificazione e/o di integrazione dei tracciati stradali è demandata alla fase di progettazione esecutiva, con la quale devono essere precisati i caratteri planoaltimetrici delle nuove infrastrutture viarie e tutte le sistemazioni di corredo, in considerazione delle caratteristiche del sedime interessato e del contesto di riferimento. Tuttavia la progettazione esecutiva non potrà introdurre modificazioni sostanziali; le variazioni saranno finalizzate a minimizzare i movimenti di terra e, in generale, a ridurre l'impatto visivo; le eventuali opere di sostegno e di riporto dovranno essere realizzate con tecniche di ingegneria naturalistica; i muri a retta in cemento armato, ove necessari, dovranno essere rivestiti con pietra locale.

4. Nelle aree per sedi stradali oltre alle carreggiate viarie, è ammessa la realizzazione di:

- parcheggi pubblici sul lato stradale;
- pannelli fonoassorbenti;
- dune artificiali;
- spazi di sosta e parcheggio riservati ai mezzi di trasporto pubblico;
- canalizzazioni di infrastrutture tecnologiche;
- marciapiedi o piste ciclopedonali;
- impianti per la distribuzione dei carburanti di uso pubblico nel rispetto delle vigenti leggi in materia.

5. È vietata su tutto il territorio comunale l'apposizione di cartelli pubblicitari lungo la rete stradale comunale e sovracomunale con eccezione della segnaletica verticale prevista dal codice della strada e dai regolamenti comunali. I cartelli esistenti alla data di approvazione del POC devono essere rimossi alla scadenza del contratto con l'ente competente.

6. Negli spazi pubblici accessori, e più in generale nelle aree scoperte non usufruite per la viabilità, e ad essa immediatamente adiacenti, è ammessa esclusivamente la realizzazione di servizi e/o attrezzature pubbliche o di uso pubblico (percorsi pedonali, piste ciclabili, fermate dei mezzi di trasporto pubblico, arredo urbano, sistemazioni a verde, etc).

7. Gli interventi di manutenzione, di modificazione e/o di integrazione dei tracciati stradali sono riservati al Comune e/o agli Enti istituzionalmente competenti. È tuttavia consentita l'esecuzione di opere viarie (e relativi sottoservizi) da parte di soggetti privati, previo specifico atto di assenso dell'Amministrazione Comunale e la sottoscrizione di una convenzione a garanzia della corretta e completa esecuzione delle opere.

8. La progettazione deve essere improntata al criterio della riduzione dell'inquinamento acustico (tenendo conto delle indicazioni del vigente "Piano comunale di classificazione acustica") e al contenimento dell'impatto paesaggistico dei tracciati.

9. Negli elaborati di POC sono contraddistinte con la sigla ASV le aree destinate all'adeguamento o all'integrazione della viabilità.

Art.58 – La mobilità lenta

1. Sono le aree destinate alla realizzazione di itinerari ciclopedonali, come definiti dall'art. 2, comma 1, lettera F/bis del d.lgs. 30 aprile 1992 n. 285 "Nuovo codice della strada" e s.m.i. (strade locali, urbane, extraurbane o vicinali, destinate prevalentemente alla percorrenza pedonale e ciclabile e caratterizzate da una sicurezza intrinseca a

Copia informatica per consultazione

tutela dell'utenza debole della strada).

2. Tali tracciati sono indicati con apposito segno grafico nella Tav. P2 "Struttura insediativa e infrastrutturale" su base C.T.R. aggiornata in scala 1:10.000 ed integrano la rete ciclabile esistente, costituendo un sistema di mobilità alternativo rispetto alla viabilità carrabile.

3. I percorsi ciclopedonali sono interdetti ai veicoli a motore, fatta eccezione per i mezzi di soccorso e per quelli necessari per gli interventi di manutenzione.

4. La sezione minima delle strade ciclabili è di ml. 1,50 se a senso unico e di ml. 2,50 se a due sensi. La sezione minima dei percorsi pedonali è di ml. 1,50 fatte salve particolari e documentate necessità costruttive e/o progettuali.

5. La definizione di dettaglio dei percorsi ciclabili e degli itinerari ciclo–pedonali è demandata alla fase di progettazione definitiva ed esecutiva, con la quale devono essere precisati i caratteri planoaltimetrici delle nuove infrastrutture viarie e tutte le sistemazioni di corredo, in considerazione delle caratteristiche del sedime interessato e del contesto di riferimento.

6. I percorsi ciclabili e gli itinerari ciclo-pedonali eventualmente previsti all'interno delle aree di trasformazione degli assetti insediativi (TR) e delle aree di riqualificazione urbanistica e paesaggistica (RQ) sono definiti direttamente dai relativi progetti e/o piani attuativi, nel rispetto delle disposizioni contenute nelle "Schede normative e di indirizzo" di cui all'Allegato N1A delle presenti norme.

7. Nell'ambito delle reti di mobilità lenta sono compresi i percorsi di interesse storico paesaggistico, le ippovie ed i percorsi cicloturistici ed escursionistici, che potranno essere oggetto di specifica programmazione/progettazione da parte dell'Amministrazione Comunale in concerto con gli Enti ed i soggetti competenti per la valorizzazione turistica sostenibile del territorio. Per le ippovie è prevista, nell'ambito di progetti pubblici e/o privati convenzionati, la possibilità di realizzazione di "poste" e punti –tappa, purché non prevedano la realizzazione di strutture a carattere permanente. L'individuazione di tali percorsi ha valore di riferimento per la programmazione delle successive fasi progettuali, e non comporta apposizione di vincoli espropriativi.

Art. 59– Fasce di rispetto stradale

1. Sono le aree esterne al confine stradale sulle quali, a tutela della viabilità esistente o di progetto, sussiste il vincolo di inedificabilità esteso anche al sottosuolo.

2. Le fasce di rispetto stradale sono indicate con apposito segno grafico nella Tav. P2 "Viabilità, infrastrutture e reti tecnologiche" su base C.T.R. aggiornata in scala 1:10.000, limitatamente alle strade esterne alla perimetrazione dei centri abitati. Tali aree in relazione alla categoria dell'infrastruttura viabilistica o di trasporto – costituiscono le porzioni di territorio suscettibili di utilizzo per l'adeguamento dei tracciati infrastrutturali, ovvero per la realizzazione di opere di mitigazione degli impatti da questi generati sull'ambiente e sul paesaggio.

3. La profondità delle fasce di rispetto stradale fuori dai centri abitati è stabilita dal Nuovo codice della strada e dal suo Regolamento di attuazione ed esecuzione, cui si rimanda anche per quanto attiene le limitazioni alle opere di carattere non edilizio.

4. Entro il perimetro dei centri abitati dovrà essere rispettato l'allineamento sul fronte strada degli edifici esistenti. In assenza di allineamenti preesistenti si dovrà rispettare una distanza minima dal bordo stradale non inferiore a

Copia informatica per consultazione

ml. 5,00. Sono fatte salve le eventuali maggiori distanze previste negli elaborati progettuali (Tav. P2) o prescritte dalle Schede normative e di indirizzo allegate alle presenti norme (All.N1A), nonché i casi espressamente disciplinati dal Nuovo codice della strada e dal suo Regolamento di attuazione e d'esecuzione (d.p.r. 16 dicembre 1992 n.495) e successivi regolamenti emanati in materia.

5. Nelle fasce di rispetto stradale è ammessa la realizzazione delle seguenti opere purché le stesse non arrechino danno o pregiudizio alla viabilità ed alla sicurezza del traffico:

- canalizzazioni per reti tecnologiche;
- verde di arredo urbano;
- percorsi pedonali e ciclabili;
- parcheggi scoperti;
- accessi carrabili;
- attrezzature di servizio per la gestione delle strade;
- impianti per la distribuzione dei carburanti di uso pubblico (in conformità alle previsioni del presente Piano Operativo e nel rispetto delle vigenti leggi statali e regionali in materia).

6. I vincoli di cui al presente articolo non precludono la possibilità di computare la superficie delle fasce di rispetto stradale ai fini della verifica degli indici previsti dal Piano Operativo o delle altre verifiche comunque necessarie ad accertare la conformità degli interventi di trasformazione o riqualificazione degli assetti insediativi.

7. Per gli edifici esistenti ricadenti all'interno delle fasce di rispetto stradale sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia di cui all'art. 36 delle presenti norme con la limitazione che le eventuali addizioni volumetriche possono essere realizzate solo dalla parte opposta rispetto alla strada; in nessun caso la distanza dalla strada può essere ulteriormente ridotta.

Art.60– Sistema degli approdi al centro storico di San Gimignano

1. Il POC recepisce e conferma gli indirizzi del vigente PS per quanto riguarda il sistema degli approdi al centro storico di San Gimignano, che ampliati e ridefiniti nella conformazione urbanistica e architettonica e inseriti nel contesto ambientale, si configura quale risorsa strategica per soddisfare le esigenze della comunità e per rendere compatibili e sostenibili i flussi turistici con la città storica. La realizzazione e il completamento dei nuovi tracciati di viabilità (circonvallazione di san Gimignano) determineranno nuove condizioni dei flussi di traffico e delle presenze turistiche, tali da determinare l'opportunità di predisporre un organico Piano degli Approdi e della mobilità sostenibile, volto a salvaguardare e valorizzare il patrimonio monumentale, insediativo e paesaggistico attraverso forme di accessibilità sostenibile nelle sue diverse modalità (Piano dell'Accessibilità Urbana – PUMS).

2. Il sistema degli approdi è individuato nella Tav. "P5 Programma d'intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche "su base C.T.R. aggiornata in scala 1:2.000; nella Tav. P3 del Piano Strutturale "Linee guida per la progettazione: Approdi di Baccanella e Bagnaia", confermata e fatta propria dal presente POC, sono riportati gli schemi progettuali di massima da seguire per gli approdi di Baccanella e Bagnaia. (CPs13_1 Bagnaia e CPs 13_2 Terminal Bus Baccanella).

3. **Approdo sud**: È il nodo più significativo, una vera e propria porta per la città. Nel rispetto degli obiettivi del Piano

Copia informatica per consultazione

Strutturale, in attesa della redazione del Piano Urbano della Mobilità Sostenibile (PUMS) o altro Piano di settore, il POC prevede i seguenti interventi:

- Realizzazione del terminal bus/servizio check point per autobus turistici, da ubicare nell'area a sud della rotatoria all'incrocio tra la SP1 e la SP47, finalizzato al miglioramento delle condizioni di sicurezza e accessibilità al centro storico e alle attività adiacenti. L'area terminal dovrà essere dotata di servizi e di idonei collegamenti pedonali con via Baccanella, sia a raso che attraverso un eventuale sottopasso pedonale in modo da facilitare l'accesso al centro monumentale. L'intervento è disciplinato nella specifica Scheda Norma (CPs 13_2) contenuta nell'Allegato N1A;
- Ampliamento del parcheggio Giubileo nell'area residua compresa tra la SP 47 e via Gramsci. L'intervento di ampliamento dovrà prevedere la sistemazione a verde delle fasce lungo strada e l'utilizzo di soluzioni e materiali coerenti con il contesto paesaggistico circostante.

Il POC conferma la previsione dei RU che prevede di riunire il parcheggio Giubileo mediante un sottopasso pedonale con il terminal Bus di Baccanella (CPs 13_2). La previsione prevede la realizzazione di un parcheggio multipiano interrato per posti auto, box privati e posti per disabili. In questo modo l'attuale piazzale oggi utilizzato per parcheggio, viene trasformato in una piazza, in prevalenza sistemata a verde, sopraelevata rispetto alla quota della strada provinciale, a formare, anche in virtù del suo perimetro esterno, una sorta di bastione murato, che costituisce anche un grande piedistallo per l'edificio in mattoni progettato da Ludovico Quaroni. La nuova piazza, inoltre, non rappresenta solo un grande spazio libero e protetto dal traffico, pronta a ricevere il flusso pedonale dei turisti, ma anche una dotazione di servizi specifici di accoglienza, localizzati in un edificio, basso, lungo e porticato, con destinazione di servizio con particolare riferimento alle seguenti funzioni:

- punto informazioni e prenotazioni;
- servizi igienici;
- bar e punto di ristoro;
- servizi comunali o di interesse collettivo;
- ufficio postale;
- sportello bancario.

L'attuazione dell'intervento di riconfigurazione di Piazzale Quaroni e del parcheggio collegato dovrà essere attuato nel rispetto delle indicazioni di cui all'elaborato P05 del vigente Piano Strutturale.

4. **Approdo nord**: Il secondo approdo, è quello di Bagnaia sul fronte nord della città con eventuale bretella di collegamento con la SP di Ulignano (cfr Scheda CPs 13_1, contenuta nell'Allegato N1A); anch'esso caratterizzato da ampliamento, ridisegno complessivo e integrazione con dotazioni di interesse pubblico. Nel rispetto degli obiettivi del Piano Strutturale, in attesa della redazione del Piano Urbano della Mobilità Sostenibile (PUMS) o altro Piano di settore, il POC prevede l'ampliamento del parcheggio esistente, attraverso soluzioni progettuali che garantiscano il rispetto della morfologia dei luoghi, dei rapporti percettivi con il contesto paesaggistico, la permeabilità dei suoli. L'intervento è disciplinato nella specifica Scheda Norma CPs 13_1, contenuta nell'Allegato N1A.
5. **Approdo di Fugnano – Belvedere**: Il terzo approdo è posto in Loc. Fugnano, con funzioni di parcheggio scambiatore ed a servizio degli utenti della zona terziaria, commerciale e produttiva dell'area di riqualificazione di Fugnano – Le Mosse. L'area posta tra il P.I.P. e la rotatoria della circonvallazione in progetto è destinata alla

Copia informatica per consultazione

localizzazione di opere pubbliche ed attrezzature di interesse pubblico quali:

- parcheggio pubblico per turisti e pendolari;
- isola ecologica;
- attrezzature pubbliche o di interesse pubblico (locali ed impianti tecnici, archivi e magazzini comunali, etc);
- terminal merci;
- distributore gas metano per rifornimento mezzi comunali;
- area di servizio per distributore carburanti.

L'approdo di Fugnano è integrato con Belvedere con una bretella di collegamento tra la rotonda di Fugnano sulla circonvallazione e il villaggio scolastico al fine di decongestionare il traffico di servizio.

6. **Approdo in loc. Mulinaccio**: Il quarto approdo è costituito dal parcheggio per autobus di proprietà pubblica posto in Loc. Mulinaccio che è confermato dal Piano Operativo con la previsione di un modesto ampliamento e l'eventuale integrazione con l'adiacente area attrezzata di sosta per camper esistente(privata).
7. Le previsioni del presente articolo si attuano tramite intervento edilizio diretto previa approvazione del progetto da parte della Giunta Comunale, nel rispetto delle norme statali e regionali vigenti in materia. Nella realizzazione delle aree a parcheggio devono rispettarsi i requisiti dimensionali minimi stabiliti all'art. 51 comma 12 delle presenti norme. E' consentita la realizzazione di volumi edilizi di servizio ai nuovi parcheggi (biglietteria, servizi igienici, locali ed impianti tecnici, etc..) commisurati alle effettive esigenze funzionali opportunamente documentate.

Art.61– Reti ed infrastrutture tecnologiche

1. Sono le aree destinate alla realizzazione di linee per il trasporto dell'energia elettrica o all'installazione di ripetitori e impianti per la telefonia mobile, stazioni radio base e simili.
2. **Linee per il trasporto dell'energia elettrica:** I tracciati delle linee elettriche ad alta tensione esistenti sul territorio comunale sono riportati con apposito simbolo grafico nella Tav. P2 "Struttura insediativa e infrastrutturale" su base C.T.R. aggiornata in scala 1:10.000. La costruzione di nuovi elettrodotti è funzionale all'adeguata copertura e all'efficienza del servizio di pubblica utilità sul territorio comunale. Al fine di garantire la sostenibilità dello sviluppo e la tutela dell'ambiente e della salute, la progettazione di nuovi elettrodotti o la modificazione degli elettrodotti esistenti, deve assicurare il rispetto dei limiti di esposizione e degli obiettivi di qualità fissati dalle vigenti normative per i campi magnetici indotti, nonché dei valori estetici dell'ambiente e del paesaggio su tutto il territorio comunale. Nelle fasce di rispetto degli elettrodotti definite ai sensi del d.p.c.m. 8 luglio 2003, sono vietati interventi di nuova edificazione. All'interno delle suddette fasce di rispetto il mutamento della destinazione d'uso degli edifici esistenti che comporti la permanenza prolungata di persone (superiore a 4 ore giornaliere) è ammesso solo a condizione che sia preventivamente verificato il rispetto degli obiettivi di qualità fissati dalle vigenti normative per i campi magnetici indotti dagli elettrodotti. Fino alla determinazione dei parametri per la previsione delle fasce di rispetto, attribuita come competenza allo stato ai sensi dell'art. 4 comma 1 lett. h) della legge 22 febbraio 2001 n.36, si applica quanto stabilito dalla Circolare del Ministero dell'Ambiente del 15.11.2004.

   La costruzione di linee aeree per il trasporto dell'energia elettrica è consentita sul territorio comunale, con

Copia informatica per consultazione

esclusione delle seguenti aree:

- tessuti storici ed insediamenti urbani;
- aree di pertinenza paesistica degli aggregati e dei beni storico –architettonici;
- riserva naturale e ZSC di Castelvecchio;
- aree boscate di particolare valenza paesistica;
- aree agricole coltivate con tessitura agraria a maglia fitta;
- parco agrario di Ulignano e di San Gimignano;
- parco fluviale dell'Elsa e del torrente dei Casciani;
- ambito di tutela paesaggistica della città murata (zona H);
- fasce di rispetto stradale;
- fasce di rispetto cimiteriale;
- aree ricadenti in pericolosità geomorfologica molto elevata;
- aree comprese entro il limite di ml. 10,00 dal piede esterno dell'argine o, in mancanza, dal ciglio di sponda relativo ai corsi d'acqua principali.

All'interno di tali aree è consentita solo l'esecuzione di linee interrate da realizzarsi preferibilmente in aderenza alle sedi stradali pubbliche o private. Riguardo alle linee aeree esistenti, ogni qualvolta si renda necessario un intervento manutentivo anche su tratti parziali di linea elettrica, deve essere previsto l'interramento della linea o del tratto oggetto dell'intervento, salvo motivate esigenze tecniche che ne precludano la fattibilità. Per quanto concerne l'elettrodotto ad alta tensione esistente che attraversa l'abitato di Badia a Elmi, entro tre anni dalla data di approvazione del presente POC è fissato l'obbligo per l'ente gestore di presentare al Comune un progetto di delocalizzazione dell'impianto, in modo tale che il nuovo posizionamento non interferisca con la vita dell'aggregato urbano di Badia Elmi. Inoltre è stabilito l'obbligo per l'ente gestore di provvedere, entro un anno dalla data di approvazione del presente PO, alla rimozione di tutte le linee elettriche in disuso presenti sul territorio comunale e delle relative strutture tecniche (cabine, tralicci, etc).

3. **Impianti per telefonia mobile**: La realizzazione di impianti e installazioni per telefonia mobile è finalizzata a garantire la copertura e l'efficienza del servizio di pubblica utilità sul territorio comunale tenendo conto prioritariamente della necessità di assicurare il rispetto dei limiti di esposizione ai campi elettromagnetici delle popolazioni, nonché dei valori estetici del paesaggio su tutto il territorio comunale. Fatto salvo quanto specificamente stabilito dalle vigenti norme statali e regionali, l'installazione nel territorio comunale di impianti per telefonia mobile è regolamentata dal Piano di Rete per Telefonia Mobile contenente la disciplina per l'installazione degli impianti di radiocomunicazione, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 78 del 21 novembre 2003 e s.m.i. La realizzazione di nuovi impianti di ripetitori per telefonia mobile è consentita esclusivamente nei siti individuati dal suddetto piano; per tali siti valgono i limiti di esposizione ai campi elettromagnetici connessi al funzionamento ed all'esercizio dei sistemi fissi delle telecomunicazioni e radiotelevisivi fissati dal d.m. 10 settembre 1998 n. 381 es.m.i.
4. **Ripetitori radio TV e stazioni radio base**: L'installazione di impianti e ripetitori radio TV e simili è finalizzata a garantire la copertura e l'efficienza del servizio di pubblica utilità sul territorio comunale tenendo conto prioritariamente della necessità di assicurare il rispetto dei limiti di esposizione ai campi elettromagnetici delle popolazioni, nonché dei valori estetici del paesaggio su tutto il territorio comunale. Il Piano Operativo in

Copia informatica per consultazione

conformità con il Piano Strutturale individua il seguente sito (RP) per l'installazione di ripetitori radio TV e antenne radio base, identificato con apposito simbolo grafico nella Tav. P2 "Struttura insediativa e infrastrutturale" su base cartografica C.T.R. aggiornata in scala 1:10.000:

R P	Sito per ripetitori radio TV, impianti per telefonia mobile e antenne radio base in loc. Cusona

La realizzazione del nuovo sito (già inserito nel Piano di Rete per Telefonia Mobile di cui al c.3) è connesso alla delocalizzazione del sito esistente in loc. S.Maria a Villa Castelli, riconosciuto "area sensibile" ai sensi della Del. C.R.T. n. 12 del 16 gennaio 2002; pertanto la messa in funzione del nuovo impianto di Cusona è subordinata alla chiusura del sito di S.Maria a Villa Castelli. Non è consentita la realizzazione di nuovi impianti per ripetitori radio TV e simili al di fuori dei siti individuati dal presente Piano Operativo; per tali siti valgono i limiti di esposizione ai campi elettromagnetici connessi al funzionamento ed all'esercizio dei sistemi fissi delle telecomunicazioni e radiotelevisivi fissati dal d.m. 10 settembre 1998 n. 381 es.m.i.

5. **Infrastrutture per la trasmissione di reti dati in fibra ottica.** E' consentita la realizzazione di nuove reti in fibra ottica, su suolo pubblico o privato, anche in aggiunta a infrastrutture esistenti, fermo restando il ripristino delle aree interessate e l'adeguata integrazione architettonica delle linee con il contesto esistente.

6. La Tav. QC1 "Beni Paesaggistici e Vincoli sovraordinati" di POC individua gli elettrodotti, i gasdotti e il depuratore e le relative fasce di rispetto ai sensi di Legge.

Art.62 – Aree per impianti di distribuzione carburanti

1. Sono le aree destinate ad impianti per la distribuzione carburanti,compresi gli impianti di ricarica per auto elettriche e altri combustibili alternativi previsti dalla normativa vigente, ovvero alla rilocalizzazione degli impianti esistenti che ricadano in condizioni di incompatibilità assoluta ai sensi delle vigenti norme statali e regionali in materia.

2. La realizzazione di nuovi impianti, anche derivanti dalla rilocalizzazione di impianti esistenti,è consentita nel rispetto dei requisiti e condizioni richieste dalla normativa vigente, con particolare riferimento alla L.R. 62/18 e relativo Regolamento attuativo. Gli impianti di distribuzione carburanti possono essere localizzati nel territorio comunali nelle vigenti delle disposizioni di Legge di cui al D.Lgs n. 32/98 e LR 62/2018.

3. La realizzazione di edifici a servizio dell'impianto di distribuzione carburanti è ammessa nel rispetto delle seguenti condizioni:

- superficie coperta non superiore al 15% dell'intera area interessata dall'intervento con esclusione delle pensiline e simili;
- altezza massima del fronte non superiore a ml. 4,00;
- distanza minima dai confini: ml.5,00
- distanza minima dal bordo stradale: ml.10,00
- previsione di spazi a verde con piantumazione di specie arboree in misura non inferiore al 20% dell'intera area.
- obbligo dell'impiego del laterizio e/o del legno e comunque armonizzata con le caratteristiche cromatiche

Copia informatica per consultazione

dell’ambiente circostante.

Copia informatica per consultazione

TITOLO IV – Disciplina per il territorio Rurale

Capo I – Disposizioni generali

Art.63– Programma Aziendale

1. Il programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale (PAPMAA) è formato nel rispetto dei contenuti e delle modalità previste dall'art. 74 della L.R. 65/14 e s.m.i e dal relativo Regolamento di Attuazione; in particolare, indica gli obiettivi strategici che l'azienda intende perseguire; illustra lo stato colturale attuale e quello programmato; descrive le dotazioni aziendali in termini di fabbricati, mezzi e manodopera; individua gli interventi edilizi necessari ai fini del raggiungimento degli obiettivi fissati; indica i tempi e le fasi di realizzazione; contiene la definizione motivata e la descrizione specifica delle opere di riqualificazione ambientale e paesaggistica previste.

2. Il programma aziendale è composto dalla relazione tecnico programmatica e dagli allegati obbligatori nel rispetto delle disposizioni del DPGR 63/R/2016. Esso deve contenere in particolare:

- la descrizione puntuale e dettagliata degli edifici esistenti, specificando l'ubicazione, la destinazione d'uso, superfici e volumi, caratteristiche tipo-morfologiche e costruttive, stato di conservazione e classificazione degli edifici sulla base della schedatura di cui all'Allegato N 1 D-Disciplina degli edifici in territorio rurale;
- la rappresentazione dello stato dei luoghi – assumendo come riferimento le Schede per Unità di Paesaggio del PS – in ordine alla tessitura agraria, agli allineamenti arborei ed arbustivi, alle piante camporili e monumentali, alle formazioni di argine o golena, ai corsi d'acqua, alle sistemazioni agrarie storiche (ciglionamenti, acquidocci, etc), ai manufatti di valore storico- testimoniale, alla viabilità rurale ed alla viabilità storica;.

3. Ai fini della programmazione degli interventi il PAPMAA deve dimostrare la coerenza con gli indirizzi del Piano Strutturale e con la disciplina del Piano Operativo e specificare:

- la superficie agraria da mettere o mantenere a coltura e gli ordinamenti e le produzioni relative;
- le attività integrative e il loro rapporto con le pratiche aziendali;
- gli interventi di rilevanza ambientale in ordine alla difesa del suolo, alla tutela degli aspetti paesistici, alla difesa delle risorse dell'ambiente, con particolare attenzione alle aree di pertinenza fluviale, ai boschi ripariali e alle aree golenali;
- gli interventi atti a favorire e tutelare le risorse genetiche autoctone;
- la dimostrazione della coerenza degli interventi programmati con le invarianti strutturali definite dal Piano Strutturale;
- le misure relative all'approvvigionamento idrico, energetico e allo smaltimento dei rifiuti.

Il programma deve descrivere esattamente gli edifici esistenti o da realizzare, quelli non più necessari alla conduzione dell'azienda, gli interventi sull'esistente e le loro finalità relativamente alle condizioni di vita edi lavoro e della produzione; deve inoltre indicare i tempi e le fasi di attuazione.

Copia informatica per consultazione

4. Sono soggetti alla preventiva approvazione del programma aziendale da parte del Comune gli interventi previsti dalla normativa vigente.

5. Il programma aziendale deve essere corredato degli elaborati necessari e devono essere effettuate le indagini geologiche. Per gli interventi all'interno delle aree di pertinenza paesistica degli Aggregati e dei BSA il programma è corredato dalla documentazione di cui all'art. 84, che ne costituisce parte integrante e sostanziale.

6. Il programma aziendale assume valore di piano attuativo ai sensi dell'art.107 della L.R. 65/14 e s.m.i. ove preveda:

- interventi di ristrutturazione urbanistica comportanti perdita della destinazione d'uso agricola.
- la costruzione di nuove abitazioni rurali aventi una volumetria superiore a 1.500 mc;
- creazione *ex novo* di centri aziendali (costituiti da abitazioni rurali, centri di produzione[2] e relativi annessi), aventi una volumetria complessiva superiore a 3.000 mc;
- la costruzione di nuovi annessi rurali aventi una volumetria complessivamente superiore a 2.000 mc. riferita ad un unico od a più corpi di fabbrica;
- centri di produzione superiori a 2000 mq di SU;
- la combinazione di più casi di cui ai punti precedenti eccedenti i 3.000 mc complessivi.

7. Il dimensionamento delle nuove costruzioni previste dal programma aziendale è determinato tenendo conto dell'obbligo di procedere prioritariamente al recupero e alla riqualificazione architettonica-funzionale degli eventuali annessi agricoli non utilizzati esistenti di proprietà dell'azienda richiedente. In via prioritaria rispetto alla realizzazione di nuovi edifici rurali deve in generale essere contemplata la possibilità di procedere mediante ampliamento o sostituzione edilizia delle consistenze legittime esistenti e non utilizzate per alcuna attività aziendale, ivi compreso l'agriturismo.

8. La realizzazione del programma aziendale è garantita da un'apposita convenzione, o da un atto unilaterale d'obbligo, avente i contenuti e le finalità di cui all'art. 74 comma 6 della L.R. 65/14 e s.m.i.. Lo schema tipo della convenzione o atto unilaterale d'obbligo è approvato dal Consiglio Comunale.

9. Il programma aziendale ha durata decennale; può essere modificato su richiesta dell'imprenditore agricolo nei casi e secondo le modalità previste all'art. 74 L.R. 65/14 e s.m.i..

2 cantine, frantoi, mulini, ecc.

Copia informatica per consultazione

Art. 64– Interventi di sistemazione ambientale

1. La previsione e la progettazione di interventi di sistemazione ambientale volti alla tutela ed alla valorizzazione dell'ambiente e del paesaggio agrario costituisce contenuto obbligatorio del programma aziendale (PAPMAA); l'assenza di tale contenuto comporta la mancata approvazione del programma.

2. Tutte le opere di ordinaria manutenzione ambientale sono obbligatorie e pertanto non possono essere considerate interventi di miglioramento ambientale. Non possono altresì considerarsi opere di miglioramento gli interventi disposti obbligatoriamente dalle vigenti normative statali e regionali in materia di prevenzione incendi, difesa idrogeologica, difesa del patrimonio boschivo, della flora e della fauna.

3. Gli interventi di sistemazione ambientale devono perseguire la riqualificazione ambientale e garantire il mantenimento e la valorizzazione:

- delle formazioni lineari arboree e/arbustive;
- delle alberature segnaletiche di confine e di arredo;
- delle piante camporili o a carattere monumentale in genere;
- delle formazioni arboree d'argine, di ripa, di golena;
- dei corsi d'acqua naturali e artificiali;
- delle sistemazioni idraulico –agrarie;
- della rete scolante artificiale;
- delle particolari sistemazioni agrarie quali acquidocci, terrazzamenti, ciglionamenti, etc;
- dei manufatti di rilevanza storica, culturale o testimoniale, inclusi i manufatti minori;
- della viabilità rurale esistente con verifica del suo stato di efficienza;
- dei tracciati della viabilità storica.

4. Nel rispetto dei contenuti obbligatori di cui all'art 7 del DPGR 63/R/2016, Il progetto degli interventi di sistemazione ambientale deve contenere almeno i seguenti elaborati:

- relazione agronomico – paesaggistica descrittiva delle opere di sistemazione ambientale;
- repertorio fotografico delle emergenze ambientali rilevate;
- planimetria in scala adeguata con indicazione delle emergenze rilevate e degli interventi previsti;
- sezioni ambientali in scala adeguata;
- computo metrico estimativo relativo all'esecuzione e successiva manutenzione delle opere di sistemazione ambientale previste.

5. Gli interventi di sistemazione ambientale previsti al comma 3 sono obbligatori nelle aree riconosciute "emergenze del paesaggio agrario" di cui all'art.83, nonché nelle aree BSA e negli aggregati.

6. Ai sensi dell'art. 83 della L.R. 65/14 e s.m.i., l'obbligo della previsione degli interventi di sistemazione ambientale sussiste anche per le aree di pertinenza – di dimensioni non inferiori ad un ettaro - di edifici oggetto di interventi che comportano il mutamento della destinazione agricola, ovvero di edifici che hanno già perduto l'originaria destinazione agricola e sottoposti ad interventi di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, di

Copia informatica per consultazione

sostituzione edilizia o di ristrutturazione urbanistica. In questi casi le opere di sistemazione ambientale devono garantire un assetto dei luoghi paragonabile a quello ottenibile con l'attività agricola, evitando l'introduzione di fattori estranei al contesto Rurale e garantendo la tutela e valorizzazione degli elementi di cui al comma 3.

7. Il rilascio e l'efficacia dei titoli abilitativi per la realizzazione degli interventi urbanistico – edilizi previsti è in ogni caso subordinata alla stipula di un'apposita convenzione o atto d'obbligo, corredati da idonee garanzie, circa la corretta esecuzione e manutenzione degli interventi di sistemazione ambientale programmati.

Art.65 – Superfici fondiarie minime

1. Fatte salve diverse disposizioni contenute nel piano territoriale di coordinamento (PTCP) della provincia le superfici fondiarie minime da mantenere in produzione necessarie per consentire la costruzione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo o di nuovi annessi agricoli sono quelle stabilite dalla legge vigente.

2. Per i fondi agricoli con terreni di diverso ordinamento colturale, la superficie fondiaria minima si intende raggiunta quando risulti maggiore o uguale ad uno la somma dei quozienti ottenuti dividendo le superfici dei terreni di ciascuna qualità colturale per le relative superfici fondiarie minime.

3. Dal computo delle superfici fondiarie sono in ogni caso escluse le aree improduttive quali argini, incolti, resedi di fabbricati e simili. Le superfici destinate a pascolo, prato o prato-pascolo sono da computarsi solo nel caso in cui l'azienda agricola eserciti l'attività di allevamento di bestiame.

4. Per la dimostrazione dell'utilizzo produttivo dei terreni, fatte salve le verifiche d'ufficio, si fa riferimento al classamento catastale; nel caso in cui lo stesso non risulti aggiornato il richiedente può produrre una dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà con allegata una perizia asseverata da un professionista abilitato con cui attesti l'effettiva coltura in atto.

Art. 66– Criteri di inserimento architettonico e ambientale delle nuove costruzioni

1. La realizzazione di nuove costruzioni in zona agricola ad uso abitativo (esclusivamente per necessità aziendali nel rispetto di quanto previsto della L.R. 65/14 e s.m.i.) e/o annessi è consentita a condizione che venga sempre salvaguardato il paesaggio Rurale in quanto invariante Strutturale. Dovrà essere assicurato il corretto inserimento dei nuovi edifici nel contesto ambientale di riferimento e la coerenza architettonica tra edificato storico preesistente e nuove volumetrie, privilegiando i linguaggi dell'architettura Rurale tipica dei luoghi. A tal fine debbono osservarsi le seguenti disposizioni:

- è vietata l'edificazione nelle aree coltivate con tessitura agraria a maglia fitta (fatti salvi i casi specificati al comma 6 dell'art.83);
- in prossimità dei crinali dei sistemi collinari principali, i criteri di inserimento per i nuovi fabbricati dovranno risultare esclusivamente e strettamente a carattere ipogeo ai fini di preservarne lo skyline;
- l'edificazione di nuove volumetrie è ammessa in accorpamento a fabbricati esistenti o posizionandole in aree limitrofe ai nuclei consolidati, assicurando la conservazione dell'impianto originario e di tutti gli elementi

Copia informatica per consultazione

dell'organizzazione degli spazi aperti e comuni (viali alberati, pertinenze, aie, etc.), evitando l'introduzione di nuove separazioni fisiche quali recinzioni e muretti;

- è da privilegiare il completamento degli edifici aziendali esistenti, evitando la dispersione insediativa delle nuove costruzioni rurali;
- è da rispettare la preminenza dell'edificio o degli edifici storici in rapporto alla viabilità di accesso e ai principali punti di vista da cui possono essere percepiti;
- è da verificare la coerenza degli orientamenti e degli allineamenti delle nuove costruzioni e degli ampliamenti, con gli edifici esistenti, con le forme del resede e con la viabilità di accesso, secondo modelli storicamente consolidati di organizzazione degli spazi aperti della casa Rurale (a sviluppo lineare, posti parallelamente o ortogonalmente all'edificio principale, a corte attorno all'aia, ecc.);
- è da utilizzare il più possibile la viabilità esistente, edificando lungo le strade esistenti ed evitando di tracciarne di nuove;
- è da verificare la conformità delle nuove costruzioni alle norme del P.T.C. e la loro compatibilità con le aree di pertinenza paesistica secondo quanto previsto all'art. 13.14 del piano territoriale suddetto, nel rispetto delle disposizioni di cui all'art.84 delle presenti norme;
- è da tenere conto dei prevalenti caratteri di ruralità nella sistemazione delle pertinenze esterne, evitando il ricorso all'uso dell'asfalto o di estese aree pavimentate e introducendo essenze arboree o arbustive autoctone. Laddove sussistano, nelle pertinenze degli annessi strumentali all'attività, esigenze di carrabilità, dovranno essere privilegiati i materiali di cui all'art. 56 comma 4.

2. La progettazione degli annessi agricoli deve garantire un corretto inserimento nell'ambiente e nel paesaggio, con alterazioni limitate alla semplice realizzazione della nuova volumetria, limitando il più possibile gli sbancamenti e i movimenti di terra, nonché l'eliminazione di alberi, siepi, muri a retta, sistemazioni agrarie o idrauliche preesistenti. Le sistemazioni esterne devono consentire un inserimento ambientale del manufatto tramite il parziale interramento o l'utilizzazione dei dislivelli naturali e delle cortine di verde preesistente o la creazione di nuove quinte con piantagione di essenze locali (siepi, filari, pergolati, piante rampicanti, ecc). Gli accessi devono utilizzare sentieri o viabilità preesistente limitando al massimo l'apertura di nuovi percorsi. È consentita la recinzione delle superfici contermini all'annesso solo nel caso di piccoli allevamenti di animali di cortile. È vietato il deposito all'aperto di residui di lavorazioni derivanti dalle pratiche agricole e selvicolturali, così come definiti dal D.Lgs 152/2006.

Art.67– Nuove residenze rurali

1. I nuovi edifici rurali ad uso abitativo devono essere realizzati adottando tipologie, materiali, proporzioni, colori e tecniche costruttive coerenti con la tradizione edilizia rurale locale ed orientati allo sviluppo della bioedilizia ed al perseguimento del risparmio energetico. Per la realizzazione di tali edifici dovranno essere impiegati i seguenti materiali:

- coppi e tegole alla toscana, di recupero o di tipo invecchiato, per le coperture;
- finitura ad intonaco a base di calce per i paramenti murari esterni ovvero mattoni o pietra locale a faccia vista

Copia informatica per consultazione

nel caso in cui l'edificio ricada all'interno di un contesto già caratterizzato dall'utilizzo di tali materiali;

- infissi nelle forme e dimensioni della tradizione toscana;
- gronde e pluviali in rame o assimilabile;
- comignoli in muratura dal disegno tradizionale;
- pavimentazioni esterne in pietra locale o cotto da esterni.

2. Sono vietate le coperture piane e/o a terrazzo, i terrazzi e le tettoie a sbalzo, le terrazze a tasca, le loggette con pilastrini in cemento armato, l'uso di archetti ribassati, le scale esterne con parapetto in cemento armato.

3. I nuovi alloggi destinati a residenze rurali per il conduttore e/o i salariati agricoli necessari ai fini della conduzione dell'azienda agricola, quali risultino dal programma aziendale (PAPMAA) di cui all'art. 63 presentato al Comune dall'imprenditore agricolo professionale, sono reperiti attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente nel rispetto delle disposizioni contenute nell'Allegato N 1 D- Disciplina degli edifici in territorio rurale.

4. Le dimensioni delle nuove unità abitative devono essere commisurate alle effettive necessità dell'azienda agricola opportunamente documentate nel succitato programma aziendale e in ogni caso non possono eccedere i 110 mq di superficie utile ai sensi dell'art. 4 comma 6 del DPGR 63 R/16.

5. Solo nel caso in cui venga dimostrata attraverso il PAPMAA l'impossibilità oggettiva di reperire gli spazi abitativi necessari all'azienda utilizzando i volumi esistenti è ammessa la realizzazione di nuovi edifici ad uso abitativo in territorio rurale alle seguenti condizioni:

- devono essere mantenute in produzione da parte dell'azienda agricola le superfici fondiarie minime di cui all'art. 65 delle presenti norme.
- la dimensione delle costruzioni non può eccedere quella strettamente necessaria a soddisfare le comprovate esigenze dell'azienda agricola così come risultanti dal programma aziendale (PAPMAA).
- nella realizzazione degli edifici debbono osservarsi i criteri di inserimento architettonico e ambientale per la realizzazione di nuove costruzioni in zona agricola di cui all'art. 66 delle presenti norme.
- le nuove residenze agricole non potranno essere utilizzate ai fini agrituristici per almeno 20 anni dalla loro realizzazione.
- debbono essere assunti gli obblighi previsti dalla vigente normativa regionale in materia attraverso la sottoscrizione di un'apposita convenzione o atto unilaterale d'obbligo con cui l'imprenditore agricolo si impegni a non modificare la destinazione agricola dei nuovi edifici per almeno venti anni dalla loro ultimazione e a non alienare separatamente dagli edifici rurali le superfici fondiarie alla cui capacità produttiva gli stessi sono riferiti, fornendo in proposito idonee garanzie fidejussorie.

6. La realizzazione dei nuovi edifici rurali ad uso abitativo è comunque vietata all'interno delle seguenti aree:

- aree di crinale ed aree coltivate con tessitura agraria a maglia fitta, nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 68 del P.S.;
- aree di pertinenza paesistica degli aggregati e dei beni storico – architettonici di cui all'art. 13.14 delP.T.C.;
- riserva naturale e ZSC di Castelvecchio;
- aree boscate e assimilate a bosco ai sensi della legge regionale 21 marzo 2000 n.39;
- parco agrario di Ulignano e di San Gimignano;

Copia informatica per consultazione

- parco fluviale dell'Elsa e del torrente dei Casciani;
- ambito di tutela paesaggistica della città murata (*zona H*);
- aree ricadenti in pericolosità geomorfologica e pericolosità idraulica molto elevata;
- aree ricomprese nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua ed altre aree inedificabili ai sensi della normativa vigente.

Art.68 – Annessi agricoli aziendali

1. La costruzione di **nuovi annessi agricoli** è soggetta all'approvazione da parte del Comune del Programma Aziendale secondo quanto previsto dall'articolo 74 della L.R. 65/14 e s.m.i., con il quale si dimostri l'impossibilità di reperire gli spazi necessari attraverso il recupero degli edifici rurali esistenti e l'effettiva necessità dei nuovi annessi in relazione alla capacità produttiva dell'azienda.

2. La realizzazione di nuovi annessi agricoli aziendali è ammessa alle seguenti condizioni:

- devono essere mantenute in produzione da parte dell'azienda agricola le superfici fondiarie minime di cui all'art. 65 delle presenti norme;
- la dimensione delle costruzioni non può eccedere quella strettamente necessaria a soddisfare le comprovate esigenze dell'azienda agricola così come risultanti dal programma aziendale (PAPMAA);
- nella realizzazione degli edifici debbono osservarsi i criteri di inserimento architettonico e ambientale per la realizzazione di nuove costruzioni in zona agricola di cui all'art. 66 delle presenti norme;
- debbono essere assunti gli obblighi previsti dalla vigente normativa regionale in materia attraverso la sottoscrizione di un'apposita convenzione o atto unilaterale d'obbligo con cui l'imprenditore agricolo si impegni in particolare a non modificare la destinazione agricola dei nuovi annessi rurali e a non alienare separatamente dagli edifici rurali le superfici fondiarie alla cui capacità produttiva gli stessi sono riferiti.

3. La realizzazione di nuovi annessi agricoli aziendali è comunque vietata all'interno delle seguenti aree:

- aree di crinale ed aree coltivate con tessitura agraria a maglia fitta (fatti salvi i casi di cui al co 6 dell'art. 83).
- riserva naturale e ZSC di Castelvecchio;
- aree boscate e assimilate a bosco ai sensi della legge regionale 21 marzo 2000 n.39;
- parco agrario di Ulignano e di San Gimignano, limitatamente agli edifici entro e fuori terra in muratura;
- parco fluviale dell'Elsa e del torrente dei Casciani;
- ambito di tutela paesaggistica della città murata(zone H), limitatamente agli edifici fuori terra in muratura;
- aree ricadenti in pericolosità geomorfologica e pericolosità idraulica molto elevata;
- aree ricomprese nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua ed altre aree inedificabili ai sensi della normativa vigente.

4. I nuovi annessi agricoli sono realizzati utilizzando un linguaggio architettonico coerente con il contesto di inserimento e nel rispetto della tradizione rurale locale. La progettazione degli annessi agricoli deve garantire un corretto inserimento nell'ambiente e nel paesaggio, con alterazioni limitate alla semplice realizzazione della nuova volumetria, limitando il più possibile gli sbancamenti e i movimenti di terra ed evitando l'eliminazione di alberi, siepi, muri a retta, sistemazioni agrarie o idrauliche preesistenti. Le sistemazioni esterne devono consentire un inserimento ambientale del manufatto

Copia informatica per consultazione

tramite il parziale interramento o l'utilizzazione dei dislivelli naturali e delle cortine di verde preesistente o la creazione di nuove quinte con piantagione di essenze locali (siepi, filari, pergolati, piante rampicanti, ecc). Gli accessi devono utilizzare sentieri o viabilità preesistente limitando al massimo l'apertura di nuovi percorsi. È consentita la recinzione delle superfici contermini all'annesso solo nel caso di piccoli allevamenti di animali da cortile. È vietato il deposito all'aperto di residui di lavorazioni derivanti dalle pratiche agricole e selvicolturali, così come definiti dal D.Lgs 152/2006.

Art.68-bis – Centri produttivi aziendali

1. Si definiscono centri produttivi aziendali quei fabbricati destinati alla trasformazione, confezionamento e stoccaggio di prodotti agro-alimentari quali, a titolo esemplificativo cantine, frantoi, mulini ecc..
2. La realizzazione di centri di produzione dovrà avvenire in coerenza con le caratteristiche dell'intorno adottando soluzioni progettuali in via prioritaria ipogee. Potranno essere valutate soluzioni alternative sulla base di valutazioni oggettive che attestino l'inadeguatezza della soluzione ipogea sulla base, a titolo esemplificativo, dei seguenti criteri:
   - stabilità dei versanti, pericolosità idraulica e geomorfologica;
   - livello di pregio del terreno di cui all'art. 83 delle presenti norme;
   - compromissione dell'uso a cui il centro di produzione è destinato.

Art.69– Annessi agricoli per superfici aziendali inferiori ai minimi

1. La realizzazione di nuovi annessi agricoli commisurati alla capacità produttiva del fondo da parte delle aziende agricole titolari di partita IVA e regolarmente iscritte alla CCIAA, ma con una superficie agricola utilizzata (SAU) inferiore ai minimi di cui all'art. 65 delle presenti norme, è ammessa solo a condizione che siano mantenute in produzione superfici fondiarie superiori al 50% dei minimi stessi.

2. La costruzione dei nuovi annessi è subordinata all'approvazione di un programma aziendale (PAPMAA) con il quale si dimostri l'impossibilità di reperire gli spazi necessari attraverso il recupero degli edifici rurali esistenti e l'effettiva necessità dei nuovi manufatti in relazione alla capacità produttiva dell'azienda.

3. La dimensione massima ammissibile degli annessi è determinata in fase di approvazione del PAPMAA in proporzione al rapporto tra la dimensione aziendale e i minimi fondiari ed in base alla tipologia colturale, all'estensione del fondo, ai mezzi ed alla manodopera impiegati; essa non potrà comunque superare in nessun caso il limite di 80 mq. di SE complessiva.

4. La realizzazione degli annessi è soggetta inoltre al rispetto delle seguenti ulteriori condizioni:
- la dimensione dei manufatti non può eccedere quella strettamente necessaria a soddisfare le comprovate esigenze dell'azienda agricola così come risultanti dal programma aziendale (PAPMAA).
- nel fondo agricolo o comunque nelle aree di proprietà dell'azienda agricola non devono essere già presenti costruzioni utilizzabili allo stesso scopo e le eventuali consistenze abusive esistenti debbono essere rimosse. L'installazione dell'annesso è tuttavia consentita ove sul fondo sia presente una costruzione stabile regolarmente autorizzata di dimensioni sensibilmente inferiori a quelle massime consentite al comma 3: in tal caso dalla superficie edificata (SE) dell'annesso agricolo in progetto deve essere detratta la SE della costruzione già presente.

Copia informatica per consultazione

- nella costruzione degli annessi debbono osservarsi i criteri di inserimento architettonico e ambientale per la realizzazione di nuove costruzioni in zona agricola di cui all'art. 84 delle presenti norme.
- debbono essere assunti gli obblighi previsti dalla vigente normativa regionale in materia attraverso la sottoscrizione di un'apposita convenzione o atto unilaterale d'obbligo con cui il titolare dell'azienda agricola si impegni in particolare a non modificare la destinazione agricola dei nuovi edifici rurali e a non alienare separatamente dagli edifici rurali le superfici fondiarie alla cui capacità produttiva gli annessi sono riferiti.

5. La realizzazione di nuovi annessi agricoli per superfici aziendali inferiori ai minimi è comunque vietata all'interno delle seguenti aree:

- riserva naturale e ZSC di Castelvecchio;
- parco agrario di Ulignano e di San Gimignano, limitatamente agli edifici entro e fuori terra in muratura;
- parco fluviale dell'Elsa e del torrente dei Casciani;
- ambito di tutela paesaggistica della città murata (*zona H*), limitatamente agli edifici fuori terra in muratura;
- aree ricadenti in pericolosità geomorfologica e pericolosità idraulica molto elevata;
- aree boscate e assimilate a bosco ai sensi della legge regionale 21 marzo 2000 n.39;
- aree ricomprese nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua ed altre aree inedificabili ai sensi della normativa vigente.

Art.70 – Annessi per l'esercizio dell'agricoltura amatoriale

1. La realizzazione di annessi agricoli per l'attività agricola amatoriale è consentita nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 78 della L.R. 65/14 e s.m.i e relativo Regolamento di Attuazione, a condizione che la superficie coltivata sia superiore a mq. 300 e i fondi destinati all'esercizio dell'agricoltura amatoriale non siano stati oggetto di frazionamento in data successiva all'atto di Avvio del procedimento di formazione del POC (30 maggio 2017). Sono ammessi i frazionamenti successivi a tale data solo nel caso in cui il frazionamento sia necessario per lievi rettifiche dei confini e/o sia originato da successioni.

2. La dimensione degli annessi è commisurata alle capacità produttive del fondo in relazione alle diverse tipologie colturali. La SE di tali annessi si calcola moltiplicando l'area della coltura prevalentemente praticata, espressa in ettari, per il coefficiente K di cui alla seguente tabella secondo la formula:

SE (mq) = C (ha) x K.

Coltura (C)	**Coefficiente (K)**
orto-floro-vivaistica, vigneto e frutteto, oliveto con più di 350 piante/ha	75
oliveto e seminativo irriguo	50

Copia informatica per consultazione

seminativo, sem. arborato, prato, prato irriguo	35

La dimensione massima ammissibile non può in nessun caso superare il limite di 60 mq di SE, salvo quanto previsto dall'art. 104 delle presenti norme. Per superfici inferiori a mq. 300 non si può realizzare alcun manufatto. In caso di superfici superiori a 300 mq ma con un risultato del calcolo inferiore a 6 è consentita esclusivamente l'installazione di una cabina in legno per il ricovero degli attrezzi di superficie massima 10 mq e altezza media massima di 2,40 ml.

3. Gli annessi, che devono essere privi di dotazioni che ne consentano, anche temporaneamente, l'uso abitativo, debbono essere realizzati con struttura in legno semplicemente ancorata al suolo senza opere murarie, fatte salve le opere strettamente necessarie all'ancoraggio al suolo dei manufatti, copertura a una falda o a capanna, impermeabilizzata con carta ardesiata nelle tonalità del legno o laterizio, tamponatura in assoni di legno grezzo o *sciaveri.* L'installazione degli annessi non deve comportare alcuna modificazione morfologica sostanziale dello stato dei luoghi; la stessa è consentita solo previa demolizione di tutti i manufatti precari o che versano in cattive condizioni o realizzati con materiali plastici e/o metallici, eventualmente presenti sul fondo. Gli annessi su orti confinanti vanno costruiti in aderenza.

4. Nel fondo agricolo non devono essere già presenti costruzioni utilizzabili allo stesso scopo. L'installazione dell'annesso è tuttavia consentita ove sul fondo sia presente una costruzione regolarmente autorizzata di dimensioni sensibilmente inferiori a quelle massime consentite al comma 2: in tal caso dalla superficie edificata (SE) dell'annesso in progetto deve essere detratta la SE della costruzione già presente.

5. In caso di cessazione dell'attività agricola amatoriale o in caso di trasferimento anche parziale del fondo su cui insistono gli annessi, gli stessi debbono essere rimossi. Il richiedente si impegna alla rimozione dell'annesso attraverso la sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo. Resta inteso che in caso di trasferimento totale dei fondi a cui è collegato e sulla base dei quali è dimensionato l'annesso, laddove l'avente causa intenda continuare l'esercizio dell'agricoltura amatoriale, dovrà sottoscrivere un nuovo atto unilaterale d'obbligo ai fini di evitare la rimozione di detto annesso.

6. La realizzazione di nuovi annessi per l'esercizio dell'agricoltura amatoriale è comunque vietata all'interno delle seguenti aree:

- riserva naturale e ZSC di Castelvecchio;
- aree ricadenti in pericolosità geomorfologica e pericolosità idraulica molto elevata;
- aree boscate e assimilate a bosco ai sensi della legge regionale 21 marzo 2000 n.39;
- aree ricomprese nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua ed altre aree inedificabili ai sensi della normativa vigente.

Art.71 – Manufatti temporanei ed ulteriori manufatti ad uso agricolo in assenza di programma aziendale

1. L'installazione di manufatti temporanei è consentita agli imprenditori agricoli nel rispetto delle disposizioni dell'art. 70 della L.R. 65/14 e s.m.i e del relativo Regolamento di Attuazione DPGR 63/R/2016.

2. Costituisce attività edilizia libera, soggetta a comunicazione, l'installazione per lo svolgimento dell'attività agricola

Copia informatica per consultazione

di manufatti aziendali temporanei realizzati con strutture in materiale leggero e semplicemente ancorati a terra senza opere murarie per un periodo non superiore a due anni, comprese le serre aventi le suddette caratteristiche. La comunicazione è accompagnata dall'impegno alla rimozione dei manufatti entro la scadenza del biennio. L'installazione di questi manufatti è subordinata al rispetto delle condizioni ed alla presentazione della documentazione di cui all'art. 1 del Regolamento di attuazione DPGR 63/R/2016, con le limitazioni di cui al precedente comma 1.

3. L'installazione di manufatti aziendali e di serre i sensi dell'art. 70 comma 3 della L.R. 65/14 e s.m.i. relativa all'installazione di serre e di altri manufatti aventi le caratteristiche di cui al comma precedente, ma per un periodo superiore a due anni, è subordinata al rispetto delle condizioni ed alla presentazione della documentazione di cui al Regolamento di attuazione DPGR 63/R/2016 art 2 lettera a, con le limitazioni di cui al precedente comma 1.

4. L'installazione di qualsiasi manufatto non temporaneo, comprese le serre fisse, necessario alla conduzione aziendale, che necessiti di interventi di trasformazione permanenti sul suolo di cui all'art. 70 comma 3 lettera b della LR 65/14 e s.m.i., è subordinata al rispetto delle condizioni ed alla presentazione della documentazione di cui al Regolamento di attuazione n.63/R art. 3, con le limitazioni di cui al precedente comma 1.

5. I manufatti di cui al presente articolo non possono essere inseriti nel computo dei beni aziendali e non possono essere trasformati o riutilizzati per usi diversi da quelli dichiarati. In caso di mancato rispetto, si applica il regime sanzionatorio previsto dalla normativa vigente. L'imprenditore agricolo si impegna a mantenere i manufatti di cui ai commi 3 e 4 per il solo periodo in cui sono necessari allo svolgimento dell'attività agricola, impegnandosi alla loro rimozione e al ripristino dello stato dei luoghi una volta cessata la necessità di utilizzo.

6. La realizzazione di manufatti temporanei è comunque vietata all'interno delle seguenti aree:

- riserva naturale e ZSC di Castelvecchio;
- aree agricole coltivate con tessitura agraria a maglia fitta;
- ambito di tutela paesaggistica della città murata (*zona H*), ad eccezione di quelli disciplinati dall'art. 70 comma 1 della LR 65/2014, fermo restando gli eventuali atti di assenso o nulla osta necessari da acquisire preventivamente e previa stipula di atto d'obbligo col quale il richiedente s'impegna alla rimozione del manufatto trascorsi i due anni e senza possibilità di rinnovo;
- aree ricadenti in pericolosità geomorfologica e pericolosità idraulica molto elevata;
- aree boscate e assimilate a bosco ai sensi della legge regionale 21 marzo 2000 n.39;
- aree ricomprese nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua ed altre aree inedificabili ai sensi della normativa vigente.

Art.71 bis – Interventi sul patrimonio edilizio esistente a destinazione d'uso agricola, in assenza di Programma Aziendale

1. In assenza di Programma Aziendale, su patrimonio edilizio esistente a destinazione d'uso agricola sono consentiti, sempre che non comportino mutamento della destinazione d'uso agricola, siano salvaguardati i caratteri dell'edilizia storico-testimoniale e fermo restando i limiti e le condizioni previste dagli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, tutti gli interventi disciplinati dall'art. 71 della L.R. 65/2014.

Copia informatica per consultazione

Art.72– Mutamento della destinazione d'uso degli edifici in territorio rurale

1. Nel patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 82 comma 4 delle presenti norme.

2. Ai sensi dell'art. 81 della L.R. 65/14 e s.m.i., gli annessi agricoli con inizio lavori successivo al 15 aprile 2007, data di entrata in vigore del DPGR 9 febbraio 2007, n. 5/R, non possono mutare la destinazione d'uso agricola. Gli edifici rurali ad uso abitativo con inizio lavori successivo al 15 aprile 2007, data di entrata in vigore del DPGR 9 febbraio 2007, n. 5/R, non possono mutare la destinazione agricola per almeno venti anni dalla loro ultimazione. Gli edifici rurali, compresi quelli ad uso abitativo, con inizio lavori antecedente al 15 aprile 2007, possono mutare destinazione alle condizioni di cui ai commi successivi, fermo restando quanto stabilito dagli atti d'obbligo, purché lo stato di fatto risulti legittimo.

3. Ferme restando le limitazioni al mutamento della destinazione d'uso agricola di cui al comma precedente e all'articolo 81 della L.R. 65/14 e s.m.i., gli interventi che comportano la perdita della destinazione d'uso agricola degli edifici rurali sono consentiti previa sottoscrizione di convenzione o atto d'obbligo unilaterale nella quale siano individuate anche le aree di pertinenza degli edifici (art. 83 L.R. 65/2014). Per le aree di pertinenza di dimensione inferiore ad un ettaro si applicano le disposizioni di cui all'art. 83 comma 5 della L.R. 65/14 e s.m.i..

4. Posto che gli interventi ammessi sono definiti in rapporto alla classificazione tipologica e di valore degli edifici, il cambio di destinazione d'uso da agricolo a residenziale di edifici già rurali o facenti parte di complessi rurali – ove consentito – è subordinato all'osservanza delle disposizioni contenute all'art. 93.

5. Possono comunque subire trasformazione della destinazione d'uso in residenza gli edifici singoli con struttura ~~in muratura~~ non precaria e che raggiungano, anche a seguito degli interventi, superficie utile pari o superiore a 38 mq.

6. Nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 83 comma 2 della L.R. 65/14 e s.m.i., gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportano la demolizione e la ricostruzione di manufatti agricoli e contestuale mutamento della destinazione d'uso non possono comunque determinare aumento della SE legittimamente esistente.

Art.73 – Autorimesse e locali interrati

1. Nel territorio rurale, non applicandosi i disposti del Titolo III della legge 24 marzo 1989 n. 122 riferiti alle aree urbane, è vietata la realizzazione delle autorimesse pertinenziali di cui all'art.21.

2. All'interno del resede delle abitazioni è ammessa l'installazione di un pergolato in legno o in ferro per il ricovero delle autovetture, nel limite di due posti auto per unità immobiliare, semplicemente ancorato al suolo senza opere murarie, avente esclusiva funzione ombreggiante e con altezza media non superiore a ml. 2,40. È altresì consentita l'installazione di tettoie per il ricovero delle autovetture, nel limite di due posti auto per unità immobiliare, semplicemente ancorate al suolo senza opere murarie, con copertura impermeabilizzata con carta ardesiata nelle tonalità del legno o laterizio.

3. È consentita la realizzazione di volumi tecnici preferibilmente interrati o seminterrati a servizio degli edifici

Copia informatica per consultazione

esistenti delle dimensioni strettamente necessarie all'alloggiamento di apparecchiature tecnologiche e comunque nel rispetto dei limiti massimi stabiliti dal Regolamento Edilizio comunale. Tali volumi devono essere localizzati entro la proiezione dell'edificio soprastante, salvo eccezionali e comprovate ipotesi motivate dal rispetto delle vigenti norme di sicurezza. E' fatto salvo quanto disposto all'art. 75 comma 3 riguardo ai vani tecnici relativi alle piscine. La realizzazione dei volumi tecnici non può comportare in nessun caso la realizzazione di rampe di accesso o l'alterazione del profilo morfologico dei terreni.

4. Gli annessi agricoli aziendali di cui all'art. 68 e gli annessi agricoli per superfici aziendali inferiori ai minimi di cui all'art. 65 possono configurarsi in tutto o in parte come locali interrati o seminterrati. Il dimensionamento di tali locali deve essere comunque commisurato alle esigenze produttive dell'azienda e computato nella documentazione tecnico – agronomica di corredo al programma aziendale (PAPMAA). Nell'esecuzione delle opere si dovrà assecondare l'orografia del sito, limitando qualsiasi alterazione del profilo morfologico dei terreni anche in relazione alla viabilità di accesso e dagli spazi di manovra.

Art. 74 – Serre

1. Le serre sono manufatti finalizzati alla produzione agricola o florovivaistica, realizzate con materiali leggeri e semplicemente appoggiate al suolo e costituite da componenti in tutto o in parte trasparenti per consentire il passaggio della luce e la protezione delle colture dagli agenti atmosferici.

2. L'installazione di serre fisse è consentita esclusivamente alle aziende agricole che mantengono in produzione le superfici fondiarie minime di cui all'art.63 delle presenti norme, in cui se ne dimostri la necessità in relazione alle capacità produttive dell'azienda. La dimensione delle serre è commisurata alle effettive esigenze aziendali e definita all'interno del programma aziendale.

3. La realizzazione di serre fisse è ammessa a condizione che l'azienda agricola si impegni ad impiegare metodologie di coltivazione a basso impatto ambientale (dotazione di sistemi per il riutilizzo della risorsa idrica, riduzione dell'uso di antiparassitari e fitofarmaci, impiego di presidi compresi nel prontuario dei prodotti ammessi per l'agricoltura biologica), favorendo le coltivazioni di tipo biologico ovvero i sistemi di lotta integrata previsti dai piani regionali di sviluppo Rurale.

4. Le serre fisse devono essere rimosse in caso di cessazione dell'attività agricola stessa. Il titolare dell'azienda agricola si impegna alla rimozione dell'annesso attraverso la sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo, prestando in proposito idonee garanzie fidejussorie. Il Consiglio Comunale in sede di approvazione dello schema tipo di atto unilaterale d'obbligo può stabilire forme e modalità di garanzia diverse dalla polizza fidejussoria.

5. La realizzazione di serre fisse o temporanee o con copertura stagionale per lo svolgimento dell'attività agricola è comunque vietata all'interno delle seguenti aree:

- aree di pertinenza paesistica degli aggregati e dei beni storico – architettonici di cui all'art. 13.13 e 13.14 del P.T.C.;
- riserva naturale e ZSC di Castelvecchio;
- aree agricole coltivate con tessitura agraria a maglia fitta;
- parco fluviale dell'Elsa e del torrente dei Casciani;
- ambito di tutela paesaggistica della città murata (*zona H*);

Copia informatica per consultazione

- aree ricadenti in pericolosità geomorfologica e pericolosità idraulica molto elevata;
- aree boscate e assimilate a bosco ai sensi della legge regionale 21 marzo 2000 n.39;
- aree ricomprese nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua ed altre aree inedificabili ai sensi della normativa vigente.

Art. 75– Piscine pertinenziali

1. La realizzazione in zona agricola di piscine pertinenziali, completamente interrate, al servizio di abitazioni o di attività agrituristiche o turistico – ricettive, è consentita ove sia dimostrato un approvvigionamento sufficiente e continuo dell'acqua necessaria senza carico per l'acquedotto pubblico. Le piscine devono inserirsi in maniera adeguata nel paesaggio circostante e mantenere inalterati i caratteri distintivi dell'insediamento rurale, armonizzandosi con l'orografia e la morfologia del terreno e rispettando il tessuto agrario circostante ed in particolare le sistemazioni agrarie storiche o tradizionali (muri a secco, muri di contenimento in pietra, terrazzamenti, ciglioni, acquidocci, viabilità campestre, rete drenante superficiale) e i segni della tessitura territoriale (allineamenti con muri a retta, balzi, filari, alberature, siepi, piantate, etc.).

2. Per la costruzione delle piscine devono osservarsi le disposizioni fissate dal Regolamento Edilizio comunale. E' vietata la realizzazione di piscine totalmente fuori terra di qualsiasi materiale, forma e dimensione. Non possono essere realizzati volumi fuori terra a corredo della piscina, ma sono consentiti volumi interrati nella misura strettamente necessaria a contenere le apparecchiature tecniche. In caso di resede di proprietà condominiale, non è consentita la realizzazione di più di una piscina; non è in ogni caso consentita la realizzazione di più di una piscina per organismo edilizio, inteso come singolo edificio o complesso di edifici, pertinenze e parti di uso comune caratterizzato da unitarietà e autonomia funzionale. È vietata la copertura delle piscine con qualsiasi tipo di struttura anche amovibile, salvo ubicazione delle stesse all'interno di edifici esistenti.

3. La realizzazione delle piscine comporta in ogni caso la corresponsione del contributo afferente al costo di costruzione nella misura determinata dal Regolamento Edilizio comunale.

4. La realizzazione di piscine pertinenziali è vietata all'interno delle seguenti aree:

- tessuti storici;
- riserva naturale e ZSC di Castelvecchio;
- parco agrario di Ulignano e di San Gimignano;
- parco fluviale dell'Elsa e del torrente dei Casciani;
- aree ricadenti in pericolosità geomorfologica e pericolosità idraulica molto elevata;
- aree boscate e assimilate a bosco ai sensi della legge regionale 21 marzo 2000 n.39;
- aree ricomprese nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua ed altre aree inedificabili ai sensi della normativa vigente.

All'interno delle aree di pertinenza paesistica degli aggregati e dei beni storico – architettonici di cui agli artt. 13.13 e 13.14 del PTC, derivanti dal PS, la realizzazione di piscine pertinenziali resta subordinata agli esiti della valutazione di cui all'art. 84 riferita specificatamente all'intervento in oggetto.

5. Sono altresì consentite le biopiscine a condizione che le stesse siano prive di elementi d'arredo fissi e pavimentazioni permanenti. La collocazione planimetrica della biopiscina è demandata alle relazioni tecniche del

Copia informatica per consultazione

progettista che, in relazione alla posizione scelta, dovrà assicurare il corretto funzionamento del sistema di fitodepurazione. Sono fatti salvi tutti gli altri requisiti previsti per le piscine, così come disciplinati dal Regolamento Edilizio.

Art.76– Campi da tennis

1. Nel territorio rurale la realizzazione di campi da tennis è consentita solo al servizio di strutture con destinazione urbanistica turistico –ricettiva.

2. Il fondo dei campi da tennis deve essere realizzato in terra battuta o in erba, evitando l'impiego del cemento o di altri materiali sintetici. La recinzione, ove necessaria, deve essere realizzata con rete a maglia sciolta di altezza non superiore a 3,00 ml.

3. La realizzazione di campi da tennis è comunque vietata all'interno delle seguenti aree:

- Tessuti storici;
- ambito di tutela paesaggistica della città murata (*zona H*);
- riserva naturale e ZSC di Castelvecchio;
- aree agricole coltivate con tessitura agraria a maglia fitta;
- parco agrario di Ulignano e di San Gimignano;
- parco fluviale dell'Elsa e del torrente dei Casciani;
- aree ricadenti in pericolosità geomorfologica e pericolosità idraulica molto elevata;
- aree boscate e assimilate a bosco ai sensi della legge regionale 21 marzo 2000 n.39;
- aree ricomprese nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua ed altre aree inedificabili ai sensi della normativa vigente.

Art.77 –Strutture per il ricovero dei cavalli e per altri animali

1. La costruzione di strutture per cavalli e annessi di servizio, realizzati in legno semplicemente infissi (recinti) o appoggiati al suolo, è consentita alle aziende agricole che mantengono in produzione superfici fondiarie di cui all'art. 5 del DPGR 63/R/2016.

2. La SE complessiva di tettoie, scuderie e altri annessi di servizio deve essere compresa nei limiti di 20 mq per ettaro fino ad un massimo di 250 mq. L'altezza interna di tali strutture non può superare i 3,00 ml nel punto più basso con pendenze di falda non superiori al 30%.

3. La realizzazione di strutture per cavalli è subordinata al rispetto delle seguenti condizioni:

- la dimensione delle scuderie e degli annessi di servizio non può eccedere quella strettamente necessaria a soddisfare le esigenze dell'azienda agricola così come risultanti dal programma aziendale.
- nel fondo agricolo o comunque nell' area di proprietà dell'azienda agricola non devono essere già presenti strutture utilizzabili allo stesso scopo e le eventuali consistenze abusive esistenti debbono essere rimosse.
- nella costruzione delle scuderie e degli annessi di servizio debbono osservarsi i criteri di inserimento architettonico e ambientale per la realizzazione di nuove costruzioni in zona agricola di cui all'art. 84 delle

Copia informatica per consultazione

presenti norme.

- il titolare dell'azienda agricola deve impegnarsi a rimuovere i recinti, le scuderie e gli annessi in caso di cessazione dell'attività o in caso di trasferimento anche parziale del fondo su cui insistono gli stessi attraverso la sottoscrizione di un'apposita convenzione o atto unilaterale d'obbligo.
- debbono essere fornite idonee garanzie tramite sottoscrizione di polizza fidejussoria per la realizzazione degli interventi in relazione ai quali è stata richiesta la realizzazione delle suddette strutture e per la rimozione degli stessi. Circa l'obbligo di rimozione il Consiglio Comunale in sede di approvazione dello schema tipo di convenzione o atto unilaterale d'obbligo può stabilire forme e modalità di garanzia diverse dalla polizza fidejussoria.

4. È consentita la realizzazione di attrezzature di carattere sportivo–amatoriale a servizio di piccoli allevamenti privati in zona agricola. I ricoveri dovranno avere una SE non superiore a 100 mq., sufficiente ad ospitare n.8 cavalli o bovini o altri animali da allevamento o diporto. Tali ricoveri dovranno essere realizzati con strutture in legno semplicemente infisse al suolo; è tassativamente vietato l'impiego di strutture in muratura o cemento armato. L'installazione di detti ricoveri è subordinata alla sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo con il quale il richiedente si impegni a rimuovere la struttura al cessare delle necessità per le quali era stata richiesta.

5. La realizzazione di strutture per cavalli è vietata all'interno delle seguenti aree:

- ambito di tutela paesaggistica della città murata (*zona H*);
- riserva naturale e ZSC di Castelvecchio;
- aree agricole coltivate con tessitura agraria a maglia fitta;
- parco agrario di Ulignano e di San Gimignano;
- parco fluviale dell'Elsa e del torrente dei Casciani;
- aree ricadenti in pericolosità geomorfologica e pericolosità idraulica molto elevata;
- aree boscate e assimilate a bosco ai sensi della legge regionale 21 marzo 2000 n.39;
- aree ricomprese nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua ed altre aree inedificabili ai sensi della normativa vigente.

Art.78– Campi da golf

1. Ai fini della tutela della risorsa idrica e dell'identità del paesaggio rurale è vietata la realizzazione su tutto il territorio comunale di campi da golf, anche ad uso privato, di qualsiasi tipologia e dimensione.

Art. 79– Recinzioni

1. Nel territorio rurale è consentita la recinzione delle aree private scoperte limitatamente al solo spazio che definisce la pertinenza dell'abitazione (giardini o altro) o del complesso immobiliare a condizione che vengano conservati integralmente gli spazi aperti ad uso comune (aie, corti, cortili, etc), mantenendo inalterati l'impianto e l'organizzazione spaziale originari, tipici degli insediamenti rurali, ed evitando l'introduzione di qualsiasi nuova separazione fisica a delimitazione delle proprietà.

Copia informatica per consultazione

2. Le recinzioni delle pertinenze degli edifici devono essere formate da siepi vive di essenze autoctone, eventualmente corredate da rete metallica (es: maglia sciolta) da porre internamente. Sono vietati gli ombreggianti di schermatura (teli, cannicci, ecc). Il cancello di accesso dovrà essere realizzato in forme semplici. L'eventuale arretramento del cancello rispetto al filo stradale dovrà essere realizzato escludendo ali in muratura e forme curvilinee.

3. In caso di documentata necessità è ammessa, per finalità produttive delle aziende agricole, limitatamente all'area di coltivazione, la recinzione di appezzamenti di terreni agricoli e boschivi da realizzare esclusivamente con materiali naturali (legno non trattato e/o siepi) a mezzo di pali, preferibilmente di castagno, infissi semplicemente al suolo senza cordolo continuo. Le recinzioni dovranno essere realizzate in rete metallica non plastificata con maglia rettangolare (minimo 15x20) o quadrata (minimo 15x15). Inoltre le recinzioni saranno dotate in basso di passaggi per la fauna minore, di dimensioni di 20x20 cm, da prevedere almeno ogni 50 metri lineari. Sono altresì consentite recinzioni con filo elettrificato.

Laddove tali dimensioni minime delle maglie non siano idonee a proteggere le coltivazioni praticate, sono ammesse dimensioni inferiori delle maglie purché tali recinzioni consentano il passaggio degli animali di piccola taglia (es: lepri, scoiattoli, etc), attraverso la realizzazione di "passaggi ecologici", opportunamente segnalati per la garanzia delle operazioni di soccorso e di monitoraggio del territorio, dimensionati e posizionati in base a una relazione agronomica, redatta da soggetto abilitato, corredata di documentazione fotografica panoramica da cui si evincano lo stato e la conformazione dei luoghi, che espliciti il carico animale previsto in funzione delle strutture ambientali (a titolo esemplificativo vegetazione ripariale, aree boscate, corsi d'acqua, seminativi abbandonati con vegetazione spontanea in evoluzione, siepi agrarie etc.) e antropiche presenti (a titolo esemplificativo agricoltura, insediamenti sparsi). Tale documento dovrà essere allegato alla comunicazione/titolo.

Le recinzioni dovranno essere rimosse alla cessazione delle attività agricole e di allevamento.

Sono fatte salve:

- la realizzazione di recinzioni con rete a maglie di dimensioni inferiori a quelle sopra citate unicamente per attività di allevamento di fauna selvatica ai sensi della L.R. 3 del 12.01.1994;
- le recinzioni funzionali alle attività economiche di allevamento di bovini, suini, ovini, caprini e avicoli, svolte in maniera continuativa da aziende agricole regolarmente iscritte ai registri A.U.S.L;-
- le recinzioni delle tartufaie coltivate e delle zone per l'addestramento e l'allenamento dei cani autorizzate dalla Provincia in conformità al regolamento approvato con Del. C.P. n. 7 del 02.02.2000.

4. Le recinzioni non possono in alcun modo interrompere tratti di strade pubbliche o di uso pubblico né impedire o ostacolare l'accesso ai tracciati della viabilità storica di cui all'art.56 delle presenti norme. In caso di assenza di "passaggi ecologici" esse devono prevedere in ogni caso dei varchi di accesso almeno ogni 500 metri di sviluppo attraverso cancelli, serrature, passaggi gestiti, ecc tali da consentire il tempestivo transito dei mezzi antincendio e del personale di soccorso in caso di incendi.

5. Salvo ulteriori specifiche sovraordinate, le recinzioni non devono avere in ogni caso altezza massima superiore a ml 1,80 per i vigneti specializzati, ml 1,50 per le restanti coltivazioni certificate da organismi di controllo a ciò preposti .

6. Il Regolamento Edilizio comunale, in conformità alle presenti norme, approfondisce le casistiche e definisce nel

Copia informatica per consultazione

dettaglio forme, materiali e modalità costruttive. Nelle more dell'adeguamento del Regolamento Edilizio comunale le presenti norme prevalgono sulle disposizioni in esso contenute.

Art.80– Sistemazioni esterne

1. All'interno dei resede delle abitazioni in zona agricola è ammessa l'installazione "*una tantum*" di piccoli pergolati con copertura permeabile in canniccio o materiale similare ovvero gazebo in ferro o legno semplicemente appoggiati al suolo nella misura massima di n.1 unità per resede, di mq 10,00 di superficie.

2. È vietata l'installazione di pergolati in aderenza ai fabbricati rurali esistenti classificati di rilevante valore (RV) nell'Allegato N1D.

3. Per le aziende agricole che esercitino attività agrituristiche/enoturistiche/oleoturistiche o che mantengano in produzione superfici fondiarie superiori ai minimi di cui all'art. 65 delle presenti norme, è ammessa la realizzazione di un pergolato per edificio nel limite di 3,5 mq ogni 20 mq di SE destinata ad usi agrituristici e ad esso connessi, e comunque non oltre i 50 mq complessivi. Sono fatti salvi i pergolati esistenti. Tali pergolati dovranno essere realizzati con strutture leggere semplicemente infisse al suolo, con copertura permeabile e/o costituita da piante rampicanti (ad esempio glicine, vite, rose rampicanti o similari). È vietata qualsiasi tipologia di nuova pavimentazione.

4. Gli scannafossi introdotti sui fronti laterali e sul fronte a monte dell'edificio, devono essere realizzati in modo da non alterare il rapporto tra edificio e terreno circostante; gli scannafossi dovranno avere una larghezza massima di ml. 1,00.

5. La realizzazione di marciapiedi giro casa è ammessa per motivi igienico funzionali; in tal caso le pavimentazioni dovranno essere eseguite in lastre di pietra tradizionale di forma regolarizzata o in cotto da esterni. E' ammesso un maggiore sviluppo in profondità sul fronte principale (nel limite di m. 2,00) mentre sugli altri fronti non si potrà superare la larghezza di m 1,50.

6. La nuova pavimentazione del resede dovrà di norma essere limitata alle parti strettamente necessarie all'uso carrabile, secondo superfici unitarie e regolari, in corrispondenza degli spazi di accesso e nell'immediata pertinenza dell'edificio da realizzare con sottofondo in terra battuta e soprastante ghiaietto o lastricatura tradizionale in pietra di forma regolarizzata, in modo da garantire la massima permeabilità del terreno. E' vietato l'impiego di materiali estranei alla tradizione locale come il cemento o il porfido. In caso di pendenze superiori al 15%, dimostrabili con specifico rilevo topografico è ammesso l'impiego di pavimentazioni che utilizzino materiali e tecniche a basso impatto ambientale e coerenti con il contesto paesaggistico, quali soluzioni cementizie ecologiche e/o altre innovative pavimentazioni drenanti che non alterino l'effetto cromatico originario. E' ammessa la pavimentazione di aie, corti e cortili mediante la formazione, secondo superfici unitarie e regolari, di lastronate tradizionali in pietra o in cotto, con esclusione di lastre di pietra irregolari montate ad "*opus incertum*".

7. È vietata la realizzazione di nuovi accessi carrabili sulle strade comunali e vicinali di uso pubblico. Sono fatti salvi i casi di comprovata necessità in cui sia dimostrata l'impossibilità di utilizzare accessi già esistenti o adottare altre soluzioni alternative e purché vengano rispettate le vigenti norme in materia di sicurezza stradale. In questi casi la realizzazione dell'intervento è subordinata alla preventiva acquisizione del parere favorevole della

Copia informatica per consultazione

commissione edilizia comunale e dell'ufficio Polizia Municipale.

8. Sono da conservare le essenze arboree e arbustive di pregio presenti nel resede (ad esempio noce, quercia, leccio, acero, gelso, cipresso, siepi di bosso, di rosa canina, di biancospino ecc). È prescritto, in ogni caso, il mantenimento e il ripristino delle sistemazioni preesistenti (percorsi alberati e non, alberi a filare, a gruppi, siepi, spazi aperti a prato naturale, etc) ivi comprese particolari sistemazioni agrarie come pergole e filari di vite maritata. Dovranno essere inoltre conservate l'organizzazione e la sistemazione del resede, gli elementi di arredo fisso o gli annessi minori quali pozzi, fontane, forni separati, concimaie e latrine storiche, in modo da salvaguardare l'unitarietà degli spazi aperti nella caratteristica configurazione della casa rurale. In presenza di spazi unitari quali aie o corti rurali è da escludere il loro frazionamento fisico attraverso muretti o recinzioni. È ammessa l'introduzione di nuove essenze arboree e arbustive autoctone (ad esempio noce, quercia, leccio, acero, gelso, cipresso, piante da frutto, siepi di bosso, di biancospino, rosmarino, lavanda, glicine, rose rampicanti) con esclusione delle conifere, estranee all'ambiente tradizionale come il cipresso argentato dell'Arizona, e delle forme di arredo tipiche della "villetta" contemporanea (ad esempio vialetti, aiuole, finte collinette, prato all'inglese,ecc).

9. Nella sistemazione del terreno devono essere mantenuti gli andamenti, le quote, i dislivelli e le opere di sostegno originari, con particolare attenzione al mantenimento delle sistemazioni agrarie tradizionali ed al reimpianto dei materiali originari.

10. Dovrà in ogni caso essere garantita la conservazione dei manufatti storici minori quali tabernacoli, fonti, lavatoi, pescaie, cisterne, pozzi, fontane, cippi, statue, muri di sostegno, cancellate, siepi e pavimentazioni storiche, anche non localizzati in cartografia.

Art.81– Canili privati

1. Nel territorio rurale è consentita ai sensi di legge la realizzazione di strutture per il ricovero dei cani (canili privati) nel rispetto delle disposizioni fissate dal Regolamento Edilizio Comunale e della vigente normativa per il benessere degli animali.

2. I canili privati devono inserirsi in maniera adeguata nel paesaggio circostante e mantenere inalterati i caratteri distintivi dell'insediamento rurale, armonizzandosi con l'orografia e la morfologia del terreno.

3. La realizzazione di canili privati è comunque vietata all'interno delle seguenti aree:

- Tessuti storici;
- riserva naturale e ZSC di Castelvecchio;
- aree boscate e assimilate a bosco ai sensi della legge regionale 21 marzo 2000 n.39;
- parco agrario di Ulignano e di San Gimignano;
- ambito di tutela paesaggistica della città murata (*zone H*), limitatamente ai manufatti che comportano l'esecuzione di opere murarie;
- parco fluviale dell'Elsa e del torrente dei Casciani;
- aree ricadenti in pericolosità geomorfologica e pericolosità idraulica molto elevata;
- aree ricomprese nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua ed altre aree inedificabili ai sensi della normativa vigente.

Copia informatica per consultazione

All’interno delle aree di pertinenza paesistica degli aggregati e dei beni storico – architettonici di cui agli artt. 13.13 e 13.14 del PTC, derivanti dal PS, la realizzazione di canili privati resta subordinata agli esiti della valutazione di cui all’art.86 c.3 riferita specificatamente all’intervento in oggetto.

Copia informatica per consultazione

Capo II – Aree produttive agricole

Art.82– Aree a funzione agricola

4. In coerenza con il P.S. il POC individua le aree a funzione agricola nella Tav. P1 "Territorio rurale" su base cartografica C.T.R. aggiornata in scala 1: 10.000. Tali aree costituiscono l'ambito di applicazione della disciplina del territorio rurale, così come definita al Titolo IV Capo III della L.R. 65/2014 e s.m.i. .

5. Ai sensi dell'articolo 63 del Piano Strutturale sono riconosciute zone ad esclusiva funzione agricola tutte le parti del territorio comunale destinate all'esercizio di attività agricole e forestali, intese come funzioni non solo produttive ma anche di salvaguardia del sistema idrogeologico, del paesaggio agrario, dell'equilibrio ecologico nonché della protezione dei beni storici e culturali esistenti. Dal punto di vista agronomico l'intero territorio comunale risulta essere ad *esclusiva funzione agricola*.

6. Sono considerate zone a prevalente funzione agricola tutte le aree interessate da infrastrutture esistenti o in progetto nonché le aree per attività agro- alimentari di trasformazione dei prodotti agricoli individuate dal Piano Strutturale, di cui al successivo art.98, localizzate nella Tav. P1 "Territorio rurale".

7. Nelle aree ad esclusiva o prevalente funzione agricola sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

a. agricola e funzioni connesse ai sensi di legge;
b. residenziale (limitatamente al patrimonio edilizio esistente);
c. turistico – ricettiva, limitatamente alle attività esistenti ed ai singoli casi previsti dalla disciplina di cui all'art. 107.
d. direzionale e di servizio limitatamente alle attività esistenti ed ai singoli casi previsti dalle Schede dell'Allegato N 1 B.
e. commerciale limitatamente alle attività esistenti ed ai singoli casi previsti dalla disciplina di cui all'art. 109.

8. Sono ammesse altresì opere di sistemazione delle aree agricole finalizzate alla divulgazione di tecnologie, processi, colture agricole e prodotti tipici del territorio, correlate alle attività di cui all'art. 98. Tali opere devono essere prive di rilevanza edilizia come definita dall'art. 137, comma 1 della LR 65/2014.

9. Qualora l'insediamento delle funzioni di cui ai punti c), d) ed e) del comma 7 del presente articolo comporti l'impegno di suolo agricolo, le relative previsioni sono subordinate alla Conferenza di Copianificazione di cui all'art. 25 della L.R. 65/14 e s.m.i..

Sono in ogni caso vietate le seguenti attività e destinazioni d'uso:

- depositi di materiali, veicoli e immagazzinamento di merci di qualsiasi tipo se non funzionali all'attività agricola;
- qualsiasi discarica di materiale non autorizzata dall'amministrazione comunale;
- prelievo di inerti e di terra, quando non necessari al miglioramento dell'assetto idrogeologico e vegetazionale;
- apertura e coltivazione di cave e miniere se non regolarmente autorizzate ai sensi di legge;
- attività commerciali, anche se temporanee, non legate alla vendita di beni direttamente prodotti dall'imprenditore agricolo e riconosciute valide in base al programma aziendale di cui all'art. 63o dalla vigente normativa regionale sull'agriturismo e sul commercio, con esclusione dei singoli casi, identificati con la sigla

Copia informatica per consultazione

"IPc", previsti dalla disciplina di cuiall'art.109;

- attività artigianali e industriali con esclusione delle attività agro-alimentari di trasformazione dei prodotti agricoli di cui all'art.98;
- qualsiasi attività che possa produrre inquinamento ambientale riguardo alle condizioni igienico-sanitarie, idriche, acustiche e atmosferiche.

10. Per quanto riguarda gli interventi edilizi è fatto obbligo di procedere prioritariamente al recupero degli edifici esistenti secondo le modalità previste dalle presenti norme integrate dalle specifiche disposizioni contenute nell'Allegato N1 D, per ogni edificio esistente o complesso di edifici. Gli interventi ammissibili, differenziati a seconda delle caratteristiche paesaggistiche, ambientali e architettoniche, saranno in ogni caso consentiti solo previa considerazione integrale dell'unità funzionale originaria dell'edificio stesso o del complesso di edifici. A tal fine ogni progetto di intervento dovrà descrivere l'intera struttura immobiliare nonché il complesso delle opere di urbanizzazione da realizzare (comprensive dell'approvvigionamento idrico, smaltimento delle acque e liquami, trattamento rifiuti domestici, viabilità, accessi, fonti energetiche, illuminazione esterna, allacciamenti, sistemazioni esterne), con la specificazione dei tempi di realizzazione e degli ambiti di utilizzazione pubblica e privata. Ogni complesso immobiliare costituisce pertanto una unità minima di intervento (UMI), intesa come ambito elementare obbligatorio per la definizione di qualunque intervento edilizio.

Art.83 -Emergenze del paesaggio agrario

1. In coerenza con il PTC e con il PS il presente Piano Operativo definisce "*emergenze del paesaggio agrario*" le aree dove l'insieme degli elementi fisici e vegetazionali assume assetti figurativi significativi dal punto di vista percettivo, culturale, storico e della identità collettiva e dove le trasformazioni degli assetti tradizionali sono state talmente radicali da porre la necessità di ricondurre gli esiti attuali ad assetti maggiormente coerenti con il contesto complessivo del paesaggio agrario. Corrispondono, dunque, a forme di paesaggio agrario "tradizionale" che sono state conservate e che costituiscono un fattore di caratterizzazione del territorio da sottoporre a tutela. A tal fine sono riconosciute quali emergenze del paesaggio agrario:

- le aree agricole coltivate caratterizzate da tessitura agraria a maglia fitta;
- i seminativi con presenza significativa dell'arborato a vite;
- i vigneti meccanizzati di grande estensione con ridisegno integrale della maglia agraria;
- i seminativi a maglia larga con eliminazione integrale della vegetazione arborea e arbustiva.

La perimetrazione delle aree con tessitura agraria a maglia fitta, maglia larga ha valore ricognitivo e non conformativo e pertanto potrà essere verificata, anche in sede di presentazione del titolo abilitativo, sulla base di una specifica documentazione (relazione a firma di un agronomo abilitato corredata da foto aeree, storiche e attuali). Eventuali rettifiche ed aggiornamenti, derivanti dall'approfondimento di scala, non costituirà Variante al POC ma solo aggiornamento in sede di monitoraggio.

2. Le emergenze del paesaggio agrario individuate e perimetrate nella Tav. P1 "Territorio rurale" su base cartografica C.T.R. aggiornata in scala 1:10.000 sono:

- le aree agricole dei fondovalle maggiori a maglia fitta;

Copia informatica per consultazione

- le aree agricole dei fondovalle minori a maglia fitta;
- le aree agricole delle alluvioni terrazzate del Poggio del Comune;
- le aree agricole dei sistemi collinari a maglia fitta;
- le aree agricole di particolare valore paesaggistico;
- le aree agricole delle Strutture Appenniniche a maglia fitta;
- le aree del Parco Agrario del Capoluogo e di Ulignano.

3. Nelle aree di cui al comma 2 è da evitare di norma il consumo di suolo ai fini edilizi ed infrastrutturali e deve essere perseguita:

- la conservazione delle sistemazioni idraulico – agrarie tradizionali (terrazzamenti, ciglionamenti, acquidocci, scoline, muri di contenimento lungo le strade, etc..) anche attraverso il risarcimento nelle parti crollate o rovinate;
- la permanenza delle associazioni colturali tradizionali (vite/ulivo/seminativo), della viabilità poderale e dei confini (in genere coincidenti con la rete scolante principale), della forma e della dimensione dei campi, delle colture arboree e della vegetazione non colturale;
- la sostenibilità ambientale ed economica delle coltivazioni;
- la tutela idrogeologica e idrologica, anche attraverso la corretta progettazione di sistemazioni agrarie, in modo da ostacolare l'azione disgregatrice dell'acqua piovana;
- la conservazione e la riproducibilità delle risorse essenziali del territorio.

All'interno delle aree di pertinenza paesistica e dei beni storico – architettonici di cui all'art.84, in prossimità delle case coloniche e in tutte le situazioni d'autonomo pregio paesaggistico, dove il disegno delle sistemazioni è elemento essenziale della definizione architettonica e paesaggistica è prescritta la conservazione integrale ed il ripristino delle sistemazioni idraulico – agrarie tradizionali di cui alla lettera a).

4. A tal fine il programma aziendale (PAPMAA) contiene il rilievo dello stato attuale, individua le criticità e gli elementi da preservare, prevede le idonee misure di tutela e le opere di ripristino e di sistemazione ambientale. L'imprenditore agricolo si dovrà impegnare in tal senso attraverso la sottoscrizione di un'apposita convenzione o atto unilaterale d'obbligo, prestando idonee garanzie fidejussorie.

5. Nelle aree coltivate a *maglia fitta* deve essere garantita la massima tutela delle sistemazioni idraulico- agrarie e della vegetazione non colturale, con possibilità di limitati accorpamenti dei campi che non comportino rimodellamenti del suolo e che non riducano la capacità di invaso della rete scolante: possono essere eliminate le piantate residue poste all'interno dei campi con eccezione di quelle di bordo o poste in fregio alla viabilità campestre. È inoltre da tutelare la viabilità campestre, la vegetazione di bordo ed il disegno esterno dei campi derivanti da accorpamenti.

6. In coerenza con quanto stabilito dal PTCP e dal PS, le aree coltivate a *maglia fitta* sono riconosciute quali invarianti strutturali: all'interno di tali aree è vietata qualunque alterazione permanente dell'assetto orografico, geo-morfologico e paesaggistico e qualsiasi opera che possa compromettere l'identità, i caratteri ed il valore agronomico ed ambientale di tali aree. Sono vietati in particolare i seguenti interventi:

- nuovi edifici ad uso abitativo;
- manufatti temporanei ai sensi art. 70 della L.R. 65/14 e s.m.i.;
- serre fisse o temporanee o con copertura stagionale;

Copia informatica per consultazione

- campi da tennis ed impianti sportivi;
- linee aeree di trasporto dell'energia elettrica;
- impianti fotovoltaici a terra

In caso di indisponibilità di altre aree è ammessa l'installazione degli annessi di cui agli artt. 70 e 77 delle presenti norme e la realizzazione degli annessi agricoli aziendali nel rispetto dei criteri di cui all'art. 86, privilegiando la collocazione ai bordi della maglia fitta e della maglia larga ed in contiguità con il centro aziendale e l'edificato esistente. In questo ultimo caso il PAPMAA è integrato da un progetto localizzativo redatto da un professionista abilitato e corredato dalle necessarie valutazioni circa il corretto inserimento ambientale del manufatto ed il rispetto delle forme di tutela della tessitura agraria di cui al comma 5; la valutazione è effettuata dalla commissione comunale per il paesaggio.

Si intendono indisponibili ai sensi del presente comma anche i terreni ubicati totalmente ubicati in aree con vincolo di inedificabilità e/o ad elevato rischio idraulico e geologico.

7. Nelle aree a *maglia larga*, eventuali ulteriori trasformazioni della tessitura agraria, devono prevedere la reintroduzione di solcature tra i campi e il conseguente incremento della capacità di invaso, di elementi di rinaturazione quali filari arborei e siepi lineari. Devono inoltre essere conservate le poche tracce della tessitura agraria precedente (presenze arboree, fossi bordati da vinchi, salici e gelsi, viabilità campestre).

8. In tutti gli ambiti dei seminativi è da perseguire la salvaguardia delle piantate residue; a tal fine il PAPMAA individua quelle esistenti di valore Strutturale nel disegno del paesaggio agrario, da conservare, e quelle marginali o in via di esaurimento sul piano vegetativo che potranno essere sostituite anche con altre specie arboree autoctone e/o con alberi da frutto.

9. I programmi aziendali che prevedano modifiche della maglia agraria devono contenere, oltre al rilievo dello stato attuale, una relazione sulle condizioni di efficacia del sistema scolante e una relazione di progetto nella quale sia dimostrata la pari o maggiore efficacia della nuova sistemazione in ordine alla regimazione delle acque e alla difesa del suolo.

Art.84– Strutture insediative e aree di pertinenza paesistica degli aggregati e dei beni storico-architettonici

1. In coerenza con il PS il presente POC conferma l'articolazione del sistema insediativo definito dal PTC provinciale e costituito da:

- Centri del sistema urbano provinciale (PTC art.13.12);
- Aggregati: centri minori, aggregati e nuclei (PTC art. 13.13);
- Beni Storico – Architettonici del territorio aperto (PTC art.13.14).

A tal fine il POC recepisce integralmente le modifiche introdotte dal Piano Strutturale in ordine alla classificazione degli aggregati e dei BSA ed alla ridefinizione delle aree di pertinenza (PS art. 68 c.3) .

2. I centri minori, aggregati e nuclei rurali e i Beni Storico – Architettonici (ville ed edifici specialistici) con le relative aree di pertinenza, derivanti dal PS, sono riportati nella Tav. P1 "Territorio Rurale" su base C.T.R. aggiornata in scala 1: 10.000.

3. Gli aggregati ed i BSA e le rispettive aree di pertinenza sono soggetti alla disciplina di tutela dettata da questo

Copia informatica per consultazione

articolo e dall'Allegato N1D *Disciplina degli edifici in territorio rur*ale, finalizzata alla conservazione ed al miglioramento dello stato dei luoghi e dei beni storico – architettonici, delle ville, degli edifici specialistici, degli aggregati e delle loro pertinenze, sia in rapporto al valore architettonico dell'edificato, sia in rapporto al ruolo paesaggistico dell'insediamento e dalla sua percezione dalle visuali e dai punti di vista esterni. Le aree di pertinenza degli aggregati e dei BSA sono aree sottoposte a particolare normativa al fine di salvaguardare l'ambiente e il paesaggio agrario. Gli interventi nelle aree di pertinenza degli aggregati e dei BSA adottano tipologie, materiali, proporzioni, tecniche costruttive e colori della tradizione edilizia rurale locale.

4. L'attuazione degli interventi di cui ai precedenti commi è subordinata al rispetto dei criteri e delle procedure di cui all'art. 13.14 comma 6 del vigente PTCP, sulla base di idonee analisi paesaggistiche, redatte ad un'apposita scala di lettura, in modo da salvaguardare e valorizzare le relazioni che il bene ha instaurato con il contesto paesaggistico (ecologico ambientali, funzionali, storiche, visive e percettive, ecc). Le proposte di intervento dovranno essere corredate da una documentazione contenente un'analisi della situazione ante e post intervento dalla quale dovrà emergere una progettualità rivolta al mantenimento della riconoscibilità dei valori di carattere territoriale, paesaggistico ed ambientale, delle relazioni spaziali tra gli elementi preesistenti, con particolare attenzione ai beni storico- architettonici.

5. La documentazione di cui al precedente comma costituisce parte integrante del PAPMAA ovvero della richiesta del permesso di costruire per gli interventi per i quali non è richiesta la presentazione del programma aziendale. Gli interventi eccedenti la ristrutturazione edilizia conservativa, ove comportino modifica dell'aspetto esteriore degli edifici, dovranno essere preventivamente valutati dalla Commissione Comunale del Paesaggio per il rispetto dei criteri di cui al successivo comma 6.

6. Tutti gli interventi devono comunque rispettare i criteri di cui all'art. 13.14 comma 6 della Disciplina del PTCP, di seguito richiamati:

a. *ogni eventuale progetto di trasformazione che interessi le aree di cui al presente articolo deve essere attentamente valutato sotto l'aspetto paesaggistico e corredato da idonee analisi paesaggistiche, redatte ad un'apposita scala di lettura, in modo da salvaguardare e valorizzare le relazioni che il bene ha instaurato con il contesto paesaggistico (ecologico ambientali, funzionali, storiche, visive e percettive, ecc.);*
b. *è fondamentale il disegno degli spazi aperti;*
c. *nel caso in cui i beni e le relative pertinenze abbiano perduto i caratteri e gli usi agrari, siano inglobati nel sistema urbano o da questo aggredito, come ad esempio se nella pertinenza siano già presenti episodi residenziali che vi hanno introdotto degrado risolvibile con eventuale completamento, sono ammesse nuove limitate edificazioni funzionali e complementari o aggiuntive alla nuova funzione esistente;*
d. *qualora il bene e la sua pertinenza siano ancora utilizzati/bili a fini agrari, è ammessa nuova edificazione, realizzazione di piccole attrezzature, installazioni di opere d'arte o altre opere che non comportino rilevanti movimenti di terra, nonché superfici interrate purché le soluzioni di ingresso/uscita alle medesime non rechino danno al rapporto consolidato storicamente fra pertinenza e bene né al valore del bene;*
e. *in caso di ammissibilità di nuova edificazione, deve essere dimostrato l'effetto positivo e non dannoso dell'intervento, tramite comparazione di almeno tre soluzioni, delle quali una priva di edificazione e composta di interventi di sistemazione ambientale, seguendo i seguenti criteri: utilizzo delle infrastrutture esistenti; in caso vi siano aree a seminativi, deve essere prevista una (o più) fascia arborea tra l'edificato ed*

Copia informatica per consultazione

il seminativo; equilibrio dimensionale dei volumi riconducibili a comportamenti storicamente e culturalmente consolidati, in grado di assicurare validi o almeno accettabili esiti percettivi alle diverse scale di lettura, anche in situazioni di non particolare eccellenza; collocazione dei nuovi edifici palesemente coerente con i processi storici di formazione del nucleo; collocazione in prossimità di annessi agricoli ove preesistenti, razionalizzando l'utilizzo della viabilità di accesso e delle aie/ piazzali già in uso;

f. *in ogni caso si dovrà privilegiare il recupero, la rifunzionalizzazione e l'eventuale ampliamento di annessi recenti, precari o comunque sottoutilizzati e adottare forme e volumetrie dimensionalmente compatibili con quelli preesistenti, anche articolandoli in più manufatti;*
g. *i progetti degli interventi sono conformati ai principi dell'Architettura e Arte dei Giardini e garantiscono il mantenimento dell'integrità del rapporto armonico tra costruito e non costruito, le architetture vegetali presenti;*
h. *i criteri per le sistemazioni ambientali, i rapporti tra costruito e nuovi inserimenti edilizi sono gli stessi dettati per le aree di pertinenza degli aggregati elencate e illustrate all'art. 13.13 del PTCP, ovvero:*

- *Qualunque nuova edificazione, se ammessa dagli atti di governo comunali, deve essere coerente con la morfologia di impianto dell'aggregato e rispettare il rapporto tra pieni e vuoti, ovvero tra costruito e non costruito, anche articolandosi in più manufatti; senza mai restringere le visuali, in particolare quelle percepite da assi viari esistenti o significativi punti panoramici nel contesto. Per la sua collocazione si devono prioritariamente utilizzare le porzioni dei complessi già adibite a funzioni di servizio e privilegiare la prossimità a manufatti esistenti, permettere il miglior uso della viabilità esistente e degli spazi qualificanti il complesso, quali aie e piazzali.*
- *Si dovrà comunque dare priorità, ove esistano, al recupero e all'eventuale ampliamento di edifici o manufatti privi di valore storico (architettonico o documentale), mal utilizzati/bili o sottoutilizzati.*
- *Le sistemazioni ambientali, dei filari ornamentali, degli spazi aperti sono contenute in un idoneo progetto di architettura del paesaggio, non devono produrre soluzioni banalizzanti (secondo le definizioni date dal PTCP), devono utilizzare comunque specie vegetali coerenti al contesto paesaggistico assegnando loro anche la funzione di creare nuovi raccordi percettivi con il contesto. E' opportuno valorizzare le eventuali tracce di vecchie sistemazioni colturali presenti, anche residuali, come i filari di gelsi, filari di vite arborata, siepi, alberi isolati e aumentare l'equipaggiamento, anche con funzioni di ricomposizione del confine;*
- *Devono essere tutelate e conservate le componenti significative degli spazi di pertinenza quali viali, giardini, boschetti, limonaie, e simili. Per danno si intende anche l'interferenza fisica o percettiva causata dalla collocazione di nuovi edifici con tali elementi significativi del resede (giardini disegnati, viali alberati, giardini murati, boschetti ornamentali, limonaie),*
- *L'introduzione di nuove specie vegetali, e in particolare arboree, deve tenere conto delle relazioni paesaggistiche presenti, dimostrando la propria coerenza al sistema ecologico - ambientale, dialogare con il contesto storico-culturale, non interrompere le relazioni visive che si instaurano in particolare lungo la viabilità (come luogo di fruizione collettiva) verso il contesto paesaggistico e l'aggregato stesso. L'introduzione di fasce arboree è particolarmente significativa quale presenza da inserire tra edifici e*

Copia informatica per consultazione

campi aperti a seminativo. Gli atti di governo comunali possono prescrivere l'obbligo di una fascia di coltivazioni arboree verso l'esterno e stabilirne la larghezza minima nel caso di nuove costruzioni collocate in posizione di margine rispetto all'edificato esistente.

- *Deve essere impedita o comunque limitata l'introduzione di recinzioni che comunque non devono introdurre caratteri urbani nel paesaggio agrario, invasivi dal punto di vista percettivo, chiudere la viabilità rurale, poderale. In ogni caso deve essere garantita la fruizione del paesaggio.*
- *Le modifiche alla viabilità ricadente nelle aree di pertinenza degli aggregati devono essere limitate a casi di effettiva necessità e coerenti con i tracciati storici e con i contesti paesaggistici. L'asfaltatura dei tracciati in terra battuta presenti di norma non è ammessa, fatto salvo quanto stabilito all'art. 13.18.5 del PTCP.*
- *Nel caso di insediamenti lungo strada, la collocazione di nuovi edifici curerà di non restringere le visuali trasversali percepibili dall'asse di attraversamento.*
- *In caso di cessata attività agricola sono ammessi interventi di sistemazione ambientale secondo i criteri fin qui illustrati, e opere di recupero di eventuali situazioni di degrado. Gli strumenti di pianificazione e gli atti di governo comunali regolamentano l'eventuale obbligo di piano attuativo o di progetto unitario che garantisca la contestualità e la correttezza delle opere edilizie e degli interventi paesistico-ambientali.*
- *Ai fini di non limitare le esigenze delle attività agricole e nel contempo rispettare eventuali valori ambientali e paesaggistici tali da non sostenere nuova edificazione, oppure se l'aggregato ha i caratteri di un centro di riferimento per il contesto rurale e le attività produttive agricole, gli strumenti della pianificazione e gli atti di governo comunali possono prescrivere l'obbligo di costruire la nuova residenza rurale in completamento degli aggregati, fermo restando che essa deve essere dimostrata con apposito PAPMAA.*

i. *è corretta/compatibile la previsione di opere edilizie riguardanti il bene che attengano all'approccio concettuale e progettuale del restauro, per il mantenimento del bene medesimo; le norme comunali possono articolare gli interventi in tutta la gamma delle classi previste per legge o sotto articolate dalle norme medesime, per garantire il ripristino di valori compromessi, la soluzione di degradi e la rifunzionalizzazione contemporanea del bene;*

j. *è corretta/compatibile rispetto alla tutela del valore storico architettonico e paesistico l'utilizzazione di un determinato edificio od organismo edilizio a fini diversi da quelli per i quali esso fu costruito o ai quali è stato sottoposto lungo la sua storia purché gli effetti dell'intervento non siano in contrasto con la permanenza degli elementi caratterizzanti il bene e il suo rapporto con il contesto.*

7. Gli interventi relativi ai resedi pertinenziali degli edifici ed alla sistemazione degli spazi esterni sono disciplinati dalle disposizioni di cui agli artt. 79 e 81 delle presenti norme, previa valutazione degli interventi attraverso idonee analisi paesaggistiche e nel rispetto dei principi e dei criteri di cui al precedente comma 6.

8. Nei casi in cui il POC definisce, negli Allegati N1A o N1B, specifiche Schede relative ad ambiti ricompresi nelle aree di pertinenza paesistico-ecologico-ambientali dei BSA, le relative disposizioni prevalgono sulla disciplina generale di cui al presente articolo. Tali disposizioni, oggetto di concertazione secondo la procedura di cui all'art. 13.14 del vigente PTCP, devono comunque garantire il rispetto dei criteri di cui al precedente comma 6.

Copia informatica per consultazione

9. **Aggregati (Elenco dei Beni Storico-Architettonici di cui al PTCP approvato con DCP n. 124 del 14.12.2011)**: Gli aggregati di cui al PTCP così come modificati e riclassificati dal PS sono di seguito elencati:

- ***Campochiarenti*:** Aggregato a forma aperta; Chiesa suffraganea (S.Niccolò);
- ***Cellole:***Aggregato/Pieve, Parrocchia 1833 (Santa Maria Assunta);
- ***Ciuciano*:** Aggregato a forma aperta; Chiesa suffraganea (San Pietro); resti di strutture medievali;
- ***Collemucioli:***Aggregato/Castello;
- ***Fulignano***: Aggregato/Castello documentato da resti; Chiesa suffraganea trasformata, Parrocchia 1833 (San Lorenzo);
- ***I Casini*:**Aggregato di case coloniche;
- ***Larniano:Aggregato/Casa Torre;Chiesa*** suffraganea,Parrocchia 1833(San Martino);
- ***Libbiano*:** Aggregato/Castello documentato da resti; Chiesa suffraganea, Parrocchia 1833 (San Pietro);
- ***Montagnana*:**Aggregato/Castello documentato da resti;
- ***Montecarulli*:** Aggregato di case coloniche;
- ***Monti*:**Aggregato/Castello documentato da resti; Chiesa suffraganea (San Bartolomeo);
- ***Pancole*:** Aggregato a forma aperta; Chiesa suffraganea trasformata; Parrocchia 1833(Santa Maria già San Pietro); Resti di strutture medievali;
- ***Picchena***: Aggregato/Castello documentato da resti; Chiesa suffraganea trasformata (San Nicola), Chiesa suffraganea documentata solo da fonti(Sant'Andrea);
- ***Racciano*:** Aggregato a forma aperta; Chiesa suffraganea Parrocchia 1833 (S.S. Ippolito e Silvestro); Eremo documentato da resti;
- ***Ranza*:** Aggregato casa-torre; Chiesa suffraganea; Parrocchia 1833 (San Michele);
- ***S.Andrea***: Aggregato di case coloniche;Chiesa suffraganea,parrocchia 1833(S.Andrea);
- ***San Donato*:** Aggregato a forma aperta; Chiesa suffraganea Parrocchia 1833 (San Donato); resti di strutture medievali.

Nelle aree di pertinenza degli aggregati sopra elencati in ragione della compiutezza ed integrità della configurazione urbanistica ed edilizia, della coerenza del rapporto di integrazione strutturale e percettiva con gli spazi aperti all'intorno, nonché della dominanza del sito nel paesaggio circostante è vietata di norma ogni forma di nuova edificazione. E' vietata la costruzione di nuovi edifici ad uso abitativo; è consentita eccezionalmente la realizzazione di nuovi annessi agricoli aziendali, la cui necessità deve essere comprovata dal PAPMAA, solo nel caso in cui venga dimostrata l'impossibilità oggettiva, anche in ragione delle esigenze funzionali e produttive dell'azienda, di collocare i manufatti in altro luogo della proprietà fondiaria esterno all'area di pertinenza e venga individuata una soluzione architettonica appropriata che consenta un idoneo inserimento dei manufatti nel disegno del suolo e nel contesto paesistico senza alterare l'identità, il valore e l'intorno percettivo dell'aggregato. La realizzazione di nuovi annessi aziendali è soggetta alla disciplina di cui all'art. 68 delle presenti norme.

In conformità con il PS nelle aree di pertinenza degli aggregati di Larniano, Montecarulli e Pancole sono ammessi gli interventi previsti nelle rispettive Schede normative e di indirizzo di cui agli allegati N1A e N1B delle presenti norme.

La disciplina degli interventi sugli edifici esistenti è esplicitata nell'Allegato N1D *Disciplina degli edifici in territorio rur*ale. Ai fini del mantenimento del presidio ambientale possono prevedersi circostanziati ampliamenti di edifici

Copia informatica per consultazione

residenziali esistenti, con destinazione non agricola, nel rispetto delle seguenti condizioni:

- gli edifici devono essere utilizzati come abitazioni civili da almeno tre anni;
- gli edifici non devono essere destinati, anche parzialmente, ad attività ricettive, case-vacanze o affittacamere;
- in base alla classificazione contenuta nella schedatura gli edifici debbono risultare classificati di scarso valore (SV) o di valore nullo (VN) o non schedati;
- gli interventi devono risultare coerenti con i caratteri architettonici e paesaggistici dell'aggregato e finalizzati alla riqualificazione complessiva del sito in relazione al bene e all'area di tutela;
- devono rispettarsi i limiti previsti per le addizioni volumetriche di cui all'art.36 comma 2 delle presenti norme.

Nelle aree di pertinenza degli aggregati l'ammissibilità degli interventi resta in ogni caso subordinata agli esiti della valutazione di cui al comma 4.

10. **Aggregati (Elenco dei Beni Storico-Architettonici di cui al PTCP approvato con DCP n. 124 del 14.12.2011)**: Gli aggregati di cui al PTCP così come modificati e riclassificati dal PS sono di seguito elencati:

- ***Casaglia:*** Aggregato/ Castello documentato da resti;
- ***Pescille*****:** Aggregato a forma aperta; Chiesa suffraganea documentata solo da fonti (S. Bartolomeo già S. Martino);
- ***S. Benedetto***: Aggregato/Castello documentato solo da fonti; Chiesa suffraganea trasformata, parrocchia 1833(S. Lucia).

Nelle aree di pertinenza degli aggregati sopra elencati, in ragione dei caratteri architettonici e urbanistici di non assoluta rilevanza e per la presenza di alterazioni del tessuto edilizio che ne hanno compromesso l'integrità e il valore percettivo, è ammessa l'edificazione per nuovi annessi agricoli, in contiguità con i tessuti esistenti e secondo linee coerenti con l'impianto urbanistico e, in ogni caso, in spazi non evidenti rispetto ai principali punti di vista esterni. E' vietata la costruzione di nuovi edifici ad uso abitativo. La necessità dei nuovi annessi in relazione alle esigenze ed alle capacità produttive dell'azienda agricola deve comunque essere dimostrata attraverso uno specifico PAPMAA. La realizzazione di nuovi annessi aziendali è soggetta alla disciplina di cui all'art.66 delle presenti norme.

In conformità con il PS nelle aree di pertinenza dell'aggregato di Pescille sono ammessi gli interventi previsti nella rispettiva scheda normativa e di indirizzo progettuale di cui all' allegato N1B delle presenti norme.

La disciplina degli interventi sugli edifici esistenti è esplicitata nell'Allegato N1D *Disciplina degli edifici in territorio rur*ale.

Nelle aree di pertinenza degli aggregati l'ammissibilità degli interventi resta in ogni caso subordinata agli esiti della valutazione di cui al comma 4.

11. **Aggregati (Elenco dei Beni Storico-Architettonici di cui al PTCP approvato con DCP n. 124 del 14.12.2011)**: Gli aggregati di cui al PTCP così come modificati e riclassificati dal PS sono di seguito elencati:

- ***La Piazzetta : Aggregato di case coloniche;***
- ***Montauto*****:** Aggregato/ Castello documentato da resti; Chiesa suffraganea, parrocchia 1833 (S. Lorenzo);
- ***La Villa*****:** Aggregato di case coloniche.

Nelle aree di pertinenza degli aggregati sopra elencati in ragione della prevalente matrice agricola degli assetti edilizi e della permanenza di questa attività, è ammessa l'edificazione per nuove residenze rurali ed annessi agricoli in contiguità con i tessuti esistenti e senza pregiudicare gli elementi di maggior pregio della tessitura

Copia informatica per consultazione

agraria locale. La necessità delle nuove residenze e dei nuovi annessi in relazione alle esigenze ed alle capacità produttive dell'azienda agricola deve comunque essere dimostrata attraverso uno specifico PAPMAA con valore di piano attuativo. La realizzazione di nuove residenze rurali e nuovi annessi aziendali è soggetta rispettivamente alla disciplina di cui agli artt. 67, 68 e 69 delle presenti norme. L'ammissibilità dell'intervento è in ogni caso subordinata agli esiti della valutazione di cui al comma 3.

La disciplina degli interventi sugli edifici esistenti è contenuta nell'Allegato N1D *Disciplina degli edifici in territorio rur*ale.Ai fini del mantenimento del presidio ambientale possono prevedersi circostanziati ampliamenti di edifici residenziali esistenti, con destinazione non agricola, nel rispetto delle seguenti condizioni:

- gli edifici devono essere utilizzati come abitazioni civili da almeno tre anni;
- gli edifici non devono essere destinati, anche parzialmente, ad attività ricettive, case-vacanze o affittacamere;
- in base alla classificazione contenuta nella schedatura gli edifici debbono risultare classificati di scarso valore (SV) o di valore nullo (VN) o non schedati;
- gli interventi devono risultare coerenti con i caratteri architettonici e paesaggistici dell'aggregato e finalizzati alla riqualificazione complessiva del sito in relazione al bene e all'area di tutela;
- devono rispettarsi i limiti previsti per le addizioni volumetriche di cui all'art. 36 comma 2 delle presenti norme. Nei casi in cui venga ravvisata la necessità di ampliamenti maggiori finalizzati ad un riuso funzionale ed un recupero armonico del bene, la schedatura può prevedere un modesto superamento del limite dimensionale di 25 mq. di superficie utile abitabile nel rispetto dei criteri suddetti.

Nelle aree di pertinenza degli aggregati l'ammissibilità degli interventi resta in ogni caso subordinata agli esiti della valutazione di cui al comma 4.

12. **Beni Storico Architettonici (PTCP, art. 13.9, Elenco dei Beni Storico-Architettonici di cui al PTCP approvato con DCP n. 124 del 14.12.2011):**I Beni Storico – Architettonici (ville ed edifici specialistici) censiti dal PTCP e disciplinati dagli artt. 13.9 e 13.14 del vigente PTCP, così come modificati e riclassificati dal PS sono di seguito elencati:

    - ***Canonica***: Canonica, Parrocchia 1833 (S.Eusebio);
    - ***Casale***: Chiesa suffraganea, parrocchia 1833 (S.Michele);
    - ***Cortennano***: Chiesa suffraganea, parrocchia 1833 (SS. Jacopo e Cristoforo);
    - ***Cusona***: Villa – Fattoria con giardino; Chiesa suffraganea trasformata, parrocchia 1833 (S.Biagio). Resti di strutture medievali;
    - ***Fugnano***: Villa – Fattoria 8/900; Chiesa suffraganea (S.Bartolomeo);
    - ***La Torre***: Casa –torre;
    - ***M.no dei Foci***: Molino medievale
    - ***Mattone***: Villa – Fattoria 8/900 con giardino;
    - ***Monte Oliveto***: Convento, parrocchia 1833 (S. Maria Assunta), in parte trasformato in villa. Chiesa suffraganea documentata solo da fonti (S.Giusto);
    - ***Mucchio***: Badia (San Pietro); Villa. Castello documentato da resti;
    - ***Pod.Castellaccio***: Castello documentato da resti in casa colonica;
    - ***Pod. La Terra***: Edificio paleoindustriale (tabaccaia);
    - ***Pod. La Torre***: Casa – torre e casa colonica;
    - ***Pod. Palagetto***: Casa – torre e casa colonica;

Copia informatica per consultazione

- ***Pod. Ranucci***: Resti di strutture medievali in casa colonica;
- ***Pod. S. Biagio***: Chiesa suffraganea (S. Biagio), ora civile abitazione;
- ***Pulicciano***: Villa – Fattoria. Castello e Chiesa suffraganea (S. Giovanni) documentati solo da fonti;
- ***Rovine di Castelvecchio***: Ruderi di Castello; Canonica (S.Frediano);
- ***S. Maria*** : Chiesa suffraganea (S.Maria);
- ***S.MariaVillaaCastelli***:Chiesa suffraganea trasformata, parrocchia 1833(S.Maria);
- ***San Donato***: Villa – Fattoria con giardino;
- ***Santo Pietro***: Chiesa suffraganea (S.Pietro);
- ***Strada***: Canonica trasformata, parrocchia 1833 (S.Michele);
- ***Torraccia di Chiusi***: Resti di strutture medievali in complesso colonico;
- ***Torre di Pulicciano***: Casa – torre in casacolonica;
- ***V.la Buonriposo***: Villa – Fattoria 8/900 con giardino e cappella; Casa –torre;
- ***V.la Citerna***: Villa – Fattoria con cappella. Castello documentato da resti;
- ***V.la Cotone***: Villa – Fattoria 8/900 con cappella;
- ***V.la Decimo***: Villa – Fattoria con giardino e cappella;
- ***V.la del Borghetto***: Villa con cappella;
- ***V.la il Convento***: Villa – Fattoria 8/900 con giardino e cappella, già convento dei Cappuccini ora hotel/ristorante;
- ***V.la la Ripa***: Villa –Fattoria;
- ***V.la Piano***: Villa – Fattoria 8/900; Chiesa suffraganea trasformata (S.Maria);
- ***V.la Pietrafitta***: Villa – Fattoria con giardino e cappella;
- ***V.la Settefonti***: Villa – Fattoria 8/900 con giardino;
- ***V.la Spedaletto***: Villa 8/900 con cappella. Spedale documentato da resti;
- ***V.la Zanetti***: Villa 8/900 con giardino;
- ***Villa del Monte***: Villa – Fattoria con giardino. Castello documentato da resti.

Il Piano Strutturale riconosce inoltre il complesso di Badia a Elmi come ulteriore Bene Storico-Architettonico, per il quale vige la disciplina di cui al presente comma.

Per le ville e gli edifici specialistici sopra elencati e per le loro aree di pertinenza, in coerenza con il PS, vige una disciplina che prevede d'intervenire sugli edifici tutelati solo con i criteri del restauro, e che esclude di norma nelle aree di pertinenza ogni forma di nuova edificazione. E' vietata la costruzione di nuovi edifici ad uso abitativo. È consentita la realizzazione di nuovi annessi agricoli, la cui necessità deve essere comprovata dal PAPMAA, solo se l'area di pertinenza appartiene ad una villa che svolge anche funzioni di azienda agricola, purché venga dimostrata l'impossibilità oggettiva, anche in ragione delle esigenze funzionali e produttive dell'azienda, di collocare i manufatti in altro luogo della proprietà fondiaria esterno all'area di pertinenza e venga individuata una soluzione architettonica appropriata che consenta un idoneo inserimento dei manufatti nel disegno del suolo e nel contesto paesistico senza alterare l'identità, il valore e l'intorno percettivo del bene storico – architettonico. La realizzazione di nuovi annessi aziendali è soggetta alla disciplina di cui all'art. 68 delle presenti norme. L'ammissibilità dell'intervento è in ogni caso subordinata agli esiti della valutazione di cui al comma 4.

Copia informatica per consultazione

In conformità con il PS nelle aree di pertinenza dei BSA disciplinati da specifiche Schede sono ammessi gli interventi previsti nelle rispettive Schede normative e di indirizzo di cui agli allegati N1A, N1B N1D delle presenti norme.

La disciplina degli interventi sugli edifici esistenti è contenuta nell'Allegato N1D *Disciplina degli edifici in territorio rur*ale. Ai fini del mantenimento del presidio ambientale possono prevedersi circostanziati ampliamenti di edifici residenziali esistenti, con destinazione non agricola, nel rispetto delle seguenti condizioni:

La valutazione di cui al comma 3 deve essere integrata dagli aspetti sociali ed ambientali, in coerenza con gli obiettivi del PS, al fine di dimostrare le effettive necessità sociali, non altrimenti risolvibili, dei residenti.

- gli edifici devono essere utilizzati come abitazioni civili da almeno tre anni;
- gli edifici non devono essere destinati, anche parzialmente, ad attività ricettive, case-vacanze o affittacamere;
- in base alla classificazione contenuta nella schedatura gli edifici debbono risultare classificati di scarso valore (SV) o di valore nullo (VN) o non schedati;
- gli interventi devono risultare coerenti con i caratteri architettonici e paesaggistici del BSA e finalizzati alla riqualificazione complessiva del sito in relazione al bene e all'area di tutela;
- devono rispettarsi i limiti previsti per le addizioni volumetriche di cui all'art.36 comma 2 delle presenti norme. Nei casi in cui venga ravvisata la necessità di ampliamenti maggiori finalizzati ad un riuso funzionale ed un recupero armonico del bene, la schedatura può prevedere un modesto superamento del limite dimensionale di 25 mq. di superficie utile abitabile nel rispetto dei criteri suddetti.

Nelle aree di pertinenza dei beni storico – architettonici l'ammissibilità degli interventi resta in ogni caso subordinata agli esiti della valutazione di cui al comma 4.

13. I **nuclei rurali storici** con le relative aree di pertinenza, derivanti dal PS, sono individuati nella Tav. P1 "Territorio Rurale" su base C.T.R. aggiornata in scala 1: 10.000, nonché riportati nell'Allegato N1D. Gli interventi sugli edifici appartenenti ai nuclei rurali dovranno, nel rispetto dell'art. 65 LR 65/14 e s.m.i., del PTC e del PS, assicurare il rispetto della morfologia insediativa, salvaguardare il patrimonio insediativo nel rispetto delle singole prescrizioni di cui all'Allegato N 1 D, garantendo il mantenimento ed il recupero dei caratteri di naturalità del nucleo.

Copia informatica per consultazione

Art.85– Parco Agrario di San Gimignano e di Ulignano

1. In coerenza con il PS il POC istituisce il Parco Agrario di San Gimignano e di Ulignano, concepito come modello di gestione di un'area agricola periurbana, che, per la sua collocazione, può essere definita di cerniera tra la città e la campagna, con l'obiettivo di realizzare un'area nella quale i caratteri del paesaggio agrario tradizionale e le attività agro-colturali siano salvaguardati, mantenuti, valorizzati e allo stesso tempo, resi compatibili anche a nuove funzioni. Le aree destinate a Parco Agrario sono individuate e perimetrate nella Tav. P1 "Territorio rurale" su base C.T.R. aggiornata in scala 1:10.000.

2. Il Parco Agrario di San Gimignano e di Ulignano ha l'obiettivo culturale di mantenere, seppure in un'area delimitata, il rapporto fondamentale tra la struttura formale della città antica e l'assetto figurativo del paesaggio agrario sottostante, generato dalla mezzadria lungo gli ultimi secoli e, insieme, un obiettivo di valorizzazione (turismo e attività ricreativa degli abitanti), reso possibile per mezzo di una rinnovata percorribilità e permeabilità pedonale.

3. All'interno del Parco Agrario è prescritto il mantenimento ed il ripristino delle colture tradizionali e degli elementi della maglia agraria e la tutela dei *relitti di colture tradizionali* ancora presenti, in quanto riconosciuti elementi di invarianza strutturale in ragione del loro particolare valore storico, documentario ed estetico. Sono considerati a tal fine *relitti di colture tradizionali* le piantate di viti, maritate o a sostegno morto, l'oliveto tradizionale con piante "in ordine sparso", con esclusione di filari, *quinconce* e forme di allevamento moderne come quella *a palmetta*, e tutti quegli elementi della funzionalità del podere come i vinchi, i salici e i mori allevati a capitozza, noci e ciliegi isolati, leccia boschetti per il pascolo dei maiali,etc.

4. La progettazione, la fruizione e la regolamentazione del Parco è demandata ad un Progetto di Paesaggio in coerenza con il PIT-PPR, esteso a tutto il Parco. Per un buon esito del progetto sarà determinante la partecipazione sociale alla redazione del piano, in modo da ottenere proposte, osservazioni e pareri inerenti alla gestione del Parco stesso.

5. Il progetto di paesaggio, partecipato, dovrà contenere una specifica disciplina finalizzata al perseguimento dei seguenti obiettivi:

- valorizzazione, salvaguardia, mantenimento e ripristino delle risorse del territorio, ed in particolare, del paesaggio agricolo attraverso il ripristino ed il restauro dei suoi principali elementi ordinatori con interventi mirati al mantenimento del tessuto agrario e al miglioramento dell'attuale condizione del luogo, rendendolo fruibile da parte della popolazione;
- tutela idrogeologica e idrologica, anche attraverso la corretta progettazione di sistemazioni agrarie, in modo da ostacolare l'azione disgregatrice dell'acqua piovana che comporta il trascinamento a valle di ingenti masse terrose;
- protezione dall'inquinamento dei suoli e delle acque superficiali e sotterranee;
- realizzazione di orti ricreativi - sociali, di un centro informazioni, di un mercatino per la commercializzazione dei prodotti, in modo tale da garantire una fruizione colturale, culturale, educativa e ricreativa dell'ambiente da parte sia dei cittadini che dei turisti.
- produzione di alimenti di "alta qualità", anche biologici, in modo da risultare competitivi sul mercato e garantire redditi equi per i produttori agricoli;

Copia informatica per consultazione

- favorire e migliorare la biodiversità floristica e faunistica. Il piano attuativo definisce inoltre:
- le colture da praticare negli "orti ricreativi–sociali", incluse le possibili rotazioni agrarie;
- la viabilità interna al parco (sentieri, piste per pedoni, ciclisti e cavalieri), utilizzando i tracciati poderali ed interpoderali esistenti;
- il numero e l'ubicazione di punti di sosta diffusi;
- la normativa riguardante la eventuale possibilità di recinzioni, da limitare a recinti necessari per la presenza di animali;
- la quantità e qualità dei concimi impiegati nel processo agricolo;
- le norme in materia recupero/edificazione per le attività di commercializzazione dei prodotti e per il centro informazioni per l'educazione ambientale, da localizzare a contatto o all'interno dell'area di riqualificazione della fascia occidentale intorno alle mura di San Gimignano;
- la rimozione delle cause del degrado consistenti soprattutto nella occupazione dell'area da parte di materiali di risulta;

6. Fino all'adozione del progetto di paesaggio è obbligatoria la salvaguardia dello "stato attuale", resta comunque vietata la realizzazione dei seguenti interventi:

- nuovi edifici ad uso abitativo;
- annessi agricoli, limitatamente agli edifici fuori terra realizzati in muratura o che comportano comunque l'esecuzione di opere murarie;
- canili privati, limitatamente ai manufatti che comportano l'esecuzione di opere murarie;
- serre fisse o temporanee o con copertura stagionale;
- piscine pertinenziali e campi da tennis;
- linee aeree di trasporto dell'energia elettrica;
- impianti fotovoltaici a terra;

7. E' consentita la realizzazione degli annessi e manufatti in legno per l'esercizio dell'agricoltura amatoriale, di cui all'art. 70, semplicemente ancorati al suolo. Sono ammessi gli interventi sugli edifici esistenti previsti dalla disciplina di cui al Capo III del presente Titolo.

8. I programmi aziendali e le richieste di permesso di costruire, per gli interventi non soggetti a PAPMAA, devono contenere il rilievo dettagliato dello "stato attuale" con la localizzazione e la documentazione fotografica degli elementi di cui al comma 3 e prevedere l'impegno al loro mantenimento ed alla loro valorizzazione in coerenza con gli obiettivi del Parco Agrario. L'impegno è assunto attraverso la sottoscrizione di un'apposita convenzione o atto unilaterale d'obbligo.

Art.88– Direttive specifiche per i vigneti

1. **Vigneto:** Per il vigneto, il quadro conoscitivo permette di individuare alcune zone in cui la normativa viene differenziata in funzione di alcuni parametri quali: la natura dei terreni, le classi di pericolosità e la declività. Appare, infatti, indispensabile evitare interventi nelle zone a pericolosità geologica elevata, ovvero nelle aree interessate da dissesti in cui sono presenti evidenti segni di movimenti di massa gravitativi recenti o in atto, nelle aree instabili e nelle quali è presente una franosità diffusa, nonché nelle aree a forte erosione. In queste aree

Copia informatica per consultazione

l'impianto di nuovi vigneti è condizionato alla realizzazione di opere di bonifica e di consolidamento, con la consapevolezza che la realizzazione di movimenti terra (scavi profondi, riporti, etc.) e la creazione di vie preferenziali per l'infiltrazione delle acque possono innescare nuovi movimenti franosi o rimobilizzare quelli quiescenti. Gli interventi saranno possibili solo in alcune zone, nelle quali sarà opportuno proporre un progetto di consolidamento e bonifica ed utilizzare tecniche di coltivazione particolari, oltre ad un programma di controllo necessario per valutare l'esito di tali interventi. Sono state individuate tre tipologie di zone:

a) zone in cui è vietato l'impianto di vigneti. L'impianto di vigneti è vietato ogni qualvolta si verifichi una delle seguenti condizioni:
   - classe di pericolosità geologica 4, (a meno che non siano state realizzate opere di bonifica e di consolidamento);
   - distanza inferiore a 10 m dal ciglio di sponda o dal piede esterno degli argini dei corsi d'acqua;
   - pendenza media maggiore del 25%;
   - presenza di oliveti, salvo il caso in cui il richiedente si impegni a impiantare lo stesso numero di alberi di olivo su altri fondi in conduzione;
   - presenza di formazioni vegetali lineari a macchia, formazioni vegetali puntuali, emergenze forestali così come indicato nelle Tav.P1;
   - presenza di bosco.

b) zone in cui la piantagione di vigneto è possibile a determinate condizioni: si tratta di quelle aree inserite in classe di pericolosità geologica 3 e con pendenze medie tra il 10% ed il 25%. In tal caso devono essere indicate le soluzioni tecniche che permettano di superare i pericoli dovuti alle caratteristiche intrinseche. In particolare, per i nuovi impianti da realizzare sui versanti collinari deve essere presentato un progetto che dovrà dimostrare, mediante un elaborato specifico corredato da relazione (relazione geologico-tecnica di supporto alla relazione agronomica contenente, oltre alle indagini geognostiche, uno studio della stabilità del versante nel suo complesso che definisca il grado effettivo del rischio in atto e, se necessario, individui i necessari interventi di bonifica e miglioramento dei terreni interessati), per agevolare al meglio la meccanizzazione (con precise garanzie di sicurezza per gli operatori progettate e tese al fine di assicurare la stabilità dei versanti ed a ridurre significativamente l'erosione) e indicare la non diminuzione della biodiversità vegetale. In particolare:
   - per i terreni che abbiano una pendenza media inferiore al 25**%** dovrà essere effettuata la verifica della stabilità geologica del terreno e dovranno essere previsti interventi volti a contrastare efficacemente l'erosione, mediante un'opportuna realizzazione della sistemazione del terreno ed un corretto orientamento dei filari. La sistemazione potrà prevedere anche la formazione di terrazze, con ripiani o banchine sostenute da scarpate.
   - soltanto nei terreni con pendenza media inferiore al 20**%** potrà essere adottata la sistemazione idraulico-agraria a rittochino.
   - nei terreni con pendenza media compresa tra il 10**%** e il 25**%** si ritiene opportuno l'utilizzo dell'inerbimento del vigneto.
   - l'operazione di impianto del vigneto potrà prevedere, soprattutto nei terreni con pendenze vicine al limite stabilito (25%) l'impiego del "ripper" in sostituzione dello scasso, così da contrastare

Copia informatica per consultazione

ulteriormente i problemi di franosità del terreno e tutelare la conservazione della fertilità.

c) zone in cui la piantagione o il reimpianto del vigneto è possibile: sono aree ricadenti in classi di pericolosità geologica 2 e con pendenze medie inferiori al 10%.

2. Procedura di richiesta di impianto o rinnovo del vigneto: Le operazioni di nuovo impianto di vigneti tengono conto degli elementi di rilevanza paesaggistica e ambientale e prevedono interventi volti a controllare efficacemente sia l'erosione idrica e la stabilità dei versanti, che l'assetto paesaggistico previsto in coerenza con i valori esistenti, considerando anche le aziende confinanti. Per la realizzazione del nuovo impianto del vigneto l'avente diritto presenta una comunicazione al dirigente o al responsabile del servizio dell'ufficio tecnico comunale con allegato un progetto contenente un elaborato redatto da tecnico abilitato nel settore, costituito da due parti: la prima illustrante lo "stato attuale" delle superfici interessate dall'intervento, la seconda lo "stato di modificato" che espliciti le condizioni e le modalità di progetto. Lo "stato attuale" contiene tutti i dati conoscitivi necessari per permettere una valutazione preliminare della effettiva possibilità di effettuare la piantagione ed illustrare le tecniche e le scelte progettuali più opportune ed in particolare:

a. la localizzazione del vigneto o dell'area da destinare a vigneto (definita dall'inquadramento territoriale, cartografico in scala 1:5000 e da mappa catastale);
b. la documentazione fotografica;
c. il rilievo topografico della zona, specificare la dimensione dell'area e dei singoli campi (data dal rilievo dell'area in scala 1:500 – specificando larghezza e lunghezza);
d. la perizia geopedologica, mediante anche il supporto delle carte geologiche esistenti specificando:
   - la pericolosità geologica del terreno sul quale il vigneto è impiantato o dovrà essere impiantato;
   - la pendenza del terreno sul quale il vigneto è impiantato o dovrà essere impiantato;
   - la descrizione del tipo di suolo (pedologia) mediante analisi dirette del terreno (anche nematologica nel caso di reimpianto) sul quale il vigneto è impiantato o dovrebbe essere impiantato;
e. la descrizione della maglia agraria esistente;
f. l'uso del suolo attuale specificando il tipo di coltura praticata (nel caso di preesistenza di vigneto anche i vitigni presenti) e l'eventuale presenza di coltura promiscua o consociata;
g. la tipologia della sistemazione idraulico-agraria esistente (rittochino, girapoggio, cavalcapoggio, spina, ciglionamento, terrazzamento…);
h. le caratteristiche tecniche delle scoline esistenti (specificare il volume, la sezione, la profondità, la pendenza e la scarpa);
i. la viabilità perimetrale ed interna all'area esistente (specificando la larghezza della sezione stradale e il materiale di finitura);
j. la presenza, da localizzare e perimetrare**,** di siepi, arbusti ed alberature o qualsiasi altra tipologia vegetazionale esistente, perimetrale o interna rispetto all'area specificando genere e specie delle piante presenti;
k. la presenza e localizzazione di alberi di particolare pregio per dimensioni o tipologia, da documentare anche con la fotografia, oltre che negli aspetti dimensionali e specifici.

Lo "stato modificato" contiene, almeno, le informazioni di seguito elencate:

- la dimensione dell'area e dei singoli campi (rispetto al rilievo dell'area in scala 1:500 –specificando larghezza

Copia informatica per consultazione

e lunghezza);

- i vitigni che verranno impiantati;
- la maglia agraria post intervento;
- la dimostrazione che gli interventi richiesti non causeranno fenomeni di dissesto macroscopico e che l'erosione del suolo sarà contenuta entro i valori compatibili con la rinnovabilità del suolo, l'erosione di progetto deve risultare inferiore a 6(sei) tonnellate/ettaro/anno; un'erosione superiore è ammissibile solo se il progetto dimostra che l'erosione prevista è comunque inferiore a quella tollerabile nel sito specifico.
- il progetto della sistemazione idraulico-agraria: impianti di drenaggio per la gestione delle acque profonde e sistemazioni superficiali, con particolare riferimento alla tipologia utilizzata (rittochino, girapoggio, cavalcapoggio, spina, ciglionamento, terrazzamento…) al fine di assicurare la stabilità dei versanti ed a ridurre significativamente l'erosione;
- le caratteristiche tecniche delle scoline (specificando il volume, la sezione, la profondità, la pendenza e la scarpa);
- la viabilità perimetrale ed interna all'area (specificando la larghezza della sezione stradale e il materiale di finitura);
- la presenza di siepi, arbusti ed alberature o qualsiasi altra tipologia vegetazionale, perimetrale o interna rispetto all'area, specificando genere e specie delle piante;
- la presenza di alberi di particolare pregio per dimensioni o tipologia.

La relazione dello "stato modificato", nella quale sono specificate, almeno, le caratteristiche descritte nella pianta, oltre alla destinazione produttiva dell'appezzamento (con la relativa superficie prima e dopo l'intervento), alla densità dell'impianto prima e dopo l'intervento, ai riferimenti catastali prima e dopo l'intervento. Inoltre sono da precisare tutti quegli interventi atti a modificare e/o migliorare lo stato attuale compresi gli eventuali interventi necessari sia alla bonifica e/o al miglioramento della stabilità dei terreni dei futuri impianti che alla riduzione dell'erosione. In particolare sarà opportuno presentare una relazione tecnico-agronomica, a firma di professionista abilitato, che espliciti le condizioni e le modalità di progetto e una specifica relazione geologico – tecnica, a firma di professionista abilitato, che tenga conto del grado di pericolosità geologica ed idraulica dell'area con le indagini geognostiche eseguite al fine di controllare dal vivo la litologia dei materiali ed il loro assetto stratigrafico, di determinare le loro caratteristiche geotecniche e di individuare la presenza di eventuali movimenti gravitativi in atto o potenziali; tale relazione geologico – tecnica contiene le indicazioni circa gli interventi necessari sia ad evitare l'innescarsi di fenomeni di dissesto o di erosione, che a migliorare la situazione esistente.

Art.89– Direttive e prescrizioni per gli oliveti

1. **Oliveto**: E' da tutelare e valorizzare la coltivazione consociata (specie se è presente il vigneto o l'oliveto) in quanto rappresenta una testimonianza storica, assicura la diversificazione agraria e paesaggistica. Per quanto riguarda gli oliveti l'obiettivo è quello del mantenimento e della tutela di questa coltivazione tradizionale, in considerazione dell'assetto paesaggistico ed estetico e della sua conservazione. Le pratiche di coltivazione dovranno essere tese ad evitare l'innescarsi di fenomeni di erosione superficiale e di movimenti gravitativi, o

Copia informatica per consultazione

l'aggravamento dei fenomeni di versante eventualmente presenti. Dovrà essere condotta la manutenzione periodica delle scoline esistenti e delle sistemazioni idrauliche esistenti. Tali sistemazioni dovranno essere adeguate dove necessario al fine di assicurare la stabilità dei versanti ed a ridurre significativamente l'erosione entro i valori compatibili con la rinnovabilità del suolo. Nei terreni con pendenza media superiore al 15% si ritiene opportuno l'utilizzo dell'inerbimento dell'oliveto.

La viabilità perimetrale ed interna al campo esistente dovrà essere mantenuta nelle sue caratteristiche strutturali e formali (larghezza della sezione stradale e il materiale di finitura). In sede di POC verranno specificati gli elaborati e le modalità attraverso cui sarà possibile apportare modifiche alla viabilità esistente.

2. **Norme per gli oliveti esistenti**: Il POC riconosce gli oliveti presenti nel territorio comunale una risorsa essenziale, non soltanto perché rappresentano una produzione tipica e testimoniale, ma anche perché aggiungono valore in termini di diversificazione del paesaggio. Con riferimento all'art. 1 della legge 14 febbraio 1951 n. 144 il presente POC stabilisce il divieto di abbattimento degli alberi di olivo in numero superiore a cinque per ogni biennio. L'abbattimento di alberi di olivo è consentito soltanto nelle seguenti circostanze:
   a. le condizioni fitosanitarie siano tali da non poter ricondurre la pianta a normale produzione; in questi casi la morte fisiologica o l'improduttività della pianta dovrà essere accertata da un tecnico abilitato;
   b. per necessità di realizzazione di opere di pubblica utilità;
   c. quando l'eccessiva fittezza dell'impianto rechi danno all'oliveto; a seguito del diradamento la densità degli olivi non dovrà comunque risultare inferiore alle 300 piante ad ettaro;
   d. nel caso in cui l'intervento avvenga per comprovate esigenze aziendali, con l'obbligo comunque di impiantare lo stesso numero di alberi di olivo in altro terreno condotto dal richiedente.

   E' fatto obbligo, nel caso di abbattimento di olivi, di impiantare altrettanti alberi di olivo, anche in altri fondi di proprietà del richiedente.

3. **Procedura di richiesta abbattimento, impianto e reimpianto di olivi**: L'avente diritto dovrà presentare una comunicazione al dirigente o al responsabile del servizio dell'ufficio tecnico comunale con allegato un progetto contenente un elaborato redatto da tecnico abilitato nel settore, costituito da due parti: la prima illustrante lo "stato attuale" delle superfici interessate dall'intervento, la seconda lo "stato modificato" che espliciti le condizioni e le modalità di progetto. Lo "stato attuale" dovrà contenere tutti i dati conoscitivi necessari per permettere una valutazione preliminare della effettiva possibilità di abbattimento ed illustrare le tecniche e le scelte progettuali più opportune ed in particolare:
   - la localizzazione dell'oliveto o dell'area destinata ad oliveto (definita dall'inquadramento territoriale, cartografico in scala 1:5.000 e da mappa catastale);
   - la documentazione fotografica;
   - la dimensione dell'area (data dal rilievo dell'area in scala 1:500 specificando larghezza e lunghezza);
   - il rilievo topografico della zona, specificando la dimensione dell'area e dei singoli campi (data dal rilievo dell'area in scala 1:500, larghezza e lunghezza);
   - la perizia geopedologica, mediante il supporto delle carte geologiche esistenti specificando:
     → la pericolosità geologica del terreno sul quale l'oliveto è impiantato;
     → la pendenza del terreno sul quale l'oliveto è impiantato;
   - la descrizione del tipo di suolo (pedologia) mediante analisi dirette del terreno sul quale l'oliveto è

Copia informatica per consultazione

impiantato;

- la descrizione della maglia agraria esistente;
- l'eventuale presenza di coltura promiscua o consociata;
- la tipologia della sistemazione idraulica-agraria esistente (rittochino, girapoggio, cavalcapoggio, spina, ciglionamento, terrazzamento..);
- le caratteristiche tecniche delle scoline esistenti (specificando il volume, la sezione, la profondità, la pendenza e la scarpa);
- la viabilità perimetrale ed interna all'area esistente (specificando la larghezza della sezione stradale e il materiale di finitura);
- la presenza di siepi, arbusti ed alberature o qualsiasi altra tipologia vegetazionale esistente, perimetrale o interna rispetto all'area specificando genere e specie delle piante presenti;
- la presenza di alberi di particolare pregio per dimensioni o tipologia.

Lo "stato modificato" dovrà contenere, almeno, le informazioni di seguito elencate:

- la dimensione dell'area e dei singoli campi (data dal rilievo dell'area in scala 1:500 specificando larghezza e lunghezza);
- il numero di piante di olivo eventualmente da abbattere;
- la maglia agraria post intervento;
- l'uso del suolo che si attuerà dopo l'intervento (specificando il tipo di coltura da praticare);
- la dimostrazione che gli interventi richiesti non causeranno fenomeni di dissesto rilevante e che l'erosione del suolo sarà contenuta entro i valori compatibili con la rinnovabilità del suolo; l'erosione di progetto deve risultare inferiore a 2,0 (due) tonnellate/ettaro/anno; un'erosione superiore è ammissibile solo se il progetto dimostra che l'erosione prevista è comunque inferiore a quella tollerabile nel sito specifico.
- la tipologia della sistemazione idraulico-agraria progettata (rittochino, girapoggio, cavalcapoggio, spina, ciglionamento, terrazzamento..), che dovranno essere opportunamente progettate al fine di assicurare la stabilità dei versanti ed a ridurre significativamente l'erosione;
- le caratteristiche tecniche delle scoline (specificando il volume, la sezione, la profondità, la pendenza e la scarpa);
- la viabilità perimetrale ed interna all'area (specificando la larghezza della sezione stradale, max m. 2.20, e il materiale di finitura);
- la presenza di siepi, arbusti ed alberature o qualsiasi altra tipologia vegetazionale, perimetrale o interna rispetto all'area, specificando genere e specie delle piante;
- la presenza di alberi di particolare pregio per dimensioni o tipologia.

La relazione dello stato modificato, nella quale dovranno essere specificate, almeno, le caratteristiche descritte nella pianta, oltre alla destinazione produttiva dell'appezzamento (con la relativa superficie prima e dopo l'intervento), alla densità dell'impianto prima e dopo l'intervento, ai riferimenti catastali prima e dopo l'intervento. Inoltre dovranno essere ben precisati tutti quegli interventi atti a modificare e/o migliorare lo stato attuale compresi gli eventuali interventi necessari sia alla bonifica e/o al miglioramento della stabilità dei terreni del futuro impianto che alla riduzione dell'erosione. In particolare sarà necessario presentare una relazione tecnico-agronomica, a firma di professionista abilitato, che espliciti le condizioni e le modalità di progetto e una

Copia informatica per consultazione

specifica relazione geologico-tecnica, a firma di professionista abilitato, che tenga conto del grado di pericolosità geologica ed idraulica dell'area con le indagini geognostiche eseguite al fine di controllare dal vivo la litologia dei materiali ed il loro assetto stratigrafico, di determinare le loro caratteristiche geotecniche e di individuare la presenza di eventuali movimenti gravitativi in atto o potenziali; tale relazione geologico – tecnica dovrà inoltre fornire indicazioni circa gli interventi necessari sia ad evitare l'innescarsi di fenomeni di dissesto o di erosione, che a migliorare la situazione esistente.

4. Ai sensi dell'art.4 del D.Lgs.Lgt. 27 luglio 1945 n. 475 chiunque abbatte alberi di olivo senza averne ottenuta la preventiva autorizzazione o non esegue il reimpianto con le modalità e nel termine prescritti, è punito con la sanzione amministrativa per un importo uguale al decuplo del valore delle piante abbattute, considerate però in piena produttività.

Copia informatica per consultazione

Capo III – La disciplina del patrimonio edilizio rurale esistente

Art.90– Classificazione tipologica e di valore degli edifici

1. In coerenza con i principi e gli obiettivi di cui all'art. 68 del Piano Strutturale il Piano Operativo contiene il quadro conoscitivo dettagliato ed aggiornato del patrimonio edilizio esistente in zona agricola e delle funzioni in atto e disciplina gli interventi ammessi sugli edifici con destinazione d'uso agricola, non agricola o che comportano il mutamento delle destinazioni d'uso agricole.

2. Le schede relative all'analisi, classificazione e tutela del patrimonio edilizio esistente in zona agricola sono contenute nella "Schedatura degli aggregati e degli edifici di particolare valore culturale ed ambientale nelle zone agricole" che costituisce elaborato del POC.

3. Le schede costituiscono parte integrante delle presenti norme; esse valutano i caratteri architettonici e tipologici originari, lo stato di conservazione e di leggibilità, le potenzialità specifiche e di contesto, individua le metodologie di intervento ammissibili o previste, i metodi di valorizzazione degli edifici. Per gli immobili di cui all'Allegato N1D *Disciplina degli edifici in territorio rur*ale sono ammesse le destinazioni d'uso previste all'art.82 comma 4 delle presenti norme. Le destinazioni d'uso compatibili riportate nelle singole schede e per ogni edificio hanno carattere indicativo e non prescrittivo.

4. Le schede definiscono in modo prescrittivo la classificazione tipologica e di valore degli edifici, o di parte di essi, nelle seguenti categorie:

- **RV** = Rilevante valore architettonico e ambientale;
- **V** = Valore architettonico e ambientale;
- **SV** = Scarso valore architettonico e ambientale;
- **VN** =valore architettonico e ambientale nullo.

Gli edifici classificati sono identificati con il numero e la sigla di riferimento riportati sulle singole schede.

5. L'Allegato N1D delle NTA contiene il riepilogo complessivo degli edifici schedati, con indicazione della classificazione di valore, della corrispondente categoria di intervento edilizio e delle eventuali prescrizioni contenute nella scheda, dell'ambito territoriale di appartenenza e della presenza di beni paesaggistici e/o aggregati e BSA. L'allegato N1D contiene altresì per ciascun edificio la relativa numerazione indicata nella Tav. P1 "Territorio rurale" su base C.T.R. aggiornata in scala 1: 10.000, consentendone l'individuazione cartografica. Le indicazioni dell'allegato, ove eventualmente difformi da quelle delle schede, hanno carattere di prevalenza. All'interno del presente Allegato è stata richiamata la disciplina relativa alle QC4-PV3 *Riqualificazione delle aree di pertinenza degli edifici ed eliminazione di situazioni di degrado.*

6. Agli edifici privi di classificazione, o nel caso di riscontrata errata attribuzione del grado di classificazione, anche a causa di modificazioni avvenute nel tempo al contesto di riferimento, o per esigenze di pubblica utilità o di salvaguardia della pubblica incolumità dovute ad evidente e comprovata precarietà strutturale, può essere attribuita dall'Amministrazione Comunale una specifica classificazione a seguito della presentazione da parte dell'interessato della documentazione di seguito indicata:

a. estratto del vigente POC e del foglio di mappa catastale, con l'individuazione dell'edificio;

Copia informatica per consultazione

b. relazione tecnico-descrittiva comprensiva della scheda di rilievo predisposta e allegata alla relazione;

c. riprese fotografiche a colori di tutti i fronti;

d. estremi del titolo abilitativo, ovvero, se trattasi di edificio di origini remote, documentazione sull'epoca di costruzione.

Previa verifica e valutazione delle istanze pervenute, da parte dei propri organismi tecnici e consultivi, l'Amministrazione Comunale assume ogni determinazione in merito (anche in relazione a specifiche prescrizioni) con apposita delibera del Consiglio Comunale senza che ciò costituisca variante allo strumento urbanistico.

7. **RV – Edifici di rilevante valore architettonico e ambientale**: Corrispondono agli edifici notificati di interesse storico o artistico ai sensi del D.Lgs 22.01.2004 n. 42 – Parte Seconda (ex legge 1089/1939)e agli altri edifici, ad essi assimilati, che presentano carattere particolarmente significativo per identità storica, culturale e ambientale e per la peculiarità tipologica ed architettonica. Tali edifici possono presentare anche piccole alterazioni frutto di interventi recenti incongrui che comunque si configurano come reversibili. Obiettivi degli interventi ammessi devono essere la conservazione e il ripristino filologico dei valori tipologici, formali e strutturali.
8. **V – Edifici di valore architettonico e ambientale**: Corrispondono agli edifici che, originati dalla civilizzazione agricola del territorio, costituiscono nella loro configurazione tipologica ed architettonica e nella loro specifica densità territoriale, le strutture fondamentali del paesaggio agrario. Obiettivi degli interventi ammessi devono essere la conservazione dei valori tipologici, formali e strutturali e la riqualificazione dei caratteri alterati.
9. **SV – Edifici di scarso valore architettonico e ambientale**: Corrispondono a edifici di minore interesse culturale ed ambientale o per i caratteri architettonici e del contesto od in quanto parzialmente alterati da interventi recenti, inadeguati ai caratteri originari. Obiettivi degli interventi ammessi devono essere la conservazione dei valori tipologici e formali delle parti inalterate e la riqualificazione architettonica coerente dei caratteri alterati.
10. **VN – Edifici di valore architettonico e ambientale nullo**: Corrispondono agli edifici privi di valore architettonico costruiti dopo il 1940 ovvero, seppure di impianto storico, che hanno completamente perduto i caratteri originari a seguito di successivi e molteplici interventi che ne hanno profondamente e gravemente alterato la configurazione originaria.
11. Gli edifici non classificati sono equiparati agli edifici di valore architettonico e ambientale nullo e sono pertanto ammissibili gli interventi previsti per la classe di valore VN.

Art.91 – Unità minima d'intervento

1. Al fine di garantire, anche in presenza di proprietà frazionate e/o interventi differenziati nel tempo, la coerenza e la unitarietà formale e funzionale degli interventi, per ogni edificio esistente o complesso di edifici, gli interventi ammissibili secondo le disposizioni contenute nelle presenti norme, sono consentiti solo previa considerazione integrale dell'unità funzionale originaria dell'edificio stesso o del complesso di edifici.
2. I progetti che comportano il recupero e la trasformazione, anche attraverso il mutamento di destinazione d'uso, degli organismi edilizi, dovranno riferirsi all'intera struttura immobiliare, nonché il complesso delle opere di urbanizzazione – comprensive dell'approvvigionamento idrico, smaltimento delle acque e liquame, trattamento

Copia informatica per consultazione

rifiuti domestici, viabilità, accessi, fonti energetiche, illuminazione esterna, allacciamenti, sistemazioni esterne e parcheggi- che si intendono realizzare con la specificazione dei tempi di realizzazione e degli ambiti di utilizzazione pubblica e privata. In particolare dovrà essere sempre verificata la complessiva dotazione di standard e servizi specie qualora si intervenga su edifici con destinazione d'uso non agricola o di cui si preveda il mutamento della destinazione d'uso agricola. A tal fine dovrà essere sottoscritta un'apposita convenzione con l'Amministrazione Comunale con la quale vengono assunti tutti gli impegni per la fornitura dei servizi essenziali (acqua, gas, energia elettrica, smaltimento reflui, etc…) ed il potenziamento delle reti laddove ritenuto necessario dall'ente gestore.

3. Ogni complesso immobiliare (inteso come insieme di una o più unità immobiliari legate da relazioni funzionali e morfologiche di prossimità tali da configurare un aspetto e un assetto unitario) costituisce una unità minima di intervento, intesa come ambito elementare obbligatorio per la definizione di qualunque intervento edilizio. Tale unità dovrà comprendere le aree di stretto corredo dell'edificio ("area di pertinenza edilizia") consistenti in: giardino, orto, aia, piazzale di parcheggio, accessi.

4. Nei complessi edilizi classificati RV, V e SV il progetto di intervento dovrà illustrare e tener conto del complesso delle relazioni fra le parti, interne all'unità minima di intervento, nonché l'inserimento dell'unità stessa nel contesto insediativo ed ambientale.

Art.92– Interventi ammessi a seconda del valore architettonico e ambientale degli edifici

1. Gli interventi ammessi sul patrimonio edilizio rurale esistente sono definiti al Titolo III, Capo I delle presenti norme e precisati nelle schede di cui alla Tav. P3. In rapporto alla classificazione tipologica e di valore degli edifici si applicano i seguenti criteri:

- Per gli edifici o parti di essi, classificati di **rilevante valore RV** sono ammessi interventi fino al restauro e risanamento conservativo di cui all'art. 36 comma 1, lettera c) delle presenti norme.
- Per gli edifici, o parti di essi, classificati di **valore V** sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia di tipo A di cui all'art. 37 delle presenti norme.
- per gli edifici, o parti di essi classificati di **scarso valore SV** sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia di tipo B di cui all'art. 37 delle presenti norme.
- per gli edifici o parti di essi classificati di **valore nullo VN** ovvero non classificati, sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia di tipo C di cui all'art. 37 delle presenti norme. E' ammessa la sostituzione edilizia unicamente nei casi espressamente individuati nell'Allegato N1D *Disciplina degli edifici in territorio rur*ale.

Sono fatte salve le limitazioni, le prescrizioni e le eventuali diverse disposizioni e/o precisazioni di dettaglio contenute nelle suddette schede di cui all'Allegato N 1 D in relazione ad ogni singolo intervento. Gli interventi sono attuati con le modalità di cui al successivo art.94.

2. Gli interventi di ristrutturazione edilizia dovranno comunque rispettare i caratteri tipologici ed architettonici originari ed in particolare la configurazione dei volumi e delle coperture e la tipologia delle aperture.

3. Al fine di preservare l'impianto distributivo originario degli edifici, gli alloggi provenienti da interventi di restauro o di ristrutturazione edilizia su immobili classificati di rilevante valore (RV) e di valore devono avere una superficie abitabile minima di 60 mq. Nel recupero di ciascun corpo di fabbrica si deve realizzare il maggior numero intero di

Copia informatica per consultazione

alloggi di almeno 60 mq.; nel caso in cui l'intervento unitario comporti la realizzazione di più di quattro alloggi la superficie minima può essere ridotta a 48 mq., purché la media aritmetica delle superfici utili abitabili risulti non inferiore a 60 mq.

4. Negli edifici singoli con struttura in muratura regolarmente autorizzati, esistenti alla data di adozione del Piano Strutturale (*idest* 23 marzo 2006) possono prevedersi alloggi di almeno 38 mq di superficie edificabile (SE). Sono fatte salve eventuali specifiche disposizioni contenute nelle schede di cui all'Allegato N1D in relazione ad ogni singolo intervento.

5. E' vietata la tipologia "camera con bagno" ; la stessa è consentita solo per fini agrituristici a condizione che venga mantenuto inalterato l'impianto distributivo originario;

6. Ai fini del mantenimento del presidio ambientale, sugli edifici classificati di scarso valore (SV) o di valore nullo (VN) oppure non schedati, possono prevedersi circostanziati ampliamenti, a carattere straordinario, degli edifici residenziali esistenti, con destinazione d'uso non agricola, nel rispetto delle seguenti condizioni:

- gli interventi devono risultare coerenti con i caratteri tipologici ed architettonici dell'organismo edilizio esistente e con il contesto paesistico e ambientale di riferimento;
- gli edifici non devono essere destinati, anche parzialmente, ad attività ricettive, case vacanza o affittacamere;
- devono rispettarsi i limiti previsti per le addizioni volumetriche di cui all'art. 36 comma 2 delle presenti norme.

7. Sia nel mantenimento che nel cambiamento delle destinazioni d'uso originarie di fabbricati colonici o di annessi agricoli è ammessa la deroga alle vigenti norme igienico – sanitarie per quanto riguarda altezze, rapporti illuminanti e superfici minime dei vani nei limiti stabiliti dal Regolamento Edilizio comunale e nel rispetto dei valori storici, architettonici, tipologici e distributivi degli edifici.

8. Eventuali ampliamenti e/o nuove costruzioni non potranno essere realizzati in aderenza agli edifici, o a porzioni di edifici, classificati di valore (V) e di rilevante valore (RV). Negli edifici esistenti e nelle nuove costruzioni sono vietate le terrazze a tasca.

Art.93 – Criteri per l'utilizzazione di edifici già rurali o facenti parte di complessi rurali

1. Posto che gli interventi ammessi sono definiti in rapporto alla classificazione tipologica e del valore degli edifici, il cambio di destinazione d'uso da agricolo a residenziale di edifici già rurali o facenti parte di complessi rurali – ove consentito – è subordinato all'osservanza delle seguenti norme aggiuntive rispetto alle disposizioni contenute all'art. 92. È vietata in ogni caso la riduzione della dotazione di standard e dovrà essere verificata l'esistenza di una adeguata dotazione di standard in rapporto alla destinazione prevista. Sono fatte salve le limitazioni, le prescrizioni e le eventuali ulteriori precisazioni di dettaglio contenute nelle schede di cui all'Allegato N1D in relazione ad ogni singolo intervento.

2. Nel caso di realizzazione all'interno dello stesso complesso rurale di una o più unità abitative dovrà essere assicurata la conservazione dell'unitarietà dell'impianto insediativo originario e di tutti gli elementi dell'organizzazione degli spazi aperti e comuni (aie, cortili, viali alberati, etc). E' vietata la formazione di aree di pertinenza fondiaria distinte da separazioni fisiche di qualunque natura (recinzioni, muretti, cancellate, etc) ma

Copia informatica per consultazione

dovrà essere individuata una pertinenza unitaria nel rispetto delle caratteristiche ambientali e paesaggistiche dell'area; questa disposizione è valida anche nel caso sia identificata una parte del fondo quale pertinenza della costruzione ai sensi dell'art. 83 della LR.65/2014 e s.m.i.

3. Le possibilità di riuso dovranno tenere conto del processo storico di formazione dell'edificio, della sua tipologia, dell'esistenza o meno di una aggregazione di parti dotate di individualità architettonica e in particolare:

- per gli **edifici sincronici** (edifici originati in una sola fase sulla base di un progetto unitario) è prescritto il mantenimento dell'impianto distributivo di base: le eventuali nuove unità abitative dovranno rispettare pertanto le caratteristiche tipologiche e distributive originarie. Nel caso in cui l'edificio oggetto dell'intervento appartenga al tipo "con abitazione sovrapposta al rustico" questo potrà essere riutilizzato come integrazione dell'abitazione o come nuova unità abitativa, salvo il mantenimento delle porzioni a servizio dell'agricoltura individuate dal PAPMAA.
- nel caso di **edifici diacronici**, cioè costituiti da una aggregazione successiva di parti, intorno ad un unico nucleo abitativo originario, è ammessa la formazione di un numero di unità funzionali corrispondenti alle fasi significative di crescita, fasi dotate di una propria identità architettonica, comprese quelle relative a rustici giustapposti a due piani.
- per le **ville, le case padronali e le case coloniche** sia sincroniche che diacroniche, nonché per tutti gli edifici classificati nella schedatura di cui all'Allegato N 1 D di rilevante valore (RV) e/o di valore (V), è vietata in ogni caso la realizzazione di nuove unità abitative con tipologia seriale "duplex".
- per gli **edifici di pendio** con abitazione sovrapposta al rustico, cioè edifici sincronici o diacronici, che per il particolare rapporto col terreno presentano una duplicità di fronti (di norma ingresso del rustico a valle e ingresso dell'abitazione a monte) e diversi spazi aperti (aie) di pertinenza, è ammessa la realizzazione di una seconda unità abitativa nel piano a valle anche se si tratta di edifici sincronici (od unitari diacronici). Il rustico può essere riutilizzato parzialmente per finalità abitative, salva l'ipotesi di preesistenza di altri rustici separati, che siano ritenuti sufficienti alle esigenze del fondo di pertinenza, nel qual caso il riuso abitativo del rustico potrà essere ammesso integralmente.
- per i **fienili separati a due piani**, costituiti in genere da volumi elementari a pianta rettangolare e tetto a capanna con stalla o portico carraio al piano terreno e fienile al primo piano, non più utilizzati ai fini agricoli ovvero non più idonei alle esigenze funzionali dell'azienda agricola, è ammesso il riuso ai fini abitativi con le seguenti modalità:
    - chiusura del vano ad arco o accesso principale con infisso metallico o in legno al filo interno della muratura;
    - utilizzazione del piano terreno per la formazione di un vano unitario cucina – soggiorno e di una scala di accesso al piano primo;
    - la suddivisione del piano primo in più vani dovrà essere coerente con l'orditura del tetto a capanna e cioè realizzata con setti perpendicolari ai lati lunghi che diano luogo a vani aventi il lato maggiore corrispondente al fronte timpanato dell'edificio;
    - nel caso in cui esista una scala esterna laterale di accesso al primo piano, essa dovrà essere riutilizzata come elemento distributore;
    - le aperture dotate di grigliati in mattoni devono essere mantenute, ed eventualmente ripristinate nelle

Copia informatica per consultazione

parti deteriorate, nelle loro caratteristiche dimensionali e costruttive, salva la possibilità di dotarle di infisso a filo interno; nel caso in cui la superficie dell'apertura grigliata superi i 2 mq. è ammessa la formazione di un muro di tamponamento interno, mantenendo all'esterno la finitura a grigliato;

- è ammessa la formazione nel fronte timpanato tergale (in genere privo di aperture) di due finestre (o porta finestra), una al piano terreno ed una al piano primo, coassiali al fronte stesso.

- gli **annessi rustici minori** quali stalletti, pollai e porcilaie in muratura, piccole capanne ad un piano, tettoie, parate, etc..devono essere mantenuti nelle loro caratteristiche architettoniche e costruttive e non possono di norma essere riutilizzati a fini abitativi se non come locali accessori, di servizio e di integrazione dell'abitazione. È ammesso il riuso ai fini abitativi di edifici separati in muratura aventi superficie utile non inferiore a 38 mq., secondo le modalità d'intervento previste dalla schedatura di cui all'Allegato N 1 D *Disciplina degli edifici in territorio rur*ale. La schedatura individua inoltre le puntuali situazioni di degrado nelle quali, al fine di riqualificare le pertinenze degli edifici, è opportuna la demolizione e la ricostruzione con accorpamento, nel resede di pertinenza, degli annessi minori nel limite di 300 mc complessivi. Il cambio di destinazione d'uso ai fini abitativi è consentito se previsto nelle schede di cui all'Allegato N1D e solo nel caso di edifici in muratura regolarmente autorizzati ed esistenti al 23 marzo 2006 (data di adozione del PS).
- tutti gli **elementi testimoniali** della cultura e della civiltà contadina quali: forni, pozzi, fonti, mangiatoie, aie, etc.. sono sottoposti a tutela integrale e devono pertanto essere conservati nelle loro caratteristiche costruttive e dimensionali e non possono in alcun modo essere riconvertiti ad usi impropri.
- nel caso di **ville padronali, centri di fattoria e piccoli aggregati rurali**, costituiti da edifici o complessi di edifici che comprendono, originariamente, più abitazioni ed organizzazioni dei rustici più complesse ed articolate di quelle della semplice casa rurale, per ogni intervento edilizio che comporti cambiamenti nella destinazione d'uso ed aumento del numero delle unità abitative, dovrà essere predisposto un progetto unitario, che rispetti i vincoli derivanti dalla classificazione delle singole parti.

Art.94– Modalità d'intervento

1. Per modalità di intervento si intende l'insieme dei criteri e metodi per la esecuzione delle opere di sistemazione, manutenzione, sostituzione o ripristino che riguardano il complesso dell'edificio e della sua pertinenza (dagli elementi di finitura, alle parti strutturali, alla sistemazione degli spazi aperti); tali modalità di intervento, per gli edifici classificati di rilevante valore RV, di valore V e di scarso valore SV (limitatamente alle parti non alterate) hanno valore prescrittivo mentre, per tutti gli altri edifici hanno semplice valore indicativo.

2. Il rinnovamento e la sostituzione degli elementi strutturali e delle finiture degli edifici classificati RV, V e SV (per le parti rimaste integre) devono essere realizzati con materiali, tecniche e risultati formali affini o riconducibili a quelli originari.

3. Coperture e solai:

Rinnovo strutturale del tetto: devono essere reintegrati gli elementi costitutivi (struttura lignea, e orditura dei correnti con scempiato di mezzane o orditura in tavolato di legno a sostegno diretto del manto in laterizio), limitatamente alle parti fatiscenti. L'integrale sostituzione è ammessa purché realizzata nelle forme e materiali

Copia informatica per consultazione

tradizionali e nei casi di totale degrado delle strutture originarie; per la struttura principale è ammesso anche l'impiego di travi "uso Trieste" e, per l'orditura secondaria, correnti di legno segati a spigolo vivo, piallati e con asciatura agli spigoli.

Gronda deve essere conservata o ripristinata nella forma, configurazione e aggetto preesistenti:

- secondo il tipo ricorrente, con mezzane in aggetto e correnti a scomparsa o in legno a sporgere o in composizione mista (mezzane e correnti in legno a sporgere); dovranno inoltre essere mantenuti ed eventualmente reintegrati i mensoloni in pietra ove siano presenti;
- nel caso in cui i correnti siano "a sporgere" dovranno essere del tipo con sagomatura semplice, ad eccezione dei casi di maggiore qualificazione architettonica, nei quali siano riscontrabili sagomature preesistenti. Gioghetto (o finitura del tetto sui fronti laterali timpanati della copertura a capanna): da ripristinare nelle forme tradizionali (con embrici o lastre di pietra sporgenti direttamente dal muro, oppure fuoriuscita di mensole in legno con aggetto non superiore a cm 20 e soprastante corrente e scempiato di mezzane) a seconda della situazione preesistente. La soluzione costruttiva adottata dovrà comunque essere tale da nascondere l'eventuale pacchetto della coibentazione.

Rifacimento o installazione di materiali di isolamento: È ammessa l'utilizzazione di materiale di isolamento in forme e dimensioni tali, tuttavia, da non alterare la configurazione architettonica degli edifici adottando soluzioni atte a mascherare l'ispessimento del manto di copertura.

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

Manto di copertura: deve essere realizzato nelle forme e materiali originari (es. tegole e coppi), con recupero della maggior parte possibile del materiale originario. Qualora il materiale di recupero risulti insufficiente dovranno essere impiegate tegole invecchiate.

Rinnovo strutturale dei solai: valgono le stesse indicazioni del capoverso relativo al rinnovo strutturale del tetto. I solai originariamente con struttura e orditura di tavolato in legno, ancorché fatiscenti, dovranno essere ripristinati con le stesse modalità, caratteristiche e materiali originari; è comunque ammessa, se necessaria, la formazione della soletta di ripartizione in cemento con rete elettrosaldata.

4. Fronti e finiture esterne:

Finitura delle facciate: Qualora l'edificio sia stato originariamente intonacato dovrà essere ripristinata la finitura ad intonaco, con esclusione quindi di finiture con pietrame o mattone "a faccia vista". Gli intonaci dovranno essere realizzati del tipo "civile" a calce (con esclusione di quelli plastici o sintetici). Le coloriture esterne devono corrispondere a quelle tradizionali della zona in colori naturali terrosi e dovranno essere preventivamente concordati con l'ufficio tecnico comunale. Qualora l'edificio sia stato originariamente in pietra "a faccia vista" dovrà essere ripristinato secondo lo stato originario (salvo diversa specifica indicazione contenuta nella scheda). In questo caso è vietata la stuccatura dei giunti "a cemento", così come le commettiture arretrate per più di un centimetro, anzi dovrà essere privilegiata la finitura "a rasa pietra" con malta di calce. Non sono ammessi rivestimenti esterni; è ammesso il ripristino di eventuali zoccolature intonacate quando preesistenti.

Aperture esterne: È prescritto il mantenimento di tutte le aperture esterne nella forma e localizzazione esistente, fatta salva la possibilità di chiusura di eventuali aperture recenti incongrue. Nel caso di facciata storicamente stratificata (riconfigurata con interventi successivi), non è ammesso riaprire finestrature tamponate appartenenti

Copia informatica per consultazione

alla stesura originaria, nel caso in cui la stesura raggiunta e consolidata presenti una precisa e definitiva configurazione architettonica. È ammessa la riapertura di finestre tamponate appartenenti alla fase consolidata. La sostituzione degli elementi di riquadratura, ove presenti, dovrà essere limitata a quelli integralmente corrosi e fatiscenti, in tal caso dovrà avvenire con materiali uguali a quelli preesistenti e lavorati con tecniche che rendano un analogo effetto di finitura. In particolare, nel caso in cui gli elementi di riquadratura siano del tipo a filo delle murature, non potranno essere sostituiti con elementi a sporgere. Le nuove aperture, ove consentite, dovranno essere, di norma, della forma e dimensioni di quelle preesistenti; sono fatte salve le prescrizioni particolari contenute nelle schede di cui all'Allegato N 1 D.

Infissi esterni: dovranno essere in legno verniciato con tonalità riconducibili all' essenza del castagno naturale nelle sezioni e partiture originarie. Sono ammessi infissi in materiale diverso dal legno purché la finitura richiami le tonalità suddette. Per le nuove aperture gli infissi dovranno uniformarsi a quelli delle aperture preesistenti (a partitura unica) senza dispositivi di oscuramento esterni.

Dispositivi di oscuramento: per gli edifici di RV, per tutti quelli che presentano aperture dotate di cornici in pietra a vista e per gli annessi agricoli riutilizzati a fini abitativi non è ammessa la nuova introduzione di dispositivi di oscuramento ma la sola sostituzione in caso di preesistenza. In questi casi il dispositivo di oscuramento potrà essere realizzato per mezzo di "scuretto" interno. Negli altri casi è ammessa la formazione di persiane e scuri nelle forme tradizionali, "alla fiorentina", di costruzione artigianale, verniciate e con ferrature a incasso.

Porte esterne di ingresso alle abitazioni o garage e depositi: devono essere realizzate nelle forme tradizionali uniformate alle tonalità degli infissi e impostate sul filo interno della mazzetta, con esclusione di controporte sul filo esterno del muro. Per gli edifici classificati RV e V non è ammessa la formazione, a protezione della porta di ingresso, di pensiline in aggetto anche nelle forme pseudo – tradizionali "alla fiorentina". Negli edifici classificati SV e N è ammessa la formazione, sulla porta di ingresso, di pensilina realizzata da tegole aggettanti, incastrate direttamente nel muro o da struttura a sbalzo in ferro e vetro di semplice fattura.

Scale esterne in sostituzione di corpi scala esterni incongrui: potranno essere realizzate con soluzione architettonica tradizionale a rampa unica appoggiata al fronte dell'edificio, compreso il parapetto, e pianerottolo di arrivo scoperto; in alternativa potranno essere adottate soluzioni esteticamente più leggere, anche in struttura metallica, con parapetto a ringhiera in ferro verniciato di disegno semplice. Ulteriori specificazioni sulle modalità di costruzione di tali elementi sono contenute nelle schede. È vietata in ogni caso la realizzazione di nuove scale esterne, fuori terra, in assenza di corpi scala preesistenti.

5. Impianti, finiture interne e interventi strutturali:

Impianti igienico – sanitari: Il rifacimento di impianti igienico sanitari esistenti è di norma ammesso; nei casi in cui la loro realizzazione abbia alterato sensibilmente l'impianto architettonico originario (ad esempio, con il parziale tamponamento della loggia, con l'introduzione di volumetrie in aggetto, ecc.) è subordinato alla verifica di soluzioni alternative finalizzate alla rimozione o riconfigurazione di tali recenti superfetazioni. L'installazione di nuovi impianti igienico – sanitari ricavati nell'ambito del volume dell'unità immobiliare dovrà avvenire:

- per i bagni, in modo da non alterare l'impianto distributivo originario (evitando la formazione di corridoi, ma ricavati, all'interno di vani esistenti, attraverso l'introduzione di un disimpegno a servizio del bagno stesso e del vano preesistente);
- per la cucina senza la suddivisione della grande cucina tradizionale in due vani (cucinotto e tinello). Nel

Copia informatica per consultazione

caso in cui la cucina tradizionale venga riutilizzata come vano soggiorno, potrà essere realizzata una nuova cucina in altro vano adiacente.

Impianti di riscaldamento o raffreddamento: Nel rifacimento o nell'installazione di tali impianti le eventuali centrali termiche dovranno essere ricavate all'interno del volume esistente utilizzando, possibilmente, vani di carattere marginale. Laddove venga dimostrata l'impossibilità di reperire spazi idonei nei locali esistenti è ammessa la realizzazione di volumi tecnici con le modalità e le limitazioni stabilite dal regolamento edilizio comunale. Le canne fumarie dovranno essere il più possibile accorpate e canalizzate all'interno dell'edificio possibilmente entro scarichi preesistenti evitando il taglio della muratura.

Altri impianti: Il rifacimento o l'introduzione di altri impianti (elettrico, idrico, telefonico, ecc.) dovrà avvenire con l'installazione di centraline, depositi ecc. posti internamente all'edificio. Le linee di adduzione e distribuzione, negli edifici intonacati, dovranno essere sottotraccia; negli altri casi dovranno essere poste, per quanto possibile, dietro scanalature, lungo elementi marcapiano, nel sottogronda, ecc., in modo da limitarne l'impatto visivo; i vani contatore dovranno essere il più possibile accorpati e localizzati entro nicchie preesistenti o posti entro nicchie regolarizzate appositamente ricavate nella recinzione in prossimità dell'ingresso di accesso al resede.

Chiusure e aperture interne: La loro realizzazione non dovrà alterare lo schema distributivo principale. Nel caso in cui risulti indispensabile procedere alla chiusura di porte con mostre di pietra, queste ultime devono essere mantenute a vista.

Pavimenti interni: Negli edifici classificati RV devono essere mantenuti, per quanto possibile, i materiali originari eventualmente sostituiti o integrati con materiali tradizionali. Negli edifici classificati V devono essere mantenuti o reintegrati i materiali originari per lo meno nella cucina e negli spazi facenti parte del sistema distributore (androne, vano scale, portici e logge, ecc.). Si dovrà comunque evitare l'introduzione di materiali quali graniti o marmi.

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

Consolidamento delle strutture di fondazione o di elevazione: deve essere eseguito con tecniche adeguate senza alterazioni dell'aspetto architettonico dell'edificio e dell'apparato costruttivo originario, se non in misura limitata e circoscritta. Nel recupero di edifici classificati di rilevante valore (RV) o di valore (V) non è ammesso l'impiego del laterizio armato (*poroton* e simili) nella ricostruzione di parti murarie.

6. **Riqualificazione delle aree di pertinenza degli edifici ed eliminazione di situazioni di degrado**: Al fine di eliminare puntuali situazioni di degrado e/o riqualificare le pertinenze degli edifici è ammessa la demolizione e la ricostruzione anche con accorpamento, nel resede di pertinenza, di modeste volumetrie (piccoli annessi, capanni condonati, etc..) purché legittime e riconosciute dal POC prive di valore, ovvero non classificate. Nelle schede di cui QC4 PV3 *Riqualificazione delle aree di pertinenza degli edifici ed eliminazione e delimitazione di situazioni di degrado* sono indicate l'ubicazione, la tipologia e le modalità da osservare nella ricostruzione di tali volumetrie. Sono da rispettare in ogni caso le seguenti condizioni:

- Il volume ricostruito non potrà superare in nessun caso il limite di 300 mc misurati vuoto per pieno.
- E' ammesso il cambio di destinazione d'uso ai fini abitativi degli edifici regolarmente autorizzati, esistenti alla data di adozione del Piano Strutturale (id est 23 marzo 2006), nel suddetto limite di 300 mc. Tale disposizione non si applica ai manufatti condonati realizzati in materiale precario (legno, lamiera, canniccio, ecc.).

Copia informatica per consultazione

- Non è ammessa la ricostruzione in aderenza agli edifici, o a porzioni di edifici, classificati di rilevante valore (RV) e di valore (V).

  Al fine di una riqualificazione delle aree di pertinenza coerente con i caratteri tradizionali degli insediamenti rurali sono da evitare tutte le opere di sistemazione esterna incongrue con tali caratteri, con particolare riferimento alle eventuali delimitazioni delle singole proprietà (muri di divisione, cancellate, recinzioni, ecc..), privilegiando al contrario il recupero degli spazi aperti ad uso comune (aie, cortili,ecc.).

  Le disposizioni di cui al presente comma si applicano anche agli edifici non classificati dalla schedatura di cui all'Allegato N1D: *Disciplina degli edifici in territorio rur*ale, previo riconoscimento delle puntuali situazioni di degrado. Ai fini del riconoscimento dello stato di degrado dovranno essere accertate e documentate contestualmente almeno tre delle seguenti condizioni:

  a) degrado strutturale non recuperabile con interventi di mero ripristino puntuale senza rilevanza sismica;
  b) eccesso di materiali disequilibranti, anche di diversa natura, non idonei all'utilizzo del manufatto;
  c) grave carenza di riferimenti tipologici e formali del manufatto;
  d) coesistenza di più manufatti precari privi di autonoma funzionalità, in termini di dimensioni, collocazione e caratteristiche intrinseche il cui recupero nel complesso consenta la valorizzazione dello spazio pertinenziale;
  e) deterioramento, decadimento o impoverimento delle risorse naturali e/o dei caratteri identitari del contesto in cui è inserito il manufatto o complesso di manufatti;
  f) Il degrado delle superfici e degli elementi architettonici tali da determinare la perdita delle caratteristiche di forma, colore, resistenza, affidabilità e durata fino a diventare inidonei alle funzioni a cui erano originariamente destinati.

Copia informatica per consultazione

Art.95-Elaborati richiesti a corredo dei progetti per gli interventi edilizi

1. Ogni progetto di intervento dovrà comprendere nei suoi elaborati l'intera struttura immobiliare, nonché il complesso delle opere di urbanizzazione da realizzare con la specificazione delle modalità e dei tempi di realizzazione. Ferme restando le norme di legge e le disposizioni contenute nel regolamento edilizio vigente per gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, sugli edifici classificati RV, V e SV gli elaborati tecnici di progetto dovranno comprendere:

RILIEVO

a) Planimetria generale di inquadramento territoriale in scala 1:1.000.

b) Rilievo planimetrico quotato, in scala 1:200 degli edifici e dell'area di contorno estesa alle pertinenze, con l'indicazione e la localizzazione delle essenze arboree e arbustive, delle opere murarie di sistemazione del terreno (muri a retta, recinti, sentieri di accesso ecc.) e degli annessi rustici minori esistenti.

c) Rilievo architettonico quotato, in scala 1:50, comprendente le piante dei vari piani (con proiezione delle strutture lignee dei solai), prospetti e sezioni, con indicazione dei giunti murari e delle linee di saldatura esistenti tra le eventuali parti dell'edificio costruite successivamente e con indicazione dei tipi edilizi, dello stato attuale delle funzioni, delle parti caratterizzate da carenze igienico-sanitarie e strutturali.

d) Relazione interpretativa dei caratteri storici, tipologici e architettonici dell'edificio, con la finalità precipua di individuarne le fasi di crescita, le parti dotate di una propria individualità architettonica e funzionale, il grado di organicità esistente o meno tra le varie parti, nel caso di riattivazione di un numero di unità funzionali superiori a quello esistente. La relazione dovrà contenere inoltre la descrizione delle tecniche e dei materiali caratteristici dell'edificio.

e) Documentazione fotografica generale e di dettaglio, relativa a: pertinenza, complesso edilizio e tutti gli elementi architettonici e costruttivi significativi (gronda del tetto, porte e finestre, tessiture murarie, particolari ornamentali e di documentazione storica), sia interni che esterni.

PROGETTO

a) Progetto delle sistemazioni esterne estese alle pertinenze, in scala non inferiore a 1:200 con indicazione delle nuove opere, essenze arboree e materiali impiegati, eventuali movimenti di terra e nuove sistemazioni.

b) Progetto di intervento, nella scala 1:100 contenente la nuova suddivisione funzionale proposta, con indicazione di:

- unità minime di intervento e destinazione d'uso;
- pertinenze di ciascuna unità funzionale, accessi, percorsi, parcheggi;
- edifici o parti di edifici destinati alla demolizione quando consentita;

progetto di dettaglio delle opere di urbanizzazione, degli impianti tecnologici, allacciamenti, canalizzazioni, risorse energetiche, approvvigionamento idrico e smaltimento; - modalità e fasi di attuazione degli interventi.

c) Progetto edilizio nella scala 1:50, nella doppia versione dello "stato sovrapposto" (giallo e rosso) e dello stato definitivo.

d) Progetto dei particolari costruttivi di dettaglio esterni, in scala adeguata, con indicazione dei materiali impiegati e delle finiture.

Copia informatica per consultazione

e) Relazione illustrativa dell'intervento, avente lo scopo di dimostrare la congruità delle opere e delle nuove utilizzazioni funzionali proposte rispetto:
- ai caratteri storici, tipologici e architettonici dell'edificio;
- alla classificazione di valore e alle destinazioni d'uso ammesse indicate nella scheda specifica;
- al valore di insieme del rapporto tra complesso e contesto urbanistico e/o paesistico.
- Dovranno inoltre essere descritte le modalità e i procedimenti di restauro e le tecnologie adottate, in riferimento alle singole parti significative del complesso edilizio e agli spazi aperti.

Art.96 – Agriturismo

1. Nel rispetto delle finalità espresse dalla legislazione vigente, l'attività agrituristica è esercitata tenendo conto delle caratteristiche produttive, ambientali e dell'organizzazione fondiaria del territorio comunale.

2. L'attività agrituristica può essere svolta negli immobili di cui alla LR 30/2003 e s.m.i. e relativo regolamento di attuazione DPGR 46/R/2004,

3. Ferme restando le ulteriori limitazioni della L.R. 23 giugno 2003 n.30 e s.m.i., vanno osservate le seguenti prescrizioni:
- è ammessa la tipologia "camera con bagno" a condizione che venga mantenuto inalterato l'impianto distributivo originario;
- l'eventuale piscina dovrà essere realizzata nel rispetto delle disposizioni di cui all' art.75 delle presenti norme;
- è vietata la collocazione di case mobili e di ogni altra tipologia non riconducibile a tipologie edilizie del contesto rurale autoctono;
- in caso venga aperta una struttura agrituristica nuova o ne venga potenziata una esistente all'interno del perimetro del ZSC Castelvecchio o nelle prossimità, deve essere effettuato uno *screening* d'incidenza per valutare la necessità o meno di procedere ad un vero e proprio studio di incidenza.

Art.97-Aree per interventi di recupero minori ai fini residenziali e/o misti (RMr)

1. Sono le aree poste in zona agricola, caratterizzate dalla presenza significativa di elementi di degrado ma di dimensioni e consistenza modeste e pertanto non riconosciute come Ambiti di trasformazione, per le quali sono ammessi interventi di recupero puntuali ai fini residenziali. In coerenza con il Piano Strutturale tali aree sono individuate nella Tav. P1 "Territorio rurale" su base C.T.R. in scala 1:10.000 e disciplinate all'interno dell'Allegato N1B del POC.

2. Il risanamento ed il riuso delle aree connotate da condizioni di degrado assume rilevanza strategica per i processi di sviluppo sostenibile del territorio nonché per la riqualificazione e valorizzazione del patrimonio insediativo e ambientale. A tal fine il POC riconosce le seguenti aree per Recuperi minori a destinazione residenziale(RMr):

RMr UP4_1	Loc. Il Cardino, Castel San Gimignano
RMr UP10_1/2	Loc. La Cava – Casale
RMr UP10_3	Loc. San Biagio

Copia informatica per consultazione

RMr UP12_1	Loc. Melograni
RMr UP14_1	Loc. Cellole (Casa Alleluja)
RMr UP16_1	Loc. Piano d'Elsa, Ulignano
RMr UP17_1	Loc. Fondaccio, San Benedetto

3. La disciplina specifica riferita alle aree di cui al comma 2 è contenuta nelle "Schede normative e di indirizzo relative agli interventi in territorio rurale" il cui repertorio completo è contenuto nell'Allegato N1B delle presenti norme. In ciascuna scheda sono tra l'altro indicati:

- La descrizione dell'intervento;
- Le modalità previste per l'attuazione dell'intervento;
- Il dimensionamento, le destinazioni d'uso e gli interventi ammissibili.
- La dotazione di standard da realizzare.
- Le prescrizioni particolari da rispettare nella progettazione e nell'attuazione dell'intervento.
- Gli eventuali obblighi e le prescrizioni da riportare nell'eventuale convenzione o atto unilaterale d'obbligo che dovrà regolamentare la realizzazione dell'intervento ed i rapporti tra le parti.
- La fattibilità geologica dell'intervento.
- Le eventuali misure di compensazione e mitigazione derivanti dal processo di valutazione ambientale strategica.

4. Per la realizzazione degli interventi valgono le seguenti disposizioni generali:

- Il progetto dovrà armonizzarsi con il contesto ambientale e paesaggistico di riferimento e perseguire il recupero e la valorizzazione urbanistica dell'area.
- Nella redazione del progetto si dovrà tener conto delle costruzioni circostanti, ove presenti, e dei loro caratteri tipo-morfologici e qualitativi.
- La quota del piano terreno non potrà essere superiore a cm 100 rispetto alla quota del piano di campagna originario.
- All'interno dell'area dovrà essere garantita una superficie permeabile non inferiore al 35% dell'intera superficie dell'area.
- Dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti necessari per il contenimento dei consumi energetici ed idrici degli edifici in applicazione delle disposizioni del vigente Regolamento Edilizio comunale in materia di bioedilizia, risparmio energetico e sviluppo delle fonti rinnovabili e nel rispetto della normativa nazionale e regionale in materia.
- Dovrà essere sottoscritta apposita convenzione con l'Amministrazione Comunale o atto unilaterale d'obbligo con cui vengono assunti tutti gli impegni per la fornitura dei servizi essenziali (acqua, gas, energia elettrica, smaltimento reflui, etc) ed il potenziamento delle reti laddove ritenuto necessario dall'ente gestore. Nel caso in cui siano già stati richiesti e rilasciati i relativi nulla – osta agli enti gestori, è sufficiente la dichiarazione del proprietario e/o del tecnico - progettista con la quale viene assunta la responsabilità del rispetto dei requisiti prescritti dalle presenti norme.

5. Le previsioni di cui al presente articolo perdono efficacia nel caso in cui alla scadenza dei cinque anni dalla data di approvazione del Piano Operativo non siano stati rilasciati i relativi titoli abilitativi, fermo restando i termini di decadenza degli stessi.

Copia informatica per consultazione

Art.98- Aree per attività agro- alimentari di trasformazione dei prodotti agricoli e/o di allevamento (IPpa)

1. Sono le aree collocate in zona agricola in cui sono insediate attività produttive diverse da quelle agricole ma legate alla filiera agro-alimentare e/o connesse all'attività agricola, nelle quali sono possibili interventi puntuali per ampliamenti volumetrici dei fabbricati esistenti, purché non vengano alterate le invarianti fondative delle Unità di Paesaggio di cui all'art. 8.

2. Il POC conferma le Aree per attività agro–alimentari di trasformazione dei prodotti agricoli (IPpa) già individuate dal Piano Strutturale e ne definisce la disciplina d'uso nel rispetto dei criteri e del dimensionamento dello stesso PS. Tali aree, di seguito elencate, sono identificate nella Tav. P1 "Territorio rurale" su base C.T.R. in scala 1:15.000:

IPpa UP10_1	Cantine Baroncini, loc. Casale
IPpa UP11_1	Oleificio in loc. Casa alla Terra
IPpa UP12_1	Cantine Teruzzi & Puthod, loc. Ponte a Rondolino
IPpa UP21_1	Oleificio Valdelsano, loc. pod. Il Piano – San Benedetto
IPpa UP13_1	Allevamento Fattoria Settefonti – Loc. Settefonti/Settefontino

3. La disciplina specifica riferita alle aree di cui al comma 2 è contenuta nelle "Schede normative e di indirizzo relative agli interventi in territorio rurale" il cui repertorio completo è contenuto nell'Allegato 1B delle presenti norme.

In ciascuna scheda sono tra l'altro indicati:

- La descrizione dell'intervento;
- Le modalità previste per l'attuazione dell'intervento;
- Il dimensionamento, le destinazioni d'uso e gli interventi ammissibili.
- La dotazione di standard da realizzare e le eventuali attrezzature pubbliche o di interesse pubblico da realizzarsi contestualmente all'intervento di completamento.
- Le prescrizioni particolari da rispettare nella progettazione e nell'attuazione dell'intervento.
- Gli eventuali obblighi e le prescrizioni da riportare nell'eventuale convenzione o atto unilaterale d'obbligo che dovrà regolamentare la realizzazione dell'intervento ed i rapporti tra le parti.
- La fattibilità geologica e idraulica dell'intervento.
- Le eventuali misure di compensazione e mitigazione derivanti dal processo di valutazione ambientale strategica.

4. Ferme restando le limitazioni e/o prescrizioni contenute nelle succitate "Schede normative e di indirizzo " nelle aree di cui al presente articolo il Piano Operativo si attua di norma tramite intervento edilizio diretto e valgono le seguenti disposizioni generali:

- Nella redazione del progetto dovrà essere assicurata la corretta integrazione paesaggistica dei nuovi volumi con l'edificato esistente e con il paesaggio rurale, rispettando i criteri di inserimento architettonico e ambientale per le nuove costruzioni in zona agricola di cui all'art. 67 delle presenti norme;
- Il progetto dovrà essere corredato di una specifica relazione valutativa con la quale si dimostri la compatibilità ambientale e paesaggistica dell'intervento e, in particolare, la conservazione degli elementi di invarianza fondativi delle Unità di Paesaggio individuati dalle schede del Piano Strutturale;
- Dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti necessari per una migliore efficienza energetica degli

Copia informatica per consultazione

insediamenti produttivi, attraverso il contenimento dei consumi energetici ed idrici degli edifici in applicazione delle disposizioni del vigente Regolamento Edilizio comunale in materia di bioedilizia, risparmio energetico e sviluppo delle fonti rinnovabili e nel rispetto della normativa nazionale e regionale in materia.

- Per tutti gli interventi dovrà essere sottoscritta apposita convenzione con l'Amministrazione Comunale con la quale vengono assunti tutti gli impegni per la fornitura dei servizi essenziali (acqua, gas, energia elettrica, smaltimento reflui, etc...) ed il potenziamento delle reti laddove ritenuto necessario dall'ente gestore.
- Non potranno determinare Sul in caso di cessazione dell'attività ed eventuale cambio di destinazione d'uso.
- È vietato l'insediamento di attività produttive (artigianali e industriali) non legate alla filiera agro-alimentare o connesse all'attività agricola, mentre è ammessa l'attività commerciale e la promozione e commercializzazione dei prodotti aziendali limitatamente agli esercizi di vicinato;
- È vietato in ogni caso l'insediamento di industrie (o processi produttivi) insalubri riconducibili alla prima classe di cui all'art. 216 del T.U.LL.SS. 27 luglio 1934 n. 1265 nonché di aziende a rischio d'incidente rilevante così come definite dal D.Lgs. 17 agosto 1999 n.334 e s.m.i.

5. Le previsioni di cui al presente articolo perdono efficacia nel caso in cui alla scadenza dei cinque anni dalla data di approvazione del Piano Operativo non siano stati approvati i relativi progetti edilizi.

6. È ammessa la possibilità di realizzare strutture leggere in legno o ferro, semplicemente ancorate al suolo (tettoie e simili) a servizio delle attività agro-alimentari nel limite del 40% della superficie coperta degli edifici esistenti. La realizzazione di tali strutture, comunque non assimilabili a volumetrie edilizie, è subordinata alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione applicati nella misura minima ed alla sottoscrizione di un atto d'obbligo unilaterale, in cui la proprietà si impegna a demolire le strutture una volta cessata l'attività, fornendo in proposito idonee garanzie. Il Consiglio Comunale stabilisce le forme di garanzia in sede di approvazione dello schema di atto d'obbligo.

Copia informatica per consultazione

TITOLO V – Discipline speciali

Capo I – Aree naturali e Beni Paesaggistici

Art.99– Parco Fluviale del fiume Elsa e del torrente dei Casciani

1. In coerenza con il PS il POC istituisce il Parco Fluviale del Fiume Elsa e del torrente dei Casciani, inteso soprattutto come percorribilità – pedonale e ciclabile - e agibilità della sponda alberata per attività sportive e ricreazionali, con permanenza delle attività agricole e la creazione di circoscritti punti di sosta con dotazioni minime. Le aree destinate a Parco Fluviale sono individuate e perimetrate nella Tav. P1 "Territorio rurale" su base C.T.R. aggiornata in scala 1:15.000.

2. Il Parco Fluviale si pone l'obiettivo culturale della riqualificazione dell'ambiente e del paesaggio e ha lo scopo di attuare azioni combinate di riduzione del rischio idraulico, di tutela e di miglioramento dei livelli prestazionali delle risorse ecologico - ambientali, di sviluppo delle attività produttive compatibili, di valorizzazione delle aree ai fini ricreativi, escursionistici e socio-culturali, di creare un'attività di conoscenza e un'azione di tutela della flora e della fauna fluviale.

3. Il Parco Fluviale è strutturato su due assi portanti: il corso dell'Elsa e dei Casciani con la loro vegetazione riparia nella quale prevedere un percorso pedonale e ciclabile continuo e la stradella interpoderale da Ulignano a S. Lorenzo da collegare fino a S. Benedetto Basso e da utilizzare come asse ciclabile. E' prescritta la manutenzione ed il ripristino dei sentieri trasversali monte/valle e lungo fiume. Sono da limitare al massimo le attrezzature e i servizi costruiti lungo il corso dell'Elsa e dei Casciani, con l'eccezione del centro del parco da localizzare a S.Galgano.

4. All'interno del perimetro del Parco Fluviale del fiume Elsa e del torrente dei Casciani, assumono particolare rilevanza le previsioni contenute nel vigente Piano di Gestione Rischio Alluvioni (PGRA), nonché, più in generale, le disposizioni di cui al Titolo VI delle presenti norme, cui si fa diretto rinvio.

5. La progettazione, la regolamentazione e la fruizione del Parco potrà essere programmata attraverso la formazione di un *contratto di fiume* avente la valenza di progetto di paesaggio ai sensi dell'art. 34 della Disciplina del PIT-PPR, esteso a tutto il Parco, da adottare entro cinque anni dall'approvazione del presente POC. Per un buon esito del progetto sarà determinante la partecipazione sociale alla redazione del piano, in modo da ottenere proposte, osservazioni e pareri inerenti alla gestione del Parco stesso.

6. Il contratto di fiume dovrà contenere una specifica disciplina finalizzata al perseguimento dei seguenti obiettivi:

- individuare e valorizzare le risorse naturali e storico-culturali presenti, evidenziandone e qualificandone le relazioni ambientali e paesaggistiche;
- garantire la tutela e la valorizzazione degli elementi di invarianza strutturale presenti all'interno del perimetro del parco e nelle aree immediatamente adiacenti;
- definire i criteri per la riqualificazione e valorizzazione delle aree di golena, della fascia ripariale e della adiacente pianura alluvionale, ai fini ecologici, culturali, sociali, economico- produttivi;
- assicurare la conservazione delle sistemazioni del suolo ed in particolare delle canalizzazioni, degli

Copia informatica per consultazione

argini, nonché dell'assetto della vegetazione riparia, fermo restando il rispetto delle vigenti norme in materia di tutela idrogeologica;

- definire un sistema di aree a destinazione pubblica capace di costituire il reticolo strutturale e portante del Parco.

Il contratto di fiume dovrà inoltre stabilire:

- la viabilità interna al parco (sentieri, piste ciclabili e ippovie), utilizzando i tracciati poderali ed interpoderali esistenti;
- la realizzazione di percorsi naturalistici e itinerari didattici;
- il numero e l'ubicazione di punti di sosta diffusi e delle altre strutture di servizio (servizi igienici,ristoro, informazione, strutture di supporto alle attività sportive,etc…);
- le sistemazioni a verde ed a carattere ricreativo;
- la realizzazione delle attrezzature finalizzate a valorizzare il rapporto con il fiume e la sua fruizione, inclusa la navigabilità ove possibile;
- la progettazione di massima del centro del parco di San Galgano dotato di centro di documentazione e servizi di accoglienza, con ampio verde pubblico e parcheggi.

7. Fino all'adozione del contratto di fiume è obbligatoria la salvaguardia dello "stato attuale", resta comunque vietata la realizzazione dei seguenti interventi:

- nuovi edifici ad uso abitativo;
- annessi agricoli;
- serre fisse o temporanee o con copertura stagionale;
- canili privati;
- piscine pertinenziali e campi da tennis;
- linee aeree di trasporto dell'energia elettrica;
- impianti fotovoltaici.

È consentita la realizzazione degli annessi e manufatti in legno per l'esercizio dell'agricoltura amatoriale, di cui all'art. 70, semplicemente appoggiati al suolo. Sono ammessi gli interventi sugli edifici esistenti previsti dalla disciplina di cui al Titolo IV, Capo III, delle presenti norme.

8. I programmi aziendali e le richieste di permesso di costruire, per gli interventi non soggetti a PAPMAA, devono contenere il rilievo dettagliato dello "stato attuale" e una specifica relazione valutativa che ne dimostri la coerenza con gli obiettivi del Parco Fluviale.

Art.100 - Boschi e formazioni vegetali lineari e a macchia

1. Sono le superfici coperte da bosco o assimilate a bosco così come definite dalle vigenti leggi statali e regionali, individuate e perimetrate nella Tav. QC1 "Beni paesaggistici e vincoli sovraordinati" su base C.T.R. aggiornata in scala 1: 10.000. Tale individuazione costituisce elemento ricognitivo di valore indicativo, fermo restando, preventivamente a qualsiasi intervento, l'obbligo di verifica dell'effettivo ambito/perimetro di sussistenza del vincolo ai termini di legge.

2. Il POC in coerenza con il PS riconosce le aree boscate quali invarianti strutturali e pertanto sono sottoposte a tutela

Copia informatica per consultazione

integrale. Tali aree sono soggette alla disciplina prevista dalla legge forestale della Toscana n.39 del 21 marzo 2000 e nel relativo regolamento attuativo n.48/R dell'8 agosto 2003.

3. Ai fini dell'applicazione delle presenti norme valgono le definizioni contenute nella citata L.R. 39/2000; non sono considerati in ogni caso bosco in base alla vigente normativa:

- i parchi urbani, i giardini, gli orti botanici e i vivai;
- gli impianti di arboricoltura da legno, i noceti, i noccioleti specializzati e le altre colture specializzate realizzate con alberi ed arbusti forestali e soggette a pratiche agronomiche;
- le formazioni arbustive ed arboree insediatesi nei terreni già destinati a colture agrarie e a pascolo, abbandonate per un periodo inferiore a quindici anni.

4. Ai fini della applicazione del vincolo paesaggistico di cui al D.Lgs 42/2004 devono essere considerate le aree boscate nella loro reale consistenza, in tal senso si fa presente che la perimetrazione del bosco ha valore ricognitivo.

All'interno di tali aree sono ammessi gli interventi e le attività di seguito riportati:

- la residenza agricola e non agricola in edifici esistenti;
- gli interventi sugli edifici esistenti previsti dalla disciplina di cui al Titolo IV, Capo III, delle presenti norme;
- la coltivazione del bosco;
- l'attività venatoria;
- il trekking e le attività del tempo libero con esclusione di motocross e autocross;
- la tutela dell'assetto floro -faunistico;
- la manutenzione della viabilità minore e dei sentieri;
- la raccolta dei prodotti del sottobosco; a tal fine l'A.C. definirà con apposito regolamento i criteri gestionali ed i limiti di utilizzazione delle aree tartufigene e della raccolta dei prodotti, sulla linea di quanto già applicabile a livello comunale per il prelievo dei funghi epigei, nonché in conformità a quanto previsto dalla normativa regionale in materia.

5. Le eventuali isole di coltivo e radure intercluse alle aree boscate dovranno essere mantenute a prato falciabile o prato pascolo e non dovranno in ogni caso essere rimboschite, fatte salve esigenze di ordine idrogeologico. All'interno del sistema dei rilievi della struttura appenninica AP (art.7) qualsiasi tipo di intervento previsto deve assicurare la conservazione, il potenziamento e l'orientamento dell'assetto forestale inteso come risorsa naturalistica e di tutela geomorfologica, idrogeologica e delle risorse idropotabili. Per le isole di bosco comprese nel sistema dei piani alluvionali dei corsi d'acqua maggiori PA (art. 7) è prescritta la forma di governo a fustaia.

6. Sono vietati in ogni caso i seguenti interventi:

- nuova edificazione (anche interrata) inclusi i manufatti precari (baracche, capanni, ecc) o per deposito di materiali e gli annessi per l'agricoltura amatoriale;
- serre fisse o temporanee o con copertura stagionale;
- piscine pertinenziali e campi da tennis;
- canili privati;
- apertura di strade eccetto quelle di servizio alla silvicoltura e alla tutela ambientale;
- parcheggi eccetto limitate aree perimetrali destinate a parcheggi pubblici finalizzati alla fruizione del bosco;

Copia informatica per consultazione

- installazione di nuova segnaletica, di attrezzature ed impianti per telecomunicazioni, di impianti fotovoltaici.

In via generale è vietato ogni intervento che comporti il cambiamento della destinazione d'uso del suolo e la trasformazione del bosco. Le operazioni comportanti interventi sulla vegetazione esistente e sul sottobosco sono possibili solo nel caso in cui la vegetazione erbacea e arbustiva non presenti rilevanza dal punto di vista naturalistico.

7. Ai fini della prevenzione dei danni da incendio, debbono inoltre osservarsi le seguenti indicazioni:

- è esclusa la realizzazione, in vicinanza dei boschi, di insediamenti abitativi e produttivi, di discariche e di ogni altra struttura che possa recare rischio di incendio;
- ove tali insediamenti e strutture ricadano a meno di 100 m. dai boschi, dovranno essere previste specifiche norme finalizzate alla riduzione del rischio di incendi boschivi oltre che a garanzia della pubblica incolumità;
- sono da considerarsi prescrittivi gli impianti e le relative localizzazioni previsti dal Piano operativo pluriennale approvato con deliberazione del Consiglio regionale n. 253/97 ai sensi della l.r. 39/00.

L'A.C. tramite apposito regolamento definisce, in base alle diverse caratteristiche dei boschi, l'approntamento di presidi antincendio, la creazione di fasce antincendio prive di vegetazione infiammabile, gli interventi di ripulitura del sottobosco ed altre forme di manutenzione quali i diradamenti del soprassuolo, la spalcatura di conifere ed altri eventuali interventi. Ogni intervento dovrà essere conforme anche a quanto previsto nel Piano AIB 2019/2021.

8. Il POC recepisce e integra nella propria disciplina gli obiettivi, le direttive e le prescrizioni di cui all'art. 12 della disciplina dei beni paesaggistici del PIT-PPR (Elaborato 8B). In particolare sono recepite le seguenti disposizioni:

a. Gli interventi di trasformazione, compresi quelli urbanistici ed edilizi, ove consentiti, sono ammessi a condizione che:

- *non comportino l'alterazione significativa permanente, in termini qualitativi e quantitativi, dei valori ecosistemici e paesaggistici (con particolare riferimento alle aree di prevalente interesse naturalistico e delle formazioni boschive che "caratterizzano figurativamente" il territorio), e culturali e del rapporto storico e percettivo tra ecosistemi forestali, agroecosistemi e insediamenti storici. Sono comunque fatti salvi i manufatti funzionali alla manutenzione e coltivazione del patrimonio boschivo o alle attività antincendio, nonché gli interventi di recupero degli edifici esistenti e le strutture rimovibili funzionali alla fruizione pubblica dei boschi;*
- *non modifichino i caratteri tipologici-architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario, mantenendo la gerarchia tra gli edifici (quali ville, fattorie, cascine, fienili, stalle);*
- *garantiscano il mantenimento, il recupero e il ripristino dei valori paesaggistici dei luoghi, anche tramite l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie compatibili con i caratteri del contesto paesaggistico.*

b. Non è ammesso l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire o limitare negativamente le visuali panoramiche.

Art.101– Disciplina per una corretta fruizione del patrimonio boschivo

Copia informatica per consultazione

1. La normativa forestale regionale vigente, LR 39/00 e DPGR 48/r/2003, costituisce il riferimento per quanto attiene le forme di gestione ed utilizzazioni boschive. Ai fini di una corretta fruizione del patrimonio boschivo e delle risorse forestale sono formulate, in coerenza con il vigente PS, le seguenti indicazioni in ordine alle modalità di utilizzazione forestale, alla tutela ed alla conservazione dell'ambiente, alla fruizione turistico - ricreativa delle risorse forestali ed ambientali.
2. **Modalità di utilizzazione forestale**: Va favorito il passaggio graduale dalla forma di governo a ceduo composto a ceduo semplice matricinato, fatta eccezione per l'area ZSC Castelvecchio e nella Riserva Naturale omonima per la quale, ai sensi del Regolamento del Sistema delle Riserve Naturali di Grosseto e Siena, approvato con Del. C.P. n.14 del 27.09.1999, il taglio del bosco è consentito nelle aree e secondo le modalità indicate nel Piano di Gestione della Riserva.

   Per la gestione dei margini boscati confinanti con colture agrarie, in particolar modo ove questi siano prossimi a vigneti, va applicata la capitozzatura (e non il taglio alla base del fusto) ad alcuni polloni situati al margine, per definire in modo chiaro e stabile il confine, per evitare il progressivo (e spesso non percettibile nel breve periodo) dissodamento dei margini e l'allargamento delle superfici coltivate a scapito del bosco.

   Al momento del taglio, vanno scelte le matricine da rilasciare sulla base dei caratteri individuali - specie legnosa, portamento, vigoria - piuttosto che sulla regolarità della distribuzione spaziale. Per quanto riguarda la scelta dell'albero che, per ogni ettaro di superficie utilizzata, deve essere rilasciato a tempo indeterminato (L.R.39/2000 Titolo II, Art. 15, comma 5) per assicurare in futuro la presenza di legno morto e quindi un habitat adatto agli organismi detritivori, sarà opportuno individuare sia individui arborei di età avanzata eventualmente già presenti, sia il luogo in cui rilasciarlo, tenendo presente che la vicinanza di strade potrebbe esporre questi alberi a danni in occasione di eventuali lavori di allargamento della carreggiata o di scavi, oltre che costituire un pericolo (caduta di rami secchi, crollo dell'albero) per i passanti.

   Deve essere previsto l'obbligo di un deposito cauzionale o la presentazione di una polizza fidejussoria, sulla base dell'importo, quantificato dall'ufficio tecnico comunale, da parte della ditta utilizzatrice per garantire la manutenzione e l'eventuale ripristino della viabilità dopo le operazioni di taglio ed esbosco.

   Va favorito il recupero ed il ripristino della viabilità esistente, l'accessibilità delle vicinali, la riduzione dell'accesso di veicoli privati (anche in base alla L.R. 48/1994 'Norme in materia di circolazione fuoristrada dei veicoli a motore', del 27.06.94) e quindi la regolamentazione del traffico automobilistico connesso con l'attività venatoria, la raccolta dei funghi e la pratica del trekking.

   In ogni caso, le presenti indicazioni sono subordinate al rispetto delle disposizioni riportate nella legge forestale della Toscana (L.R. n. 39/2000) e nel regolamento attuativo n.48/R nonché alle disposizioni normative a tutela dei SIR contenute nella L.R. 6 aprile 2000 n. 56 "Norme per la conservazione e la tutela degli habitat naturali e seminaturali, della flora e della fauna selvatiche" e nel D.P.R. 8 settembre 1997 n. 357 "Regolamento recante attuazione della direttiva 92/43/CEE relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali, nonché della flora e della fauna selvatiche" così come modificato con D.P.R. 12 marzo 2003 n.120.
3. **Tutela e conservazione ambientale**: Deve essere assicurata la conservazione della biodiversità in ogni sua forma ivi comprese le aree di collegamento ecologico (o corridoi ecologici) ai sensi della L.R. 56/2000. A tal sono definite "emergenze ambientali" tutti gli elementi del territorio, anche singoli o occupanti una superficie molto ridotta e

Copia informatica per consultazione

spesso non cartografabile, che possiedono un particolare interesse sotto il profilo storico o naturalistico. Sono comprese le forme colturali passate ed i manufatti associati (terrazzamenti, muri di divisione, sistemazioni idrauliche ed altre opere accessorie alle colture agrarie) ancora riconoscibili e in condizioni tali da giustificare il ripristino secondo il modello originario, in modo da mantenere i valori culturali e la specificità del paesaggio.

Sono da tutelare le piante camporili e le altre emergenze ambientali non comprese nei boschi (singole piante, siepi, filari, altre formazioni forestali non individuate dall'Art. 3 della L.R. 39/2000) ma di elevato valore paesaggistico, laddove non siano previsti specifici riferimenti nel regolamento forestale (Artt. 55 e 56 del regolamento forestale n. 48/R). Nella Tav. P1 "Territorio rurale" in scala 1:10.000 sono individuate le formazioni vegetali puntuali e le emergenze forestali sottoposte a tutela integrale.

L'A.C. potrà prevedere forme di incentivazione (es. sgravi fiscali sulle imposte comunali) per iniziative private, anche di semplice manutenzione, mirate alla valorizzazione ed alla protezione delle risorse naturali storico-culturali del paesaggio (es. mantenimento della viabilità, ripulitura del sottobosco, sentieristica).

4. **Fruizione turistico - ricreativa delle risorse forestali ed ambientali**: E' da prevenire e contenere in primo luogo il rischio di incendi mediante attività di prevenzione (pulitura del sottobosco e dei margini stradali), incentivando la manutenzione dei privati. E' da regolamentare la cartellonistica stradale e limitare l'espansione incontrollata e devono osservarsi le indicazioni sul mantenimento e la gestione della viabilità (anche antincendio) riportate al comma 3. In coerenza con gli atti assunti dall'A.C. volti a ridurre la presenza degli autoveicoli nelle aree boscate ed allo scopo di consentire un riparo per tutti i fruitori del bosco è ammessa l'installazione di tettoie e ricoveri in legno semplicemente appoggiati al suolo; il progetto è soggetto all'approvazione della Giunta Comunale previo parere favorevole della commissione comunale per il paesaggio.

Art.102– Aree boscate di particolare valenza paesistica

1. Sono le aree coperte da bosco o con la presenza di formazioni vegetali lineari e a macchia di alto pregio, derivanti dal Piano Strutturale, che rappresentano elementi significativi di caratterizzazione del paesaggio e sono riconosciute quali invarianti strutturali. Tali aree sono individuate e perimetrate nella Tav. P1"Territorio rurale" su base C.T.R. aggiornata in scala 1:10.000.
2. Le aree boscate di particolare valenza paesistica sono sottoposte a tutela integrale. In ragione della loro particolare valenza paesistica qualsiasi intervento sulla vegetazione esistente, anche di semplice manutenzione colturale (es. taglio boschivo) è subordinato al preventivo parere favorevole della commissione comunale per il paesaggio.
3. Tali aree sono soggette alla disciplina prevista dalla legge forestale della Toscana n. 39 del 21 marzo 2000 e nel relativo regolamento attuativo n.48/R dell' 8 agosto 2003. Ai fini della applicazione del vincolo paesaggistico di cui al D.Lgs 42/2004 devono essere considerate le aree boscate nella loro reale consistenza.
4. All'interno di tali aree sono vietati in ogni caso i seguenti interventi:
   - nuova edificazione (anche interrata) inclusi i manufatti precari (baracche, capanni, ecc) o per deposito di materiali e gli annessi per l'agricoltura amatoriale;
   - serre fisse o temporanee o con copertura stagionale;

Copia informatica per consultazione

- piscine pertinenziali e campi da tennis;
- linee aree di trasporto dell'energia elettrica;
- apertura di strade eccetto quelle di servizio alla silvicoltura e alla tutela ambientale;
- parcheggi eccetto limitate aree perimetrali destinate a parcheggi pubblici finalizzati alla fruizione del bosco;
- installazione di nuova segnaletica, di attrezzature ed impianti per telecomunicazioni, di impianti fotovoltaici.

5. Per quanto non espressamente previsto al presente articolo si rinvia alle disposizioni generali sulle aree boscate di cui ai precedenti articoli 101 e 102.

Art.103– Aree di interesse naturalistico

1. Sono le aree d'interesse naturalistico riconosciute quali invarianti strutturali e pertanto sottoposte a tutela integrale, individuate dal PS e perimetrate nella Tav. Q3 "Carta dei vincoli e viabilità storica" su base CTR aggiornata in scala 1: 10.000.

2. Il POC individua le seguenti aree d'interesse naturalistico:
- La Riserva naturale di Castelvecchio
- Gli habitat unici con presenza di elementi paesistici e naturalistici di notevole pregio.

3. **Riserva naturale di Castelvecchio**: La Riserva naturale di Castelvecchio appartiene al sistema provinciale delle riserve naturali istituito dal Consiglio Provinciale di Siena con le Del.C.P. n.38 del 21.03.1996 e n. 127 del 17.07.1997. L'istituzione e la gestione della riserva è finalizzata alla conservazione degli ecosistemi, alla promozione ed incentivazione delle attività produttive e di tempo libero compatibili, allo svolgimento delle attività scientifiche e di ricerca e alla promozione delle attività coordinate d'informazione e di educazione ambientale. La Riserva naturale di Castelvecchio è ricompresa all'interno della ZSC Castelvecchio per la quale è stato redatto l'apposito "Studio d'incidenza" ai sensi L.R. 56/00 (cfr R6).

Di eccezionale rilievo storico e culturale il complesso medievale di Castelvecchio, bene vincolato ai sensi della legge 1 giugno 1939 n.1089 (ora D.Lgs.22 gennaio 2004 n.42), anche per la significativa localizzazione all'interno di un' "isola" circondata dai meandri del borro omonimo e di quello della Libaia. Tale complesso è individuato come **Parco Archeologico di interesse pubblico**, per il quale dovrà essere predisposto uno specifico piano di tutela e valorizzazione finalizzato all'individuazione degli interventi pubblici necessari alla tutela ed alla salvaguardia del bene nonché delle forme di fruizione e gestione compatibili con il "regolamento del sistema delle riserve naturali delle Province di Grosseto e Siena" approvato con deliberazione C.P. n. 114 del 27.9.1999. Per il suddetto piano di tutela dovrà essere elaborato apposito studio di incidenza. Nelle more della formazione del Piano sono consentiti solo interventi di conservazione e messa in sicurezza dei beni di interesse storico archeologico e delle aree a questi correlate, previo nulla osta dell'Ente competente.

All'interno della riserva è vietata la realizzazione di nuove opere edilizie, l'ampliamento di quelle esistenti e l'esecuzione di opere di trasformazione del territorio in contrasto con le finalità della riserva stessa. Per tutti gli interventi e le attività, incluse le attività agro-silvo-pastorali, valgono le disposizioni contenute nel Regolamento

Copia informatica per consultazione

del sistema delle riserve naturali delle Province di Grosseto e Siena approvato con Del.C.P. n.114 del 27.09.1999. Per gli interventi ricadenti all'interno della ZSC debbono inoltre osservarsi le disposizioni normative contenute nella Dgr 644/204 "Attuazione art. 12, comma 1, lett. a) della L.R. 56/00 (Norme per la conservazione e la tutela degli habitat naturali e seminaturali, della flora e della fauna selvatiche). Approvazione norme tecniche relative alle forme e alle modalità di tutela e conservazione dei Siti di importanza regionale (SIR)" e nella Dgr "1223/2015 Direttiva 92/43/CE "Habitat" - art. 4 e 6 - Approvazione delle misure di conservazione dei SIC (Siti di Importanza Comunitaria) ai fini della loro designazione quali ZSC (Zone Speciali di Conservazione)".

Sono ammessi gli interventi sugli edifici esistenti previsti dalla disciplina di cui al Titolo IV, Capo III, delle presenti norme in conformità alle disposizioni del regolamento della riserva; a tal fine gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo D1, previsti al comma 5 dell'art. 10 del regolamento, corrispondono agli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo A di cui all'art. 36 comma 2 delle presenti norme. Qualora venga aperta una struttura agrituristica nuova o ne venga potenziata una esistente all'interno del perimetro della ZSC o nelle prossimità, deve essere effettuato uno screening d'incidenza per valutare la necessità o meno di procedere ad un vero e proprio studio di incidenza.

Sono consentite le opere di valorizzazione della riserva previste in attuazione del progetto per la fruizione delle riserve naturali redatto dalla Provincia di Siena ed in conformità al Piano di Gestione della riserva ed al citato Regolamento del Sistema delle Riserve Naturali di Grosseto e Siena.

4. **Habitat unici con presenza di elementi paesistici e naturalistici di notevole pregio**: Sono costituiti dalle aree del bosco delle Volpaie, del botro ai Buchi, del torrente Riguardi e del botro dell'Inferno. Trattasi di aree boscate di alto pregio paesistico attraversate da una rete idrografica di piccoli botri. Di notevole rilevanza naturalistica e paesaggistica, i *canyons*, ossia vallecole con sezione a V dai versanti molto ripidi e completamente boscati.

   All'interno di tali aree è prescritto il mantenimento dello "stato attuale". È vietata ogni forma di nuova edificazione (anche interrata) inclusi i manufatti precari (serre, baracche, capanni, ecc…) o per deposito di materiali e gli annessi per l'agricoltura amatoriale. Più in generale è vietata qualsiasi alterazione dell'assetto orografico, geo-morfologico e paesaggistico dell'area e qualsiasi opera che possa comprometterne il notevole valore naturalistico ed ambientale. Tutti gli interventi anche di semplice manutenzione, previsti all'interno di tali aree, che comportino modifiche all'aspetto esteriore dei luoghi e/o degli edifici, sono comunque subordinati al preventivo o parere favorevole della commissione comunale per il paesaggio.

5. Il POC recepisce e integra nella propria disciplina gli obiettivi, le direttive e le prescrizioni di cui all'art. 11 della disciplina dei beni paesaggistici del PIT-PPR (Elaborato 8B) relative a "I parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi" (art.142. c.1, lett. f, Codice).

Art.104 – Ambito di tutela paesaggistica della città murata (zona H)

1. In coerenza con le indicazioni del PIT con valenza di Piano Paesaggistico, che prescrive di individuare l'intorno territoriale del centro murato di San Gimignano "da intendersi quale area fortemente interrelata al bene medesimo, sul piano morfologico, percettivo, identitario e storicamente su quello funzionale", il P.S. identifica l'ambito di cui al presente articolo confermando ed ampliando le zone "H" del Piano Bottoni, sottoposte al vincolo speciale di protezione del D.Lgs 42/04, sia in rapporto al valore paesistico e ambientale proprio dell'area, sia in

Copia informatica per consultazione

rapporto alle vedute da e verso il centro storico di San Gimignano dai diversi coni visivi.

2. Tali zone, già definite dal Piano Strutturale, è riportata nella Tav. P1 "Territorio rurale" su base C.T.R. aggiornata in scala 1: 10.000. Sono esclusi gli ambiti di trasformazione riconosciuti dal POC ricadenti all'interno della perimetrazione del territorio urbanizzato. Sono escluse inoltre le volumetrie già oggetto di richiesta di condono edilizio alla data di approvazione del PS e le relative aree di sedime; per tali aree e volumetrie valgono le disposizioni di cui alle presenti norme afferenti al Titolo IV "Disciplina per il territorio rurale".

3. L'identificazione dell'ambito di tutela paesaggistica della città murata è finalizzata alla valorizzazione ed alla tutela dei valori paesaggistici diretti e di relazione presenti in tale ambito. Le specificità che qualificano l'ambito, quale sistema di relazioni e di aspetti identitari, sono oggetto di tutela e valorizzazione al fine di garantire l'integrità e l'autenticità.Per la gestione di tale ambito si dovrà adottare il principio della valutazione di sostenibilità delle azioni, che dovranno essere orientate alla coerente manutenzione e tutela delle risorse riconoscibili e identitarie del "bene paesaggio".

In tale ambito non sono consentite trasformazioni né opere tali da determinare un'alterazione della qualità dell'organismo territoriale.

I caratteri specifici di tale zona, quale ambito identitario qualificato del patrimonio territoriale, sono riconducibili, per le regole che ne promuovono e ne assicurano la gestione, alle Invarianti Strutturali, in quanto riguardano:

- gli aspetti morfologici e paesaggistici del patrimonio territoriale;
- le relazioni tra elementi costitutivi del suddetto patrimonio.

In tal senso dovranno essere salvaguardate le specificità, in modo tale da assicurarne la persistenza dei valori, superando e mitigando le eventuali criticità, compresi gli ambiti di degrado al fine di valorizzarne le potenzialità d'uso.

Al fine della valorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 60 della L.R. 65/14 e s.m.i., si dovranno indirizzare le azioni verso una corretta manutenzione e riproduzione del patrimonio territoriale e delle Invarianti presenti all'interno dell'ambito che ne strutturano le diverse componenti. Tale ambito costituisce quindi vincolo prestazionale quale riferimento per la salvaguardia e per la valorizzazione del paesaggio.

4. Nell'ambito di cui al presente articolo sono vietati gli interventi di nuova edificazione ai sensi art.134 comma 1 lett. a) della L.R. 65/14 e s.m.i. ed ogni altra opera edilizia in contrasto con il vincolo di protezione, salvo quanto previsto ai successivi commi. Resta comunque vietata la realizzazione dei seguenti interventi:

- nuovi edifici ad uso abitativo;
- annessi agricoli, limitatamente agli edifici fuori terra in muratura;
- centri di produzione fuori terra;
- canili privati, limitatamente ai manufatti che comportano l'esecuzione di opere murarie;
- manufatti precari;
- serre fisse;
- linee aeree di trasporto dell'energia elettrica.

5. Gli edifici ricadenti in tali aree devono essere mantenuti nel loro insieme per quanto concerne soprattutto l'aspetto esterno ed il colore tradizionale. Essi, pertanto, pur essendo soggetti a vincolo conservativo, possono formare oggetto, ove nel caso, non solo di risanamento e bonifica igienico – edilizia, ma anche di rinnovamento degli interni, a condizione che venga mantenuto il loro aspetto esterno e non vengano aumentati i volumi fuori

Copia informatica per consultazione

terra esistenti, con eccezione degli ampliamenti volumetriche di cui al comma successivo.

6. Nel rispetto delle finalità del vincolo all'interno di tali aree sono ammessi i seguenti interventi, finalizzati a garantire il presidio ambientale e la manutenzione del territorio, in coerenza con il co 3 del presente articolo:

- la realizzazione di centri di produzione completamente interrati nei limiti fissati agli articoli 68 bis e 69 e previa approvazione di PAPMAA corredato da adeguate indagini geologiche;
- la realizzazione di annessi agricoli in muratura completamente interrati o fuori terra in legno nei limiti fissati agli articoli 68 e 69 e previa approvazione di PAPMAA corredato da adeguate indagini geologiche;
- la realizzazione di annessi e manufatti in legno per l'esercizio dell'agricoltura amatoriale, di cui all'art. 70, semplicemente ancorati al suolo, fino ad un massimo di 30 mq di SE;
- gli interventi sugli edifici esistenti previsti dalla disciplina di cui al Titolo V, Capo III, delle presenti norme;
- modesti ampliamenti, funzionali al mantenimento del presidio ambientale, nel limite di 25 mq. di superficie edificabile (SE) per edificio, sugli edifici classificati di valore scarso SV o nullo N ovvero non classificati dalla schedatura di cui all'Allegato N1D, purché finalizzati alla riqualificazione complessiva dei siti in relazione al bene e all'area di tutela. Tali ampliamenti non possono costituire nuove unità immobiliari né dar luogo a corpi di fabbrica separati;
- ampliamenti funzionali di annessi agricoli e/o cantine aziendali, classificati di valore scarso SV o nullo N ovvero non classificati dalla schedatura di cui alla Tav. P3, da realizzare in continuità con i fabbricati esistenti per tipologia, materiali e caratteristiche costruttive ed ingombro planivolumetrico. Tali ampliamenti sono consentiti nel rispetto del limite del 50% della SE esistente del fabbricato oggetto di ampliamento e fino ad un massimo di 150 mq di SE. Essi sono subordinati all'approvazione di un programma aziendale (PAPMAA) con il quale si dimostri l'effettiva necessità dei nuovi manufatti in relazione alla capacità produttiva dell'azienda e l'impossibilità di reperire gli spazi necessari attraverso il recupero degli edifici rurali esistenti o di utilizzare altri terreni posti al di fuori della zona"H".
- piscine pertinenziali nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 75 delle presenti norme.
- Manufatti temporanei da realizzarsi in assenza di PAPMAA, di cui all'art. 70, comma 1 della L.R. Toscana 65/2014, in coerenza con l'art. 71 comma 6 delle presenti norme.

7. Per le aree, ricadenti nella zona H, interessate da vincolo paesaggistico ai sensi del DM 25/03/1965, oltre alle disposizioni di cui precedenti commi il POC recepisce e integra nella propria disciplina gli indirizzi, le direttive e le prescrizioni d'uso di cui alla Sezione 4 della relativa delle Scheda contenuta nell'elaborato 3B del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico.

Copia informatica per consultazione

Art.105– Aree d'interesse archeologico

1. Sono riconosciuti quali invarianti strutturali del territorio i siti d'interesse archeologico presenti sul territorio comunale, segnalati dal Piano Strutturale sulla base di una ricognizione sulle fonti disponibili. Le aree d'interesse archeologico sono perimetrate ed individuate con apposito segno grafico nella Tav. Q3 "Carta dei vincoli e viabilità storica" su base CTR aggiornata in scala 1: 10.000.

2. Le aree d'interesse archeologico sono sottoposte al vincolo paesaggistico ai sensi dell'art.142 c. 1 lett.m) del DLgs 42/2004 (ex L. 431/1985).Il POC recepisce e integra nella propria disciplina gli obiettivi, le direttive e le prescrizioni di cui all'art. 15 della disciplina dei beni paesaggistici del PIT-PPR (Elaborato 8B). In particolare sono recepite le seguenti disposizioni:

a. *Non sono ammessi interventi di trasformazione territoriale, compresi quelli urbanistici ed edilizi, che compromettano le relazioni figurative tra il patrimonio archeologico e il contesto di giacenza e la relativa percettibilità e godibilità, nonché la conservazione materiale e la leggibilità delle permanenze archeologiche.*

b. *Nelle aree e nei parchi archeologici le attrezzature, gli impianti e le strutture necessari alla fruizione e alla comunicazione devono essere esito di una progettazione unitaria fondata su principi di integrazione paesaggistica e di minima alterazione dei luoghi ed assicurare la valorizzazione del contesto paesaggistico.*

c. *Per i beni archeologici sottoposti alle disposizioni di cui alla Parte seconda del D.lgs 42/2004 e s.m.i. restano ferme tutte le disposizioni ivi previste.*

3. I reperti rinvenuti costituiscono elementi di invarianza e sono soggetti a tutela nella loro consistenza materiale, nelle tracce e sistemazioni del suolo e sottosuolo, nonché la valorizzazione dei valori archeologici, storici, culturali, artistici ed etnoantropologici di cui essi sono portatori.

4. Ogni azione di trasformazione, incluse le normali coltivazioni agrarie, è condizionata alla salvaguardia di eventuali possibili rinvenimenti e scoperte.

5. Al fine di accertare tempestivamente eventuali emergenze, gli organi competenti possono accedere in qualunque momento, previo preavviso, nelle proprietà private, nei cantieri, sui luoghi di lavoro.

6. Le disposizioni di cui al presente articolo si applicano anche ai siti archeologici rinvenuti in data successiva all'entrata in vigore del Regolamento Urbanistico.

7. L'area archeologica in Loc. Aiano, di proprietà comunale, individuata nella Tav. Q3, è destinata a Parco Archeologico (PArc) di uso pubblico. All'interno di tale area sono consentiti gli interventi finalizzati alla ricerca,al recupero ed alla conservazione dei beni nel rispetto della vigente normativa in materia. Sono consentiti gli interventi volti alla fruizione e alla visita del sito, anche attraverso l'installazione di strutture leggere amovibili (es. biglietteria, servizi igienici, etc). Sono ammesse inoltre opere provvisionali di copertura degli scavi e degli eventuali ritrovamenti e tutte le opere di impiantistica necessarie alla tutela e fruizione del sito. Su tale area è apposto il vincolo preordinato all'esproprio per pubblica utilità.

8. Per l'area del complesso medievale di Castelvecchio, di rilevante interesse archeologico, si rimanda alle disposizioni di cui al precedente art. 103 comma 3.

Copia informatica per consultazione

Art. 105bis – Rischio archeologico

1. La Tavola *QC Rischio archeologico* riporta l'individuazione degli ambiti sottoposti a tutela archeologica preventiva (anche non direttamente sottoposti a decreti di vincolo archeologico o non tutelate per legge ai sensi dell'art. 142, c. 1) derivanti dalla lettura ed analisi del rischio archeologico fornita dalla Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le province di Siena, Grosseto e Arezzo.

2. La Tavola di cui al comma 1 classifica il territorio comunale secondo cinque diversi gradi di rilevanza del rischio archeologico; per ciascuna classe sono di seguito individuate le disposizioni da rispettare nell'esecuzione degli interventi di trasformazione edilizia eccedenti la ristrutturazione edilizia conservativa (art.36 co1 lett. d) punti ii, iii, e), f), g) delle presenti norme), nonché in tutti gli interventi che comportino movimenti di terra e/o scavi di profondità superiore ad 80 cm rispetto al piano di campagna, fatta eccezione per quelli strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e delle pratiche agro-silvo-pastorali.

3. **Grado 1 e 2 (bianco)** – In presenza di progetti che includono lo scavo, qualora durante i lavori di escavazione si verificassero scoperte archeologiche fortuite, è fatto obbligo, ai sensi della normativa vigente (art. 90 e ss. D. Lgs. 42/2004), degli artt. 822, 823 e, specialmente, 826 del Codice civile, nonché dell'art. 733 del Codice Penale, di sospendere i lavori e avvertire entro 24 ore la Soprintendenza, il Sindaco o l'Autorità di Pubblica Sicurezza competente per territorio, e provvedere alla conservazione temporanea dei beni rinvenuti. Si fa presente che l'eventuale rinvenimento di emergenze archeologiche nell'area oggetto del presente intervento, potrebbe comportare l'imposizione di varianti al progetto testé approvato, nonché l'effettuazione di indagini archeologiche approfondite finalizzate alla documentazione delle eventuali emergenze antiche ed ai relativi interventi di tutela.

4. **Grado 3 e 4 (giallo e arancio)** – Considerato il rischio archeologico dell'area interessata dagli interventi, dove sono attestate preesistenze archeologiche, sulla base di dati bibliografici e archivistici tutte le operazioni di scavo previste dal progetto sono sottoposte a sorveglianza archeologica. Tali attività di sorveglianza, con costi a carico della committenza, dovranno essere eseguite da personale specializzato, di Prima o Seconda Fascia (DM 244 2019), sotto la Direzione scientifica della SABAP-SI, alla quale andrà consegnata tutta la documentazione, redatta secondo le norme dalla stessa prescritte. Si richiede che vengano comunicati la tempistica prevista per gli interventi nonché, con congruo anticipo (almeno 5 giorni), l'effettivo inizio lavori e i nominativi della ditta incaricata della sorveglianza. Resta, inoltre, inteso che, qualora durante i lavori di escavazione si verificassero scoperte archeologiche fortuite, è fatto obbligo, ai sensi della normativa vigente (art. 90 e ss. D. Lgs. 42/2004), degli artt. 822, 823 e, specialmente, 826 del Codice civile, nonché dell'art. 733 del Codice Penale, di sospendere i lavori e avvertire entro 24 ore la Soprintendenza, il Sindaco o l'Autorità di Pubblica Sicurezza competente per territorio, e provvedere alla conservazione temporanea dei beni rinvenuti. Si fa presente che l'eventuale rinvenimento di emergenze archeologiche nell'area oggetto del presente intervento, potrebbe comportare l'imposizione di varianti al progetto testé approvato, nonché l'effettuazione di indagini archeologiche approfondite finalizzate alla documentazione delle eventuali emergenze antiche ed ai relativi interventi di tutela.

5. **Grado 5 (rosso)** – In relazione all'elevato rischio archeologico dell'area deve essere prodotta una relazione archeologica preventiva all'atto di presentazione dell'istanza che determini puntualmente il grado di possibile interferenza degli interventi in fase di autorizzazione rispetto al patrimonio archeologico. La Soprintendenza - in

Copia informatica per consultazione

assenza di vincolo diretto ai sensi della Parte II, provvederà ad impartire prescrizioni specifiche ai fini della tutela del paesaggio archeologico. Restano salve le disposizioni delle richieste specifiche di autorizzazione ai sensi dell'art. 21 del D.Lgs. 42/2004.

Art. 106– Aree di rispetto paesaggistico di fiumi torrenti e corsi d'acqua, territori contermini ai laghi

1. Il POC recepisce e integra nella propria disciplina gli obiettivi, le direttive e le prescrizioni di cui all'art. 8 della disciplina dei beni paesaggistici del PIT-PPR (Elaborato 8B). In particolare sono recepite le seguenti disposizioni:

a. *Fermo restando il rispetto dei requisiti tecnici derivanti da obblighi di legge relativi alla sicurezza idraulica, gli interventi di trasformazione dello stato dei luoghi sono ammessi a condizione che :*
   - *non compromettano la vegetazione ripariale, i caratteri ecosistemici caratterizzanti il paesaggio fluviale e i loro livelli di continuità ecologica;*
   - *non impediscano l'accessibilità al corso d'acqua, la sua manutenzione e la possibilità di fruire delle fasce fluviali;*
   - *non impediscano la possibilità di divagazione dell'alveo, al fine di consentire il perseguimento di condizioni di equilibrio dinamico e di configurazioni morfologiche meno vincolate e più stabili;*
   - *non compromettano la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri e dei valori paesaggistici e storico-identitari dei luoghi, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico.*

b. Le trasformazioni sul sistema idrografico, conseguenti alla realizzazione di interventi per la mitigazione del rischio idraulico, necessari per la sicurezza degli insediamenti e delle infrastrutture e non diversamente localizzabili, sono ammesse a condizione che sia garantito, compatibilmente con le esigenze di funzionalità idraulica, il mantenimento dei caratteri e dei valori paesaggistici, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico.

c. *Gli interventi di trasformazione, compresi gli adeguamenti e gli ampliamenti di edifici o infrastrutture esistenti, ove consentiti, e fatti salvi gli interventi necessari alla sicurezza idraulica, sono ammessi a condizione che:*
   - *mantengano la relazione funzionale e quindi le dinamiche naturali tra il corpo idrico e il territorio di pertinenza fluviale;*
   - *siano coerenti con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto e garantiscano l'integrazione paesaggistica, il mantenimento dei caratteri e dei valori paesaggistici, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico;*
   - *non compromettano le visuali connotate da elevato valore estetico percettivo;*
     non modifichino i caratteri tipologici e architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario;
   - *non occludano i varchi e le visuali panoramiche, da e verso il corso d'acqua, che si aprono lungo le rive e dai tracciati accessibili al pubblico e non concorrano alla formazione di fronti urbani continui.*

d. *Le opere e gli interventi relativi alle infrastrutture viarie, ferroviarie ed a rete (pubbliche e di interesse pubblico), anche finalizzate all'attraversamento del corpo idrico, sono ammesse a condizione che il tracciato dell'infrastruttura non comprometta i caratteri morfologici, idrodinamici ed ecosistemici del corpo idrico e garantiscano l'integrazione paesaggistica, il mantenimento dei valori identificati dal Piano Paesaggistico e il minor impatto visivo possibile.*

Copia informatica per consultazione

e. *Le nuove aree destinate a parcheggio fuori dalle aree urbanizzate sono ammesse a condizione che gli interventi non comportino aumento dell'impermeabilizzazione del suolo e siano realizzati con tecniche e materiali ecocompatibili evitando l'utilizzo di nuove strutture in muratura.*

f. *La realizzazione di nuove strutture a carattere temporaneo e rimovibili, ivi incluse quelle connesse alle attività turistico-ricreative e agricole, è ammessa a condizione che gli interventi non alterino negativamente la qualità percettiva, dei luoghi, l'accessibilità e la fruibilità delle rive, e prevedano altresì il ricorso a tecniche e materiali ecocompatibili, garantendo il ripristino dei luoghi e la riciclabilità o il recupero delle componenti utilizzate.*

g. *Non sono ammesse nuove previsioni, fuori dal territorio urbanizzato, di:*

- *edifici di carattere permanente ad eccezione degli annessi rurali;*
- *depositi a cielo aperto di qualunque natura che non adottino soluzioni atte a minimizzare l'impatto visivo o che non siano riconducibili ad attività di cantiere;*
- *discariche e impianti di incenerimento dei rifiuti autorizzati come impianti di smaltimento (All.B parte IV del D.Lgs. 152/06).*

Sono ammessi alle condizioni di cui alla precedente lett c):

- *gli impianti per la depurazione delle acque reflue;*
- *impianti per la produzione di energia;*
- *gli interventi di rilocalizzazione di strutture esistenti funzionali al loro allontanamento dalle aree di pertinenza fluviale e alla riqualificazione di queste ultime come individuato dagli atti di pianificazione.*

h - Non è ammesso l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche.

2. Il POC recepisce e integra nella propria disciplina gli obiettivi, le direttive e le prescrizioni di cui all'art. 7 della disciplina dei beni paesaggistici del PIT-PPR (Elaborato 8B) relative ai "Territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 m dalla linea di battigia, anche con riferimento ai territori elevati sui laghi" (art.142. c.1, lett. b, Codice).

Copia informatica per consultazione

Capo II – Aree per usi specialistici

Art.107– Interventi puntuali su edifici con destinazione turistico – ricettiva e cambio di destinazione d'uso ai fini turistico - ricettivi (IPt)

1. Il POC in coerenza con il Piano Strutturale definisce i casi in cui sono consentiti ampliamenti puntuali di edifici esistenti con attività turistico - ricettive già insediate, necessari al miglioramento degli standard qualitativi richiesti dalla normativa vigente. Tali interventi sono ammessi nel rispetto delle seguenti condizioni:

- gli edifici, se ricadenti in zona agricola, siano classificati di scarso valore (SV) o valore nullo(N) dalla schedatura di cui all'Allegato N 1 D *Disciplina degli edifici in territorio rur*ale;
- gli edifici oggetto dell'intervento non siano notificati di interesse storico o artistico ai sensi del D.Lgs 22.01.2004 n. 42 - Parte Seconda(ex legge 1089/1939);
- l'intervento deve integrarsi con il contesto architettonico e paesaggistico, senza alterare i caratteri tipologici e morfologici dell'edificato esistente.

2. Gli edifici con destinazione turistico – ricettiva ove sono ammessi interventi puntuali con ampliamenti funzionali (IPt) sono individuati nella Tav. P1 "Territorio rurale" entrambe su base C.T.R. aggiornata in scala 1: 10.000 e di seguito elencati:

IPt UP7_2	Hotel Pescille, loc. Pescille
IPt UP10_1	Hotel Sovestro, loc. Sovestro
IPt UP10_2	Hotel Villa Belvedere, Via Dante – S.Gimignano
IPt UP14_1	Centro di accoglienza del Santuario di Pancole, loc. Pancole

3. Il POC definisce inoltre gli interventi puntuali di potenziamento delle strutture extra - alberghiere esistenti (case vacanza o affittacamere) purché finalizzati al cambio di destinazione d'uso ai fini turistico – ricettivi. Tali interventi, di seguito elencati ed individuati nella Tav. P1, prevedono, a seconda dei casi, la realizzazione di addizioni volumetriche o il recupero di volumi ex agricoli semi-diruti e restano in ogni caso subordinati alla dimostrazione dell'impossibilità di convertire l'attività e/o raggiungere gli standard richiesti dalla normativa vigente con i volumi esistenti:

IPt UP12_1	CAV Castello di Fulignano, loc. Fulignano

Nella Tav. P3 è individuata con il simbolo (● ■) la struttura ricettiva esistente posta all'interno del tessuto urbano consolidato RE2 in loc. Badia a Elmi (UP20 Ambito 1), per la quale è ammesso un ampliamento funzionale, tramite intervento edilizio diretto, nel limite di 1.500 mc. di volume e 425 mq. di SE.

4. È ammesso in ogni caso il cambiamento della destinazione d'uso ai fini turistico – ricettivi di edifici ove siano già presenti attività extra-alberghiere di affittacamere o casa vacanze da almeno 2 anni dalla data di adozione del Piano Strutturale (*id est* 23 marzo 2006). Tali trasformazioni sono ammesse se finalizzate a creare un'offerta ricettiva di tipologia medio – bassa e comunque volte a completare la gamma complessiva dell'offerta ad oggi

Copia informatica per consultazione

prevalentemente posizionata sulla categoria a tre stelle. Laddove venga opportunamente dimostrata l'impossibilità di convertire l'attività e/o raggiungere gli standard richiesti dalla vigente normativa con i volumi esistenti è consentita la realizzazione di addizioni volumetriche a servizio della struttura turistico - ricettiva nel limite massimo complessivo di 25 mq. di superficie utile abitabile, nel rispetto delle condizioni di cui al comma 1. Tali ampliamenti non possono dar luogo in nessun caso a corpi di fabbrica separati né a nuove unità immobiliari.

5. La disciplina specifica riferita agli interventi di cui ai commi 2 e 3 è contenuta nelle "Schede normative e di indirizzo relative agli interventi in territorio rurale" il cui repertorio completo è contenuto nell'Allegato N1B delle presenti norme. In ciascuna scheda sono tra l'altro indicati:

- La descrizione ed il dimensionamento dell'intervento.
- Lo strumento previsto per l'attuazione dell'intervento.
- La dotazione di standard da realizzare.
- Le prescrizioni particolari da rispettare nella progettazione e nell'attuazione dell'intervento.
- Gli eventuali obblighi e le prescrizioni da riportare nell'eventuale convenzione o atto unilaterale d'obbligo che dovrà regolamentare la realizzazione dell'intervento ed i rapporti tra le parti.
- La fattibilità geologica e idraulica dell'intervento.
- Le eventuali misure di compensazione e mitigazione derivanti dal processo di valutazione ambientale strategica.

6. Per la realizzazione degli interventi, da attuarsi di norma tramite intervento edilizio diretto o intervento convenzionato, secondo quanto specificato per ciascun area nelle schede (All. N1B), valgono le seguenti disposizioni generali:

- Il progetto dovrà armonizzarsi con il contesto ambientale di riferimento e perseguire il recupero e la valorizzazione urbanistica dell'area.
- Nella redazione del progetto si dovrà tener conto delle costruzioni circostanti, ove presenti, e dei loro caratteri tipo-morfologici e qualitativi.
- La quota del piano terreno non potrà essere superiore a cm 100 rispetto alla quota del piano di campagna originario.
- Dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti necessari per il contenimento dei consumi energetici ed idrici degli edifici in applicazione delle disposizioni del vigente Regolamento Edilizio comunale in materia di bioedilizia, risparmio energetico e sviluppo delle fonti rinnovabili e nel rispetto della normativa nazionale e regionale in materia.
- Dovrà essere sottoscritta apposita convenzione con l'Amministrazione Comunale con la quale vengono assunti tutti gli impegni per la fornitura dei servizi essenziali (acqua, gas, energia elettrica, smaltimento reflui, etc) ed il potenziamento delle reti laddove ritenuto necessario dall'ente gestore.

7. È ammessa la possibilità di realizzare strutture leggere in legno o ferro, semplicemente ancorate al suolo (verande, gazebo etc.) a servizio delle attività turistico - ricettive nel limite del 20% della superficie coperta degli edifici esistenti. La realizzazione di tali strutture, comunque non assimilabili a volumetrie edilizie, è subordinata alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione applicati nella misura minima ed alla sottoscrizione di un atto d'obbligo unilaterale, in cui la proprietà si impegna a demolire le strutture una volta cessata l'attività, fornendo in proposito idonee garanzie. Il Consiglio Comunale stabilisce le forme di garanzia in sede di approvazione dello

Copia informatica per consultazione

schema di atto d'obbligo.

8. Oltre agli interventi di cui ai precedenti commi, per le strutture ricettive alberghiere ai sensi della L.R. 86/16 sono ammessi inoltre ampliamenti volumetrici *una-tantum* finalizzati alla qualificazione dell'offerta ricettiva ed all'ampliamento dei servizi e degli spazi comuni,fino ad una SE pari a 100 mq; oltre tale superficie, gli ampliamenti sono ammessi nei limiti del 10% della SE esistente e comunque fino ad un massimo di 300 mq per struttura, da attuarsi attraverso intervento diretto che preveda apposita convenzione con l'AC nel rispetto dei criteri e delle condizioni di cui al precedente comma 6. Tali ampliamenti non possono determinare aumento dei posti letto e/o della capacità ricettiva complessiva. Gli interventi di ampliamento dovranno comunque garantire il rispetto della superficie permeabile prescritta dalla vigente normativa.

9. L'Amministrazione Comunale potrà predisporre, nel rispetto del Piano Strutturale, uno specifico Piano di Settore nel quale siano individuati gli obiettivi di qualificazione del settore turistico ricettivo, le esigenze di adeguamento e riqualificazione delle strutture alberghiere, gli interventi ammissibili sulle strutture esistenti e le relative dotazioni di servizi.

10. Le previsioni di cui al presente articolo perdono efficacia nei termini previsti dall'art. 95 della L.R. 65/14 e s.m.i..

Art.108– Aree per campeggi (Cp)

1. Sono le aree destinate a campeggi ai sensi dell'art. 29 della L.R. 23 marzo 2000 n. 42 "Testo unico delle leggi regionali in materia di turismo", perimetrate ed individuate con apposito segno grafico nella Tav. P3.6 "Disciplina per la gestione e la trasformazione degli assetti insediativi" su base CTR aggiornata in scala 1:2000.

2. Il POC in conformità ai contenuti ed alle prescrizioni del Piano Strutturale conferma la seguente area per campeggio esistente (Cp):

Cp	Area destinata a campeggio in loc. S.Lucia

3. All'interno dell'area suddetta sono ammesse le seguenti funzioni e destinazioni d'uso:

- Campeggio, servizi, strutture connesse e legate alla presenza degli impianti sportivi e dell'area a verde al contorno.
- Strutture commerciali e di ristoro (Bar, Ristorante - Pizzeria,ecc).
- Strutture Turistiche.
- Strutture Sportive (aree giochi, aree libere per lo sport, percorsi vita, bocciodromi, ecc).
- Strutture Ricreative e Culturali (spazi espositivi, Sala Polivalente, Ufficio e servizi, Spazi di incontro, Auditorium ecc).
- Servizi Generali del Campeggio (Servizi alla persona, ambulatori, artigianato di servizio rivolti agli ospiti del campeggio, ecc).

4. Sono ammessi gli interventi di demolizione, ricostruzione ed ampliamento degli edifici esistenti e la realizzazione di nuovi immobili fino al raggiungimento dei seguenti limiti:

- If = 0,5mq/mq
- Superficie fondiaria = ha 1,8 (al netto di strade, parcheggi e pendice boscata)
- SE max = 2.800mq.
- H max = 6,50 mc. (2piani)

Copia informatica per consultazione

5. Le nuove piazzole devono essere collocate nelle radure anche in prossimità del bosco e delimitate con siepi e cespugli dall'andamento mosso e irregolare.

6. I parcheggi e le piazzole occupate da camper devono essere ben schermate da vegetazione di tipo autoctono anche con lievi movimenti di terra in modo che non risultino visibili dalle viabilità esterne al campeggio.

7. Gli edifici devono ispirarsi a criteri di semplicità e linearità con l'utilizzo di materiali tradizionali (intonaco, cotto, legno, etc). Le forme e le dimensioni saranno in linea con quelle dell'edilizia rurale "minore" collinare. Le volumetrie "anomale" per forma e dimensione (depositi, lavanderie, sale, ecc…) dovranno essere collocate in posizione interrata e/o seminterrata e comunque non percepibili se non dalle immediate vicinanze. Chioschi, nuclei di servizi igienici, gazebo, porticati ecc potranno avere forme più libere purché realizzati con segni architettonici e materiali più leggeri (rame, legno, ecc) con basso impatto territoriale.

8. Gli spazi esterni sono pavimentati con materiali sciolti e/o comunque permeabili salvo le parti in pendenza e le strade di servizio che potranno essere realizzate con soluzioni più rigide purché interrotte e permeabili. Le piazzole potranno essere realizzate con piccole scarpate sostenute da sistemi di ingegneria naturalistica ed arredi vegetazionali di tipo autoctono (piante aromatiche e tappezzanti). Gli interventi dovranno essere ispirati a criteri di leggerezza, reversibilità, basso impatto territoriale con movimenti di terra contenuti.

9. Particolare cura dovrà essere posta nel progetto delle sistemazioni vegetazionali ed in tutte le opere di impatto paesaggistico, di mitigazione e di miglioramento degli interventi.

Art. 109– Edifici specialistici a destinazione commerciale

1. In coerenza con il PS il POC individua i casi in cui è consentita la destinazione d' uso commerciale degli edifici e localizza le medie strutture di vendita. Non è ammessa la realizzazione di nuove costruzioni né il recupero di edifici esistenti per la realizzazione di grandi strutture di vendita.

2. Le medie strutture di vendita esistenti sono individuate nella Tav. Q4 "Rilievo urbanistico e atlante fotografico dei centri urbani" su base CTR aggiornata in scala 1:2.000; quelle di previsione sono localizzate nella Tav. P3 "Disciplina per la gestione e la trasformazione degli assetti insediativi" su base CTR aggiornata in scala 1:2000 e di seguito elencate:

RQm 19_1	Ambito di riqualificazione con destinazione mista Ex tabaccaia in loc. Casa alla terra

Per la disciplina degli interventi si rinvia all'art. 49 delle presenti norme ed alle relative schede normative e di indirizzo progettuale di cui all' Allegato N1A.

3. L'insediamento di esercizi di vicinato è consentito in tutti i casi in cui è prevista la destinazione commerciale. All'interno delle aree produttive (artigianali e/o industriali) è sempre ammessa la destinazione commerciale degli edifici per l'attività di commercio all'ingrosso. Nel caso di attività di commercio al dettaglio la porzione degli edifici con destinazione commerciale non potrà superare il 30% della superficie coperta se finalizzata all'esposizione e vendita di prodotti non alimentari ed il 10% se finalizzata alla vendita dei generi del settore alimentare.

4. Per quanto concerne il centro storico di San Gimignano la disciplina del Piano Quaroni relativa alle destinazioni d'uso (attuali e previste) dei singoli immobili o di porzioni di essi ricadenti all'interno del centro storico, ha valore ed efficacia di disciplina di distribuzione e localizzazione delle funzioni ai sensi e per gli effetti dell'art. 98 della L.R.

Copia informatica per consultazione

65/14 e s.m.i.. Non sono ammesse medie strutture di vendita all'interno del centro storico di San Gimignano.

5. In conformità con il PS nel recupero degli immobili ex agricoli posti in loc. pod. Mariano, in loc. Lazzaretto, in loc. Fulignano, in loc. Montecarulli e in loc. Sasso di Sotto è consentita la destinazione commerciale per esercizi di vicinato o pubblici esercizi, nel limite massimo di 300 mq di SE. Tale previsione resta subordinata alle norme vigenti sulla programmazione delle attività di somministrazione di alimenti e bevande. I suddetti interventi, con l'aggiunta dell'intervento di riqualificazione della struttura commerciale esistente in loc. Poggio a Issi, sono localizzati con apposito segno grafico nella Tav. P1 "Disciplina per le aree agricole e uso del suolo" su base CTR aggiornata in scala 1: 10.000 e di seguito elencati:

IPc UP4_1	Borgo Mariano, loc. podere Mariano
IPc UP10_1	Locanda, loc. Lazzeretto
IPc UP12_1	Castello di Fulignano, loc. Fulignano
IPc UP13_1	Poggio a Issi, loc. Poggio Pitte
IPc UP18_1	Santo Pietro, loc. Montecarulli
IPc UP19_1	Il Sasso, loc. Sasso di sotto

6. La disciplina specifica riferita agli interventi di cui al comma 5 è contenuta nelle "Schede normative e di indirizzo progettuale relative agli interventi in zona agricola" di cui all'Allegato N1B delle presenti norme. In ciascuna scheda sono tra l'altro indicati:

- La descrizione ed il dimensionamento dell'intervento.
- Lo strumento previsto per l'attuazione dell'intervento.
- La dotazione di standard da realizzare.
- Le prescrizioni particolari da rispettare nella progettazione e nell'attuazione dell'intervento.
- Gli eventuali obblighi e le prescrizioni da riportare nell'eventuale convenzione o atto unilaterale d'obbligo che dovrà regolamentare la realizzazione dell'intervento ed i rapporti tra le parti.
- La fattibilità geologica ed idraulica dell'intervento.
- Le eventuali misure di compensazione e mitigazione derivanti dal processo di valutazione ambientale strategica.

7. È ammessa la possibilità di realizzare strutture leggere in legno o ferro, semplicemente appoggiate al suolo (verande, gazebo etc.) a servizio delle attività di ristorazione nel limite del 20% della superficie di vendita esistente. La realizzazione di tali strutture, comunque non assimilabili a volumetrie edilizie, è subordinata alla sottoscrizione di un atto d'obbligo unilaterale, in cui la proprietà si impegna a demolire le strutture una volta cessata l'attività, fornendo in proposito idonee garanzie. Il Consiglio Comunale stabilisce le forme di garanzia in sede di approvazione dello schema di atto d'obbligo.

8. Le previsioni di cui al presente articolo perdono efficacia nei termini previsti dall'art. 95 della L.R. 65/14 e s.m.i..

Copia informatica per consultazione

Art.110– Aree di sosta attrezzate per camper (SAC)

1. Sono le "Aree di sosta", con esclusione dei parcheggi, come individuate ai sensi dell'art. 28 della L.R. n. 86/16 "Testo unico del sistema turistico regionale" con destinazione turistico – ricettiva. All'interno di tali aree è previsto un minimo di cinque ed un massimo di cinquanta piazzole destinate alla sosta per non più di settantadue ore di turisti provvisti di mezzo di pernottamento autonomo (camper, autocaravan, etc).

2. Le Aree di sosta devono essere dotate dei servizi, delle attrezzature e degli impianti complementari previsti dall'Allegato "H" del regolamento di attuazione della L.R. n. 86/16n. 47R/18.

3. Il POC in conformità ai contenuti ed alle prescrizioni del Piano Strutturale conferma la seguente Area di sosta attrezzata per camper (SAC) esistente, perimetrata e identificata nella Tav. P1 "Disciplina perle aree agricole e uso del suolo" su base CTR aggiornata in scala 1:10.000:

SAC	Area di sosta attrezzata per camper in loc. S.Chiara - Mulinaccio

4. All'interno dell'area suddetta è ammesso l'insediamento delle seguenti attrezzature:

- attrezzature, servizi ed impianti a servizio dell'attività turistico ricettiva (reception, servizi igienici, docce, lavatoi,etc..).
- strutture commerciali di ristoro (bar, spaccio alimentari,ecc…).
- strutture per lo sport ed il tempo libero (aree giochi, tennis, calcetto,etc..)
- verde attrezzato.

È consentito a tal fine l'ampliamento delle volumetrie di servizio presenti nell'area nel limite del 10% della SE esistente, da realizzarsi con strutture in legno a carattere non permanente in continuità con l'esistente. E' vietata la costruzione di nuove strutture in muratura e la realizzazione di opere murarie in genere (scale, muretti, etc). Tutta l'area dovrà essere oggetto di piantumazione estremamente diffusa, compreso i bordi delle piazzole, impiegando allo scopo specie autoctone.

Art. 111– Aree sportive per tiro a volo (STV)

- Sono le aree poste in zona agricola adibite allo svolgimento dell'attività sportiva del tiro a volo individuate e perimetrate nella Tav. P1 "Territorio rurale" su base CTR aggiornata in scala 1:10.000.
- Ai fini di cui al comma 1 il presente POC riconosce e conferma la seguente area già individuata dal previgente RU e ancor prima dal PRG di cui recepisce la disciplina:

STV	Area sportiva per tiro a volo in loc. Fontaccia – Pian di Staffoli

- All'interno della suddetta area è ammessa l'edificazione di un fabbricato in muratura o c.a. da adibire a locali di servizio dell'attività sportiva svolta e servizi igienico – sanitari per il pubblico e per gli eventuali dipendenti/lavoratori. Tale edificio non potrà avere volume urbanistico superiore a 120 mc. fuori terra e altezza massima fuori terra sottogronda – misurata rispetto al piano di campagna naturale – di ml. 2.50, impiegando la tipologia edilizia dell'annesso rurale e i materiali tipici dell'architettura rurale locale.
- È permessa l'installazione dei seguenti manufatti in legno:
  - una tettoia in legno da adibire a pedana di tiro (dim. max. 5,00 ml. x 20,00 ml. e h. max. 3,00 ml. sottogronda);

Copia informatica per consultazione

- un posto di guardia in legno (dim. max. 2,00 ml. x 1,00 ml. e h. max.3,00 ml.).
- Le suddette strutture dovranno essere adeguatamente mimetizzate con l'ambiente circostante.

- È consentita la realizzazione di un parcheggio in ghiaia o terra battuta nelle immediate vicinanze dell'accesso all'area. Tutte le eventuali volumetrie tecniche (fosse di lancio dei piattelli) dovranno essere completamente interrate. Le strade interne di servizio dovranno seguire, per quanto possibile, la vegetazione esistente a contorno dell'area.
- Le previsioni e le quantità di cui ai commi precedenti sono comprensive delle strutture e delle opere nel caso già realizzate o in corso di realizzazione, le quali pertanto saranno da sottrarre dal computo complessivo degli interventi ammessi dal presente articolo.

Copia informatica per consultazione

TITOLO VI – Norme riguardanti aspetti geologici, geomorfologici e idraulici

Capo I – Criteri per la trasformazione del territorio

Art. 112– Salvaguardie dell'assetto del territorio

1. Al fine di tutelare l'assetto del territorio, sono state inizialmente definite alcune direttive di carattere generale, che integrano gli specifici giudizi di fattibilità in relazione agli interventi previsti all'interno delle singole zone urbanistiche.

1.1 – Direttive generali a tutela dell'assetto geomorfologico del territorio

a) Modellamenti morfologici.

1. Gli interventi sul territorio che modifichino l'assetto originario dei luoghi (riporti e sbancamenti, viabilità in rilevato, piazzali etc.), devono essere supportati da studi di approfondimento del contesto geomorfologico dell'area in oggetto, che entrino nel merito degli effetti di tali trasformazioni sui territori circostanti.
2. Qualora l'intervento ricada nelle Classi G.3 e G.4 di Pericolosità Geologica l'indagine geologica dovrà contenere opportune verifiche di stabilità del versante, per una esaustiva valutazione della fattibilità delle trasformazioni previste.

b) Realizzazione di laghetti per accumulo acqua.

1. La realizzazione di laghetti/invasi per l'accumulo di acqua è vietata nelle aree ricadenti nella Classe di Pericolosità Geologica G4; nella Classe G3 la progettazione deve essere supportata da un'indagine geologico-tecnica che analizzi la compatibilità delle trasformazioni con le caratteristiche geologiche, geomorfologiche ed idrogeologiche dell'area d'intervento.

c) Metodi di coltivazione del suolo.

1. Al fine di contenere e/o ridurre l'erosione superficiale delle zone coltivate, sono da evitare disposizioni di uliveti, frutteti e vigneti con linee di drenaggio a rittochino, favorendo la realizzazione di impianti di nuove colture e di nuove affossature disposte secondo direttrici a bassa pendenza. Ciò per ridurre l'energia delle acque superficiali, il ruscellamento superficiale ed il trasporto solido delle acque incanalate.

d) Scarichi e smaltimenti nel terreno.

1. Nelle zone ricadenti nelle classi di Pericolosità geologica G.4 e nelle classi G3 riconducibili a frane quiescenti, non è consentita la realizzazione di smaltimenti di liquami per subirrigazione, di fertirrigazioni e di spandimenti di acque vegetative, nonché la realizzazione di lagoni di accumulo di liquami, di strutture interrate di deposito o magazzinaggio di prodotti chimici e simili.
2. Nelle zone con Pericolosità geologica G.3, non riconducibili a fenomeni franosi, la realizzazione di smaltimenti di liquami per subirrigazione, di fertirrigazioni e di spandimenti di acque vegetative, nonché la realizzazione di lagoni di accumulo di liquami, di strutture interrate di deposito o magazzinaggio di prodotti chimici e simili, dovrà essere opportunamente motivata e sostenuta da uno studio idrogeologico di dettaglio.

Copia informatica per consultazione

e) Piani di Miglioramento Agricolo Ambientale.

1. I Piani di Miglioramento Agricolo Ambientale dovranno contenere un'indagine geologico-tecnica che analizzi la compatibilità delle trasformazioni con le caratteristiche geologiche, geomorfologiche ed idrogeologiche dell'area d'intervento.

1.2 – Direttive generali a tutela dell'assetto idraulico del territorio

a) Riduzione del rischio idraulico

Nelle aree di pianura, le trasformazioni in progetto dovranno essere volte alla riduzione del rischio idraulico, attraverso la messa in sicurezza rispetto agli eventi critici emersi negli studi idraulici inseriti nel Piano Strutturale. Nel rispetto dell'art. 8 c. 2 lett. b della 41/2018, il non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree è assicurato attraverso la realizzazione delle seguenti opere: "*b) opere o interventi diretti a trasferire in altre aree gli effetti idraulici conseguenti alla realizzazione della trasformazione urbanistico-edilizia, a condizione che:*

1) nell'area di destinazione non si incrementi la classe di magnitudo idraulica;

2) sia prevista dagli strumenti urbanistici la stipula di una convenzione tra il proprietario delle aree interessate e il comune prima della realizzazione dell'intervento."

b) Impermeabilizzazioni

1. La realizzazione di vaste superfici impermeabilizzate dovrà essere subordinata ad uno studio idrologico-idraulico di dettaglio che definisca gli interventi necessari per neutralizzare gli effetti derivanti dall'aumento della velocità di corrivazione delle acque nel corpo ricettore, da mitigare attraverso cisterne o invasi di prima pioggia.
2. Particolari accorgimenti dovranno essere posti anche nella progettazione delle superfici coperte, preferendo le soluzioni che permettano la riduzione della velocità dell'acqua.
3. I nuovi spazi pubblici o privati destinati a viabilità pedonale o meccanizzata sono realizzati con modalità costruttive idonee a consentire l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque, salvo che tali modalità costruttive non possano essere utilizzate per comprovati motivi di sicurezza igienico-sanitaria e statica o di tutela dei beni culturali e paesaggistici.
4. È vietato il convogliamento delle acque piovane in fognatura o nei corsi d'acqua, quando sia tecnicamente possibile il loro convogliamento in aree permeabili, senza determinare fenomeni di ristagno e/o di instabilità.

c) Fognature

1. Le reti fognarie di nuova realizzazione per le acque bianche, dovranno essere progettate per favorire il massimo invaso di acqua, ottenibile attraverso ampie dimensioni, ridotta profondità (in modo da mantenerle vuote nei periodi asciutti) e bassa pendenza (per ridurre la velocità del flusso).
2. Le acque raccolte dai pluviali delle coperture dovranno, quando tecnicamente possibile, essere convogliate in aree permeabili. Qualora ciò non fosse possibile potranno essere immesse nella pubblica fognatura o nel reticolo idraulico minore, prevedendo a monte sistemi di laminazione del picco di piena, valutato per eventi con tempo di ritorno ventennale (Tr20) di durata oraria (1h).
3. Qualora sia previsto il convogliamento di fosse campestri nella fognatura pubblica, dovranno essere previsti manufatti per l'abbattimento del trasporto solido per preservare nel tempo la funzionalità delle condotte sotterranee.

d) Reticolo idrografico minore.

1. Qualunque intervento che modifichi l'assetto originario del reticolo idrografico minore dovrà essere supportato da

Copia informatica per consultazione

uno studio che dimostri la funzionalità del sistema drenante e le eventuali modifiche da apportare. L'indagine dovrà essere estesa all'area scolante attraverso un rilievo di dettaglio, in modo da definire i rapporti gerarchici tra le varie linee di drenaggio delle acque superficiali.

2. Anche i tombamenti, di ogni dimensione e lunghezza, in aree urbane o agricole, dovranno essere opportunamente dimensionati e supportati da apposito progetto che dimostri la funzionalità dell'opera.
3. In generale tutti gli interventi non dovranno essere limitati alla conservazione dello stato attuale ma prevedere il miglioramento dell'assetto idraulico complessivo.
4. La realizzazione di nuove strade o accessi carrabili (in rilevato e non) dovrà mantenere inalterata l'efficienza del reticolo idrografico, verificando le sezioni idrauliche preesistenti ed intervenendo in caso di insufficienza.
5. Per gli interventi riguardanti i corsi d'acqua inseriti nel Reticolo Idrografico e di gestione della Regione Toscana, vale quanto previsto dalla L.R. 79/2012 e dalla L.R. 41/2018.

e) Manutenzione e ripristino dei corsi d'acqua.

1. I proprietari dei fondi interessati da corsi d'acqua o linee di drenaggio sono tenuti alla loro manutenzione senza apportare modifiche alle caratteristiche funzionali, nonché al ripristino delle stesse nei casi di non funzionamento. Sui fossi privati gli interventi di alterazione del tracciato e/o di copertura dell'alveo potranno avvenire solo per comprovata necessità e sempre dopo autorizzazione dell'autorità idraulica competente. Eventuali solchi da erosione venutisi a creare in seguito ad eventi anche eccezionali dovranno prontamente essere ripristinati, avendo cura di aumentare il volume delle affossature, per evitare il ripetersi del fenomeno.
2. Per quanto riguarda i corsi d'acqua inseriti nel Reticolo Idrografico e di gestione della Regione Toscana, vale quanto previsto dalla L.R. 79/2012 e dalla L.R. 41/2018.

f) Viabilità.

1. La realizzazione di nuova viabilità non dovrà costituire ostacolo al normale deflusso delle acque superficiali. Eventuali rilevati stradali dovranno essere corredati da specifici studi che prevedano la ricucitura del reticolo idrografico minore ed analizzino l'interazione del nuovo manufatto con la distribuzione delle acque in caso di esondazione dai corsi d'acqua limitrofi. Da tali studi dovranno emergere le soluzioni da adottare per non incrementare il livello di rischio idraulico nelle aree circostanti.

1.3 – Direttive generali a tutela dell'assetto idrogeologico del territorio

a) Pozzi.

1. I nuovi pozzi che attingono dalla falda freatica superficiale dovranno prevedere l'impermeabilizzazione della zona attigua al pozzo stesso, da realizzarsi mediante un marciapiede della larghezza minima di 50 cm. Al fine di evitare l'infiltrazione delle acque di ruscellamento superficiale, la bocca-pozzo dovrà essere collocata ad un'altezza minima di 60 cm dal piano di campagna; qualora sia mantenuta al di sotto del piano di campagna, la bocca-pozzo dovrà essere inserita in un pozzetto a tenuta stagna, protetta da un tombino.
2. I pozzi artesiani dovranno prevedere il corretto isolamento degli acquiferi attraversati e l'impermeabilizzazione superficiale, da ottenersi mediante corretta cementazione dei primi metri di profondità.
3. La necessità di realizzare nuovi pozzi ad uso domestico deve essere opportunamente motivata, e comunque subordinata ad una verifica della possibilità di realizzare cisterne interrate per l'accumulo delle acque piovane.
4. La captazione e l'utilizzo di sorgenti o di scaturigini naturali è soggetta ad autorizzazione comunale, previa

Copia informatica per consultazione

presentazione di elaborati progettuali in cui siano riportate le condizioni geologiche ed idrogeologiche dell'area nonché il regime idrogeologico della sorgente stessa.

5. Intorno ai pozzi ed alle sorgenti, anche se non captate, dovrà essere mantenuta una fascia di rispetto di almeno 30 m, all'interno della quale sono vietati lo scarico diretto nel terreno tramite subirrigazione o pozzi assorbenti, la fertirrigazione, lo spandimento di acque vegetative nonché la realizzazione di lagoni di accumulo di liquami, di strutture interrate di deposito o magazzinaggio di prodotti chimici e simili.

b) Scarichi e smaltimenti nel terreno.

1. La carta della Vulnerabilità Idrogeologica rappresenta il riferimento per l'individuazione di situazioni in cui la risorsa idrica appare vulnerabile.

2. Nelle zone ricadenti nelle classi di Vulnerabilità 4b e 4a non è consentita la realizzazione di smaltimenti di liquami per subirrigazione, di fertirrigazioni e di spandimenti di acque vegetative, nonché la realizzazione di lagoni di accumulo di liquami, di strutture interrate di deposito o magazzinaggio di prodotti chimici e simili.

3. Nelle zone con vulnerabilità media (3b) per le quali è riconosciuta un'elevata esposizione al rischio della risorsa idrica, e/o nelle zone con pericolosità idraulica corrispondente alle Classi I4 e I3, la realizzazione di smaltimenti di liquami per subirrigazione, di fertirrigazioni e di spandimenti di acque vegetative, nonché la realizzazione di lagoni di accumulo di liquami, di strutture interrate di deposito o magazzinaggio di prodotti chimici e simili, dovrà essere opportunamente motivata e sostenuta da uno studio idrogeologico di dettaglio.

c) Zone a diversa disponibilità idrica di acque sotterranee per gli acquiferi di pianura individuate nel Piano Stralcio Bilancio Idrico dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno

Nel territorio comunale sono individuate le Classi D1, D2, D3 e D4 per la cui collocazione geografica si rimanda alle cartografie originali del Piano di Bacino.

In tali ambiti si applicano, oltre a quanto contenuto nelle NTA del presente POC, le disposizioni contenute nelle Norme di detto Piano.

1.4 – Direttive generali a tutela della qualità ambientale del territorio

1. Nei casi in cui il Progetto Urbanistico preveda la trasformazione di aree già urbanizzate nelle quali hanno avuto sede attività di tipo industriale o artigianale, già inserite nel Piano Regionale delle Bonifiche o nelle quali il pregresso utilizzo (non necessariamente dismesso in epoca recente) fa ragionevolmente presupporre la presenza di contaminazione, l'indagine geologica dovrà far emergere e rendere esplicita la presenza di situazioni con necessità di bonifica attivando, se necessario, la procedura di verifica dello stato di contaminazione secondo le disposizioni normative vigenti.

2 – CLASSI DI FATTIBILITA'

Sulla base del quadro delle pericolosità del territorio, è stata definita la Fattibilità delle trasformazioni in riferimento al D.P.G.R. 25/10/2011 n.53/R, secondo le seguenti Classi di Fattibilità:

- **Fattibilità limitata (F4):** si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali la cui attuazione è subordinata alla realizzazione di interventi di messa in sicurezza che vanno individuati e definiti in sede di redazione del medesimo regolamento urbanistico, sulla base di studi, dati da attività di monitoraggio e verifiche atte a determinare gli elementi di base utili per la predisposizione della relativa progettazione.

Copia informatica per consultazione

- **Fattibilità condizionata (F3):** si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali, ai fini della individuazione delle condizioni di compatibilità degli interventi con le situazioni di pericolosità riscontrate, è necessario definire la tipologia degli approfondimenti di indagine da svolgersi in sede di predisposizione dei piani complessi di intervento o dei piani attuativi o, in loro assenza, in sede di predisposizione dei progetti edilizi.
- **Fattibilità con normali vincoli (F2):** si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali è necessario indicare la tipologia di indagini e/o specifiche prescrizioni ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia.
- **Fattibilità senza particolari limitazioni (F1):** si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali non sono necessarie prescrizioni specifiche ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia.

Art. 113–Criteri per la trasformazione in funzione della fattibilità per gli aspetti geologici

1. Oltre a quanto contenuto negli elaborati del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) del Bacino del Fiume Arno, i criteri per la definizione degli interventi sul territorio sono qui di seguito rappresentati in funzione della Fattibilità per gli aspetti geologici.

2 Fattibilità geologica limitata (Classe F.4g)

In tali aree devono essere rispettati i seguenti criteri generali:

a) non sono da prevedersi interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture che non siano subordinati alla preventiva esecuzione di interventi di consolidamento, bonifica, protezione e sistemazione;

b) gli interventi di messa in sicurezza, definiti sulla base di studi geologici, idrogeologici e geotecnici, devono essere comunque tali da:

- non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti;
- non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione dei fenomeni franosi;
- consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza;

c) in presenza di interventi di messa in sicurezza devono essere predisposti ed attivati gli opportuni sistemi di monitoraggio in relazione alla tipologia del dissesto;

d) l'avvenuta messa in sicurezza conseguente la realizzazione ed il collaudo delle opere di consolidamento, gli esiti positivi del sistema di monitoraggio attivato e la delimitazione delle aree risultanti in sicurezza sono da certificare;

e) relativamente agli interventi per i quali sia dimostrato il non aggravio delle condizioni di instabilità dell'area, nel titolo abilitativo all'attività edilizia è dato atto della sussistenza dei seguenti criteri:

- previsione, ove necessario, di interventi mirati a tutelare la pubblica incolumità, a ridurre la vulnerabilità delle opere esposte mediante consolidamento o misure di protezione delle strutture per ridurre l'entità di danneggiamento;
- installazione di sistemi di monitoraggio per tenere sotto controllo l'evoluzione del fenomeno.

3 Fattibilità geologica condizionata (Classe F.3g)

In tali aree è necessario rispettare i seguenti criteri generali:

a) la realizzazione di interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture è subordinata all'esito di

Copia informatica per consultazione

idonei studi geologici, idrogeologici e geotecnici finalizzati alla verifica delle effettive condizioni di stabilità ed alla preventiva o contestuale realizzazione degli eventuali interventi di messa in sicurezza;

b) gli eventuali interventi di messa in sicurezza, definiti sulla base di studi geologici, idrogeologici e geotecnici, devono comunque essere tali da:

- non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti;
- non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione e prevenzione dei fenomeni;
- consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza;

c) in presenza di interventi di messa in sicurezza sono predisposti ed attivati gli opportuni sistemi di monitoraggio in relazione alla tipologia del dissesto;

d) l'avvenuta messa in sicurezza conseguente la realizzazione ed il collaudo delle opere di consolidamento, gli esiti positivi del sistema di monitoraggio attivato e la delimitazione delle aree risultanti in sicurezza, sono certificati;

e) possono essere realizzati quegli interventi per i quali venga dimostrato che non determinano condizioni di instabilità e che non modificano negativamente i processi geomorfologici presenti nell'area; della sussistenza di tali condizioni deve essere dato atto nel titolo abilitativo all'attività edilizia.

4 Fattibilità geologica con normali vincoli (Classe F.2g)

In tali aree gli interventi previsti dal POC devono essere supportati da specifiche indagini geologiche che garantiscano la sicurezza degli interventi e che dimostrino di non modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area.

5 Fattibilità geologica senza particolari limitazioni (Classe F.1g)

In tali aree non sussistono condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere geologico e geomorfologico.

Art. 113 bis – Criteri particolari per gli interventi diretti ricadenti nelle Classi F.4g e F.4s (Fattibilità limitata)

1. Gli interventi edilizi diretti, relativi a nuove infrastrutture a sviluppo lineare o a nuove costruzioni come definite all'art.2, comma r) della L.R. 24/07/2018 n.41, ad esclusione di interventi sul patrimonio edilizio esistente, come:
   - interventi di ampliamento su manufatti connessi e funzionali ad un intervento sul patrimonio edilizio esistente;
   - nuovi manufatti connessi e funzionali all'ampliamento ed all'adeguamento di opere pubbliche;
   - incrementi volumetrici finalizzati al superamento delle barriere architettoniche;

   per i quali è stata definita la Classe di Fattibilità F.4g (Fattibilità per aspetti geologici limitata) e F.4s (Fattibilità per aspetti sismici limitata), ove ricadenti in classe di pericolosità G4 e/o S4, sono subordinati alla preventiva esecuzione di interventi di messa in sicurezza e relativi sistemi di monitoraggio sull'efficacia degli stessi.

   Tra queste, nelle zone interessate da scarpate attive con altezza rilevante la progettazione dei nuovi interventi dovrà essere supportata da adeguate e cautelative verifiche di stabilità delle medesime, sulla base delle quali precludere agli interventi le aree a rischio oppure prevedere gli interventi di messa in sicurezza delle scarpate.

Copia informatica per consultazione

Nelle zone con problematiche di franosità, gli studi geologici di supporto ai nuovi interventi dovranno essere basati sui risultati di una campagna di indagini geognostiche e geofisiche in sito, per la cui definizione è raccomandabile un accordo preventivo con la struttura di controllo, includendo azioni di monitoraggio sul versante estese ad almeno due stagioni invernali. Gli interventi di messa in sicurezza dovranno:

- non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti;
- non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione dei fenomeni franosi;
- consentire la manutenzione delle stesse opere realizzate.

La completezza degli studi e delle soluzioni di messa in sicurezza è soggetta alla verifica ed al rilascio del parere preventivo da parte dell'Ufficio Regionale del Genio Civile.

Anche per gli interventi di ampliamento e adeguamento di infrastrutture a sviluppo lineare e a rete e sul patrimonio edilizio esistente, come sopra definiti, la cui valutazione è di competenza comunale, il livello delle indagini di supporto dovrà mantenere i medesimi contenuti precedentemente indicati, dai quali emerga che gli interventi in progetto non determinino un peggioramento delle condizioni di instabilità del versante e un aggravio delle condizioni di rischio per la pubblica incolumità, attraverso dichiarazione asseverata da un tecnico abilitato.

Art. 114– Criteri per la trasformazione in funzione della fattibilità per gli aspetti idraulici

1. Oltre a quanto contenuto negli elaborati del Piano Gestione Rischio Alluvioni (PGRA) del Bacino Distrettuale Appennino Settentrionale, i criteri per la definizione degli interventi sul territorio sono qui di seguito rappresentati in funzione della Fattibilità per gli aspetti idraulici.

La Fattibilità delle trasformazioni è inoltre condizionata dai contenuti della L.R. 24/07/2018 n.41, alla quale si rimanda per l'attuazione dell'attività edilizia relativamente alle condizioni di rischio idraulico.

2 Fattibilità idraulica limitata (Classe F.4i)

In tali aree, oltre ai criteri contenuti nella LR 41/2018 in merito alla tutela dei corsi d'acqua ed agli interventi edilizi, sia di nuova costruzione che sul patrimonio edilizio esistente, è necessario rispettare i seguenti criteri:

a) sono da consentire nuove edificazioni o nuove infrastrutture per le quali sia prevista la preventiva o contestuale realizzazione di interventi strutturali per la riduzione del rischio sui corsi d'acqua o sulle cause dell'insufficiente drenaggio finalizzati alla messa in sicurezza idraulica per eventi con tempi di ritorno di 200 anni, sulla base di quanto indicato nella LR 41/2018;

b) gli interventi di messa in sicurezza, definiti sulla base di studi idrologici e idraulici, non devono aumentare il livello di rischio in altre aree con riferimento anche agli effetti dell'eventuale incremento dei picchi di piena a valle;

c) della sussistenza delle condizioni di messa in sicurezza deve essere dato atto anche nel titolo abilitativo all'attività edilizia;

d) fino alla certificazione dell'avvenuta messa in sicurezza conseguente la realizzazione ed il collaudo delle opere idrauliche, accompagnata dalla delimitazione delle aree risultanti in sicurezza, non può essere certificata l'abitabilità o l'agibilità;

f) devono essere comunque vietati i tombamenti dei corsi d'acqua, fatta esclusione per quanto compatibile con

Copia informatica per consultazione

i criteri della LR 41/2018;

3 Fattibilità idraulica condizionata (Classe F.3i)

Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità idraulica elevata sono da rispettare i criteri di cui alle letterec) d), e f) relative alla Fattibilità Idraulica Limitata (F.4i). Sono inoltre da rispettare i criteri contenuti nella LR 41/2018 in merito alla tutela dei corsi d'acqua ed agli interventi edilizi, sia di nuova costruzione che sul patrimonio edilizio esistente.

4 Fattibilità idraulica con normali vincoli (Classe F.2i) e senza particolari limitazioni (Classe F.1i)

Nelle situazioni caratterizzate da Fattibilità idraulica con normali vincoli (F.2i) gli interventi edilizi dovranno perseguire l'aumento delle condizioni di sicurezza idraulica degli interventi, da attuare attraverso il rialzamento del piano di calpestio con un franco di almeno 20 cm. Laddove ciò non sia possibile, potranno essere definiti altri sistemi di protezione passiva di equivalente efficacia.

Tali interventi, riferiti ad eventi critici con tempo di ritorno superiore a 200 anni, non dovranno determinare aggravi di pericolosità in aree adiacenti.

Nelle situazioni caratterizzate da Fattibilità idraulica senza particolari limitazioni (F.1i) non sono previste specifiche condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere idraulico.

Art. 114 bis - Criteri particolari per le previsioni ricadenti nella Classe F.4i (Fattibilità limitata)

1. Le previsioni di cui alle Schede Norma RQr 3_1 loc. San Galgano, TRp 2_1 loc. Badia Elmi, TRp 6_1 loc. Cusona, RQm2_1 loc. Badia Elmi, contenute nell'Allegato I, in riferimento alla L.R. 41/2018, sono condizionate in maniera cogente alla messa in sicurezza mediante quanto previsto ai punti a) e b) dell'art.8 della stessa normativa, da ottenersi attraverso gli interventi strutturali di messa in sicurezza del Fiume Elsa, riconducibili al Protocollo d'Intesa tra il Comune di San Gimignano e la Regione Toscana (DGR n.11 del 13/01/2020, DGC n.6 del 21/01/2020) per le nuove opere idrauliche a favore delle aree comprese tra la Zona produttiva di Cusona e Badia ad Elmi, compresi. In mancanza di opere strutturali direttamente sul corso d'acqua che determina le condizioni di rischio (Fiume Elsa) gli interventi in progetto non risultano attuabili.

Art. 115-Criteri per la trasformazione in funzione della fattibilità per gli aspetti sismici

1 Fattibilità sismica limitata (F.4s)

In tali aree è necessario rispettare i seguenti criteri:

a) nel caso di zone suscettibili di instabilità di versante attive, oltre a rispettare le prescrizioni riportate nelle condizioni di fattibilità geologica, sono realizzate indagini geofisiche e geotecniche per le opportune verifiche di sicurezza e per la corretta definizione dell'azione sismica. Si consiglia l'utilizzo di metodologie geofisiche di superficie capaci di restituire un modello 2D del sottosuolo al fine di ricostruire l'assetto sepolto del fenomeno gravitativo. È opportuno che tali indagini siano tarate mediante prove geognostiche dirette con prelievo di campioni su cui effettuare la determinazione dei parametri di rottura anche in condizioni dinamiche e cicliche. Tali

Copia informatica per consultazione

indagini sono tuttavia da rapportare al tipo di verifica (analisi pseudostatica o analisi dinamica), all'importanza dell'opera e al meccanismo del movimento del corpo franoso;

2 Fattibilità sismica condizionata (F.3s)

In tali aree è necessario rispettare, in sede di predisposizione dei piani complessi di intervento o dei piani attuativi o, in loro assenza, in sede di predisposizione dei progetti edilizi, i seguenti criteri:

a) nel caso di zone suscettibili di instabilità di versante quiescente, oltre a rispettare le prescrizioni riportate nelle condizioni di fattibilità geologica, sono realizzate indagini geofisiche e geotecniche per le opportune verifiche di sicurezza e per la corretta definizione dell'azione sismica. Si consiglia l'utilizzo di metodologie geofisiche di superficie capaci di restituire un modello 2D del sottosuolo al fine di ricostruire l'assetto sepolto del fenomeno gravitativo. È opportuno che tali indagini siano tarate mediante prove geognostiche dirette con prelievo di campioni su cui effettuare la determinazione dei parametri di rottura anche in condizioni dinamiche e cicliche. Tali indagini sono in ogni caso da rapportare al tipo di verifica (analisi pseudostatica o analisi dinamica), all'importanza dell'opera e al meccanismo del movimento del corpo franoso;

b) nel caso di terreni di fondazione particolarmente scadenti, sono realizzate adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate alle verifiche dei cedimenti;

c) per i terreni soggetti a liquefazione dinamica sono realizzate adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate al calcolo del coefficiente di sicurezza relativo alla liquefazione dei terreni;

d) in presenza di zone di contatto tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche significativamente diverse e in presenza di aree interessate da deformazioni legate alla presenza di faglie attive e capaci, è realizzata una campagna di indagini geofisiche di superficie che definisca geometrie e velocità sismiche dei litotipi posti a contatto al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica; è opportuno che tale ricostruzione sia tarata mediante indagini geognostiche dirette;

e) nelle zone stabili suscettibili di amplificazione locali caratterizzate da un alto contrasto di impedenza sismica tra copertura e substrato rigido entro alcune decine di metri, è realizzata una campagna di indagini geofisica (ad esempio profili sismici a riflessione/rifrazione, prove sismiche in foro, profili MASW) e geotecniche (ad esempio sondaggi, preferibilmente a c.c.) che definisca spessori, geometrie e velocità sismiche dei litotipi sepolti al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica dei terreni tra coperture e bedrock sismico. Nelle zone di bordo della valle, per quanto attiene alla caratterizzazione geofisica, è preferibile l'utilizzo di prove geofisiche di superficie capaci di effettuare una ricostruzione bidimensionale del sottosuolo (sismica a rifrazione/riflessione) orientate in direzione del maggior approfondimento del substrato geologico e/o sismico.

3 Fattibilità sismica con normali vincoli (F.2s) e senza particolari limitazioni (F.1s)

In zone ricadenti in tali Classi non sono previste condizioni di fattibilità specifiche per la fase attuativa o per la valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia.

Copia informatica per consultazione

TITOLO VII – Norme transitorie e finali

Capo I – Norme transitorie

Art.116– Pratiche edilizie in itinere

1. I permessi di costruire già rilasciati per i quali, alla data di adozione della presente Variante al Piano Operativo, siano stati iniziati i relativi lavori, mantengono la loro validità ancorché in contrasto con le previsioni del Piano Operativo vigente e devono essere ultimati entro il termine temporale perentorio di validità del titolo abilitativo.

2. Le segnalazioni certificate d'inizio dell'attività, complete dei requisiti e degli elaborati tecnici e documentali prescritti per legge ai fini della loro efficacia, per le quali alla data di adozione della presente Variante al Piano Operativo siano decorsi 30 giorni dalla presentazione al protocollo generale, mantengono la loro validità ancorché in contrasto con le previsioni della variante stessa.

3. Le parti degli interventi previsti nei titoli abilitativi di cui ai precedenti commi non completate entro il termine temporale massimo prescritto per legge per l'ultimazione dei lavori sono oggetto di separata istanza edilizia e si conformano alle previsioni del Piano Operativo vigente a quella data.

Art.117 -Aree sottoposte a piani attuativi e programmi aziendali già approvati

1. Sono confermate e fatte salve - e possono pertanto trovare attuazione per le eventuali parti non ancora realizzate nei termini di validità previsti per legge - le previsioni dei piani attuativi e dei programmi aziendali (PAPMAA) approvati in applicazione delle previsioni del previgente Regolamento Urbanistico o Piano Operativo, per i quali sia già stata sottoscritta la relativa convenzione o l'atto unilaterale d'obbligo alla data di adozione della presente variante.

Copia informatica per consultazione

Capo II- Salvaguardie e norme finali

Art.118-Misure di salvaguardia

1. Dalla data di adozione della presente variante si applicano le misure di salvaguardia di cui all'art. 12 comma 3 del DPR 380/01 ed all'art. 103 della L.R. 65/14.

2. Da tale data è sospesa ogni determinazione sui procedimenti edilizi in itinere - ivi comprese le segnalazioni certificate di inizio dell'attività per le quali non siano decorsi 30 giorni dalla presentazione al protocollo generale - ove gli interventi in essi previsti contrastino in tutto o in parte con l'adozione della presente variante.

3. È altresì sospesa l'efficacia dei permessi di costruire già rilasciati per i quali, alla data di adozione della presente variante al Piano Operativo, non siano stati iniziati i relativi lavori, ove gli interventi in essi previsti contrastino in tutto o in parte con il POC adottato. I predetti titoli abilitativi decadono con l'approvazione della presente variante al Piano Operativo, ove con esso contrastanti in tutto o in parte. La decadenza si verifica di diritto, senza necessità di espresso provvedimento o comunicazione da parte dell'Ente ed i lavori ed opere successivamente eseguiti saranno ritenuti abusivi e quindi soggetti a sanzioni.

4. Le presenti misure di salvaguardia operano ai sensi dell'art. 103 della L.R. 65/2014 e s.m.i.

Art.120 -Rinvio ad altre disposizioni

1. Per quanto non espressamente disciplinato dalla presente variante al Piano Operativo si applicano le norme di legge e di regolamento vigenti nella materia, nonché le disposizioni degli strumenti della pianificazione territoriale e degli altri atti di governo del territorio previsti dalla l.r. 65/2014 per quanto applicabili.

Copia informatica per consultazione

COMUNE DI SAN GIMIGNANO
(SIENA)



Foto di Andrea Migliorini

P I A N O O P E R A T I V O
ai sensi della L.R.T. 65/14

Sindaco
Andrea Marrucci

Assessore all'Urbanistica
Niccolò Guicciardini

Responsabile Unico del Procedimento
Ing. Valentina Perrone

Garante Informazione e Partecipazione
Arch. Ilaria Poggiani

PIANIFICAZIONE URBANISTICA

Ufficio di Piano
Geom. Marco Cencetti
Arch. Pian. Chiara Tanturli
Arch. Samuele Tornesi
Arch. Pian. Dario Zampini

Collaboratore amministrativo:
Daniele Salvi

Variante di Piano Operativo
NTA sovrapposto

Dicembre 2022

Copia informatica per consultazione

Sommario

TITOLO I – Disposizioni generali....4
Capo I – Finalità e contenuti del Piano Operativo....4
Art. 1 – Finalità....4
Art. 2 – Contenuti....4
Art. 3 – Quadro conoscitivo....5
Art. 4 – Elaborati....6
Capo II – Efficacia del Piano Operativo Comunale....8
Art. 5 – Validità e durata....8
Capo III – Il sistema di regole del Piano Strutturale....8
Art. 6 – Sistemi e subsistemi....8
Art.7 – Invarianti strutturali....9
Art.8 – Unità di Paesaggio (UP)....10
Art. 9 – Ambiti di trasformazione....11
Art.10 – Zone di riqualificazione urbanistica e paesaggistica di aree degradate....12
Art.11 – Dimensionamento e programmazione degli interventi....13
TITOLO II – Attuazione del Piano Operativo Comunale....14
Capo I – Modalità di attuazione del Piano Operativo Comunale....14
Art.12 – Modalità di attuazione....14
Art. 13 – Piani attuativi....15
Art.14 – Regolamento edilizio....16
Art.15 – Edilizia residenziale con finalità sociali....16
Art.16 – Disciplina della perequazione urbanistica....17
Capo II – Parametri urbanistici ed edilizi....18
Art.17 – Definizioni....18
Art.18 -Standard urbanistici....19
Art. 19– Dotazioni di parcheggi privati pertinenziali....20
Art.20– Dotazioni di parcheggi privati per la sosta di relazione....21
Art. 21 – Autorimesse pertinenziali....22
Art.22 – Contenimento dell'impermeabilizzazione superficiale e smaltimento delle acque meteoriche....23
Capo III – Valutazione Ambientale Strategica....24
Art. 23 - Attività di valutazione....24
Art. 24 - Monitoraggio e aggiornamento....25
Art. 25 - Inquinamento atmosferico....26
Art. 26 - Inquinamento acustico....28
Art. 27 - Approvvigionamento idrico....28
Art. 28 - Collettamento reflui e depurazione....29
Art. 29 - Inquinamento del suolo e sottosuolo....30
Art. 30 - Inquinamento elettromagnetico....30
Art. 31 - Gestione dei rifiuti....31
Art. 32 - Inquinamento luminoso....31
Art. 33 - Risparmio energetico – efficienza energetica....32
Art. 34 - Tutela della salute....33
Art. 35 - Impianti energetici da fonti rinnovabili e criteri localizzativi....33
TITOLO III – Disciplina del sistema insediativo....38
Capo I – Definizione degli interventi edilizi....38
Art. 36 – Interventi edilizi....38
Art.37 – Interventi di ristrutturazione edilizia conservativa....39
Art.38 – Interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva....40
Capo II – Il sistema insediativo....42
Art.40– Tessuti storici (CS)....42
Art.41 – Tessuti residenziali consolidati (RE)....47
Art.42 – Tessuti produttivi esistenti (TP)....48
Art. 43 – Aree di riqualificazione con destinazione residenziale (RQr)....50
Art. 44 - Aree di integrazione e completamento dei tessuti residenziali esistenti (CPr)....53
Art.45 - Aree di trasformazione degli assetti insediativi con destinazione residenziale (TRr)....54
Art.46 – Aree di trasformazione degli assetti insediativi con destinazione commerciale o mista o per usi specialistici (TRm)....57

Copia informatica per consultazione

Art.47 – Aree produttive di completamento (CPp)....58
Art.48 – Aree produttive di trasformazione degli assetti insediativi (TRp)....60
Art. 49 – Aree di riqualificazione con destinazione agricola, commerciale, turistico ricettiva, per usi specialistici o misti (RQm)....62
Art.50 – Aree per attrezzature e servizi pubblici o di interesse collettivo (AP)....64
Art. 51 - Aree di integrazione e completamento di attrezzature e servizi pubblici e di interesse collettivo (CPs)....67
Art. 52 - Aree di trasformazione degli assetti insediativi con destinazione a servizi pubblici o di interesse collettivo (TRs)....68
Capo III – Il sistema del verde....70
Art.53 – Aree a verde pubblico e sportivo (VP)....70
Art.54– Aree a verde privato (V)....72
Art.55 – Verde della fascia basamentale delle mura di San Gimignano (VBS)....74
Capo IV – Il sistema infrastrutturale....76
Art.56– La viabilità storica e strade bianche....76
Art.57 – La rete della mobilità....77
Art.58 – La mobilità lenta....79
Art. 59– Fasce di rispetto stradale....79
Art.60– Sistema degli approdi al centro storico di San Gimignano....80
Art.61– Reti ed infrastrutture tecnologiche....82
Art.62 – Aree per impianti di distribuzione carburanti....84
TITOLO IV – Disciplina per il territorio Rurale....86
Capo I – Disposizioni generali....86
Art.63– Programma Aziendale....86
Art. 64– Interventi di sistemazione ambientale....88
Art.65 – Superfici fondiarie minime....89
Art. 66– Criteri di inserimento architettonico e ambientale delle nuove costruzioni....89
Art.67– Nuove residenze rurali....90
Art.68 – Annessi agricoli aziendali....92
Art.68-bis – Centri produttivi aziendali....93
Art.69– Annessi agricoli per superfici aziendali inferiori ai minimi....93
Art.70 – Annessi per l'esercizio dell'agricoltura amatoriale....94
Art.71 – Manufatti temporanei ed ulteriori manufatti ad uso agricolo in assenza di programma aziendale....96
Art.71 bis – Interventi sul patrimonio edilizio esistente a destinazione d'uso agricola, in assenza di Programma Aziendale....97
Art.72– Mutamento della destinazione d'uso degli edifici in territorio rurale....97
Art.73 – Autorimesse e locali interrati....98
Art. 74 – Serre....98
Art. 75– Piscine pertinenziali....99
Art.76– Campi da tennis....100
Art.77 –Strutture per il ricovero dei cavalli e per altri animali....101
Art.78– Campi da golf....102
Art. 79– Recinzioni....102
Art.80– Sistemazioni esterne....104
Art.81– Canili privati....105
Capo II – Aree produttive agricole....107
Art.82– Aree a funzione agricola....107
Art.83 -Emergenze del paesaggio agrario....108
Art.84– Strutture insediative e aree di pertinenza paesistica degli aggregati e dei beni storico-architettonici....110
Art.85– Parco Agrario di San Gimignano e di Ulignano....119
Art.88– Direttive specifiche per i vigneti....120
Art.89– Direttive e prescrizioni per gli oliveti....123
Capo III – La disciplina del patrimonio edilizio rurale esistente....127
Art.90– Classificazione tipologica e di valore degli edifici....127
Art.91 – Unità minima d'intervento....128
Art.92– Interventi ammessi a seconda del valore architettonico e ambientale degli edifici....129
Art.93 – Criteri per l'utilizzazione di edifici già rurali o facenti parte di complessi rurali....130
Art.94– Modalità d'intervento....132
Art.95-Elaborati richiesti a corredo dei progetti per gli interventi edilizi....137
Art.96 – Agriturismo....138
Art.97-Aree per interventi di recupero minori ai fini residenziali e/o misti (RMr)....138
Art.98- Aree per attività agro- alimentari di trasformazione dei prodotti agricoli e/o di allevamento (IPpa)....140
TITOLO V – Discipline speciali....142
Capo I – Aree naturali e Beni Paesaggistici....142

Copia informatica per consultazione

Art.99– Parco Fluviale del fiume Elsa e del torrente dei Casciani....142
Art.100 - Boschi e formazioni vegetali lineari e a macchia....143
Art.101– Disciplina per una corretta fruizione del patrimonio boschivo....146
Art.102– Aree boscate di particolare valenza paesistica....147
Art.103– Aree di interesse naturalistico....148
Art.104 – Ambito di tutela paesaggistica della città murata (zona H)....149
Art.105– Aree d'interesse archeologico....152
Art. 105bis – Rischio archeologico....153
Art. 106– Aree di rispetto paesaggistico di fiumi torrenti e corsi d'acqua, territori contermini ai laghi....154
....155
Capo II – Aree per usi specialistici....156
Art.107– Interventi puntuali su edifici con destinazione turistico – ricettiva e cambio di destinazione d'uso ai fini turistico - ricettivi (IPt)
....156
Art.108– Aree per campeggi (Cp)....158
Art. 109– Edifici specialistici a destinazione commerciale....159
Art.110– Aree di sosta attrezzate per camper (SAC)....161
Art. 111– Aree sportive per tiro a volo (STV)....161
TITOLO VI – Norme riguardanti aspetti geologici, geomorfologici e idraulici....163
Capo I – Criteri per la trasformazione del territorio....163
Art. 112– Salvaguardie dell'assetto del territorio....163
Art. 113–Criteri per la trasformazione in funzione della fattibilità per gli aspetti geologici....167
Art. 113 bis – Criteri particolari per gli interventi diretti ricadenti nelle Classi F.4g e F.4s (Fattibilità limitata)....168
Art. 114– Criteri per la trasformazione in funzione della fattibilità per gli aspetti idraulici....169
Art. 114 bis - Criteri particolari per le previsioni ricadenti nella Classe F.4i (Fattibilità limitata)....170
Art. 115-Criteri per la trasformazione in funzione della fattibilità per gli aspetti sismici....170
TITOLO VII – Norme transitorie e finali....172
Capo I – Norme transitorie....172
Art.116– Pratiche edilizie in itinere....172
Art.117 -Aree sottoposte a piani attuativi e programmi aziendali già approvati....172
Capo II- Salvaguardie e norme finali....173
Art.118-Misure di salvaguardia....173
Art.120 -Rinvio ad altre disposizioni....173

Copia informatica per consultazione

TITOLO I – Disposizioni generali

Capo I – Finalità e contenuti del Piano Operativo

Art. 1 – Finalità

1. Il Piano Operativo (PO), quale atto di governo del territorio, disciplina l'attività urbanistica ed edilizia per l'intero territorio comunale, nel rispetto delle disposizioni del Piano Strutturale.
2. Il POC traduce in norme e prescrizioni i contenuti statutari e le strategie di sviluppo territoriale del Piano Strutturale, definendo l'assetto e l'uso di tutto il territorio comunale e regolando i processi di trasformazione in modo da renderli compatibili con l'esigenza primaria di conservare integre le risorse, nel rispetto dei principi di sviluppo sostenibile definiti dalle vigenti norme in materia di governo del territorio.

Art. 2 – Contenuti

1. Il Piano Operativo definisce le regole e le azioni per la tutela, la riqualificazione e la valorizzazione del patrimonio insediativo e territoriale disciplinando le trasformazioni urbanistiche, edilizie e infrastrutturali con esse compatibili.

2. Ai sensi dell'art. 95 della LR 65/14 Il POC contiene:

a) La disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti che individua e definisce:

- le disposizioni di tutela e di valorizzazione dei centri e dei nuclei storici, comprese quelle riferite a singoli edifici e manufatti di valore storico, architettonico o testimoniale;
- la disciplina del territorio rurale, in conformità alle disposizioni di cui al Titolo IV, Capo III della L.R. 65/14, al fine di assicurare il perseguimento degli specifici obiettivi di qualità di cui all'articolo 68 della L.R. 65/14, compresa la ricognizione e la classificazione degli edifici o complessi edilizi di valenza storico-testimoniale, nonché l'individuazione dei nuclei rurali storici (cfr Tav.P1) derivanti dal PS e disciplinati ai sensi art. 65 LR 65/14 e s.m.i.;
- gli interventi sul patrimonio edilizio esistente realizzabili nel territorio urbanizzato, diversi da quelli di cui al comma 3dell'art. 95 della L.R. 65/14;
- la disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni, ai sensi dell'articolo 98 della L.R. 65/14, ove inserita come parte integrante del piano operativo;
- le zone connotate da condizioni di degrado.

b) La disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio, che individua e definisce:

- gli interventi che, in ragione della loro complessità e rilevanza, si attuano mediante Piani Attuativi;

Copia informatica per consultazione

- gli interventi di rigenerazione urbana di cui all'articolo 125 della L.R. 65/14;
- i progetti unitari convenzionati di cui all'articolo 121 della L.R. 65/14;
- gli interventi di nuova edificazione consentiti all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, diversi da quelli di cui sopra;
- le previsioni relative all'edilizia residenziale sociale di cui all'articolo 63 della L.R. 65/14 nell'ambito degli interventi subordinati a Piani Attuativi, interventi di rigenerazione urbana e progetti unitari convenzionati come sopra richiamati;
- l'individuazione delle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria, comprese le aree per gli standard di cui al D.M. 1444/1968;
- l'individuazione dei beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi ai sensi degli articoli 9 e 10 del decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità);
- la perequazione urbanistica, la compensazione urbanistica, la perequazione territoriale, e le relative discipline.

3. Le previsioni di cui al punto b) del precedente comma ed i conseguenti vincoli preordinati alla espropriazione sono dimensionati sulla base del quadro previsionale strategico per i cinque anni successivi all'approvazione del Piano Operativo.

4. Rientrano tra le previsioni di cui al punto b) del precedente comma 2 quelle disciplinate agli artt. 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49 e 50, limitatamente agli interventi subordinati a Piano Attuativo o Progetto Unitario Convenzionato, che comportano nuova edificazione o apposizione di vincoli espropriativi.

Art. 3 – Quadro conoscitivo

1. Il quadro conoscitivo di riferimento per la formazione del Piano Operativo è composto da:

- Piano Strutturale approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n.40 del 06 giugno 2007 e successiva deliberazione n.78 del 30 novembre 2007;
- Piano Territoriale della Provincia di Siena approvato con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 124 del 14.12.2011, poi rettificato con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 128 del 30.11.2012;
- Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) con valenza di Piano Paesaggistico della Regione Toscana approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n. 37 del 27 marzo 2015;
- Banche dati dei Sistemi Informativi Territoriali (SIT) regionali, provinciali e comunali;
- Piano Gestione Rischio Alluvioni del Bacino del Fiume Arno (PGRA) approvato con delibera del Comitato Istituzionale n. 235 del 3 marzo 2016;
- Piano provinciale di bonifica delle aree inquinate (2006);
- Piano provinciale di gestione dei rifiuti urbani e assimilati (2001);
- Piano energetico provinciale (2003);
- Piano Comunale di Classificazione Acustica (Del.C.C. n.79 del 26.11.2004);
- Piano di Rete per Telefonia Mobile contenente la disciplina per l'installazione degli impianti di

Copia informatica per consultazione

radiocomunicazione (Del.C.C. n.78 del 21.11.2003)

- Piano Quaroni: piano particolareggiato per il centro storico di San Gimignano del Prof. Arch. Ludovico Quaroni (1985);
- Elenco degli edifici esistenti in zona agricola di particolare valore culturale e ambientale (1986);
- Quadro Conoscitivo del Regolamento Urbanistico approvato con D.C.C. n. 101 del 22.12.2009, costituito dai seguenti elaborati:

  Q1 -Cartografia storica: catasto leopoldino 1823 – scala 1:5.000

  Q2 - Ortofotocarta (volo AGEA 2007) – scala 1:10.000

  Q3 - Carta dei vincoli e viabilità storica -scala 1:10.000

  Q4 - Rilievo urbanistico e atlante fotografico dei centri urbani – scala 1:2.000

  Q5 - Rilievo urbanistico e atlante fotografico delle aree soggette a trasformazione ubicate in zona agricola – scala 1:2.000
- Studi costituenti il quadro conoscitivo delle indagini geologico-tecniche.

2. Il Piano Operativo acquisisce le conoscenze del PS e del RU. A tal fine costituiscono elementi del quadro conoscitivo:

- l'aggiornamento della cartografia di base 1:2000 riferita ai centri urbani (volo agosto 2007);
- aggiornamento della cartografia di base 1:10.000 riferita a tutto il territorio comunale (sulla base dell'ortofocarta ricavata dal volo AGEA 2007);
- la schedatura degli aggregati e degli edifici di particolare valore culturale ed ambientale nelle zone agricole limitatamente alla componente conoscitiva delle parti aggiornate dal presente POC (Allegato P3 del RU);
- l'Allegato PV3 Riqualificazione delle aree di pertinenza degli edifici e deliminazione di situazioni di degrado;
- l'analisi del tessuto urbano ed il rilievo fotografico del capoluogo e delle frazioni;
- le indagini geologiche e idrologico-idrauliche;
- l'adeguamento della carta dell'uso del suolo per le aree agricole;
- la definizione ed aggiornamento del quadro dei vincoli;
- l'aggiornamento delle emergenze del paesaggio agrario e delle emergenze naturali costituenti elementi di invarianza per il PS.

3. Il quadro conoscitivo costituisce il supporto alla definizione della disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti e per le trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi di cui al precedente Art.2.

Art. 4 – Elaborati

1. Il Piano Operativo è costituito dai seguenti elaborati:

ANALISI CONOSCITIVA

- QC1-N Beni Paesaggistici e Vincoli Sovraordinati-Inquadramento Nord-scala 1:10.000
- QC1-S Beni Paesaggistici e Vincoli Sovraordinati-Inquadramento Sud-scala 1:10.000
- QC2-N Viabilità storica-Inquadramento Nord-scala 1:10.000
- QC2-S Viabilità storica-Inquadramento Sud-scala 1:10.000
- QC3 Schede del patrimonio edilizio in Territorio rurale

Copia informatica per consultazione

- QC4-PV3 Riqualificazione delle aree di pertinenza degli edifici ed eliminazione di situazioni di degrado.

SINTESI PROGETTUALE

- P1-N Territorio rurale – Inquadramento Nord - scala 1: 10.000
- P1-S Territorio rurale – Inquadramento Sud - scala 1: 10.000
- P2-N Struttura insediativa e infrastrutturale– Inquadramento Nord -scala 1:10.000
- P2-S Struttura insediativa e infrastrutturale– Inquadramento Sud-scala 1:10.000
- P3.1 Disciplina per la gestione e la trasformazione degli assetti insediativi- San Gimignano- scala 1:2000
- P3.2 Disciplina per la gestione e la trasformazione degli assetti insediativi- Badia Elmi - scala 1:2000
- P3.3 Disciplina per la gestione e la trasformazione degli assetti insediativi- Ulignano -scala1:2000
- P3.4 Disciplina per la gestione e la trasformazione degli assetti insediativi-Cusona- scala 1:2000
- P3.5 Disciplina per la gestione e la trasformazione degli assetti insediativi – Pancole - Santa Lucia - Castel San Gimignano - scala 1:2000
- P4 Programma d'intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche- scala 1:2.000

ELABORATI NORMATIVI

- N1 - Norme Tecniche di Attuazione
- Allegato N1A - Schede normative e di indirizzo relative agli ambiti di trasformazione
- Allegato N1B – Schede normative e di indirizzo relative agli interventi in territorio rurale
- Allegato N1C – Modifiche alle schede del Piano Quaroni
- Allegato N1D - Disciplina degli edifici in territorio rurale

RELAZIONI

- R1 – Relazione generale

INDAGINI GEOLOGICHE ED IDRAULICHE

- R2 - Relazione geologica e geologico-tecnica di supporto al Piano Operativo, contenente la classificazione di fattibilità delle schede progettuali e degli interventi previsti
- Elaborati in scala 1:10.000:
- Carta Geomorfologica [Tavole Nord e Sud]
- Carta della Pericolosità Geologica [Tavole Nord e Sud]
- Carta della Pericolosità Idraulica [Tavole Nord e Sud]
- Carta della Magnitudo Idraulica per alluvioni poco frequenti (Tr200) [Tavola Unica]
- Carta della Pericolosità Sismica [Tavole Nord e Sud]
- Elaborati in scala 1:2.000
- Carta della Fattibilità [Tavole 1, 2 e 3]
- R3 –Relazione idrologico idraulica –reticolo idraulico minore
- I1: Mappa della Pericolosità Idraulica
- I2: Area di studio e sezioni
- I3: Idrologia: Bacini imbriferi, reticolo idrografico e dtm
- I4: mappa dei battenti tr 30 (I4el: battenti del fiume Elsa)
- I5: mappa dei battenti tr 200 (I5el: battenti del fiume Elsa)

Copia informatica per consultazione

- I6: mappa delle velocità tr 30 (I6el: velocità del fiume Elsa)
- I7: mappa delle velocità tr 200 (I7el: velocità del fiume Elsa)
- R3 - Relazione Idraulica
- **VAS**
- R4 – Rapporto Ambientale
- R5 - Sintesi non Tecnica
- R6 - Studio di incidenza ambientale
- R7- Relazione sul programma d'intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche

2. In caso di incongruenze o di non perfetta corrispondenza tra le elaborazioni cartografiche eseguite su base C.T.R. in scala 1:2.000 e quelle eseguite su base C.T.R. in scala 1:10.000, riferite a medesimi tematismi, prevalgono ai fini applicativi le indicazioni cartografiche alla scala di maggior dettaglio, in ragione del più elevato grado di definizione della base cartografica utilizzata.

Capo II – Efficacia del Piano Operativo Comunale

Art. 5 – Validità e durata

1. La validità e la durata del Piano Operativo Comunale (POC) è disciplinata dalla LR n.65/2014 e s.m.i. (Norme per il governo del territorio).

2. Alla scadenza di ogni quinquennio dall'approvazione del Piano Operativo, il Comune redige una relazione sul monitoraggio degli effetti secondo le modalità prescritte dalla citata LR.65/2014.

3. Le previsioni di cui al precedente art.2 comma 2 lettera b), nonché i conseguenti vincoli preordinati alla espropriazione ad esse correlati, perdono efficacia nel caso in cui, alla scadenza del quinquennio dall'approvazione del Piano Operativo, non siano stati approvati i relativi piani o progetti. Per i piani attuativi, progetti unitari convenzionati o interventi di rigenerazione urbana di iniziativa privata previsti dal POC, la perdita di efficacia delle previsioni si verifica allorché entro cinque anni dall'approvazione del POC non sia stata stipulata la relativa convenzione ovvero i proponenti non abbiano stipulato un valido atto unilaterale d'obbligo a favore dell'Amministrazione Comunale secondo quanto stabilito all'art. 95 comma 11 della L.R. 65/14. Perdono altresì efficacia gli interventi di nuova edificazione di tipo diretto qualora alla scadenza del quinquennio non sia stato rilasciato il relativo titolo edilizio. Resta salva la facoltà dell'A.C. di prorogare i termini di efficacia delle suddette previsioni secondo le modalità previste all'art. 95 comma 12 della L.R n. 65/14 e s.m.i., nonché di riproporre nei successivi piani operativi le previsioni non attuate.

Capo III – Il sistema di regole del Piano Strutturale

Art. 6 – Sistemi e subsistemi

1. Il PS definisce *sistemi e subsistemi* le parti del territorio riconosciute nella loro individualità, cioè caratterizzate da

Copia informatica per consultazione

una specifica e riconoscibile modalità di rapporto costitutivo che nel tempo si è stabilito, fra gli elementi territoriali, funzionali e le comunità presenti nel contesto. Per *sistemi* si intendono quelle parti di territorio che costituiscono entità geografiche omogenee per formazione geologica, per parametri litologici, morfometrici, di uso e di atteggiamento umano nei confronti delle sistemazioni del suolo. Per *subsistemi* si intendono entità territoriali organiche ed omogenee per problematiche ambientali o funzionali prevalenti, dalle quali discendono gli obiettivi, le finalità e alcune prescrizioni di carattere generale del piano.

2. Il PS individua tre sistemi corrispondenti ad altrettante categorie morfologiche:

- *AP*: sistema dei rilievi della struttura appenninica
- *C* : sistema delle colline sabbiose mioceniche e plioceniche
- *PA*: sistema dei piani alluvionali dei corsi d'acqua maggiori e i seguenti subsistemi:
- *subsistema AP1*: Poggio del Comune
- *subsistema AP2*: Porzione meridionale della struttura appenninica di Castelvecchio, Montalto e Castel San Gimignano
- *subsistema AP3*: Semianello basamentale occidentale del Poggio del Comune
- *subsistema AP4*: Porzione settentrionale della struttura appenninica di Lariano e Torre/Villa
- *subsistema C1*: Semianello basamentale orientale del Poggio del Comune
- *subsistema C2*: Colline meridionali comprese tra gli antichi collegamenti viari di San Gimignano con S. Donato e Poggibonsi a Nord e torrente Foci a sud.

Art.7 – Invarianti strutturali

1. Nel sistema delle regole dettate dal Piano Strutturale le invarianti strutturali sono capisaldi e orientano tutte le altre regole. Il Comune orienta le proprie politiche e la propria azione amministrativa - non solo in campo urbanistico -in coerenza con le invarianti strutturali. Le Invarianti Strutturali individuate risultano coerenti con le componenti del patrimonio territoriale di cui al comma 2 dell'art. 3 della L.R. 65/14, nonché con le Invarianti Strutturali di cui all'art. 5 della L.R. 65/14 e agli artt. 7 e 8 della Disciplina di Piano del PIT-PPR.

2. Sono considerate invarianti strutturali del territorio nel suo complesso così come definite dal Piano Strutturale e riconosciute dal Piano Operativo:

a) Le risorse naturali:

- L'area d'interesse naturalistico che ricomprende la "Riserva naturale regionale di Castelvecchio" e la più ampia Zona Speciale di Conservazione (ZSC) di Castelvecchio.
- I fiumi corrispondenti ai corsi d'acqua riportati nell'elenco degli Allegati n.4 e 5 della DCRT 25.01.02 n. 12 (PIT);
- I boschi e le aree di interesse forestale.

b) Il sistema degli insediamenti:

- Il patrimonio edilizio ed urbanistico di antica formazione;
- Il sistema originario della insediativa storica (capoluogo e frazioni principali) ed il rapporto tra percorso generatore ed insediamento generato;
- Le aree di pertinenza paesistica degli aggregati e dei beni storico – architettonici derivanti dal PTC;

Copia informatica per consultazione

c) Il paesaggio e i documenti materiali della cultura:

- L'assetto dei sistemi e subsistemi ambientali;
- Il paesaggio come fondamento e principio ordinatore delle scelte di piano, individuando gli ambiti paesaggistici (Unità di Paesaggio) e gli obiettivi di qualità paesaggistica;
- Il paesaggio agrario tradizionale con tessitura agraria a maglia fitta;
- L'identità delle unità e sub-unità di paesaggio nella loro differenziata morfologia e nell'assetto vegetazionale (boschi, alberi monumentali, strade alberate);
- Le opere di difesa idraulica con i relativi manufatti.

d) I sistemi infrastrutturali:

- La viabilità storica (inclusa la viabilità minore per le fonti, per i mulini, per i cimiteri, etc..) con i relativi segni e manufatti (Cippi, fonti, tabernacoli, siepi, alberature, etc..) e la struttura viaria di crinale come struttura organizzativa dell'insediamento sparso.

e) Il governo del tempo e dello spazio urbano:

- la gestione del tempo e dello spazio urbano secondo i principi e gli obiettivi della legge regionale 22.07.1998, n. 38 art. 3, comma 2.

Art.8 – Unità di Paesaggio (UP)

1. Le *Unità di Paesaggio (UP)* sono ambiti territoriali complessi e articolati per morfologia e forme di uso del suolo, dotati di autonoma caratterizzazione e di una specifica identità storico culturale, fortemente omogenei sotto il profilo della conformazione geo-litologica, delle relazioni funzionali, insediative e infrastrutturali, della maglia insediativa di origine storica e delle forme prevalenti di paesaggio agrario. Per Il PS di San Gimignano le UP hanno i contenuti e gli effetti delle unità territoriali organiche elementari (UTOE) ai sensi dell'Art.92 comma 3 lett. f) della L.R.65/2014.

2. Il PS individua le seguenti Unità di Paesaggio:

- UP1 Poggio del Comune
- UP2 Libbiano, Pian del Lago, Poggio Cornocchio
- UP3 Castelvecchio, Montalto, Pugiano
- UP4 Castelnuovo di S. Gimignano, Decimo, Picchena
- UP5 Villa Torre
- UP6 Larniano
- UP7 Pescille, S. Donato eRanza
- UP8 Ciuciano, Piano e Monti
- UP9 Montauto
- UP 10 S. GIMIGNANO
- UP 11 Pietrafitta
- UP 12 Remignoli, Fulignano e Casaglia

Copia informatica per consultazione

- UP 13 Settefonti e Buonriposo
- UP 14 Cellole e Pancole
- UP 15 Ulignano e S. Andrea
- UP 16 Cusona
- UP 17 S. Maria e S. Benedetto
- UP 18 Montecarulli e Santo Pietro
- UP 19 Villa del Monte, Canonica e Pulicciano
- UP 20 Badia a Elmi
- UP 21 Piana dell'Elsa.

Art. 9 – Ambiti di trasformazione

1. Il PS definisce *Ambiti di trasformazione* le minime articolazioni territoriali ove sia riconoscibile una omogeneità di oggetto, di funzione e destinazione d'uso, all'interno delle quali sono ammesse le trasformazioni del territorio necessarie per un equilibrato sviluppo dei tessuti insediativi, per il progresso ed il miglioramento della qualità della vita della comunità locale, per l'eliminazione e la riqualificazione delle aree di degrado.

2. Il PS localizza gli Ambiti di trasformazione all'interno delle Unità di Paesaggio di cui al precedente art. 8, così come di seguito riportato:

- Ambito 1 Badia a Elmi (UP20)
- Ambito 2 Badia a Elmi -area produttiva - (UP20)
- Ambito 3 Ex cartiera di San Galgano (UP 21)
- Ambito 4 Pancole (UP14)
- Ambito 5 Ulignano (UP15)
- Ambito 6 Cusona (UP 21)
- Ambito 7 Fattoria di Larniano (UP6)
- Ambito 8 Area ex Niccolai in loc. Settefonti/Settefontino (UP 13)
- Ambito 9 Ex azienda agricola Buonriposo (UP13)
- Ambito 10 Ex cementificio di Cellole in loc. Sferracavalli (UP 13)
- Ambito 11 Area CMM in loc. Strada (UP10)
- Ambito 12 Centro storico di San Gimignano (UP10)
- Ambito 13 Attrezzature e verde urbano di riqualificazione della fascia lungo le mura e localizzazione degli approdi di Fugnano, Bagnaia e Mulinaccio (UP10)
- Ambito 14 Fugnano - Belvedere - Le mosse (UP10)
- Ambito 15 Fugnano (area produttiva) (UP10)
- Ambito 16 S. Chiara (UP10)

Copia informatica per consultazione

- Ambito 17 S. Lucia (UP10)
- Ambito 18 Attrezzature sportive, ricettive e ricreazionali (Parco di S. Lucia) (UP10)
- Ambito 19 Ex tabaccaia in loc. Casa alla terra (UP 11)
- Ambito 20 Castel San Gimignano (UP4)

3. Gli Ambiti di trasformazione si distinguono in quattro macro gruppi:

- centro storico di San Gimignano: Ambito 12.
- centri del sistema urbano provinciale e la frazione di Pancole (inserita nell'elenco degli aggregati di cui all'art. L.8 c.5 del PTC) a prevalente funzione residenziale: Ambito 1 Badia a Elmi; Ambito 4 Pancole; Ambito 5 Ulignano; Ambito 14 Fugnano- Belvedere-Le Mosse; Ambito 16 S. Chiara; Ambito 17 S. Lucia; Ambito 20 Castel San Gimignano.
- aree esistenti e in formazione a prevalente funzione produttiva: Ambito 2 Badia a Elmi; Ambito 6 Cusona; Ambito 15 Fugnano.
- zone di riqualificazione urbanistica e paesaggistica di aree degradate: Ambito 3 Ex cartiera di San Galgano; Ambito 7 Fattoria di Larniano; Ambito 8 Area ex Niccolai in loc. Settefonti/Settefontino; Ambito 9 Ex azienda agricola Buonriposo; Ambito 10 Ex cementificio in loc. Sferracavalli; Ambito 11 Area CMM in loc. Strada; Ambito 19 Ex tabaccaia in loc. Casa alla terra.

A questi macrogruppi si aggiungono i due Ambiti:

- attrezzature e verde urbano lungo le mura di San Gimignano e localizzazione degli approdi di Fugnano, Baccanella e Mulinaccio (Ambito 13);
- attrezzature sportive, ricettive e ricreazionali (Parco di S. Lucia) (Ambito 18).

Art.10 – Zone di riqualificazione urbanistica e paesaggistica di aree degradate

1. In attuazione del PS, il POC individua le seguenti zone di riqualificazione urbanistica e paesaggistica connotate da condizioni di degrado, coincidenti con gli ambiti di trasformazione indicati:

- Ambito 3: Ex cartiera di San Galgano (UP 21- RQr 3_1)
- Ambito 7: Fattoria di Larniano (UP6-RQm 7_1)
- Ambito 9: Ex azienda agricola Buonriposo (UP13- RQr 9_1)
- Ambito 10: Ex cementificio di Cellole in loc. Sferracavalli (UP13- RQm 10_1)
- Ambito 11: Area CMM in loc. Strada (UP10- RQr 11_1)
- Ambito 19: Ex tabaccaia in loc. Casa alla terra (UP 11- RQm 19_1)

2. Il POC riconosce altresì le seguenti ulteriori zone di riqualificazione urbanistica e paesaggistica comprese in ambiti più vasti o al di fuori degli stessi:

- Ex Consorzio Agrario di Badia a Elmi (Ambito 1 –UP20)
- RQr14_1: Area Fugnano –Belvedere –Le mosse (Ambito 14 –UP10)
- RQr12_2: Ex Cantine Bruni (Ambito 12 –UP10)

Copia informatica per consultazione

- RQm12_2: Complesso Ospedaliero S.Fina (Ambito 12 –UP10)
- RQm12_3: Ex Convento di San Domenico (Ambito 12 –UP10)
- RQm13_1c: Area ex CET/Ceccarelli (Ambito 13 –UP10)
- RQm17_2: Ex falegnameria in loc. S. Lucia (Ambito 17 – UP10)
- RQm11_1: Ex tabaccaia in loc. Pietrafitta (UP 11)
- RQm2_1: Laboratorio lavorazione marmi (Ambito 1 –UP20)
- ~~RQr14_4: Podere la Ripa (UP 14)~~[1].

Art.11 – Dimensionamento e programmazione degli interventi

1. Il PS fissa le seguenti dimensioni massime ammissibili degli interventi:

- *Insediamenti residenziali*: mc. 183.600 di cui 108.200 mc di nuove costruzioni da collocarsi all'interno degli ambiti di trasformazione in adiacenza e in continuità all'abitato esistente e 75.400 mc derivanti da recuperi;
- *Strutture turistico – ricettive*: mc 40.700 derivanti da recuperi o ampliamenti puntuali di strutture esistenti con esclusione dell'ostello previsto nel Parco di S. Lucia (3.500 mc);
- *Aree produttive*: mq. 152.000 di SE dei fabbricati;
- *Attività commerciali*: n. 4 medie strutture di vendita (di cui 2 non alimentari) per il capoluogo (al di fuori del centro storico), comprese le strutture esistenti per un totale di mq 4.500 di superficie massima di vendita; n. 2 medie strutture di vendita (di cui 1 non alimentare) per la frazione di Badia a Elmi, per un totale di mq 2.500 di superficie massima di vendita; n. 1 media struttura di vendita avente superficie massima di vendita di mq 1000 per la frazione di Ulignano; n. 1 media struttura di vendita non alimentare prevista nel recupero della ex tabaccaia in loc. Casa alla terra per una superficie massima di vendita di mq. 1.500.

2. Per effetto delle disposizioni di cui all'art. 6 del Regolamento di attuazione della LR 65/14 n. 32/R/2017 il dimensionamento degli insediamenti è espresso anche in metri quadrati di superficie utile lorda (SUL). Ai fini dell'applicazione della disciplina del Piano Operativo, il parametro "SE – superficie edificabile (o edificata)" di cui all'art. 10 del Regolamento 39R/18 è da considerarsi equivalente al parametro SUL di cui all'art. 10 del Regolamento 64R/13. Laddove il presente POC fissa le dimensioni massime degli interventi sia in termini di volume che di SUL/SE, è obbligatorio il rispetto di entrambi i parametri.

1 Modifica effettuata in seguito all'osservazione prot. n. 21740/2022 e 21893

Copia informatica per consultazione

TITOLO II – Attuazione del Piano Operativo Comunale

Capo I – Modalità di attuazione del Piano Operativo Comunale

Art.12 – Modalità di attuazione

1. Le previsioni del Piano Operativo si attuano nel rispetto delle vigenti norme in materia di governo del territorio ed in conformità al vigente regolamento edilizio comunale mediante:

a) Piani Attuativi di iniziativa pubblica o privata redatti ed approvati secondo i criteri e le modalità stabilite ai sensi di legge;

b) Programmi Aziendali Pluriennali di Miglioramento Agricolo Ambientale (PAPMAA) di cui all'art.74 della LR 65/2014, con valore o meno di piano attuativo;

c) Interventi diretti convenzionati, con rilascio di permesso di costruire e sottoscrizione di apposita convenzione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste e la cessione delle relative aree.

d) Piani Unitari Convenzionati di cui all'art. 121 della LR 65/14;

e) Interventi diretti previo specifico atto abilitativo secondo quanto disciplinato ai sensi di legge.

2. Le "Schede normative e di indirizzo" di cui all'Allegato N1A e N1B delle presenti norme, contengono gli elementi per il coordinamento e l'esecuzione degli interventi urbanistici ed edilizi, quali:

- le strade, le piazze, i percorsi e i parcheggi;
- le destinazioni d'uso dei fabbricati e la localizzazione dei servizi;
- il dimensionamento con indicazione della SE e del volume edificabili;
- gli Schemi direttori che delineano l'organizzazione morfotipologica degli interventi al fine di perseguire soluzioni organiche tra le parti costruite, gli spazi liberi (viabilità, standard, aree a verde, ecc). Tali Schemi hanno valore prescrittivo relativamente all'impianto complessivo dell'area, tenuto conto della necessaria flessibilità in fase di progettazione legata al diverso livello di dettaglio, nonché ad eventuali prescrizioni degli Enti sovraordinati.
- l'indicazione delle eventuali quote da assegnare per edilizia con finalità sociali;
- le specifiche disposizioni e prescrizioni riferite alle singole aree d'intervento anche in riferimento alla disciplina della perequazione urbanistica;
- le eventuali misure specifiche, oltre a quanto già stabilito dalle presenti norme o dal REC, da adottare in ordine al risparmio energetico, al risparmio e riutilizzo dell'acqua, all'impiego di fonti energetiche rinnovabili.

3. Negli elaborati grafici di progetto e nelle suddette schede del presente POC sono indicati gli interventi ammessi in ciascuna zona e le modalità di attuazione previste. In assenza di specifiche indicazioni è ammesso l'intervento diretto di cui alla lettera d) del precedente comma.

4. Per gli interventi previsti nelle schede di cui agli allegati N1A e N1B valgono comunque le direttive e prescrizioni

Copia informatica per consultazione

contenute nelle presenti norme.

5. L'attuazione degli interventi edilizi previsti dal presente POC resta subordinata alla preventiva acquisizione del parere favorevole degli Enti gestori dei servizi a rete (acqua, gas, energia elettrica) con il quale si attesti la sostenibilità e compatibilità dell'intervento in rapporto alla rete esistente. In caso di necessità di potenziamento della rete i lavori occorrenti sono a carico del soggetto attuatore dell'intervento edilizio e devono essere realizzati contestualmente all'esecuzione dell'opera.

6. Tutti gli interventi di trasformazione edilizia eccedenti la ristrutturazione edilizia conservativa (art.36 co1 lett. d) punti ii, iii, e), f), g) delle presenti norme), nonché in tutti gli interventi che comportino movimenti di terra e/o scavi di profondità superiore ad 80 cm rispetto al piano di campagna, fatta eccezione per quelli strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e delle pratiche agro-silvo-pastorali, sono subordinati alla verifica e applicazione delle disposizioni di cui all'art. 105 bis "Rischio archeologico".

Art. 13 – Piani attuativi

1. I Piani Attuativi sono strumenti urbanistici di dettaglio approvati in attuazione del Piano Operativo o dei piani complessi di intervento ai fini del coordinamento degli interventi sul territorio.

2. I Piani Attuativi possono essere sia di iniziativa pubblica che privata. Il loro contenuto e le loro modalità di formazione sono definiti dalle vigenti norme statali e regionali in materia di governo del territorio.

3. Le tipologie di Piani Attuativi previste dal presente POC sono le seguenti:

a) Piani particolareggiati di iniziativa pubblica;
b) Piani di lottizzazione di iniziativa privata;
c) Piani per l'edilizia economica e popolare;
d) Piani per gli insediamenti produttivi;
e) Piani di recupero del patrimonio edilizio;
f) Programmi aziendali di miglioramento agricolo ambientale con valore di piano attuativo.

4. L'adozione ed approvazione del Piano Attuativo è comunque obbligatoria per le aree appositamente individuate negli elaborati grafici e nelle schede normative e nei casi stabiliti dalle norme del presente PO.

5. Ai sensi dell'art. 5bis della L.R. 10/2010 e s.m.i., la VAS dei Piani Attuativi si effettua nei casi in cui gli interventi comportino variazioni alla Scheda Norma dell'Allegato N1A relativamente all'assetto localizzativo delle nuove previsioni e delle dotazioni territoriali, agli indici di edificabilità, agli usi ammessi ed ai contenuti plano-volumetrici, tipologici e costruttivi degli interventi, nonché ai limiti ed alle condizioni di sostenibilità ambientale delle trasformazioni previste.

6. In assenza di Piano Attuativo, ove non diversamente disposto dalle Schede Normative e di Indirizzo di cui all'Allegato N1A, sono ammessi interventi fino alla manutenzione straordinaria.

7. Negli elaborati grafici di progetto sono evidenziate con specifica simbologia le aree interessate da Piani Attuativi di iniziativa pubblica approvati e da Piani Attuativi di iniziativa privata convenzionati alla data di adozione del POC. Le previsioni dei suddetti Piani Attuativi conservano efficacia per il periodo di vigenza dei relativi atti e delle convenzioni stipulate. Nell'Allegato N1A sono riportate, in una specifica appendice, le Schede Norma relative a

Copia informatica per consultazione

tali comparti urbanistici, la cui efficacia è limitata al periodo di vigenza dei Piani Attuativi stessi. Essendo relative a previsioni in corso di attuazione, tali schede norma non sono oggetto di conformazione al PIT-PPR, ferme restando, ove dovute, le valutazioni paesaggistiche effettuate ai sensi dell'art. 25 del vigente PIT-PPR e dell'art. 36 del previgente PIT.

Art.14 – Regolamento edilizio

1. Le presenti norme integrano il vigente Regolamento Edilizio comunale. In caso di contrasto o anche di semplice difformità nelle definizioni, prevalgono comunque le presenti norme con i relativi elaborati grafici.

2. Ai fini dell'attuazione del Piano Operativo e del Regolamento Edilizio valgono le definizioni del Regolamento di attuazione n.39/R approvato con DPGR 24.07.2018, come meglio specificato al successivo art. 17.

Art.15 – Edilizia residenziale con finalità sociali

1. Il presente Piano Operativo individua nell'ambito delle "Aree di trasformazione degli assetti insediativi a destinazione residenziale" (TRr) di cui al successivo art.45, le seguenti aree da includere nei Piani per l'edilizia economica e popolare per la realizzazione di alloggi a carattere economico e popolare e delle relative opere di urbanizzazione ai sensi della legge 18 aprile 1962 n.167:

TRr 14_1	Area PEEP in loc. Belvedere (piano attuativo approvato con D.C.C. n°45 02/07/2014)

Il POC stabilisce, inoltre, la percentuale di alloggi da destinare ad edilizia residenziale sociale secondo le varie forme, modalità e fattispecie previste dalla vigente normativa, ivi inclusa l'edilizia convenzionata, o, in alternativa, da cedere in proprietà al Comune - il quale, poi, le assegnerà in locazione a canone concordato per finalità sociali – nel seguente intervento attuato dai privati:

TRr 16_1/ TRm 13/1	Area di trasformazione in loc. Santa Chiara (piano attuativo approvato con DCC 12 del 11/4/18 e DGC 53 del 11/4/18 e convenzionato)

2. Ai sensi dell'art. 95 comma 2 del Piano Strutturale il Piano Operativo riconosce, nell'ambito delle "Aree di riqualificazione a destinazione residenziale" (RQr) di cui all'art.43, le aree di seguito elencate quali *interventi di recupero più consistenti* in ragione della loro potenzialità edificatoria, ove prevedere una quota obbligatoria non inferiore al 10% della SE derivante dai recuperi da destinare per finalità sociali. Tale quota è ceduta al Comune in proprietà a titolo gratuito e definitivo.

RQr 3_1	Ambito di riqualificazione della ex cartiera di San Galgano
RQr 9_1	Ambito di riqualificazione dell'ex azienda agricola Buonriposo
RQr 11_1	Ambito di riqualificazione dell'area ex produttiva CMM in loc. Strada
RQr 12_1	Cantine Bruni
RQr 14_1	Area ex produttiva in loc. Fugnano – Belvedere – Le Mosse

Copia informatica per consultazione

3. Possono essere recuperati per finalità sociali gli edifici di proprietà demaniale, in ragione della destinazione pubblica e/o di interesse pubblico della stessa, secondo quanto specificato nella scheda di cui all'Allegato 1A:

RQm 12_3	Area di recupero con destinazione mista: Ex convento di San Domenico, S. Gimignano

4. Le percentuali di cui ai commi 1, e 2 sono fissate nelle "Schede normative e di indirizzo" (Allegato N1A) riferite alle aree TRr e RQr, in relazione alle specifiche esigenze sociali locali ed in considerazione delle dimensioni e delle caratteristiche dell'intervento. In relazione al dimensionamento ed all'ubicazione territoriale degli interventi di recupero residenziale, l'Amministrazione Comunale potrà prevedere la monetizzazione delle cessioni delle quote stabilite al precedente comma 2 ai sensi art. 63 della L.R. 65/14.

5. Le quote di edificabilità realizzate secondo le modalità del presente articolo sono esenti dal contributo afferente il costo di costruzione.

Art.16 – Disciplina della perequazione urbanistica

1. Per un più efficace perseguimento delle strategie di sviluppo sostenibile del territorio definite dal Piano Strutturale, il Piano Operativo prevede la perequazione urbanistica come strumento di equa distribuzione dei benefici e degli oneri derivanti dagli interventi di trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio comunale.

2. Il Piano Operativo riconosce tra le aree di trasformazione con destinazione residenziale (TRr) di cui al successivo art. 45 le *aree di addizione urbana* - di seguito elencate - quali ambiti entro i quali può essere esplicata la perequazione urbanistica in termini ottimali in ragione della loro consistenza e potenzialità edificatoria:

TRr 5_2	Area di addizione urbana in loc. Ulignano sul retro di Via della Fontana
TRr 5_4	Area di addizione urbana in loc. Ulignano, Via della Fontana – lato nord
TRr 16_1	Area di addizione urbana in loc. Santa Chiara (convenzionato)
TRr 17_1	Area di addizione urbana in loc. Santa Lucia

3. Nei suddetti ambiti i diritti edificatori sono attribuiti in misura proporzionale alla superficie territoriale (St) afferente a ciascuna delle proprietà immobiliari ricomprese nell'area di trasformazione (Tr).

Sulla base della disciplina specifica riferita alle singole aree (Tr) contenuta nelle "Schede normative e di indirizzo" (Allegato N1A) sono ripartiti nella stessa misura proporzionale, salvo diverso accordo tra gli aventi titolo:

- la superficie edificabile (SE) e/o il volume edificabili o trasferibili, relativi alle singole funzioni previste nell'area;
- gli oneri economici per realizzare le opere di urbanizzazione e gli interventi di interesse pubblico obbligatori;
- gli oneri relativi alla cessione gratuita al Comune delle aree a destinazione pubblica, quali sedi stradali, verde pubblico, parcheggi pubblici, attrezzature pubbliche o di interesse pubblico;
- gli obblighi relativi alle eventuali quote obbligatorie di edilizia residenziale con finalità sociali;
- gli oneri relativi alla cessione gratuita al Comune delle eventuali aree utilizzabili per futuri interventi di edilizia residenziale con finalità sociali e/o per la realizzazione di dotazioni territoriali e/o di altri usi pubblici;

Copia informatica per consultazione

- gli obblighi derivanti da eventuali ulteriori benefici pubblici che il presente POC in relazione alle specificità di ogni singola area prescriva come condizione obbligatoria per l'attuazione dell'intervento.

4. La disciplina perequativa è applicabile inoltre alle aree di completamento (Cp) e di riqualificazione (Rq) per le quali non vengono prefissati i criteri di ripartizione dei diritti edificatori, essendo sufficiente un accordo tra le parti interessate.

5. La realizzazione degli interventi previsti nelle aree soggette alla disciplina della perequazione urbanistica presuppone la redazione di un piano delle permute o cessioni immobiliari tra i soggetti aventi titolo, definito sulla base del progetto esecutivo riferito all'intera area. Il rilascio e l'efficacia dei titoli abilitativi è subordinata alla sottoscrizione di un apposito atto con il quale sono effettuate le permute o cessioni immobiliari tra i soggetti aventi titolo in applicazione dei criteri perequativi.

6. Per il perseguimento degli obiettivi di riqualificazione urbana e territoriale stabiliti dal Piano Strutturale, il Piano Operativo consente e favorisce la possibilità di attuare, nei casi esplicitati nell'Allegato N1A delle presenti norme, trasferimenti perequativi mediante interventi di demolizione di edifici all'interno del tessuto urbano consolidato e/o delle aree di degrado individuate dal POC, con contestuale o successivo trasferimento totale o parziale della SE demolita all'interno di comparti urbanistici di trasformazione intese quali aree di atterraggio. I PA e i PUC disciplinano gli interventi e le funzioni da realizzare nelle aree interessate dalla demolizione, da destinare prioritariamente al soddisfacimento ed al potenziamento della dotazione di standard urbanistici, spazi pubblici e di uso pubblico, verde, servizi ed attrezzature di interesse collettivo.

Capo II – Parametri urbanistici ed edilizi

Art.17 – Definizioni

1. Ai fini dell'attuazione del Piano Operativo valgono le definizioni del Regolamento di attuazione n.39/R approvato con DPGR 24.07.2018. Le disposizioni del Regolamento regionale prevalgono, anche qualora incidenti sulle definizioni di cui al presente articolo, e si intendono automaticamente recepite senza che costituiscano variante al POC. Eventuali diverse definizioni introdotte da leggi nazionali o regionali, troveranno applicazione solo ove la legge ne disponga espressamente la prevalenza. Ai fini dell'applicazione della disciplina del POC, il parametro "SE – superficie edificabile (o edificata)" di cui all'art. 10 del Regolamento 39R/18 è da considerarsi equivalente al parametro SUL di cui all'art. 10 del Regolamento 64R/13.

2. Ad integrazione dei parametri di cui al comma 1, sono definiti i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

Dt = Densità territoriale(ab/ha)

Per densità territoriale "Dt" si intende la quantità massima di abitanti, distribuiti per ettaro, che possono essere insediati nelle zone omogenee di espansione territoriale come definite dal d.m. 2 aprile 1968 e successive modifiche ed integrazioni.

A/sp = Rapporto minimo tra spazi pubblici o riservati alle attività collettive e singole zone territoriali omogenee (mq/ab)

Copia informatica per consultazione

L'indice "A/sp" stabilisce la percentuale minima inderogabile di superficie che nei piani attuativi d'iniziativa pubblica o privata, deve essere riservata, al netto delle aree da destinare a sedi viarie, a spazi pubblici ed attività collettive. Tale indice dovrà essere tale da assicurare nelle varie zone il soddisfacimento degli standard previsti dal d.m. 2 aprile 1968 n.1444.

S.m.i. = Superficie minima d'intervento (mq)

E' la superficie corrispondente alla superficie fondiaria di ogni intervento edilizio diretto o alla superficie territoriale di ogni piano attuativo.

Ingombro massimo dell'edificazione

È il perimetro, individuato attraverso gli Schemi Direttori relativi ai comparti di trasformazione di cui agli allegati N1A e N1B, entro il quale devono essere comprese tutte le parti fuori terra dell'edificio con esclusione degli aggetti di gronda e dei balconi e terrazze scoperte con sporgenza non superiore a ml. 1,40. Sono altresì esclusi i marciapiedi, le rampe di accesso ai garage interrati o seminterrati, le pavimentazioni e le sistemazioni esterne in genere. La delimitazione di tale perimetro può essere oggetto di limitate modifiche di dettaglio in sede di formazione del Piano Attuativo e/o intervento convenzionato, in relazione al necessario grado di flessibilità della progettazione e comunque nel rispetto dell'impianto generale previsto dallo Schema Direttore.

Art.18 -Standard urbanistici

1. L'attuazione delle previsioni del Piano Strutturale è subordinata al soddisfacimento delle dotazioni degli standard ai sensi del d.m. 2 aprile 1968 n.1444. A tal fine il presente Piano Operativo contiene la ricognizione delle attrezzature esistenti e di quelle previste dal PS e ne verifica la congruenza in riferimento agli incrementi insediativi programmati.

2. Nelle aree a destinazione residenziale gli standard sono fissati in misura da assicurare per ogni abitante, insediato o da insediare, la dotazione minima di mq 18,00.

Tale quantità è così ripartita:

- Mq 2,50 per aree destinate a parcheggi in aggiunta alle superfici a parcheggio previste dall'art.41 – sexies della legge 17 agosto 1942 n.1150;
- mq. 9,00 per aree riservate a spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport escluse le aree destinate a fasce verdi lungo le strade;
- mq. 4,50 per aree riservate all'istruzione, asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo;
- mq. 2,00 per aree riservate ad opere di interesse collettivo; in particolare per attrezzature religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, pubblici servizi ecc.

3. Nei nuovi insediamenti di carattere industriale o artigianale deve essere prevista una superficie da destinare a spazi pubblici o attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi non inferiore al 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti.

4. Fermo restando il rispetto degli standard previsti dal d.m. 1444/1968, deve essere garantita la dotazione minima di parcheggi necessaria per consentire l'insediamento di nuovi esercizi commerciali nella misura stabilita dalla deliberazione del Consiglio Regionale n.233 del 26 luglio 1999 e s.m.i.

5. In coerenza con quanto disposto all'art. 5 del DPGR 32/R/2017, le Schede Norma di cui all'Allegato N1A, possono

Copia informatica per consultazione

prevedere dotazioni di standard quantitativamente o qualitativamente superiori rispetto alle quantità minime di cui ai precedenti commi.

Art. 19– Dotazioni di parcheggi privati pertinenziali

1. Fermo restando l'obbligo per i nuovi insediamenti di reperire gli standard a parcheggi pubblici previsti dal d.m. 2 aprile 1968 n.1444 e fatto salvo il rispetto delle superfici minime stabilite dall'art. 41 – sexies della legge 17 agosto 1942 n. 1150, è prescritta in tutto il territorio comunale la realizzazione di parcheggi privati pertinenziali nella misura minima di 35 mq ogni 100 mq di superficie edificata/edificabile (SE) in relazione ai seguenti interventi:

a) Nuova edificazione,
b) Ristrutturazione urbanistica;
c) Sostituzione edilizia;
d) Ampliamenti volumetrici di edifici esistenti con aumento di volume e/o di superficie edificata SE;
e) ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso e/o aumento di superficie utile e/o aumento del numero delle unità immobiliari.

2. Ogni posto auto dovrà misurare almeno m. 2,50 x m. 5,00 e in caso di destinazione residenziale dovrà essere assicurata una dotazione non inferiore a n. 2 posti auto per ogni unità immobiliare interessata dall'intervento. Nel caso di alloggi di dimensioni inferiori a 38 mq. di superficie utile è sufficiente la dotazione di un posto auto.

3. Per gli interventi di parziale sostituzione edilizia e per gli ampliamenti volumetrici deve essere comunque verificato, con riferimento alla porzione residua dell'immobile, il rispetto delle dotazioni di parcheggio dovute alla data di rilascio del titolo abilitativo originario.

4. Tramite apposito regolamento/piano di settore o provvedimento equivalente l'A.C. potrà disciplinare le casistiche e le modalità per la monetizzazione di parcheggi privati, tenendo conto del rispetto degli obiettivi di qualificazione del tessuto e di salvaguardia degli aspetti di interesse pubblico. Fino all'approvazione di tale strumento, per gli interventi di ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso e/o aumento del numero delle unità immobiliari ricadenti all'interno delle aree corrispondenti alle zone A e B di cui al d.m. 2 aprile 1968 n.1444 (queste ultime limitatamente alle zone RE1 e RE2 di cui all'art. 41 delle presenti norme) le disposizioni di cui ai commi precedenti possono essere derogate a condizione che sia dimostrata l'oggettiva impossibilità di reperire gli spazi richiesti e che venga rispettata almeno una della seguenti condizioni:

- gli spazi di sosta previsti vengano reperiti in un'altra area funzionalmente collegata a quella oggetto dell'intervento;
- venga corrisposto all'Amministrazione Comunale un importo pari al costo di realizzazione dei posti auto necessari, dimensionati sulla base delle misure minime per ciascun posto auto fissate al precedente co2.

5. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia che comportano un incremento del numero delle unità immobiliari il calcolo per il reperimento dei posti auto è riferito alle sole unità derivate.

6. Nel caso in cui i parcheggi vengano reperiti al di fuori del resede esclusivo di pertinenza dell'unità immobiliare

Copia informatica per consultazione

interessata, dovrà essere apposto un vincolo di pertinenzialità tra i parcheggi e l'unità immobiliare, tramite la sottoscrizione di apposito atto unilaterale d'obbligo. Non è consentita la collocazione delle dotazioni di parcheggi pertinenziali su aree pubbliche o ad uso pubblico.

7. Fatte salve particolari esigenze di tutela dei beni culturali e paesaggistici, le aree a parcheggio esterne devono essere dotate di alberature appartenenti a specie autoctone o tipiche dei luoghi.

8. Nella realizzazione di parcheggi a raso dovrà essere garantita una superficie permeabile, non inferiore al 25% dell'intera superficie dell'area.

Art.20– Dotazioni di parcheggi privati per la sosta di relazione

1. Il reperimento di dotazioni di parcheggio ad uso privato per la sosta di relazione è prescritto in tutto il territorio comunale per gli esercizi commerciali al dettaglio o all'ingrosso in misura non inferiore a quanto stabilito per legge e salvo diversa specifica in relazione ai seguenti interventi:

- Nuova edificazione;
- Ristrutturazione urbanistica;
- Sostituzione edilizia;
- mutamento parziale o totale della destinazione d'uso di edifici esistenti con introduzione della destinazione commerciale;
- ampliamento della superficie di vendita (Sv) di esercizi commerciali esistenti.

2. Il numero di posti auto effettivi che deve essere individuato in relazione alla superficie minima di parcheggio di sosta di relazione non può essere inferiore ad un posto auto ogni 25 mq di superficie di parcheggio.

3. Nel caso di formazione di nuove strutture per attività turistico ricettive ovvero nel caso di ampliamento delle strutture esistenti, è obbligatorio, nei termini delle vigenti leggi, il reperimento di spazi per la sosta di relazione nella misura minima di un posto auto ogni camera. Tale disposizione non si applica nei casi di cui all'art. 107 c.4 delle presenti norme purché non vi sia un aumento del numero dei posti letto.

4. Tramite apposito regolamento/piano di settore o provvedimento equivalente l'A.C. potrà disciplinare le casistiche e le modalità per la monetizzazione di parcheggi privati, tenendo conto del rispetto degli obiettivi di qualificazione del tessuto e di salvaguardia degli aspetti di interesse pubblico. Fino all'approvazione di tale strumento, all'interno delle aree corrispondenti alle zone A e B (queste ultime limitatamente alle zone RE1 e RE2 di cui all'art. 41 delle presenti norme) di cui al d.m. 2 aprile 1968 n.1444 le disposizioni, di cui ai commi precedenti, possono essere derogate a condizione che sia dimostrata l'oggettiva impossibilità di reperire gli spazi richiesti e che venga rispettata almeno una della seguenti condizioni:

- gli spazi di sosta previsti vengano reperiti in un'altra area funzionalmente collegata a quella oggetto dell'intervento;
- venga corrisposto all'Amministrazione Comunale un importo pari al costo di realizzazione dei posti auto necessari.

5. In recepimento dell'art. 9, comma 2 del DPGR 23/R/2020, relativamente agli esercizi di vicinato previsti all'interno del complesso denominato Ex Convento ed Ex Carcere di San Domenico, sono annullati gli obblighi di cui ai commi precedenti.

Copia informatica per consultazione

6. In tutti i parcheggi di pertinenza di strutture commerciali, nonché delle attività ad esse assimilate ai sensi del comma 3, devono essere previsti appositi spazi, attrezzati con rastrelliere, per la sosta delle biciclette. Tali spazi sono dimensionati sulla base dei seguenti parametri:
   - esercizi di vicinato: almeno 1 posto bicicletta ogni 4 posti auto;
   - medie strutture di vendita: almeno 1 posto bicicletta ogni 10 posti auto.

   Devono inoltre prevedere degli spazi a parcheggio per motocicli nella misura minima di 1 posto moto ogni 10 posti auto.
7. Fatte salve particolari esigenze di tutela dei beni culturali e paesaggistici, le aree a parcheggio esterne devono essere dotate di alberature a specie autoctone o tipiche dei luoghi.
8. Nella realizzazione di parcheggi a raso dovrà essere garantita una superficie permeabile, non inferiore al 25% dell'intera superficie dell'area.

Art. 21 – Autorimesse pertinenziali

1. Salvo i casi in cui sia espressamente vietato[2], la realizzazione di autorimesse pertinenziali, anche in deroga agli strumenti urbanistici e ai regolamenti edilizi vigenti ai sensi dell'art. 9 della legge 24 marzo 1989 n. 122 è consentita esclusivamente nelle aree comprese all'interno dei perimetri degli Ambiti di trasformazione di cui all' art. 9 delle presenti norme ed inoltre nelle aree ricadenti nel territorio urbanizzato a condizione che:
   - i manufatti risultino completamente interrati con esclusione del solo lato di accesso;
   - i manufatti risultino contenuti nella proiezione della sagoma dell'edificio;
   - venga limitata l'alterazione del profilo morfologico dei terreni assecondando l'orografia del sito;
   - ~~l'intervento non sia incompatibile con eventuali prescrizioni e/o limitazioni dettate dalle presenti norme o dalle schede di PO.~~

   ~~La deroga è vietata per le aree ricadenti al di fuori dei suddetti Ambiti di trasformazione.~~[3]
2. Le autorimesse di cui sopra non possono essere cedute separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legate da vincolo pertinenziale.
3. Le suddette autorimesse sono vietate nelle zone a rischio geomorfologico G.3 e G.4, e negli edifici di rilevante valore (RV) e valore (V) .
4. In caso di opere ricadenti in area a pericolosità idraulica, dovranno essere rispettati i disposti normativi in materia di rischio di alluvioni.
5. Gli interventi di cui al presente articolo restano subordinati alle verifiche di cui all'art. 105 bis delle presenti norme.
6. Sono fatte salve le limitazioni nei centri storici di cui all'art. 40 delle presenti norme[4].

2 Modifica effettuata in seguito all'osservazione prot. n. 21893/2022

3 Modifica effettuata in seguito all'osservazione prot. n. 21893/2022

4 Modifica effettuata in seguito alla Conferenza Paesaggistica tenutasi in data 21/12/2022 prot. n. 27424/2022

Copia informatica per consultazione

Art.22 – Contenimento dell'impermeabilizzazione superficiale e smaltimento delle acque meteoriche

1. Le modifiche alla capacità di deflusso delle acque e di drenaggio dei terreni conseguenti alla realizzazione di nuovi edifici e all'ampliamento di edifici esistenti comportanti incremento di superficie coperta, ovvero derivanti dalla realizzazione di piazzali e parcheggi ad uso privato, sistemazioni esterne e loro modifiche, devono essere compensati mediante:

- il mantenimento di un quantitativo minimo del 25% di superficie permeabile di pertinenza;
- modalità costruttive e materiali di rivestimento di piazzali e parcheggi di tipologia idonea a consentire l'infiltrazione delle acque meteoriche nel sottosuolo;
- opere di autocontenimento, quando non sia verificata l'efficienza delle reti idrologiche naturali o artificiali di recapito delle acque del lotto interessato dall'intervento.

2. I nuovi spazi pubblici o privati destinati a viabilità pedonale o meccanizzata o a parcheggi sono realizzati con modalità costruttive idonee a consentire l'infiltrazione delle acque, salvo che tali modalità costruttive non possano essere utilizzate per comprovati motivi di sicurezza igienico – sanitaria e statica o di tutela dei beni culturali e paesaggistici.

3. Il convogliamento delle acque piovane in fognatura o nei corsi d'acqua è vietato quando è possibile convogliare le acque in aree permeabili adiacenti senza che si determinino fenomeni di ristagno o rischi di inquinamento del suolo e del sottosuolo.

Copia informatica per consultazione

Capo III – Valutazione Ambientale Strategica

Art. 23 - Attività di valutazione

1. I piani comunali di settore aventi effetti sull'ambiente e sul territorio, i piani attuativi e le trasformazioni per intervento diretto le quali possono generare effetti critici elevati o molto elevati ai sensi del successivo comma 4 sono corredati da uno specifico elaborato di valutazione redatto in applicazione del presente articolo, al fine di verificare:

a) la rilevanza degli impatti sul territorio e sull'ambiente;

b) il rispetto delle regole di tutela ambientale e paesaggistica e delle condizioni alla trasformazione dettate dalle presenti norme.

2. L'elaborato di valutazione previsto al comma 1 contiene:

a) l'individuazione dei livelli di fragilità delle aree e delle risorse interessate (l'aria, l'acqua, il suolo, il patrimonio culturale, la fauna e la flora, gli insediamenti, i fattori socio-economici);

b) la descrizione delle azioni previste e dei loro prevedibili impatti sull'ambiente;

c) l'indicazione delle misure idonee ad evitare, ridurre gli impatti negativi sull'ambiente.

3. L'individuazione dei livelli di fragilità di cui al precedente comma 2 lettera a), deve tenere conto delle informazioni contenute nell'elaborato di valutazione del presente Piano Operativo, nonché, per specifiche risorse e per le diverse suddivisioni del territorio, delle fragilità definite, nella tabella successiva.

Fragilità delle risorse nelle diverse UTOE

Unità di Paesaggio (UOTE)	Approvvigionamento idrico	Presenza di pozzi per uso idropotabile	Collettamento reflui e depurazione	Suolo: siti da bonificare, impianti trattamento rifiuti e/o aree percorse dal fuoco	Presenza di aree naturali protette; aree archeologiche; rete ecologica	Inquinamento elettromagnetico
UP1	alta	bassa	alta	bassa	alta	alta
UP2	media	bassa	alta	bassa	media	media
UP3	alta	bassa	alta	bassa	alta	alta
UP4	bassa	bassa	bassa	bassa	bassa	media
UP5	alta	bassa	alta	bassa	bassa	bassa
UP6	alta	bassa	alta	bassa	bassa	media
UP7	bassa	bassa	alta	bassa	media	bassa
UP8	media	bassa	alta	media	media	bassa
UP9	bassa	media	alta	bassa	bassa	bassa
UP10	bassa	alta	media	alta	bassa	bassa
UP11	alta	bassa	bassa	alta	bassa	bassa
UP12	bassa	bassa	alta	alta	bassa	bassa
UP13	bassa	bassa	alta	bassa	bassa	media
UP14	bassa	bassa	alta	bassa	bassa	media
UP15	bassa	bassa	bassa	alta	bassa	media
UP16	bassa	media	media	media	media	bassa
UP17	bassa	bassa	alta	media	media	alta
UP18	alta	bassa	alta	bassa	bassa	media
UP19	bassa	alta	alta	bassa	bassa	bassa
UP20	bassa	alta	alta	alta	alta	alta
UP21	media	bassa	media	alta	alta	alta

Copia informatica per consultazione

4. La descrizione delle azioni previste di cui al precedente comma 2 lettera b), definisce il livello di criticità dei prevedibili impatti sull'ambiente tenendo conto:

a) delle seguenti soglie di riferimento:

I. interventi di trasformazione relativi a insediamenti residenziali o direzionali di SUL inferiore a 1.400 mq ovvero esercizi di vicinato così come definiti dalla normativa di settore vigente: impatto lieve;

II. interventi di trasformazione relativi a insediamenti residenziali o direzionali di SUL compresa tra 1.400 mq e 2.500 mq ovvero strutture di media distribuzione così come definite dalla normativa di settore vigente: impatto significativo;

III. interventi di trasformazione relativi a insediamenti residenziali o direzionali di SUL superiore a 2.500 mq ovvero strutture di grande distribuzione così come definite dalla normativa di settore vigente: impatto rilevante;

b) della seguente scala ordinale combinata risorse/impatti, da applicare ad ogni risorsa interessata dai prevedibili impatti, indicata nella successiva tabella

Scala ordinale combinata risorse/impatti per l'individuazione della criticità degli effetti

Fragilità risorsa	Impatto criticità effetti		
	Lieve	Significativo	Rilevante
Bassa	trascurabile	bassa	media
Media	bassa	media	elevata
Alta	media	elevata	molto elevata

5. Ai fini dell'applicazione della scala ordinale combinata risorse/impatti di cui al precedente comma 4 lettera b) per le trasformazioni relative a insediamenti industriali e artigianali gli impatti devono sempre essere classificati come "rilevanti", a meno che il soggetto avente titolo ad operare le trasformazioni non dimostri che i fattori di impatto, espressi in termini di fabbisogni di risorse (acqua, suolo e energia), necessità di smaltimento (acque reflue e rifiuti) ed emissioni in atmosfera, sono tali da consentire che la trasformazione rientri fra quelle elencate alle lettere a)I ovvero a) II, del precedente comma 4, mediante una relazione con asseverazione.

6. Le misure di cui al comma 2, lettera c) sono commisurate ai livelli di criticità degli impatti negativi, così come determinati ai sensi del precedente comma 4 e tengono conto delle disposizioni definite nella parte terza, titolo I, capo II Regole per la tutela ambientale.

7. Il Comune, tenuto conto di eventuali pareri preventivi dei soggetti competenti in materia di tutela ambientale e gestione delle risorse, può prescrivere soluzioni alternative a quelle formulate nell'elaborato di valutazione, oppure richiedere misure compensative come condizione per l'effettuazione degli interventi.

Art. 24 - Monitoraggio e aggiornamento

1. Al fine di verificare l'efficacia delle azioni programmate e se e come queste abbiano consentito di raggiungere gli obiettivi indicati dalla pianificazione, il POC prevede la costruzione di un sistema di monitoraggio basato sull'analisi degli indicatori descritti nella tabella 3.1. del Rapporto ambientale.

2. Ai fini di cui al comma 1, gli uffici tecnici comunali costruiscono una banca dati nella quale confluiscono le

Copia informatica per consultazione

seguenti informazioni:

a) numero di alloggi autorizzati suddivisi fra quelli destinati al libero mercato e quelli destinati ad edilizia sociale e loro localizzazione nel tessuto urbano (zone B, C e F);
b) superficie di suolo di nuova edificazione concessa per le trasformazioni suddivise per tipologia residenziale e produttiva;
c) superficie di suolo già urbanizzato utilizzato per interventi di recupero compresa quella legata alle sostituzioni e alle delocalizzazioni;
d) numero e tipologia di interventi di riqualificazione compresi quelli per le attrezzature, per la viabilità per la realizzazione di una rete destinata alla mobilità lenta;
e) numero di interventi di restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia richiesti e autorizzati nei centri storici;
f) numero di richieste e di autorizzazioni concesse di cambi d'uso di annessi agricoli esistenti;
g) numero di richieste e di autorizzazioni concesse per nuovi posti letto suddivise per tipologia: alberghiera ed extra alberghiera;
h) quantità di superfici destinate a standard previste e realizzate in relazione sia alle dotazioni di legge e sia a quelle attualmente disponibili;
i) megawatt di energia aggiuntivi rispetto alla produzione attuale derivanti da fonti fossili e rinnovabili richiesti, concessi e realizzati suddivisi per tipologia: in tal modo sarà possibile controllare il tempo necessario che intercorre tra la richiesta e la realizzazione dell'impianto;
j) superficie destinata ai nuovi impianti di produzione di energia autorizzati e sua ubicazione in relazione ai sistemi territoriali individuati dal PS e dal POC.

3. Le informazioni di cui al comma 2 sono raccolte in una banca dati di tipo geografico con lo scopo di elaborare un report annuale.

4. A seguito del monitoraggio, il Comune modifica e integra, quando necessario, il Piano operativo, al fine di migliorarne l'efficacia, e prende in considerazione la formazione di varianti al Regolamento urbanistico previgente.

5. Il Comune procede con proprie forme e modalità alla consultazione, all'informazione e alla partecipazione dei cittadini alle attività di cui al presente articolo, previa nomina del garante della comunicazione ai sensi di legge.

Art. 25 - Inquinamento atmosferico

1. Gli interventi di nuova edificazione relativi ad attività produttive che comportano emissioni inquinanti sono subordinati alla valutazione degli effetti che le emissioni generano sulla qualità dell'aria assumendo l'impegno all'adozione di tecnologie pulite e di sistemi di abbattimento delle emissioni in atmosfera con riferimento alle migliori tecnologie disponibili. A tale scopo, i progetti devono essere corredati dell'elaborato di valutazione previste nell' articolo 23.

2. La valutazione di cui al comma 1 contiene la descrizione delle modalità e delle misure previste per evitare, ridurre, compensare effetti negativi del progetto sulla qualità dell'aria, attraverso l'attivazione di azioni dirette e indirette che permettano la riduzione, nell'ambito oggetto di intervento e negli ambiti comunque interessati dagli

Copia informatica per consultazione

impatti, di emissioni inquinanti paragonabili alle maggiori emissioni derivanti dal nuovo impianto.

3. Per azioni dirette o indirette si intendono:

a) realizzazione di impianti di abbattimento degli inquinanti;

b) realizzazione di impianti di teleriscaldamento che permettano la dismissione di quote analoghe di impianti termici;

c) realizzazione di aree verdi compensative e assorbenti gli inquinamenti;

d) rinaturalizzazione di aree degradate per creare aree di compensazione;

e) contributi economici o realizzazione diretta di opere e misure di contenimento e compensazione dell'inquinamento atmosferico anche esternamente alle aree oggetto di intervento, in particolare in ordine agli effetti cumulativi.

4. Gli obblighi relativi alle azioni di cui al comma 2 sono contenuti nella convenzione che accompagna il piano attuativo o in specifico atto d'obbligo di corredo al progetto, in assenza di piano attuativo.

5. Per le seguenti attività e relativi interventi necessari a realizzarle, sono obbligatorie la verifica degli effetti sulla risorsa aria e l'adozione di provvedimenti tecnici e gestionali necessari a perseguire la riduzione delle emissioni in atmosfera, sia da traffico veicolare, sia da processi di combustione:

a) nuova edificazione, ristrutturazione urbanistica o ristrutturazione edilizia con mutamento della destinazione d'uso per la creazione di attività che comportano un elevato numero di fruitori, (impianti sportivi, pubblici o privati, strutture di media e grande distribuzione, aree fieristiche, attrezzature pubbliche o private di forte richiamo della popolazione);

b) trasformazioni comportanti effetti critici elevati o molto elevati sulla risorsa aria, con riferimento alla classificazione derivante dall'applicazione della tabella di cui all'art. 23 comma 4.

6. Ai fini di cui al comma 4 il soggetto avente titolo ad operare la trasformazione, valuta:

a) i volumi di traffico indotto e le emissioni specifiche generati dalla trasformazione e la loro interazione con i livelli di traffico e di inquinamento atmosferico esistenti;

b) la fattibilità tecnica, ambientale ed economica di specifiche misure volte:

c) alla riduzione del traffico veicolare generato dalla trasformazione stessa;

d) al risparmio energetico e all'utilizzo di fonti rinnovabili;

e) alla creazione di aree verdi di compensazione degli inquinamenti atmosferici cedute all'amministrazione comunale quali dotazioni territoriali oltre gli standard di legge.

7. La valutazione di cui al comma 5 è sviluppata nell'ambito dell'elaborato di cui all'art. 23 comma 1. Tale elaborato illustra il contenuto delle valutazioni effettuate e le soluzioni proposte, ovvero dimostra l'eventuale impossibilità tecnica, ambientale e/o economica di adempiere alle disposizioni di cui al precedente comma 5, mediante una relazione con asseverazione.

Copia informatica per consultazione

Art. 26 - Inquinamento acustico

1. Le trasformazioni fisiche o funzionali degli edifici esistenti e gli interventi di nuova edificazione devono dimostrare di garantire il rispetto dei valori limite delle sorgenti sonore definiti nella vigente normativa di settore e devono conformarsi alla classe acustica della zona in cui ricadono ovvero presentare apposito piano di risanamento acustico ai sensi del vigente piano comunale di classificazione acustica.

2. Nelle aree attribuite alle classi acustiche I e II dal vigente piano di classificazione acustica del territorio comunale non sono ammessi usi per attività produttive che comportino emissioni acustiche superiori ai limiti delle relative classi di destinazioni d'uso del territorio sia mediante nuova edificazione, sia mediante trasformazione fisica o funzionale di edifici esistenti.

3. Nelle aree attribuite alla classe acustica V e VI dal vigente piano di classificazione acustica del territorio comunale non sono ammessi usi residenziali, ad esclusione delle residenze necessarie al personale di custodia ove consentite dal presente Regolamento urbanistico, sia mediante nuova edificazione, sia mediante trasformazione fisica o funzionale di edifici esistenti.

4. Nel caso di manufatti esistenti adibiti ad usi non conformi alla classe acustica stabilita nel vigente piano comunale di classificazione acustica, è obbligatorio adottare misure adeguate a contenere e ridurre i livelli di inquinamento acustico, quali l'insonorizzazione delle sorgenti di rumore o la messa in opera di barriere acustiche.

Art. 27 - Approvvigionamento idrico

1. Al fine di garantire la tutela e il corretto uso della risorsa idrica e l'equilibrio del bilancio idrico si applicano prioritariamente le previsioni e le misure adottate dai soggetti competenti nella gestione delle acque.

2. Gli interventi elencati di seguito sono obbligatoriamente subordinati all'approfondimento dell'analisi degli effetti che possono comportare sul sistema di approvvigionamento idrico e all'adozione delle misure tecniche e gestionali necessari a garantire un adeguato approvvigionamento, la riduzione dei prelievi idrici e l'eliminazione degli sprechi:

   a. trasformazioni che possono dare luogo ad utenze con consumi idrici superiori o uguali a 10.000 mc/anno;
   b. trasformazioni comportanti effetti critici elevati o molto elevati sulla risorsa idrica, con riferimento alla classificazione derivante dall'applicazione della tabella di cui all'articolo 23 comma 4.

3. Ai fini di cui al comma 2 il soggetto avente titolo ad operare la trasformazione:

   a. valuta il fabbisogno idrico per i diversi usi, derivante dalla trasformazione e il suo impatto sul bilancio idrico complessivo del Comune;
   b. verifica la fattibilità tecnica, ambientale ed economica di specifiche misure volte alla riduzione dei prelievi idrici e alla eliminazione degli sprechi quali:
      I. la realizzazione di reti idriche duali fra uso potabile e altri usi al fine dell'utilizzo di acque meno pregiate per usi compatibili;
      II. la raccolta e l'impiego delle acque meteoriche per usi compatibili;

Copia informatica per consultazione

III. il reimpiego delle acque reflue, depurate e non, per usi compatibili;
IV. l'utilizzo di acqua di ricircolo nelle attività produttive;
V. l'impiego di metodi e tecniche di risparmio idrico domestico e nei settori industriale, terziario ed agricolo;
VI. dà atto, previa certificazione della competente Autorità di Ambito, della disponibilità della risorsa e dell'adeguatezza della rete di approvvigionamento a soddisfare il fabbisogno idrico, ovvero della necessità di soddisfare tale fabbisogno mediante l'attivazione di specifiche derivazioni idriche e opere di captazione delle acque di falda, valutandone altresì l'impatto sul sistema idrogeologico e tenendo conto della necessità di riservare le acque di migliore qualità al consumo umano.

4. La valutazione di cui al comma 3 è sviluppata nell'ambito dell'elaborato di cui all'articolo 23 comma 1. Tale elaborato illustra il contenuto delle valutazioni effettuate e le soluzioni proposte, ovvero dimostra l'eventuale impossibilità tecnica, ambientale e/o economica di adempiere alle disposizioni di cui al precedente comma 3 , mediante una relazione con asseverazione.

5. In tutti gli interventi ammessi dalle presenti norme è fatto comunque obbligo di:

a) prevedere l'installazione di contatori per il consumo dell'acqua in ogni unità abitativa, nonché contatori differenziati per le attività produttive e del settore terziario esercitate nel sistema insediativo urbano;
b) effettuare il collegamento a reti duali, ove già disponibili;
c) prevedere la realizzazione di impianti idrici dotati di dispositivi di riduzione del consumo di acqua potabile (sistemi di erogazione differenziata, limitatori di flusso degli scarichi, rubinetti a tempo, miscelatori aria/acqua frangigetto, qualsiasi altro dispositivo utile ai fini del risparmio idrico);
d) dichiarare la necessità di attivare opere di derivazione idrica e/o di captazione delle acque di falda per il soddisfacimento dei fabbisogni idrici.

Art. 28 - Collettamento reflui e depurazione

1. Ai fini della tutela della qualità delle risorse idriche si applicano prioritariamente le previsioni e le misure adottate dai soggetti competenti nella gestione delle acque.

2. Gli interventi elencati di seguito sono obbligatoriamente subordinati all'approfondimento dell'analisi degli effetti che possono comportare sul sistema di collettamento dei reflui e della depurazione e all'adozione delle misure tecniche e gestionali adeguati a tale scopo:

a) trasformazioni che possono dare luogo ad utenze con consumi idrici superiori o uguali a 10.000 mc/anno;
b) trasformazioni comportanti effetti critici elevati o molto elevati sulla risorsa idrica, con riferimento alla classificazione derivante dall'applicazione della tabella di cui all'art.23 comma 4.

3. Il soggetto avente titolo ad operare la trasformazione:

a) valuta il volume e le caratteristiche delle acque reflue derivanti dalla trasformazione e il suo impatto sulla qualità delle acque superficiali e sotterranee;
b) dà atto, previa certificazione della competente Autorità di Ambito, dell'adeguatezza della rete fognaria e

Copia informatica per consultazione

del sistema di depurazione esistenti a soddisfare le necessità di collettamento e depurazione dei reflui e prevede il collegamento alla rete fognaria esistente;

c) qualora sia accertata l'inadeguatezza della rete fognaria e del sistema depurativo, deve essere previsto il collegamento ai collettori fognari se adeguati, assicurando nel frattempo la realizzazione di sistemi provvisori individuali di smaltimento, nel rispetto della normativa vigente, da dismettere, senza oneri per il gestore del servizio, al momento della realizzazione dei sistemi centralizzati;

d) qualora sia accertata l'assenza di disponibilità depurativa e l'impossibilità di collegamento alla rete fognaria, devono essere realizzati specifici sistemi di collettamento e depurazione, ovunque possibile tramite la messa in opera di reti separate per la raccolta dei reflui con accumulo e riutilizzo di acque meteoriche.

4. La valutazione di cui al comma 3 è sviluppata nell'ambito dell'elaborato di cui all'art. 23 comma 1. Tale elaborato illustra il contenuto delle valutazioni effettuate e le soluzioni proposte, ovvero dimostra l'eventuale impossibilità tecnica, ambientale e/o economica di adempiere alle disposizioni di cui al precedente comma 3, mediante una relazione con asseverazione.

Art. 29 - Inquinamento del suolo e sottosuolo

1. Per le aree ricadenti nei siti da bonificare indicati dal piano regionale di bonifica dei siti inquinati sono prescritti:

a. il divieto di attivazione di utilizzazioni dell'area diverse da quella specifica in essere, fino all'avvenuta messa in sicurezza e/o bonifica;

b. l'obbligo di eseguire l'intervento di messa in sicurezza e/o di bonifica sulla base di specifici progetti redatti a cura del soggetto cui compete l'intervento;

c. l'utilizzazione dell'area esclusivamente in conformità a quanto previsto nell'atto di certificazione di avvenuta messa in sicurezza e/o bonifica rilasciato dalla Regione Toscana.

Art. 30 - Inquinamento elettromagnetico

1. Al fine di considerare adeguatamente il sistema delle linee elettriche e dei relativi impianti esistenti, nonché delle eventuali nuove linee autorizzate, non è ammessa l'attivazione di funzioni abitative o comportanti la permanenza di persone per periodi giornalieri superiori a quattro ore, laddove siano superati i limiti imposti dalla legge 36/2001 e relativo decreto del Presidente del Consiglio dei ministri 08 luglio 2003.

2. Nel caso di trasformazioni urbanistico-edilizie comportanti l'attivazione delle funzioni indicate al comma 1 in un intorno cautelativamente fissato pari a 100 m dalle linee elettriche esistenti, i progetti sono corredati dell'elaborato di valutazione previsto nell'articolo 23, il quale deve contenere la verifica preventiva dei livelli di esposizione al campo magnetico e specificare le soluzioni proposte per ottemperare ai limiti di legge.

Copia informatica per consultazione

Art. 31 - Gestione dei rifiuti

1. Al fine di favorire la corretta gestione dei rifiuti, trovano applicazione le prescrizioni e gli indirizzi del presente articolo, ferma restando la prevalenza delle previsioni e delle misure adottate dai soggetti competenti nella gestione dei rifiuti (Regione e Comunità di Ambito Territoriale Ottimale,) nell'ambito dei propri strumenti di pianificazione.

2. Negli interventi di nuova edificazione e di ristrutturazione urbanistica comportanti la realizzazione di nuove opere di urbanizzazione, nonché nei progetti relativi alla sistemazione degli spazi scoperti autonomi, con particolare riferimento a quelli destinati a servizi pubblici e/o per uso collettivo, e nelle trasformazioni disciplinate da piani attuativi, è fatto obbligo di prevedere aree da destinare alla realizzazione di isole ecologiche, intese come insiemi di contenitori per la raccolta anche in forma differenziata dei rifiuti, o comunque di garantire la possibilità dell'ubicazione di campane e cassonetti per la medesima raccolta.

3. Nella scelta delle aree di cui al comma 2 devono essere considerate e garantite le esigenze di transito e manovra dei mezzi adibiti alla raccolta in relazione al sistema utilizzato nella zona, e che la distanza massima tra isola ecologica e utenti non deve di norma superare il chilometro.

4. Per tutte le trasformazioni previste dalle presenti norme, in sede di pianificazione attuativa o di progettazione degli interventi, il soggetto avente titolo ad operare la trasformazione, è obbligato a:

a. stimare quantità e caratteristiche dei rifiuti prodotti dalle funzioni insediate e loro incidenza sul sistema di raccolta dei rifiuti esistente;

b. prevedere le attrezzature e gli spazi necessari a soddisfare le esigenze di raccolta anche in forma differenziata dei rifiuti prodotti, di cui al comma 2.

5. Nei progetti di nuova viabilità o di adeguamento della viabilità esistente si deve tener conto dell'eventuale ubicazione di campane e cassonetti per la raccolta differenziata dei rifiuti.

Art. 32 - Inquinamento luminoso

1. Tutti gli impianti di illuminazione esterna, pubblica e privata, in fase di progettazione, appalto o installazione, dovranno essere eseguiti secondo criteri "antinquinamento luminoso con basso fattore di abbagliamento e a ridotto consumo energetico".

2. Ai fini di cui al comma 1, dovranno essere rispettate Linee Guida per la progettazione, l'esecuzione e l'adeguamento degli impianti di illuminazione esterna di cui alla deliberazione di Giunta regionale 27 settembre 2004, n. 962, in particolare:

a. dovranno essere utilizzate sorgenti luminose a vapori di sodio ad alta pressione o con efficienze luminose equivalenti o superiori, a meno che altri tipi di sorgenti non siano richieste dove è necessaria una corretta percezione dei colori;

b. dovranno essere utilizzate sorgenti di luce con ottiche "cut-off" con intensità luminosa massima, a 90°, non superiore a 0 cd per 1000 lumen, o, a 70° non superiore a 350 cd per 1000 lumen, con vetri di protezione piatti ad incasso equipaggiate con lampade al sodio ad alta e bassa pressione o comunque con rapporto Lumen/Watt non inferiore a 90.

Copia informatica per consultazione

3. Per gli impianti sportivi non è obbligatorio l'utilizzo di lampade al sodio e in ogni caso dovranno essere impiegati criteri e mezzi per evitare fenomeni di dispersione della luce verso l'alto e al di fuori degli impianti medesimi.

4. Al fine di ridurre ulteriormente il consumo energetico e l'inquinamento luminoso, gli impianti di cui al comma 1 dovranno, essere equipaggiati dei seguenti dispositivi in grado di ridurre la quantità di luce emessa dopo le ore 23.00 nel periodo di ora solare e dopo le ore 24.00 nel periodo di ora legale:

a. orologi o dispositivi notte-mezzanotte;
b. cablaggi bipotenza per lampade con potenze uguali o superiori a 100 watt;
c. riduttori di flusso luminoso, non applicabili, però, a lampade al sodio a bassa pressione, per lampade con potenza uguale o superiore a 100 watt.

5. Le ottiche di cui al comma 2 lettera b, negli impianti di uso stradale o similare, ovvero nell'illuminazione di piazzali, svincoli e parcheggi, anche se privati, dovranno essere montate parallelamente alle superfici da illuminare o con inclinazione massima di 5° e solo esclusivamente su pali dritti.

6. Le ottiche preesistenti, montate diversamente, potranno essere adeguate ai criteri di cui al comma 5 mediante la sola inclinazione secondo i valori indicati.

7. Per l'illuminazione pubblica o privata è fatto divieto di utilizzare fasci di luce orientati dal basso verso l'alto. A tal fine fari, torri-faro e riflettori, illuminanti parcheggi, piazzali, giardini, monumenti, svincoli ferroviari e stradali, complessi industriali e commerciali di ogni tipo dovranno obbligatoriamente avere, rispetto al terreno, un'inclinazione non superiore a 30 gradi se simmetrici, con idonei schermi per evitare dispersioni verso l'alto, e a 0 gradi se asimmetrici. In ogni caso non potranno inviare luce al di fuori delle aree da illuminare. Tale disposizione si applica anche alle insegne pubblicitarie non dotate di luce propria.

8. Nell'illuminazione degli edifici dovrà essere utilizzata la tecnica "radente dall'alto"; solo nei casi di assoluta e comprovata impossibilità di attuazione, e per edifici e manufatti di particolare e comprovato pregio architettonico, è ammessa la deroga a patto che i fasci di luce rimangano almeno un metro al di sotto del bordo superiore della superficie da illuminare e, in ogni caso, entro il suo perimetro.

Art. 33 - Risparmio energetico – efficienza energetica

1. Nuovi insediamenti e interventi di sostituzione dei tessuti abitativi sono consentiti solo se viene garantito l'accesso a servizi di interesse pubblico fra cui la disponibilità di energia.

2. Gli interventi di nuova edificazione e di ristrutturazioni delle unità immobiliari devono essere progettati e messi in opera in modo tale da contenere, in relazione al progresso della tecnica ed in modo efficiente sotto il profilo dei costi, le necessità di consumo di energia, in attuazione della normativa comunitaria, nazionale e regionale vigente in materia.

3. La progettazione di nuovi assetti morfologici insediativi, derivanti da azioni di trasformazione comportanti interventi di nuova edificazione e di ristrutturazione urbanistica, e la progettazione degli edifici, di iniziativa pubblica o privata, deve tener conto, quanto più possibile, di:

a. standard di illuminazione naturale e condizione solare, in relazione alle diverse destinazioni degli edifici;
b. garanzia dell'accesso ottimale della radiazione solare per gli edifici e per particolari condizioni

Copia informatica per consultazione

climatiche locali e legate alla morfologia del tessuto urbano;

c. garanzia dell'esposizione al sole per tutto il giorno degli impianti solari realizzati o progettati;
d. garanzia di schermature opportune (prodotte anche da volumi edificati circostanti) per la riduzione del carico solare termico nel periodo estivo, pur consentendo una buona illuminazione interna;
e. garanzia di utilizzo dei venti prevalenti per interventi strategici di climatizzazione e raffrescamento naturale degli edifici e degli spazi urbani;
f. riduzione dell'effetto "sacca termica", mitigazione dei picchi di temperatura durante l'estate e controllo del microclima e della radiazione solare, attraverso la progettazione del verde e degli spazi aperti nei tessuti urbani edificati, così come attraverso il controllo dell'albedo delle superfici di pavimentazione pubblica;
g. adozione di tecniche passive che migliorino l'efficienza energetica degli edifici;
h. utilizzo di tecniche di bioarchitettura e di bioedilizia;
i. uso di funzioni di cogenerazione e teleriscaldamento/raffreddamento decentrato;
j. realizzazione della connessione energetica tra il comparto civile e quello industriale;
k. promozione del "ciclo chiuso" della risorsa energetica nel comparto industriale (efficienza, *energy cascading*);
l. adozione, ove possibile, di sistemi di raffrescamento e riscaldamento passivo di edifici e spazi aperti.

Art. 34 - Tutela della salute

1. Al fine della tutela della salute, sul territorio comunale non è ammesso l'insediamento di industrie a rischio di incidente rilevante.

2. L'insediamento di attività classificate come industrie insalubri di 1° classe è ammesso nelle aree produttive.

3. L'insediamento di attività classificate come industrie insalubri di 1° classe nelle altre aree è subordinato a preventiva autorizzazione comunale, sentita l'autorità sanitaria competente in materia.

4. Ai fini di cui al comma 3, i progetti delle trasformazioni sono corredati dell'elaborato di valutazione previsto nell'art. 23, nel quale sono descritte le attività da svolgere e le misure adottate, dimostrando che l'esercizio dell'attività non reca nocumento alla salute del vicinato, in seguito all'adozione di efficaci misure di protezione, secondo la migliore tecnologia disponibile.

Art. 35 - Impianti energetici da fonti rinnovabili e criteri localizzativi

1. In tutto il territorio comunale deve essere perseguito il contenimento dei consumi energetici sia attraverso una riduzione della crescita dei medesimi, sia attraverso l'impiego di fonti rinnovabili. ~~al fine di perseguire gli obiettivi del P.A.E.S.~~[5].

2. Ai fini delle presenti norme, gli impianti solari e fotovoltaici sono definiti in base alle finalità produttive:

- per autoconsumo, quando il soggetto che realizza l'impianto consuma in loco la maggior parte dell'energia che produce, cioè per il soddisfacimento del proprio fabbisogno energetico[6];

5 Modifica effettuata in seguito all'osservazione prot. n. 21893/2022
6 Modifica effettuata in seguito all'osservazione prot. n. 21965/2022

Copia informatica per consultazione

- per produzione di energia connessa o complementare ad attività agricola quando il soggetto che realizza l'impianto produce energia ad integrazione del reddito agricolo, come meglio stabilito dalla normativa vigente in materia;
- per la vendita di energia, quando il soggetto che realizza l'impianto produce energia prevalentemente per cederla alla rete elettrica nazionale.

3. Tutti gli interventi necessari per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili ~~nelle aree di speciale valore di natura urbanistica, paesaggistica, ambientale, idrogeologica, sismica etc.~~[7]., sono subordinati ai relativi atti di assenso, autorizzazioni o nulla osta, quali autorizzazioni ambientali, paesaggistiche, di tutela del patrimonio storico-artistico, della salute o della incolumità, obbligatorie ai sensi delle normative di settore.

4. In riferimento a quanto disposto nel presente Titolo, sono ammessi su tutto il territorio comunale, con le esclusioni e limitazioni di cui ai commi 6,7,8 e 9 del presente articolo[8] , i seguenti impianti:

a. impianti solari termici;
b. impianti solari fotovoltaici;

finalizzati alla riduzione del fabbisogno energetico degli edifici, all'autosufficienza dell'edificio o del complesso edilizio, ivi compresi gli interventi per lo sviluppo rurale programmati con PAPMAA.

5. Sono inoltre ammessi impianti anche nel caso che la produzione superi la quantità di energia eccedente l'autosufficienza di cui al precedente comma.

6. In ottemperanza a quanto disciplinato dall'art. 40, comma 9, l'installazione di pannelli solari di cui al comma 3, è vietata all'interno delle seguenti aree:

- Centro Storico di San Gimignano, limitatamente al perimetro del Sito UNESCO n. 550 "Città turrita di San Gimignano" così come prescritto dai vincoli sovraordinati;
- Riserve Naturali ed aree SIC/ZSC, così come definite dalla normativa e dalla pianificazione di settore vigente e delle aree inserite nella rete ecologica provinciale riportata nella tav. P01;
- aree per le quali sia necessario realizzare nuova viabilità permanente;
- Parco Agrario di San Gimignano ed Ulignano se installati a terra.

7. In tutto il territorio, fatte salve le esclusioni di cui al comma 6 e le limitazioni di cui al comma 8, è ammessa l'installazione di impianti solari termici e fotovoltaici a condizione che:

- l'installazione sia integrata nella copertura per gli edifici di nuova edificazione, integrata o posizionata in parallelo alla falda per tutti gli altri edifici, adottando ogni possibile soluzione tecnica per armonizzare l'impatto visivo unitamente al conseguimento della maggiore efficienza energetica, ed a condizione che sia dimostrato che la loro collocazione rechi il minor disturbo possibile al sistema delle visuali da e verso il Centro Storico di San Gimignano;
- nel caso di edifici con copertura piana, i pannelli solari termici e fotovoltaici ed i loro componenti, potranno essere installati in aderenza o con inclinazione ritenuta ottimale e dovranno essere visivamente contenuti entro il parapetto o la gronda della copertura stessa;
- non è consentita l'installazione a vista di serbatoi di accumulo che dovranno essere posizionati in locali coperti;

7 Modifica effettuata in seguito all'osservazione prot. n. 21893/2022

8 Modifica effettuata in seguito all'osservazione prot. n. 21965/2022

Copia informatica per consultazione

- l'installazione si avvalga di tecniche e materiali che, unitamente al conseguimento della maggiore efficienza energetica, assicurino una soluzione architettonica ottimale;

Soltanto[9] laddove non sia possibile prioritariamente[10] l'installazione con le modalità sopra descritte, è ammessa in via residuale[11] l'installazione a terra, purchè siano adottate soluzioni progettuali atte a garantire un corretto inserimento paesaggistico (tramite fotoinserimenti ripresi da luoghi di normale accessibilità e da punti e percorsi panoramici).

L'installazione è comunque ammessa su opere edilizie minori quali pergolati per coperture di parcheggi e/o tettoie, adottando ogni possibile soluzione tecnica per armonizzare l'impatto visivo con il contesto circostante.

8. Fermo restando le prescrizioni generali di cui al comma 7[12], nello specifico in territorio rurale è ammessa l'installazione di impianti solari termici e fotovoltaici con le seguenti prescrizioni:

- sulle coperture degli edifici ad esclusione di quelli classificati di Rilevante Valore (RV) ai sensi dell'art. 90 delle presenti norme. L'installazione è comunque ammessa a terra oppure su opere edilizie minori quali pergolati per coperture di parcheggi e/o tettoie, adottando ogni possibile soluzione tecnica per armonizzare l'impatto visivo;
- nelle aree ricadenti nella *maglia fitta o maglia larga*, l'installazione a terra è ammessa esclusivamente all'interno del resede di pertinenza del fabbricato.

9. Nell'ipotesi di immobili ricadenti nelle aree vincolate ai sensi del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio ~~per i beni ambientali dal~~[13] D.Lgs. 22/01/2004 n. 42, per l'installazione di detti impianti si dovranno seguire le disposizioni di cui ~~al~~ ai precedent~~ei~~ comm~~ai~~ ~~7~~ e comunque nel rispetto delle prescrizioni di cui all'allegato 8B Disciplina dei beni paesaggistici del PIT/PPR e delle schede di vestizione dei vincoli di cui all'art. 136 del Codice stesso.

9*bis*. Ferme restando tutte le limitazioni e prescrizioni dei vincoli definiti dal Codice dei Beni culturali e del Paesaggio D.Lgs. 22/01/2004 n. 42 e dall'art. 105 bis delle presenti norme[14], è ammessa l'installazione di impianti geotermici su tutto il territorio comunale; nello specifico, all'interno del Centro Storico di San Gimignano, limitatamente al perimetro del Sito UNESCO n. 550 "Città turrita di San Gimignano", sono ammessi impianti geotermici finalizzati all'autoconsumo, cioè in primo luogo per il soddisfacimento del proprio fabbisogno energetico, fermo restando quanto già disposto dai commi 3 e 5 del presente articolo[15].

10. Gli impianti di produzione di energia elettrica mediante "centrali fotovoltaiche solari", sono collocabili esclusivamente nelle aree previste dalla normativa regionale vigente.

11. Negli ambiti a destinazione produttiva, commerciale, direzionale, a destinazione pubblica, comunque correlata alla produzione o erogazione di servizi, i pannelli fotovoltaici e solari[16] dovranno essere installati preferibilmente sulla copertura degli edifici (quali, a titolo esemplificativo, i plessi scolastici e gli impianti sportivi di recente costruzione).

12. Nelle sottozone a destinazione agricola, nel caso in cui l'impianto sia riconducibile ad attività connessa all'agricoltura svolta da imprenditori agricoli ai sensi dell'art. 2135 del CC, l'impianto dovrà essere inserito con modalità tali da assicurare il minor impatto paesaggistico e privo di platee in cemento a terra;

13. Gli impianti di cui ai precedenti commi ammettono la realizzazione dei volumi tecnici da localizzare in coerenza alle caratteristiche morfo-tipologiche del contesto di appartenenza.

---

9 Modifica effettuata in seguito all'osservazione prot. n. 21740/2022

10 Modifica effettuata in seguito all'osservazione prot. n. 21740/2022

11 Modifica effettuata in seguito all'osservazione prot. n. 21740/2022

12 Modifica effettuata in seguito alla Conferenza Paesaggistica tenutasi in data 21/12/2022 prot. n. 27424/2022

13 Modifica effettuata in seguito alla Conferenza Paesaggistica tenutasi in data 21/12/2022 prot. n. 27424/2022

14 Modifica effettuata in seguito alla Conferenza Paesaggistica tenutasi in data 21/12/2022 prot. n. 27424/2022

15 Modifica effettuata in seguito all'osservazione prot. n. 21965/2022

16 Modifica effettuata in seguito all'osservazione prot. n. 21965/2022

Copia informatica per consultazione

14. Per l'installazione di impianti eolici dovranno essere rispettate le disposizioni di cui all'Allegato 1b al Piano di Indirizzo Territoriale (P.I.T.) con valenza di piano paesaggistico relativo a "*Norme comuni energie rinnovabili impianti eolici - Aree non idonee e prescrizioni per il corretto inserimento nel paesaggio e sul territorio*" e le disposizioni di cui all'elaborato "*A.3 – Allegato 1*" del P.A.E.R. relativo alle "*Aree non idonee agli impianti eolici*".

15. Criteri localizzativi per gli impianti a biomasse:

- Gli impianti a biomasse e a biogas per produzione energetica nel territorio aperto, ad eccezione di quelli finalizzati all'autoproduzione ed alla produzione di energia commisurata alle esigenze aziendali, sono ammessi se in contiguità agli insediamenti produttivi artigianali e industriali e comunque solo se il ciclo energetico dell'impianto sia definibile a "filiera corta". Per filiera corta s'intende l'utilizzo di risorse provenienti da un bacino di approvvigionamento compreso entro un raggio di 70 km dall'impianto, così come previsto dall'art. 1 comma 382-septies della legge 27 dicembre 2006 n. 296 e s.m.i.. A tale scopo, all'atto di deposito del progetto dell'impianto, il richiedente dovrà dimostrare la disponibilità di materia prima attraverso apposite intese di filiera.
- In alternativa all'approvvigionamento proveniente da filiera corta sono ammessi impianti alimentati da materiali per i quali sia garantita, mediante specifica certificazione (accordi quadro di filiera, accordi di cooperazione transnazionali, ecc.), l'adozione di comportamenti etici, responsabili e di gestione sostenibile delle risorse volti a tutelare l'ambiente e le popolazioni locali dei territori di provenienza della materia prima.
- Gli impianti connessi e complementari all'attività delle aziende agricole, da dimostrare con specifica documentazione così come previsto dalla normativa di settore, sono ammessi solo nelle aree con esclusiva funzione agricola con esclusione in ogni caso delle seguenti aree:
  - ambito di tutela paesaggistica della città murata di cui al successivo art. 104;
  - Riserve Naturali ed aree SIC/ZSC, così come definite dalla normativa e dalla pianificazione di settore vigente e delle aree inserite nella rete ecologica provinciale riportata nella tav. P01;
  - aree con tessitura agraria a maglia fitta e larga;
  - aree per le quali sia necessario realizzare nuova viabilità permanente.
- Gli impianti a biomassa all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, ad eccezione di quelli finalizzati all'autoproduzione ed alla produzione di energia commisurata alle esigenze aziendali, sono ammessi nelle aree a destinazione industriale e produttiva. Sono comunque da applicare le prescrizioni stabilite in merito alla provenienza della materia prima.

  Per tutti gli impianti a biomasse è prescritto l'obbligo del recupero e della trasformazione dell'energia termica mediante impiego di sistemi di cogenerazione e trigenerazione, da indicare in sede di progetto.

16. Per la installazione di impianti a biomasse dovranno essere rispettate le disposizioni di cui all'Allegato 1a al Piano di Indirizzo Territoriale (P.I.T.) con valenza di piano paesaggistico relativo a "*Norme comuni energie rinnovabili impianti di produzione di energia elettrica da biomasse - Aree non idonee e prescrizioni per il corretto inserimento nel paesaggio e sul territorio*" e le disposizioni di cui all'elaborato "*A.3 – Allegato 2*" al PAER relativo alle "*Aree non idonee per impianti di produzione dell'energia elettrica da biomasse*".

17. L'utilizzo delle biomasse è valutato in ordine alla possibilità di individuare il sito per la centrale di produzione in ambito ove sia al contempo facilmente reperibile la materia prima necessaria all'alimentazione, tenuto conto della sua capacità rigenerativa e delle condizioni riferibili alla cosiddetta filiera corta, nonché alle ripercussioni sulle infrastrutture e

Copia informatica per consultazione

sul traffico. È fatto comunque divieto l'installazione di generatori di calore alimentati da biomasse privi della certificazione o certificati con una qualità inferiore a 4 stelle di cui alla classificazione disposta dal DM 7 novembre 2017, n. 186.

18. L'installazione di impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili è disciplinata dal P.A.E.R. che individua le aree non idonee ed i criteri di installazione di impianti di produzione di energia elettrica e dalla L.R. n. 11/2011 "Disposizioni di installazione di impianti di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili di energia" del 21 marzo 2011. Eventuali, successive modifiche al Piano Ambientale ed Energetico Regionale (PAER) e alla Legge sulle energie rinnovabili integreranno la disciplina del presente atto di governo del territorio anche in difetto di espresso recepimento e senza necessità di apposita variante.

19. Dovranno essere prese in considerazione le disposizioni previste dalla L.R. 39/2005 "*Norme in materia di energia*" e s.m.i e dal P.A.E.R.. In particolare: alla riqualificazione energetica del patrimonio edilizio esistente tramite l'approvvigionamento energetico da fonti rinnovabili, deve essere affiancata, come elemento sinergico, la riduzione del consumo energetico procapite; questa strategia si realizza coinvolgendo il cittadino in un processo di responsabilizzazione individuale e collettivo tramite la diffusione di una "cultura del risparmio"; dovrà essere privilegiato l'impiego di tecnologie bioclimatiche e l'utilizzo di fonti di energia rinnovabile (solare termico, fotovoltaico etc.) che dovranno risultare integrate con le architetture di progetto; dovranno essere installati impianti solari termici per la produzione di acqua calda sanitaria pari almeno al 50 per cento del fabbisogno annuale, fatto salvo documentati impedimenti tecnici (L.R. 39/2005 e s.m.i.), che dovranno risultare integrati con le architetture di progetto.

Copia informatica per consultazione

TITOLO III – Disciplina del sistema insediativo

Capo I – Definizione degli interventi edilizi

Art. 36 – Interventi edilizi

1. Gli interventi edilizi sono definiti e disciplinati dall'art. 3 del DPR 380/2001 come declinato dalla L.R. 65/2014 e s.m.i.. Eventuali modifiche ed integrazioni alle leggi suddette comportano un automatico aggiornamento delle relative definizioni. A titolo esemplificativo si elencano di seguito le principali categorie d'intervento sul patrimonio edilizio esistente:

a) *Manutenzione Ordinaria*

b) *Manutenzione Straordinaria*

c) *Restauro e risanamento conservativo (R*)

d) *Ristrutturazione Edilizia, distinta in:*

i. *Ristrutturazione edilizia conservativa (Rc)*

ii. *Ristrutturazione edilizia ricostruttiva (Rr),* di cui al successivo art. 38, ~~articolata in:~~

~~— *Demolizione con fedele ricostruzione*[17]~~

~~— *Demolizione e contestuale ricostruzione*~~

iii. *Ripristino di edifici crollati o demoliti di* cui al successivo art. 39.

e) *Sostituzione edilizia*

f) *Nuova Costruzione, comprendente anche le addizioni volumetriche agli edifici esistenti non assimilate alla ristrutturazione edilizia e finalizzate alla riqualificazione ed all'adeguamento del patrimonio edilizio esistente.*

g) *Ristrutturazione urbanistica*

2. Nei casi previsti dalla disciplina di cui ai Titoli III e IV delle presenti norme, sono ammesse, *una tantum,* addizioni volumetriche al patrimonio edilizio esistente ai sensi della L.R. 65/2014 e s.m.i. art. 134 comma 1 lettera g), volte a favorire il riuso e la riqualificazione, nel rispetto delle seguenti limitazioni e condizioni:

- gli incrementi volumetrici non possono, in nessun caso, determinare la costituzione di un nuovo organismo edilizio né comportare l'aumento del numero delle unità immobiliari e/o la variazione della destinazione d'uso dell'organismo edilizio a cui sono aggregati;
- i nuovi elementi aggiunti devono essere collegati funzionalmente, in modo indissolubile, all'organismo edilizio esistente e non possono essere utilizzati separatamente né avere autonoma destinazione;
- gli ampliamenti non possono superare i 25 mq di superficie utile abitabile per edificio, e comunque non oltre il 20% del volume totale dell'edificio principale esistente ed autorizzato;
- l'organismo edilizio oggetto dell'intervento non deve essere stato interessato in precedenza da interventi dello stesso tipo;
- in alternativa all'ampliamento planimetrico, è ammissibile il rialzamento del sottotetto, al fine di renderlo

17 Modifica a seguito di osservazione prot. n. 21740/2022 e 21893/2022

Copia informatica per consultazione

abitabile, l'altezza dell'edificio oggetto del rialzamento non dovrà superare l'altezza degli edifici adiacenti esistenti;

- devono essere rispettate le distanze dai confini e dai fabbricati nonché l'altezza massima prevista per le aree oggetto dell'intervento.

3. Gli interventi pertinenziali di cui all'art.3 comma 1 lettera e.6) del DPR 380/01 ed all'art. 135 comma 2 lettera e) della L.R. 65/14 sono ammessi nel rispetto della disciplina edilizia stabilita dal POC per i diversi ambiti territoriali ed organismi edilizi, previa verifica e valutazione del corretto inserimento paesaggistico. Gli interventi pertinenziali che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale si qualificano come nuova costruzione ai sensi del DPR 380/01 art. 3 comma 1 lettera e.6.

4. Sono in ogni caso fatte salve le valutazioni degli Enti competenti sugli immobili soggetti a tutela ai sensi della Parte II del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio.

Art.37 – Interventi di ristrutturazione edilizia conservativa

1. Sono gli interventi rivolti a trasformare un organismo edilizio mediante un insieme sistematico di opere non comportanti la demolizione del medesimo ma che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono, nel rispetto della L.R. 65/2014 e s.m.i.:

- il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio;
- l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti,;
- le eventuali innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;
- gli interventi di recupero dei sottotetti a fini abitativi eseguiti nel rispetto delle disposizioni di cui alla legge regionale 8 febbraio 2010, n. 5 (Norme per il recupero abitativo dei sottotetti).

2. Ai fini della tutela dei valori morfologici, tipologici, formali e strutturali del patrimonio edilizio esistente, gli interventi di Ristrutturazione edilizia conservativa (Rc) sono ulteriormente articolati dal POC secondo la seguente classificazione:

2.1 **Ristrutturazione edilizia conservativa tipo "A"**: ~~comprende~~ ammette[18] gli interventi previsti così come definiti ai sensi dell'art. 135, comma 2, lettera c) della LR n. 65/2014, ed inoltre sono ammessi:

a) incrementi della superficie utile per la realizzazione di nuovi orizzontamenti interni di altezza tale da garantire il rispetto dei requisiti igienico-sanitari. È consentito un modesto abbassamento della quota di calpestio al piano terra (comunque non superiore a cm 30) nel caso di edifici privi di locali interrati o seminterrati, purché siano adottate misure idonee a garantire la salubrità degli spazi.

b) È comunque consentita la ricostruzione anche a diversa quota, di solai anche al fine di rendere i sottotetti abitabili.

Tali opere non possono, in ogni caso, comportare:

- la demolizione totale o parziale del fabbricato fatta eccezione per l'eliminazione di superfetazioni o elementi incongrui;
- l'alterazione della sagoma e dei volumi esistenti;

18 Modifica effettuata in seguito all'osservazione prot. n. 21740/2022 e prot. n. 21893/2022

Copia informatica per consultazione

- l'alterazione della quota e delle coperture esistenti;
- l'alterazione dei caratteri tipologici, formali e distributivi propri del fabbricato e del contesto in cui è inserito.

2.2 **Ristrutturazione edilizia conservativa tipo "B"**: ~~comprende~~ ammette[19] gli interventi ~~ammessi~~ di cui all'art. 135, comma 2, lettera d) della LR n. 65/2014 con le seguenti limitazioni:

- l'alterazione dei volumi esistenti e della sagoma, fatta eccezione per modeste modifiche alle non può determinare aumenti di volume nel rispetto dei disposti di cui alla L.R. 5/2010.

Per gli edifici per i quali il POC ammette interventi di ristrutturazione edilizia conservativa di tipo B è inoltre ammessa la demolizione di volumi secondari facenti parte di uno stesso organismo edilizio e la loro ricostruzione, senza la creazione di nuove unità immobiliari, nella stessa quantità o quantità inferiore ancorché in diversa collocazione sul lotto di pertinenza, privilegiando l'accorpamento all'edificio principale, purché l'intervento consenta di leggere distintamente volumi e proporzioni, oppure dia luogo ad una soluzione architettonica unitaria ed organica.

2.3 **Ristrutturazione edilizia conservativa tipo "C"**: comprende gli interventi ammessi con la ristrutturazione di tipo "B" ed inoltre:

- la realizzazione di un cordolo perimetrale in fase di rifacimento della copertura di altezza massima di cm 30;

Per gli edifici per i quali il POC ammette interventi di ristrutturazione edilizia conservativa di tipo C sono inoltre ammessi:

- il rialzamento del piano sottotetto al fine di renderlo abitabile nei casi in cui l'altezza minima originaria del locale da rendere abitabile sia pari ad almeno cm 150 che potrà essere portata a un minimo di m 2,20, tenendo conto di una pendenza del tetto del 30% e non superando l'altezza degli edifici esistenti;
- la realizzazione di volumi tecnici nei limiti di cui all'art. 73 e, all'interno degli ambiti di trasformazione urbana di cui all'art. 9, di autorimesse pertinenziali interrate, secondo quanto previsto dall'art. 21, purché la localizzazione della rampa di accesso non intacchi l'organicità dell'area libera di pertinenza;
- la realizzazione di addizioni volumetriche finalizzate al riuso ed alla riqualificazione architettonica degli organismi edilizi esistenti, nei limiti fissati dall'art. 36 comma 2 delle presenti norme.

Tali opere non possono, in ogni caso, comportare:

- la demolizione totale o parziale del fabbricato fatta eccezione per l'eliminazione di superfetazioni o elementi incongrui e per l'esecuzione di circoscritti interventi di demolizione/ricostruzione che si rendano indispensabili per comprovati motivi di sicurezza e/o di adeguamento sismico[20].

Art.38 – Interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva

1. Gli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva (Rr), ove comportanti la demolizione dell'immobile, sono consentiti solo in caso di comprovata precarietà strutturale dello stesso, che dovrà essere opportunamente documentata attraverso la presentazione di idonea certificazione a firma di un tecnico abilitato completa del

19 Modifica effettuata in seguito all'osservazione prot. n. 21740/2022 e prot. n. 21893/2022
20 Modifica effettuata in seguito all'osservazione prot. n. 21740/2022 e prot. n. 21893/2022

Copia informatica per consultazione

rilievo quotato dell'immobile.

2. Gli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva (Rr), sono quelli di cui all'art. 134 comma 1 lettera h) della L.R. 65/2014.-

3. ~~Tra gli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva sono consentiti altresì i seguenti interventi: gli interventi di **Ristrutturazione edilizia tipo "C"** con le seguenti limitazioni:~~

- ~~la realizzazione di addizioni volumetriche finalizzate al riuso ed alla riqualificazione architettonica degli organismi edilizi esistenti resta comunque ammessa nei limiti fissati dall'art. 36, comma 2 delle presenti norme.~~[21]

Art.39 – Interventi di ricostruzione di edifici crollati o demoliti

1. Gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti per vetustà, calamità naturali, eventi bellici o cause accidentali, sono volti al ripristino delle porzioni crollate e demolite previo accertamento della originaria consistenza e configurazione.

Per gli edifici parzialmente allo stato di rudere classificati di Valore (V) nell'Allegato N1D, è prescritta la conservazione delle parti architettoniche e strutturali ancora integre e/o recuperabili mediante interventi di consolidamento coerenti con le caratteristiche architettoniche degli organismi edilizi. Gli interventi dovranno dimostrare la compatibilità ed il rispetto dei caratteri storici, architettonici e tipologici originari, anche attraverso un linguaggio contemporaneo, nel rispetto della sagoma preesistente.

Ai sensi dell'art. 3 del DPR 380/2001, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli, di cui al D.Lgs 42/2004 e s.m.i. gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti si configurano quale ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente.

21 Modifica effettuata in seguito all'osservazione prot. n. 21740/2022 e prot. n. 21893/2022

Copia informatica per consultazione

Capo II – Il sistema insediativo

Art.40– Tessuti storici (CS)

1. Sono le parti identificate all'interno dei centri del sistema urbano del P.S. presenti al 1823 (catasto leopoldino) e riconosciute di valore storico, culturale ed architettonico, individuabili sia nei singoli edifici e complessi, sia nell'insieme dell'impianto insediativo, delle aree inedificate e degli spazi pubblici.

2. I tessuti storici (CS) e l'intero sistema originario della struttura insediativa storica (capoluogo e frazioni principali) ed il rapporto tra percorso generatore ed insediamento generato sono riconosciuti quale invariante Strutturale del territorio. Costituiscono elementi di invarianza:

- il rapporto storicizzato edificio/suolo definito dall'assetto morfologico e plano – altimetrico del terreno e dalle relative opere di contenimento e di sistemazione esterna;
- il rapporto storicizzato edificio/strada definito dai principali allineamenti planimetrici e dalle opere di connessione (distacchi dal filo stradale, recinzioni, logge o porticati, etc);
- rapporto storicizzato edificio/tessuto insediativo definito dagli allineamenti stradali, dal numero di piani e dai caratteri tipologici e morfologici degli edifici;
- la residenzialità nei centri storici quale elemento generatore della città antica e presupposto indispensabile alla conservazione dell'originaria identità di luogo urbano.

3. All'interno dei tessuti storici sono vietati interventi edilizi di nuovo impianto; sono consentiti esclusivamente interventi volti alla tutela e valorizzazione dei caratteri tipologici, morfologici e formali degli edifici esistenti, delle loro pertinenze e degli spazi vuoti, nonché di tutte le componenti che concorrono a definire gli elementi di invarianza descritti al punto 2. È inoltre ammessa la realizzazione di volumi tecnici nella misura strettamente necessaria per il superamento delle barriere architettoniche degli edifici ove non vi siano alternative progettuali e di ogni altra normativa tecnica di settore, purché ubicati in posizioni non visibili da strade e spazi pubblici e realizzati con soluzioni integrate sotto il profilo storico architettonico e percettivo.

4. I tessuti storici sono destinati prevalentemente e prioritariamente alla residenza e ai relativi servizi pubblici o di interesse pubblico. All'interno dei tessuti storici (CS) sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

a) residenziale
b) artigianale complementare alla residenza
c) commerciale, limitatamente agli esercizi di vicinato;
d) turistico –ricettiva;
e) direzionale,
f) di servizio.

A tal fine la disciplina di distribuzione e localizzazione delle funzioni di cui all'art. 98 della L.R. 65/2014 e s.m.i. individua le funzioni ammesse e regola i mutamenti delle destinazioni d'uso degli immobili, ivi comprese le aree di pertinenza e gli spazi aperti.

5. I progetti relativi agli immobili di cui al presente articolo devono documentare gli elementi tipologici, formali e strutturali che qualificano il valore degli immobili stessi e dimostrare la compatibilità degli interventi proposti con

Copia informatica per consultazione

la tutela e la conservazione dei suddetti elementi. Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sono realizzati nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio.

6. Il Piano Operativo riconosce gli spazi aperti di pertinenza edilizia (orti, giardini, etc) compresi all'interno dei tessuti storici (CS) come elementi di invarianza Strutturale del territorio. A tal fine tali spazi sono individuati come aree sottoposte a tutela integrale, da conservare e valorizzare nel rispetto delle loro caratteristiche e funzioni originarie. Tali aree devono conservare l'unitarietà formale storicizzata, mantenendo gli assetti vegetazionali, gli impianti arborei ed arbustivi, le opere di arredo, nonché gli elementi decorativi che si mostrano con essa coerenti; è vietato il frazionamento attraverso recinzioni o separazioni fisiche permanenti di qualsiasi natura. E' vietato l'abbattimento di qualsiasi pianta di alto o medio fusto salvo nei casi di morte della pianta o di dimostrato pericolo e/o danneggiamento degli edifici adiacenti; in tal caso si dovrà provvedere al reimpianto in pari numero nel rispetto delle specie arboree e arbustive e delle sedi di impianto originarie. Gli spazi aperti di pertinenza edilizia ubicati all'interno dei tessuti storici mantengono la destinazione a verde anche in caso di cambio di destinazione d'uso dell'edificio di cui costituiscono pertinenza e non possono essere utilizzate per altri usi o funzioni.

È vietata qualsiasi forma di nuova edificazione (anche interrata) incluse le costruzioni precarie o provvisorie (serre, baracche, capanni, ecc) o per deposito di materiali, nonché la realizzazione di piscine (interrate o fuori terra) e di campi da tennis.

Le presenti disposizioni valgono sia per le aree espressamente individuate con apposita sigla (O – Gp) che per le aree con la medesima destinazione ma contrassegnate con la sigla (CS) in quanto di dimensioni più contenute ed in stretto rapporto di pertinenzialità con l'edificato.

7. All'interno degli Ambiti di trasformazione di cui all'art. 71 del P.S. sono individuati con apposito segno grafico nella Tav.P3, su base C.T.R. aggiornata in scala 1: 2.000, i seguenti tessuti storici CS):

CS5_1	Nucleo storico di Ulignano
CS 12_1	Centro storico di San Gimignano
CS 17_1	Borgo di Santa Lucia
CS 20_1	Centro storico di Castel San Gimignano

8. CS 5/1 - Nucleo storico di Ulignano: Il POC riconosce il primo nucleo insediativo della frazione di Ulignano quale tessuto consolidato storico da salvaguardare e valorizzare. A tal fine gli interventi sugli immobili, sui complessi edilizi e sulle aree libere ricadenti all'interno del tessuto storico, debbono perseguire la loro riqualificazione attraverso la ripulitura dell'involucro edilizio da superfetazioni e aggiunte successive; l'identificazione dei caratteri tipologici e morfologici di pregio da sottoporre a tutela; la sistemazione delle aree di pertinenza degli edifici con l'eliminazione delle strutture precarie e di ogni altro elemento incongruo; il rifacimento e la manutenzione della viabilità pubblica e di interesse pubblico. L'Amministrazione Comunale potrà predisporre uno specifico strumento di dettaglio per la tutela e la valorizzazione del patrimonio insediativo, che individui e disciplini gli interventi relativi agli organismi edilizi ed alla riqualificazione del sistema degli spazi di mobilità e di relazione (spazi pubblici, percorsi,aree verdi, ecc) anche in rapporto con il territorio rurale circostante. Nelle more della formazione di tale strumento, sul patrimonio edilizio esistente sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia conservativa di tipo A ai sensi dell'art. 37 delle presenti norme da attuarsi attraverso

Copia informatica per consultazione

intervento edilizio diretto. Sono consentite le destinazioni d'uso di cui al precedente comma 4.

9. CS 12/1 - Centro storico di San Gimignano: Al fine di preservare l'alto valore storico-artistico, culturale e paesaggistico del centro storico di San Gimignano, dichiarato patrimonio dell'umanità dall'UNESCO, è prescritto il rispetto assoluto dei caratteri distintivi (tipologici, morfologici, stilistici e formali) del patrimonio architettonico esistente e, più in generale, del tessuto edilizio consolidato comprensivo dei manufatti minori (edicole, tabernacoli, etc) e degli spazi aperti sia pubblici che privati.

Tutti gli interventi edilizi devono rispettare le prescrizioni contenute nel Decreto n. 129 del 13 settembre 2017 del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo.

In coerenza con gli indirizzi del Piano Strutturale, il POC fa proprio il Piano Particolareggiato per il centro storico redatto dal Prof. Ludovico Quaroni (Piano Quaroni); pertanto per intervenire sugli immobili e nelle aree ricomprese all'interno del centro storico di San Gimignano, debbono osservarsi tutte le indicazioni e prescrizioni del Piano Quaroni con particolare riferimento alle schede riassuntive riferite a ciascuna UMI (unità minima d'intervento) e ai dati di analisi e di progetto ivi contenuti.

La disciplina del Piano Quaroni relativa alle destinazioni d'uso, attuali e previste, dei singoli immobili o di porzioni di essi ricadenti all'interno del centro storico di San Gimignano, ha valore ed efficacia di disciplina di distribuzione e localizzazione delle funzioni ai sensi e per gli effetti dell'art. 98 della L.R. 65/2014 e s.m.i..

Fino a quando non entrerà in vigore una nuova disciplina urbanistico – edilizia di dettaglio relativa al centro storico di San Gimignano le definizioni degli interventi ammessi dal Piano Quaroni sono così sostituite:

Piano Quaroni	*Piano Operativo*
Categoria d'intervento: A	Manutenzione ordinaria
Categoria d'intervento: B	Manutenzione straordinaria
Categoria d'intervento: C	Restauro e risanamento conservativo
Categoria d'intervento: D1	Restauro e risanamento conservativo
Categoria d'intervento: D2	Ristrutturazione edilizia conservativa tipo A
Categoria d'intervento: D3	Ristrutturazione edilizia conservativa tipo B
Categoria d'intervento: E	Ristrutturazione edilizia ricostruttiva

Per le aree riclassificate dal POC e quindi non più ricadenti all'interno del tessuto storico (CS) sono superate le previsioni contenute nella schedatura del Piano Quaroni.

All'interno del centro storico di San Gimignano è vietata in ogni caso:

- interventi edilizi di nuovo impianto;
- la realizzazione di piscine, interrate o fuori terra, e di campi da tennis nelle aree di pertinenza degli edifici;
- la realizzazione di nuovi abbaini sulle coperture;
- l'apertura di nuovi accessi carrabili;
- l'installazione esterna degli apparecchi di climatizzazione sia sulle facciate che sui tetti;
- l'installazione di pannelli fotovoltaici sia a terra che sui tetti e dei pannelli solari termici limitatamente al perimetro del sito UNESCO.

All'interno del centro storico di San Gimignano sono identificate con apposito segno grafico nella Tav. P3 su base

Copia informatica per consultazione

C.T.R. aggiornata in scala 1:2.000 le seguenti aree di riqualificazione con destinazione mista e/o per usi specialistici di cui all'art. 50 delle presenti norme:

RQr 12_1	Area ex cantine Bruni – Via Quercecchio
RQm 12_2	Area di recupero per servizi socio-sanitari: Complesso ospedaliero di S. Fina, S. Gimignano (PdR approvato con DCC n°82 del 16/01/2014 e convenzionato)
RQm 12_3	Area di recupero con destinazione mista: Ex convento di San Domenico, S.Gimignano

Nell'ambito di tali interventi il POC individua le seguenti aree a prevalente o totale destinazione pubblica o di interesse pubblico:

RQm 12_2	Area di recupero per servizi socio-sanitari: Complesso ospedaliero di S. Fina, S. Gimignano (PdR approvato con DCC n°82 del 16/01/2014 e convenzionato)
RQm 12_3	Area di recupero con destinazione mista: Ex convento di San Domenico, S.Gimignano

Nelle Schede normative e di indirizzo (Allegato N1A) è contenuta la disciplina d'intervento riferita a ciascuna delle aree di riqualificazione.

Con riguardo agli spazi aperti sono sottoposti a tutela integrale nella loro consistenza materiale e vegetazionale, con inclusione delle opere di arredo e degli elementi decorativi, sia gli orti e i giardini privati sia i parchi e i giardini pubblici cittadini. A tal fine sono consentiti unicamente interventi di manutenzione e di restauro; sono vietati i frazionamenti attraverso recinzioni o separazioni fisiche permanenti di qualsiasi natura e le pavimentazioni, anche in modo permeabile, oltre il 30% della superficie. Gli orti e i giardini privati devono conservare la propria originaria funzione a servizio della residenza e non seguono gli eventuali mutamenti di destinazione d'uso dei locali a cui sono in servizio. Gli impianti arborei ed arbustivi originari devono essere conservati e completati mediante il reintegro degli esemplari mancanti, morti o ammalorati, nel rispetto delle specie e delle sedi di impianto originarie.

10. CS 17/1 - Borgo di Santa Lucia: il POC riconosce il borgo di Santa Lucia quale tessuto consolidato storico connotato da condizioni di degrado. Il recupero dei complessi edilizi, degli immobili o parti di essi e delle aree libere ricadenti all'interno del borgo di Santa Lucia, si attua attraverso la disciplina di dettaglio definita nella Tav. P3 – Centro Storico di Santa Lucia: disciplina del patrimonio edilizio esistente.

Il POC prevede in particolare:

- la riqualificazione e la valorizzazione della piazza centrale che, con la chiesa e gli altri edifici che vi prospettano, costituisce un tipico esempio d' impianto di borgo rurale;
- il collegamento con il Parco di S. Lucia (TRm 18_1) attraverso un percorso organico che consenta un progressivo passaggio dall'area sportiva al paesaggio agrario, originariamente integrato al centro storico;
- il recupero a funzioni compatibili degli organismi edilizi ad oggi inutilizzati;
- la complessiva valorizzazione del borgo attraverso il riconoscimento dei tratti identitari da sottoporre a tutela.

11. CS 10/1 - Centro storico di Castel San Gimignano: Il Piano Operativo riconosce il centro storico di Castel San Gimignano quale ambito connotato da episodi di degrado e ne prescrive la riqualificazione e la valorizzazione attraverso uno specifico Piano di Recupero, di iniziativa pubblica o privata, avente i contenuti stabiliti dal vigente regolamento edilizio comunale. Il Piano di Recupero individua le singole UMI e assicura la tutela e la

Copia informatica per consultazione

conservazione dei caratteri di pregio del centro storico di Castel San Gimignano attraverso una rigorosa disciplina di recupero dei complessi edilizi, degli immobili, degli isolati e delle aree libere ricadenti all'interno di tale ambito. Il Piano di Recupero prevede in particolare:

- il restauro della cinta muraria risalente ai primi del sec. XIV di altissimo valore storico e culturale;
- la realizzazione di una passeggiata con sistemazione a verde lungo il perimetro della suddetta cinta muraria;
- il recupero a funzioni compatibili degli organismi edilizi ad oggi inutilizzati;
- la complessiva valorizzazione del borgo attraverso il riconoscimento dei tratti identitari da sottoporre a tutela.
- A tal fine il Piano di Recupero individua le unità minime d'intervento (UMI) e contiene per ciascuna UMI:
- l'indagine storica con l'identificazione delle fasi di crescita degli organismi edilizi;
- l'analisi tipo – morfologica con l'individuazione dello schema d'impianto Strutturale e distributivo originario e dei caratteri architettonici di pregio;
- lo stato di conservazione del patrimonio edilizio e delle aree libere e la classificazione in base al valore architettonico e ambientale;
- la disciplina tecnica per il recupero degli edifici, con indicazione delle modalità d'intervento, delle destinazioni d'uso ammissibili, dei materiali e delle soluzioni architettoniche da adottare;
- una specifica disciplina d'intervento per le aree libere, riferita sia agli spazi pubblici o di uso pubblico, sia a quelli privati, con indicazione dei materiali da impiegare per pavimentazioni, recinzioni e sistemazioni esterne in generale, degli elementi di arredo e dei sistemi di illuminazione;
- l'analisi del reticolo stradale, corredata da una specifica disciplina tecnica, finalizzata al riconoscimento ed alla ricomposizione dell'originaria maglia insediativa storica.

Il Piano di Recupero può prevedere interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione urbanistica. In assenza di Piano di Recupero sono ammessi interventi fino al restauro e risanamento conservativo di cui all'art. 36 delle presenti norme.

Nel rispetto degli obiettivi e degli indirizzi sopra enunciati, in alternativa alla redazione del Piano di Recupero, l'Amministrazione comunale potrà definire una disciplina di dettaglio che stabilisca le strategie generali e la disciplina di intervento per categorie ed ambiti.

All'interno del centro storico di Castel San Gimignano è individuata con apposito segno grafico nella Tav.P3, la seguente "Area di riqualificazione con destinazione residenziale" di cui all'art. 43 delle presenti norme:

RQr 20_1	Area compresa tra la piazza della chiesa e il lato nord della cinta muraria

Nelle Schede normative e di indirizzo (Allegato N1A) è contenuta la disciplina d'intervento riferita all'area di riqualificazione sopra indicata.

12. I tessuti storici (CS) hanno il valore e l'efficacia delle zone A di cui al d.m.1444/1968.

Copia informatica per consultazione

Art.41 – Tessuti residenziali consolidati (RE)

1. Sono le aree caratterizzate dalla presenza di tessuti insediativi prevalentemente residenziali d'impianto ottocentesco o del primo novecento, di recente formazione o tuttora in corso di formazione, realizzate con o senza piano attuativo o caratterizzati da carenza di disegno urbano e eterogeneità delle tipologie edilizie. Tali aree sono individuate all'interno degli Ambiti di trasformazione di cui all'art. 71 del Piano Strutturale e perimetrate nella Tav. P3 su base C.T.R. aggiornata in scala 1:2.000.

2. All'interno dei tessuti residenziali consolidati (RE)sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

a) residenziale;
b) artigianale complementare alla residenza;
c) commerciale, limitatamente agli esercizi di vicinato;
d) direzionale;
e) turistico –ricettiva, limitatamente alle destinazioni già in essere all'adozione del POC;
f) di servizio.

3. I Tessuti residenziali consolidati hanno il valore e l'efficacia delle zone B di cui al d.m. 1444/1968 e si suddividono in:

RE 1	Tessuti residenziali densi ad edificazione continua
RE 2	Tessuti residenziali consolidati omogenei con edilizia discontinua
RE 3	Tessuti residenziali consolidati con edilizia ad omogeneità limitata
RE 4	Tessuti residenziali di recente formazione o in via di completamento

4. RE1 - Tessuti residenziali densi ad edificazione continua

Sono tessuti residenziali caratterizzati da una densità d'impianto con edificazione continua filo strada, di formazione ottocentesca o del primo novecento, ovvero villini isolati risalenti al medesimo periodo. All'interno di tali tessuti sono ammessi interventi sul patrimonio edilizio esistente, tramite intervento edilizio diretto, fino alla ristrutturazione edilizia di tipo A come definita all'art. 37 comma 2.1 delle presenti norme.

5. RE2 - Tessuti residenziali consolidati omogenei con edilizia discontinua

Sono tessuti residenziali consolidati omogenei con edilizia discontinua isolata sul lotto, risalenti al secondo novecento. All'interno di tali tessuti sono ammessi interventi sul patrimonio edilizio esistente, tramite intervento edilizio diretto, fino alla ristrutturazione edilizia di tipo B come definita all'art. 37 comma 2.2 delle presenti norme.

6. RE3 - Tessuti residenziali consolidati con edilizia ad omogeneità limitata

Sono tessuti residenziali consolidati con edilizia ad omogeneità limitata, talora con tessuto funzionalmente promiscuo. All'interno di tali tessuti sono ammessi interventi sul patrimonio edilizio esistente, tramite intervento edilizio diretto, fino alla ristrutturazione edilizia di tipo C come definita all'art. 37 ~~comma 2.34~~[22] delle presenti norme.

22 Modifica effettuata in seguito all'osservazione prot. n. 21740/2022 e prot. n. 21893/2022

Copia informatica per consultazione

7. RE4 - Tessuti residenziali di recente formazione o in via di completamento

Sono tessuti residenziali di recente formazione o in via di completamento, con tipi edilizi ad edificazione continua interna al lotto (case a schiera, case in linea, etc). Sono ivi compresi gli interventi in corso di realizzazione per i quali sono stati rilasciati i necessari titoli abilitativi e sono iniziati i lavori alla data di adozione del presente POC. All'interno di tali tessuti sono ammessi interventi sul patrimonio edilizio esistente, tramite intervento edilizio diretto, fino alla ristrutturazione edilizia di tipo C come definita all' 37 ~~comma 2.34~~[23] delle presenti norme.

8. Episodi incoerenti con il contesto urbano ed ambientale ed edifici di scarso pregio

All'interno dei tessuti residenziali consolidati il POC. individua i singoli episodi di forte discontinuità con il tessuto adiacente caratterizzati da elementi di incongruenza con il contesto di riferimento. Sono quindi identificati con gli appositi simboli nella Tav. P3:

- (●) Gli edifici di scarso pregio da riqualificare, per i quali è ammesso l'intervento edilizio diretto fino alla ristrutturazione edilizia di tipo C e la ristrutturazione edilizia ricostruttiva di cui all'art. 37 ~~38 comma 2.34~~[24] delle presenti norme, con la possibilità di realizzare il rialzamento di un piano per gli edifici con il solo piano terra.
- (*) Gli edifici che determinano episodi incoerenti con il contesto, per i quali è ammesso l'intervento edilizio diretto fino alla sostituzione edilizia nel rispetto della SE e del Volume esistente. In presenza di particolari condizioni di degrado l'amministrazione comunale potrà individuare gli interventi di riqualificazione attraverso ristrutturazione urbanistica, con le procedure della rigenerazione urbana di cui all'art. 125 della L.R. 65/2014 e s.m.i.. In tal senso dovranno essere individuate le aree di riqualificazione di interesse pubblico nonché le eventuali aree di trasferimento/atterraggio dei volumi ricostruiti.
- (▲) Gli edifici per i quali è ammesso l'intervento di ristrutturazione edilizia ricostruttiva di cui all'art. 38 delle presenti norme
- (⬟) Per l'edificio identificato sono ammessi interventi di adeguamento dell'accessibilità mediante la realizzazione di rampa pedonale a quota inferiore al piano di campagna per l'accesso ai locali seminterrati
- (■) Per gli edifici contraddistinti da questo simbolo si ammettono interventi fino alla ristrutturazione edilizia ricostruttiva di cui all'art. 134, comma 1, lett. h) punto 2 della Lr 65/2014. Per la porzione di immobile di proprietà privata è ammessa la destinazione d'uso residenziale limitatamente all'utilizzo come autorimessa pertinenziale privata. Per la porzione di immobile di proprietà pubblica sono ammesse tutte le funzioni pubbliche, previa approvazione del progetto definitivo da parte della Giunta Comunale[25].

Art.42 – Tessuti produttivi esistenti (TP)

1. Sono le aree caratterizzate dalla presenza di tessuti insediativi di tipo produttivo, consolidati o in corso di completamento, in cui sono insediate in larga prevalenza attività artigianali o industriali. Tali aree sono individuate all'interno degli Ambiti di trasformazione definiti dal Piano Strutturale e perimetrate nella Tav. P5 su base C.T.R. aggiornata in scala 1:2.000.

23 Modifica effettuata in seguito all'osservazione prot. n. 21740/2022 e prot. n. 21893/2022

24 Modifica effettuata in seguito all'osservazione prot. n. 21740/2022 e prot. n. 21893/2022

25 Recepimento delle disposizioni di cui alla variante puntuale alla scheda RQm 13_1 come da D.C.C. 75/2022

Copia informatica per consultazione

2. All'interno dei tessuti produttivi esistenti (TP) sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- industriale e artigianale;
- commerciale al dettaglio, limitatamente agli esercizi di vicinato;
- direzionale;
- di servizio e opere pubbliche e/o di interesse pubblico;
- commerciale all'ingrosso e depositi, compresi depositi di merci a cielo aperto.

È inoltre ammesso l'utilizzo di immobili a destinazione industriale o commerciale per usi connessi all'attività agricola, secondo le modalità previste dall'art. 75 della L.R. 65/2014 e s.m.i.e dal Regolamento di Attuazione n. 63R/2016, senza che ciò determini mutamento della destinazione d'uso degli immobili stessi.

3. All'interno dei tessuti produttivi esistenti non è ammessa la realizzazione di nuovi alloggi di servizio. Sugli alloggi esistenti sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia di tipo C come definita all'art. 37 ~~38 comma 2.3~~ [26]delle presenti norme

4. È vietato l'insediamento di aziende a rischio d'incidente rilevante, limitatamente ai soli stabilimenti che detengono sostanze pericolose in quantità superiori ai limiti indicati nell'Allegato 1 del d.lgs. 17 agosto 1999 n. 34 come modificato ed integrato dal d.lgs. 21 settembre 2005 n.238. Sono ammesse le industrie insalubri riconducibili alla prima classe di cui all'art. 216 del T.U.LL.SS. 27 luglio 1934 n. 1265, a condizione che l'esercente l'attività dimostri che, per l'introduzione di nuovi metodi o speciali cautele, l'esercizio della stessa non rechi alcun nocumento alla salute del vicinato e ottenga, in tal senso, il parere favorevole dell'Azienda U.S.L., dell'A.R.P.A.T. e degli altri organi competenti.

5. Gli interventi all'interno dei tessuti produttivi esistenti sono finalizzati:

- al mantenimento e miglioramento degli equilibri insediativi, anche mediante incremento delle dotazioni di parcheggio ad uso privato e delle superfici permeabili di pertinenza.
- alla riqualificazione degli assetti insediativi e degli spazi pubblici, anche mediante il ridisegno o la sostituzione dell'edificato di scarsa qualità estetica e costruttiva, privilegiando i linguaggi dell'architettura contemporanea.
- ad una migliore efficienza energetica degli insediamenti produttivi attraverso il contenimento dei consumi energetici e l'impiego di fonti energetiche rinnovabili.

6. Nel rispetto delle finalità di cui al comma precedente sono consentiti, tramite intervento edilizio diretto, interventi sugli edifici esistenti fino alla ristrutturazione edilizia ricostruttiva come definita all'art. 38 delle presenti norme. È ammessa la sostituzione edilizia di cui all'art. 39 in presenza di edifici di scarsa qualità estetica e costruttiva, in pessimo stato di conservazione e inadeguati a rispondere dal punto di vista prestazionale alle esigenze di sviluppo e riorganizzazione delle attività produttive insediate.

Sono altresì consentiti interventi di completamento del tessuto edilizio esistente anche tramite addizione di volumi o sopraelevazione, nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

- Rapporto di copertura: Rc max 60%
- Altezza massima: H max 15 ml.

7. Nella realizzazione degli ampliamenti debbono rispettarsi le seguenti prescrizioni:

26 Modifica effettuata in seguito all'osservazione prot. n. 21740/2022 e prot. n. 21893/2022

Copia informatica per consultazione

- Dovrà essere rispettato l'allineamento sul fronte strada degli edifici esistenti.
- Dovrà essere assicurata la coerenza architettonica ed il corretto inserimento dei nuovi volumi rispetto all'edificio preesistente ed al contesto di riferimento.
- Dovrà essere verificata la dotazione di parcheggi di cui agli artt. 19 e 20 nel rispetto delle vigenti norme statali e regionali.
- All'interno del lotto dovrà essere garantita una superficie permeabile, come definita all'art. 20 delle presenti norme, non inferiore al 25% dell'intera superficie.
- Dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti necessari per il contenimento dei consumi energetici ed idrici degli edifici in applicazione delle disposizioni del vigente Regolamento Edilizio comunale in materia di bioedilizia, risparmio energetico e sviluppo delle fonti rinnovabili e nel rispetto della normativa nazionale e regionale in materia.
- In caso di ampliamenti con estensione di superficie superiore o uguale 100 mq è obbligatoria l'installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili in modo tale da garantire una produzione energetica non inferiore a 5 kw per unità produttiva.

8. Il POC conferma le previsioni e le potenzialità residue del previgente PRG in riferimento alle seguenti zone "D" soggette a piani urbanistici attuativi già approvati e convenzionati:

PIP in loc. Fugnano	SE residua: 3.500 mq.
Piano di lottizzazione industriale in loc. Palagetta – Badia a Elmi	SE residua: 7.000 mq.

All'interno del PIP il lotto residuo di proprietà comunale potrà essere utilizzato per funzioni pubbliche o di interesse pubblico legate all'attività istituzionale dell'Ente.

Per l'area PIP in loc. Fugnano, alla scadenza delle convenzioni di assegnazione dei lotti, sono ammesse le destinazioni funzionali di cui al comma 2 del presente articolo, nel rispetto delle disposizioni dell'art. 18 delle NTA.

9. È ammessa la possibilità di realizzare strutture leggere in legno o ferro, semplicemente appoggiate al suolo (tettoie e simili) a servizio delle attività produttive nel limite del 30% della superficie coperta degli edifici esistenti. La realizzazione di tali strutture, comunque non assimilabili a volumetrie edilizie, è subordinata alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione applicati nella misura minima ed alla sottoscrizione di un atto d'obbligo unilaterale, in cui la proprietà si impegna a demolire le strutture una volta cessata l'attività, fornendo in proposito idonee garanzie. Il Consiglio Comunale stabilisce le forme di garanzia in sede di approvazione dello schema di atto d'obbligo.

10. "Nell'area identificata con il simbolo TP* sono ammesse attività di servizio e funzionali all'attività produttiva esistente, quali spazi di manovra e movimentazione mezzi e materiali, con esclusione di qualsiasi intervento edificatorio o altre trasformazioni di carattere permanente che comportino l'impermeabilizzazione del suolo. Tale area concorre alla determinazione della superficie permeabile complessiva del lotto".

Art. 43 – Aree di riqualificazione con destinazione residenziale (RQr)

Copia informatica per consultazione

1. Sono le aree di riqualificazione urbanistica e paesaggistica connotate da condizioni di degrado, a prevalente destinazione residenziale, coincidenti con gli Ambiti di trasformazione o comprese all'interno di Ambiti di trasformazione più vasti, individuate secondo i criteri stabiliti dal Piano Strutturale, anche a seguito di specifiche varianti, e perimetrate in parte nella Tav. P1 "Disciplina e uso del suolo per le aree agricole" su base C.T.R. in scala 1:10.000 ed in parte nella Tav. P3 "Disciplina per la gestione e la trasformazione degli assetti insediativi" su base C.T.R. aggiornata in scala 1:2.000.

2. Il risanamento ed il riuso delle aree connotate da condizioni di degrado assume rilevanza strategica per i processi di sviluppo sostenibile del territorio nonché per la riqualificazione e valorizzazione del patrimonio insediativo e ambientale. Sono fatti salvi i casi in cui risultino ancora insediate attività produttive che non è possibile delocalizzare.

3. Il POC in conformità ai disposti di cui all'art. 100 comma 3 del P.S. riconosce le seguenti aree di riqualificazione a destinazione residenziale (RQr):

RQr 3_1	Ambito di riqualificazione della ex cartiera di San Galgano
RQr 5_1	Recupero annessi ex agricoli in loc. Ulignano, Via Sottobosco
RQr 5_2	Recupero annessi ex agricoli in loc. Ulignano posti sul retro di Viale Valdelsa
RQr 9_1	Ambito di riqualificazione dell'ex azienda agricola Buonriposo
RQr 11_1	Ambito di riqualificazione dell'area ex produttiva CMM in loc. Strada
RQr 12_1	Area ex cantine Bruni – Via Quercecchio
RQr 13_1	Recupero area ex Mugnaini in loc. Pecciarino
RQr 13_2	Area di recupero e ricucitura in loc. Pod. Le Mosse
RQr 13_3	Area degradata da riqualificare in loc. Pod. Le Mosse
RQr 14_1	Area ex produttiva in loc. Fugnano – Belvedere – Le Mosse
RQr 17_1	Recupero annessi ex agricoli in loc. Santa Lucia
RQr 20_1	Area compresa tra la piazza della chiesa e il lato nord della cinta muraria, loc. Castel San Gimignano

4. La disciplina specifica riferita alle aree di cui al comma 3 è contenuta nelle "Schede normative e di indirizzo" il cui repertorio completo è contenuto nell'Allegato N1A delle presenti norme. In ciascuna scheda sono tra l'altro indicati:

- Il soggetto (pubblico e/o privato) cui compete l'iniziativa per l'attuazione dell'intervento di riqualificazione.
- Le finalità dell'azione di riqualificazione.
- Lo strumento previsto per l'attuazione dell'intervento (piano attuativo, intervento diretto, intervento convenzionato).
- Le modalità, i tempi e le fasi di attuazione con l'eventuale identificazione delle UMI.
- I dimensionamenti, le destinazioni d'uso ammissibili e la disciplina urbanistica di dettaglio.
- La definizione dell'impianto urbanistico generale (viabilità, aree per standard a verde e a parcheggi, aree edificabili, distanze minime, etc).
- Gli interventi e/o le attrezzature pubbliche o di interesse pubblico da realizzarsi contestualmente

Copia informatica per consultazione

all'intervento di riqualificazione.

- Le quote da assegnare per alloggi di edilizia residenziale con finalità sociali in misura non inferiore al 10% della volumetria recuperata (ove previsto).
- Gli obblighi e le prescrizioni da riportare nell'eventuale convenzione o atto unilaterale d'obbligo che dovrà regolamentare la realizzazione dell'intervento ed i rapporti tra le parti.
- Le invarianti strutturali e le eventuali discipline speciali riferite all'area d'intervento.
- La disciplina degli immobili e delle aree comprese nell'area di riqualificazione in caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del Piano Operativo in difetto di approvazione del progetto edilizio.
- La fattibilità geologica dell'intervento.
- Le misure di compensazione e mitigazione derivanti dal processo di valutazione integrata.

5. Per la realizzazione degli interventi, da attuarsi secondo quanto specificato per ciascuna area nelle succitate "Schede normative e di indirizzo" (Allegato N1A), valgono le seguenti disposizioni generali:

- Il progetto dovrà armonizzarsi con il contesto ambientale di riferimento e perseguire il recupero e la valorizzazione urbanistica dell'area, conservando ogni elemento significativo preesistente che permetta, anche dopo l'intervento, la lettura dell'impianto originario.
- Il recupero degli edifici dovrà salvaguardare ogni elemento significativi e/o di pregio e consentire, attraverso la conservazione dei segni distintivi, la riconoscibilità dei caratteri tipologici e morfologici preesistenti.
- Il progetto dovrà essere inserito correttamente nel contesto urbano ed ambientale, tenendo conto in particolare degli edifici esistenti, ove presenti, e dei loro caratteri tipo-morfologici e qualitativi.
- La quota del piano terreno non potrà essere superiore a cm 100 rispetto alla quota del piano di campagna originario.
- All'interno dell'area dovrà essere garantita una superficie permeabile, come definita all'art. 20 delle presenti norme, non inferiore al 35% dell'intera superficie dell'area.
- La convenzione da allegare ai piani attuativi e/o ai progetti convenzionati, nei casi in cui sia dimostrata l'impossibilità e/o l'inopportunità di reperire gli standard all'interno dell'area, potrà prevedere procedure di monetizzazione finalizzate all'attuazione di standard già programmati dall'A.C. e specificamente individuati ed ubicati.
- Dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti necessari per il contenimento dei consumi energetici ed idrici degli edifici in applicazione delle disposizioni del vigente Regolamento Edilizio comunale in materia di bioedilizia, risparmio energetico e sviluppo delle fonti rinnovabili e nel rispetto della normativa nazionale e regionale in materia.
- Per tutti gli interventi di recupero posti in zona extraurbana dovrà essere sottoscritta apposita convenzione con l'Amministrazione Comunale con la quale vengono assunti tutti gli impegni per la fornitura dei servizi essenziali (acqua, gas, energia elettrica, smaltimento reflui, etc) ed il potenziamento delle reti laddove ritenuto necessario dall'ente gestore.

6. Le previsioni di cui al presente articolo perdono efficacia nei termini previsti dall'art. 95 della L.R. 65/2014 e s.m.i..

7. L'ammissibilità degli interventi di cui al presente articolo resta subordinata alla verifica puntuale della effettiva consistenza degli edifici esistenti in termini di SE e Volume; in caso di discordanze con i dati riportati nelle Schede

Copia informatica per consultazione

normative e di indirizzo (All. N1) saranno proporzionalmente ridotte le quantità da recuperare.

Art. 44 - Aree di integrazione e completamento dei tessuti residenziali esistenti (CPr)

1. Sono le aree libere, di limitata estensione, collocate in tessuti già urbanizzati a prevalente destinazione residenziale e perimetrate nella Tav. P3 su base C.T.R. aggiornata in scala 1:2.000, nelle quali sono possibili modesti interventi di nuova edificazione o di addizione volumetrica finalizzati al completamento sia formale che funzionale del tessuto edilizio.

2. Il POC individua all'interno degli Ambiti di trasformazione definiti dal Piano Strutturale le seguenti aree di integrazione e completamento dei tessuti residenziali esistenti:

CPr 4_1	Area di completamento del tessuto edilizio in loc. Pancole
CPr 5_1	Ricucitura del tessuto edilizio in loc. Crocetta
CPr 5_2	Addizione di volumi all'interno di un lotto esistente in loc. Ulignano, Viale Valdelsa
CPr 16_1	Addizione di volumi all'interno di un lotto esistente in loc. Santa Chiara
CPr 20_1	Lotto libero a ricucitura del tessuto edilizio in loc. Castel San Gimignano
CPr 20_2	Lotto di completamento in loc. Castel San Gimignano

3. La disciplina specifica riferita alle aree di cui al comma 2 è contenuta nelle "Schede normative e di indirizzo" il cui repertorio completo è contenuto nell'Allegato N1A delle presenti norme. In ciascuna scheda sono tra l'altro indicati:

- Lo strumento previsto per l'attuazione dell'intervento.
- Il dimensionamento, le destinazioni d'uso ammissibili e la disciplina urbanistica di dettaglio.
- La definizione dell'impianto urbanistico generale (viabilità, aree per standard a verde e a parcheggi, aree edificabili, distanze minime, etc), attraverso la definizione di uno specifico Schema Direttore.
- Le eventuali attrezzature pubbliche o di interesse pubblico da realizzarsi contestualmente all'intervento di completamento.
- La disciplina degli immobili e delle aree comprese nell'area di completamento in caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del Piano Operativo in difetto di approvazione del progetto edilizio.
- La fattibilità geologica dell'intervento.
- Le eventuali misure di compensazione e mitigazione derivanti dal processo di VAS.
- La presenza di Beni Paesaggistici individuati dal vigente PIT-PPR.

4. Ferme restando le limitazioni e/o prescrizioni contenute nelle succitate "Schede normative e di indirizzo", nelle aree di cui al presente articolo il Piano Operativo si attua di norma tramite intervento edilizio diretto e sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

a) residenziale;
b) commerciale al dettaglio, limitatamente agli esercizi di vicinato;
c) direzionale;

Copia informatica per consultazione

d) di servizio.

Valgono inoltre le seguenti disposizioni generali:

- Nella redazione del progetto si dovrà tener conto del contesto ambientale di riferimento e delle costruzioni circostanti e dei loro caratteri tipo-morfologici e qualitativi.
- Dovrà essere rispettato l'allineamento sul fronte strada degli edifici esistenti.
- Salvo diverse e/o specifiche disposizioni contenute nelle "Schede normative e di indirizzo", il carattere architettonico dei nuovi edifici dovrà essere riferito a modelli tipologici legati alla tradizione locale con volumetrie semplici, con copertura continua a padiglione o a capanna e manto in coppi e tegole, materiali di finitura di tipo tradizionale in muratura intonacata e vano scala da ricavarsi all'interno del volume costruito. Non sono consentite terrazze a tasca.
- La quota del piano terreno non potrà essere superiore a cm 100 rispetto alla quota del piano di campagna originario.
- Il rapporto massimo di copertura (Rc) non potrà essere superiore al 50% del lotto e dovrà essere garantita una superficie permeabile non inferiore al 25% dell'intera superficie dell'area.
- Dovrà essere verificata la dotazione di parcheggi di cui agli artt. 19 e 20 nel rispetto delle vigenti norme statali e regionali, anche in riferimento agli edifici o porzioni di essi preesistenti (ove presenti).
- Nei casi in cui sia verificata l'impossibilità di reperire gli standard e verde e parcheggio all'interno dell'area, l'AC potrà prevedere procedure di monetizzazione finalizzate all'attuazione di standard già programmati dall'A.C. e specificamente individuati ed ubicati, secondo le indicazioni della scheda.
- Tutti gli interventi sono subordinati alla presenza e/o alla contestuale realizzazione dei servizi essenziali (acqua, gas, energia elettrica, smaltimento reflui, etc), compreso il potenziamento delle reti laddove ritenuto necessario dall'ente gestore.

5. Ove i soggetti aventi titolo intendano usufruire solo parzialmente della capacità edificatoria assegnata dal POC a ciascuna delle aree di cui al comma 2, gli stessi devono presentare una proposta che comprenda l'utilizzazione dell'intero lotto, prevedendo una realizzazione per fasi successive, nel rispetto delle disposizioni contenute nella "Scheda normativa e di indirizzo".

6. Le previsioni di cui al presente articolo perdono efficacia nei termini previsti dall'art. 95 della LR 65/14 e s.m.i.

Art.45 - Aree di trasformazione degli assetti insediativi con destinazione residenziale (TRr)

1. Sono le aree di nuovo impianto, quindi prive delle opere di urbanizzazione, con destinazione prevalentemente residenziale e finalizzate al consolidamento del ruolo del capoluogo e delle frazioni maggiori ed alla riqualificazione ed integrazione dei tessuti incoerenti di margine. Tali aree, individuate e perimetrate nella Tav. P3 su base C.T.R. aggiornata in scala 1:2.000, assumono rilevanza strategica per i processi di sviluppo sostenibile del territorio nonché per la riqualificazione e valorizzazione dell'ambiente e del paesaggio e del patrimonio insediativo; esse si distinguono in:

- *aree PEEP*: zone da includere nei piani per la realizzazione di alloggi a carattere economico e popolare;
- *aree libere periurbane*: porzioni di terreno ben delimitate di modeste dimensioni e collocate in adiacenza a

Copia informatica per consultazione

tessuti già urbanizzati;

- *aree di addizione urbana*: aree non urbanizzate di maggiore consistenza e potenzialità edificatoria che incidono in maniera rilevante sugli assetti insediativi esistenti, determinando una crescita del tessuto edilizio.

2. Il Piano Operativo individua all'interno degli Ambiti di trasformazione definiti dal Piano Strutturale le seguenti Aree di trasformazione urbanistica con destinazione residenziale (TRr):

TRr 1_1	Area libera periurbana e recupero edificio ex produttivo in loc. Badia a Elmi, Via del Sasso
TRr 5_1	Area libera periurbana in loc. Ulignano sul retro di Viale Valdelsa
TRr 5_2	Area di addizione urbana in loc. Ulignano sul retro di Via della Fontana
TRr 5_3	Area libera periurbana in loc. Ulignano nei pressi degli impianti sportivi
TRr 5_4	Area di addizione urbana in loc. Ulignano in Via della Fontana – lato nord
TRr 17_1	Area di addizione urbana in loc. Santa Lucia

3. La disciplina specifica riferita alle aree di cui al comma 2 è contenuta nelle "Schede normative e di indirizzo" il cui repertorio completo è contenuto nell'Allegato N1A delle presenti norme. In ciascuna scheda sono tra l'altro indicati:

- Il soggetto (pubblico e/o privato) cui compete l'iniziativa per l'attuazione dell'intervento di trasformazione.
- Le finalità dell'azione di trasformazione.
- Lo strumento previsto per l'attuazione dell'intervento .
- Le istruzioni per la redazione del piano attuativo (ove previsto)/ PUC e gli eventuali contenuti obbligatori.
- Le modalità, i tempi e le fasi di attuazione con l'eventuale identificazione delle UMI.
- I dimensionamenti, le destinazioni d'uso ammissibili e la disciplina urbanistica di dettaglio.
- La definizione dell'impianto urbanistico generale (viabilità, aree per standard a verde e a parcheggi, aree edificabili, distanze minime, etc) attraverso la definizione di uno specifico Schema Direttore.
- Gli interventi e/o le attrezzature pubbliche o di interesse pubblico da realizzarsi contestualmente all'intervento di trasformazione.
- Le quote da assegnare per alloggi di edilizia residenziale con finalità sociali, ove previsto.
- I parametri di riferimento per l'applicazione della disciplina della perequazione urbanistica, ove prevista.
- Gli obblighi e le prescrizioni da riportare nell'eventuale convenzione o atto unilaterale d'obbligo che dovrà regolamentare la realizzazione dell'intervento e di rapporti tra le parti.
- Le invarianti strutturali e le eventuali discipline speciali riferite all'area d'intervento.
- La disciplina degli immobili e delle aree comprese nell'area di trasformazione in caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del Piano Operativo.
- La fattibilità geologica dell'intervento.
- Le misure di compensazione e mitigazione derivanti dal processo di VAS.
- La presenza di Beni Paesaggistici individuati dal vigente PIT-PPR

4. Ferme restando le limitazioni e/o prescrizioni contenute nelle succitate "Schede normative e di indirizzo" nelle

Copia informatica per consultazione

aree di cui al presente articolo il Piano Operativo si attua di norma tramite piano attuativo o intervento convenzionato, di iniziativa pubblica o privata, esteso all'intero comparto e sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

a) residenziale;
b) commerciale al dettaglio, limitatamente agli esercizi di vicinato;
c) direzionale;
d) di servizio.

5. Valgono inoltre le seguenti disposizioni generali:

- Nella redazione del progetto si dovrà tener conto del contesto ambientale di riferimento e delle costruzioni circostanti e dei loro caratteri tipo-morfologici e qualitativi.
- Salvo diverse e/o specifiche disposizioni contenute nelle "Schede normative e di indirizzo", il carattere architettonico dei nuovi edifici dovrà essere riferito a modelli tipologici legati alla tradizione locale con volumetrie semplici, con copertura a padiglione o a capanna e manto in coppi e tegole, materiali di finitura di tipo tradizionale in muratura intonacata e vano scala da ricavarsi all'interno del volume costruito. Non sono consentite terrazze a tasca. E' ammessa l'utilizzazione della pietra (con esclusione dei quarziti) in blocchi squadrati per lo zoccolo o lo stilobate. La finitura in mattoni a faccia vista è consentita nei contesti già caratterizzati dalla presenza di edifici con analoga finitura.
- La quota del piano terreno non potrà essere superiore a cm 100 rispetto alla quota del piano di campagna originario.
- La convenzione da allegare ai piani attuativi e/o ai progetti convenzionati, nei casi in cui sia dimostrata l'impossibilità e/o l'inopportunità di reperire tali standard all'interno dell'area, potrà prevedere procedure di monetizzazione finalizzate all'attuazione di standard già programmati dall'A.C. e specificamente individuati ed ubicati.
- dovrà essere garantita una superficie permeabile non inferiore al 35% dell'intera superficie dell'area.
- La superficie utile (SU) per gli alloggi di nuova costruzione non potrà essere di norma inferiore a mq 45.
- Dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti necessari per il contenimento dei consumi energetici ed idrici degli edifici in applicazione delle disposizioni del vigente Regolamento Edilizio comunale in materia di bioedilizia, risparmio energetico e sviluppo delle fonti rinnovabili e nel rispetto della normativa nazionale e regionale in materia.
- Tutti gli interventi sono subordinati alla presenza e/o alla contestuale realizzazione dei servizi essenziali (acqua, gas, energia elettrica, smaltimento reflui, etc...), compreso il potenziamento delle reti laddove ritenuto necessario dall'ente gestore.
- In sede di piano attuativo/PUC le suddette disposizioni generali possono essere integrate e meglio specificate sulla base di adeguati studi di dettaglio; eventuali lievi discordanze sono ammissibili tenuto conto della necessaria flessibilità in fase di progettazione legata al diverso livello di dettaglio, nonché ad eventuali prescrizioni degli Enti sovraordinati.

6. Ove i soggetti aventi titolo intendano usufruire solo parzialmente della capacità edificatoria assegnata dal POC a ciascuna delle aree di cui al comma 2, gli stessi devono presentare una proposta che comprenda l'utilizzazione

Copia informatica per consultazione

dell'intero lotto, prevedendone una realizzazione per fasi successive (Subcomparti funzionali), nel rispetto delle disposizioni contenute nella "Scheda normativa e di indirizzo".

7. Le previsioni di cui al presente articolo perdono efficacia nei termini previsti dall'art. 95 della L.R. 65/2014 e s.m.i.

Copia informatica per consultazione

Art.46 – Aree di trasformazione degli assetti insediativi con destinazione commerciale o mista o per usi specialistici (TRm)

1. Sono le aree di nuovo impianto individuate all'interno degli Ambiti di trasformazione definiti dal Piano Strutturale e perimetrate nella Tav. P3 su base C.T.R. aggiornata in scala 1:2.000, finalizzate alla localizzazione di strutture commerciali (medie strutture di vendita) o di attrezzature per usi specialistici o di strutture con più funzioni sia private che di interesse pubblico.

2. Il Piano Operativo individua le seguenti Aree di trasformazione urbanistica con destinazione commerciale o mista o per usi specialistici (TRm):

TRm 5_1	Area di trasformazione per la realizzazione di servizi in loc. Ulignano
TRm 5_2	Area di trasformazione con destinazione mista in loc. Ulignano
TRm 13_2	Area di trasformazione per la realizzazione di attrezzature e servizi in loc. Fugnano
TRm 13_3	Area di trasformazione per la realizzazione di servizi in loc. Fugnano
TRm 14_1	Area di trasformazione con destinazione mista in loc. Le Mosse
TRm 18_1	Area di trasformazione con destinazione mista per la creazione del Parco attrezzato di S.Lucia

3. La disciplina specifica riferita alle aree di cui al comma 2 è contenuta nelle "Schede normative e di indirizzo" il cui repertorio completo è contenuto nell'Allegato N1A delle presenti norme. In ciascuna scheda sono tra l'altro indicati:

- Il soggetto (pubblico e/o privato) cui compete l'iniziativa per l'attuazione dell'intervento di trasformazione.
- Le finalità dell'azione di trasformazione.
- Lo strumento previsto per l'attuazione dell'intervento.
- Le istruzioni per la redazione del piano attuativo (ove previsto) e gli eventuali contenuti obbligatori.
- I dimensionamenti, le destinazioni d'uso specifiche per ogni singola area e la disciplina urbanistica di dettaglio.
- La definizione dell'impianto urbanistico generale (viabilità, aree per standard a verde e a parcheggi, aree edificabili, distanze minime, etc) attraverso la definizione di uno specifico Schema Direttore.
- Gli obblighi e le prescrizioni da riportare nell'eventuale convenzione o atto unilaterale d'obbligo che dovrà regolamentare la realizzazione dell'intervento e di rapporti tra le parti.
- Le invarianti strutturali e le eventuali discipline speciali riferite all'area d'intervento.
- La disciplina degli immobili e delle aree comprese nell'area di trasformazione in caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del POC.
- La fattibilità geologica dell'intervento.
- Le misure di compensazione e mitigazione derivanti dal processo di valutazione ambientale strategica.

4. Ferme restando le limitazioni e/o prescrizioni contenute nelle succitate "Schede normative e di indirizzo", nelle aree di cui al presente articolo il Piano Operativo si attua di norma tramite piano attuativo o intervento convenzionato e valgono le seguenti disposizioni generali:

- Nella redazione del progetto si dovrà tener conto del contesto ambientale di riferimento e delle costruzioni circostanti e dei loro caratteri tipo-morfologici e qualitativi.

Copia informatica per consultazione

- Dovrà essere garantita una superficie permeabile non inferiore al 35% dell'intera superficie dell'area.
- Dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti necessari per il contenimento dei consumi energetici ed idrici degli edifici in applicazione delle disposizioni del vigente Regolamento Edilizio comunale in materia di bioedilizia, risparmio energetico e sviluppo delle fonti rinnovabili e nel rispetto della normativa nazionale e regionale in materia.
- Per le strutture con destinazione commerciale dovrà essere assicurato il reperimento di dotazioni di parcheggio ad uso privato per la sosta di relazione di cui all'art.20 delle presenti norme.
- Tutti gli interventi sono subordinati alla presenza e/o alla contestuale realizzazione dei servizi essenziali (acqua, gas, energia elettrica, smaltimento reflui, etc...), compreso il potenziamento delle reti laddove ritenuto necessario dall'ente gestore.

5. Le previsioni di cui al presente articolo perdono efficacia nei termini previsti dall'art. 95 della L.R. 65/2014 e s.m.i..

Art.47 – Aree produttive di completamento (CPp)

1. Sono le aree libere collocate in tessuti già urbanizzati a carattere produttivo, in cui sono insediate in larga prevalenza attività artigianali o industriali e nelle quali sono possibili modesti interventi di nuova edificazione finalizzati al completamento sia formale che funzionale del tessuto edilizio.

2. Il POC riconosce all'interno degli Ambiti di trasformazione definiti dal Piano Strutturale le seguenti Aree produttive di completamento dei tessuti esistenti (CPp) individuate e perimetrate nella Tav. P3 "Disciplina per la gestione e la trasformazione degli assetti insediativi" su base C.T.R. aggiornata in scala 1:2.000:

CPp 2_1	Lotto di completamento in loc. Badia a Elmi
CPp 2_2	Lotto di completamento in loc. Badia a Elmi

3. La disciplina specifica riferita alle aree di cui al comma 2 è contenuta nelle "Schede normative e di indirizzo" il cui repertorio completo è contenuto nell'Allegato N1A delle presenti norme. In ciascuna scheda sono tra l'altro indicati:

- Lo strumento previsto per l'attuazione dell' intervento (intervento diretto o intervento convenzionato).
- Il dimensionamento, le destinazioni d'uso ammissibili e la disciplina urbanistica di dettaglio.
- La definizione dell'impianto urbanistico generale (viabilità, aree per standard a verde e a parcheggi, aree edificabili, distanze minime,etc) attraverso la definizione di uno specifico Schema Direttore.
- Le eventuali attrezzature pubbliche o di interesse pubblico da realizzarsi contestualmente all'intervento di completamento.
- La disciplina degli immobili e delle aree comprese nell'area di completamento in caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del Piano Operativo.
- La fattibilità geologica dell'intervento.
- Le eventuali misure di compensazione e mitigazione derivanti dal processo di valutazione ambientale

Copia informatica per consultazione

strategica.

4. Ferme restando le limitazioni e/o prescrizioni contenute nelle succitate “Schede normative e di indirizzo” nelle aree di cui al presente articolo il Piano Operativo si attua tramite intervento edilizio diretto e sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

a) industriale e artigianale;
b) commerciale (con le limitazioni di cui al successivo comma 5);
c) direzionale;
d) di servizio;

5. Nei casi di cui alla lettera b) del comma 4 la destinazione commerciale è ammessa per i soli esercizi di vicinato e limitatamente ad una porzione degli edifici non superiore del 30% della superficie coperta se finalizzata all’esposizione e vendita di prodotti non alimentari e del 10% se finalizzata alla vendita dei generi del settore alimentare.

6. Ferme restando le limitazioni e/o prescrizioni contenute nelle succitate “Schede normative e di indirizzo” nelle aree di cui al presente articolo il Piano Operativo debbono osservarsi le seguenti disposizioni generali:

- Nella redazione del progetto dovrà essere assicurata la coerenza architettonica ed il corretto inserimento dei nuovi edifici nel contesto ambientale di riferimento, privilegiando i linguaggi dell’architettura contemporanea.
- Dovrà essere rispettato l’allineamento sul fronte strada degli edifici esistenti.
- Dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti necessari per una migliore efficienza energetica degli insediamenti produttivi, attraverso il contenimento dei consumi energetici ed idrici degli edifici in applicazione delle disposizioni del vigente Regolamento Edilizio comunale in materia di bioedilizia, risparmio energetico e sviluppo delle fonti rinnovabili e nel rispetto della normativa nazionale e regionale in materia.
- dovrà essere garantita una superficie permeabile non inferiore al 25% dell’intera superficie dell’area.
- Tutti gli interventi sono subordinati alla presenza e/o alla contestuale realizzazione dei servizi essenziali (acqua, gas, energia elettrica, smaltimento reflui, etc), compreso il potenziamento delle reti laddove ritenuto necessario dall’ente gestore.

7. È vietato l’insediamento di aziende a rischio d’incidente rilevante, limitatamente ai soli stabilimenti che detengono sostanze pericolose in quantità superiori ai limiti indicati nell’Allegato 1 del d.lgs. 17 agosto 1999 n. 34 come modificato ed integrato dal d.lgs. 21 settembre 2005 n.238. Sono ammesse le industrie insalubri riconducibili alla prima classe di cui all’art. 216 del T.U.LL.SS. 27 luglio 1934 n. 1265, a condizione che l’esercente l’attività dimostri che, per l’introduzione di nuovi metodi o speciali cautele, l’esercizio della stessa non rechi alcun nocumento alla salute del vicinato e ottenga, in tal senso, il parere favorevole dell’Azienda U.S.L. e dell’A.R.P.A.T.

8. Ove i soggetti aventi titolo intendano usufruire solo parzialmente della capacità edificatoria assegnata dal POC a ciascuna delle aree di cui al comma 2, gli stessi devono presentare una proposta che comprenda l’utilizzazione dell’intero lotto, prevedendo una realizzazione per fasi successive (subcomparti funzionali), nel rispetto delle disposizioni contenute nella “Scheda normativa e di indirizzo”.

9. Le previsioni di cui al presente articolo perdono efficacia nei termini previsti dall’art. 95 della L.R. 65/14 e s.m.i.

Copia informatica per consultazione

Art.48 – Aree produttive di trasformazione degli assetti insediativi (TRp)

1. Sono le aree di nuovo impianto a prevalente vocazione produttiva destinate all'insediamento di nuove attività per la produzione di beni e servizi, comprese all'interno degli Ambiti di trasformazione definiti dal Piano Strutturale e perimetrate nella Tav. P3 "Disciplina per la gestione e la trasformazione degli assetti insediativi" su base C.T.R. aggiornata in scala 1:2.000.

2. Il POC in conformità ai contenuti ed alle prescrizioni del Piano Strutturale riconosce le seguenti aree di trasformazione con destinazione produttiva (TRp):

TRp 2_1	Area di trasformazione in loc. Badia a Elmi, strada per S. Benedetto
TRp 6_1	Area di trasformazione in loc. Cusona

3. La disciplina specifica riferita alle aree di cui al comma 2 è contenuta nelle "Schede normative e di indirizzo" il cui repertorio completo è contenuto nell'Allegato N1A delle presenti norme. In ciascuna scheda sono tra l'altro indicati:

- Lo strumento previsto per l'attuazione dell' intervento (piano attuativo o intervento convenzionato).
- Il dimensionamento, le destinazioni d'uso ammissibili e la disciplina urbanistica di dettaglio.
- La definizione dell'impianto urbanistico generale (viabilità, aree per standard a verde e a parcheggi, aree edificabili, distanze minime,etc) attraverso la definizione di uno specifico Schema Direttore.
- Le eventuali attrezzature pubbliche o di interesse pubblico da realizzarsi contestualmente all'intervento di completamento.
- La disciplina degli immobili e delle aree comprese nell'area di trasformazione in caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del Piano Operativo In difetto di approvazione del progetto edilizio.
- La fattibilità geologica e idraulica dell'intervento.
- Le misure di compensazione e mitigazione derivanti dal processo di VAS.

4. Ferme restando le limitazioni e/o prescrizioni contenute nelle succitate "Schede normative e di indirizzo" nelle aree di cui al presente articolo il Piano Operativo si attua tramite piano attuativo, di iniziativa pubblica o privata, esteso all'intero comparto e sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

a) industriale e artigianale;
b) commerciale (con le limitazioni di cui al successivo comma 5);
c) direzionale;
d) di servizio;
e) commerciale all'ingrosso e depositi.

Le presenti disposizioni in ordine alle destinazioni d'uso ammesse hanno carattere prescrittivo e prevalgono sulle indicazioni contenute nelle singole schede.

5. Nei casi di cui alla lettera b) del comma 4 la destinazione commerciale è ammessa per i soli esercizi di vicinato e limitatamente ad una porzione degli edifici non superiore del 30% della superficie coperta se finalizzata all'esposizione e vendita di prodotti non alimentari e del 10% se finalizzata alla vendita dei generi del settore alimentare.

6. Ferme restando le limitazioni e/o prescrizioni contenute nelle succitate "Schede normative e di indirizzo" nelle

Copia informatica per consultazione

aree di cui al presente articolo il Piano Operativo si attua di norma tramite intervento edilizio diretto e valgono inoltre le seguenti disposizioni generali:

- Nella redazione del progetto dovrà essere assicurata la coerenza architettonica ed il corretto inserimento dei nuovi edifici nel contesto ambientale di riferimento, privilegiando i linguaggi dell'architettura contemporanea; a tal fine l'A.C. si riserva di incentivare le opere di particolare valore estetico e artistico che prevedono il coinvolgimento di architetti e artisti contemporanei.
- Dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti necessari per una migliore efficienza energetica degli insediamenti produttivi, attraverso il contenimento dei consumi energetici ed idrici degli edifici in applicazione delle disposizioni del vigente Regolamento Edilizio comunale in materia di bioedilizia, risparmio energetico e sviluppo delle fonti rinnovabili e nel rispetto della normativa nazionale e regionale in materia.
- essere garantita una superficie permeabile non inferiore al 25% dell'intera superficie dell'area.
- Tutti gli interventi sono subordinati alla presenza e/o alla contestuale realizzazione dei servizi essenziali (acqua, gas, energia elettrica, smaltimento reflui, etc), compreso il potenziamento delle reti laddove ritenuto necessario dall'ente gestore.
- La convenzione da allegare ai piani attuativi e/o ai progetti convenzionati, nei casi in cui sia dimostrata l'impossibilità e/o l'inopportunità di reperire tali standard all'interno dell'area, potrà prevedere procedure di monetizzazione finalizzate all'attuazione di standard già programmati dall'A.C. e specificamente individuati ed ubicati.

7. È vietato l'insediamento di aziende a rischio d'incidente rilevante, limitatamente ai soli stabilimenti che detengono sostanze pericolose in quantità superiori ai limiti indicati nell'Allegato 1 del d.lgs. 17 agosto 1999 n. 34 come modificato ed integrato dal D.lgs. 21 settembre 2005 n.238. Sono ammesse le industrie insalubri riconducibili alla prima classe di cui all'art. 216 del T.U.LL.SS. 27 luglio 1934 n. 1265, a condizione che l'esercente l'attività dimostri che, per l'introduzione di nuovi metodi o speciali cautele, l'esercizio della stessa non rechi alcun nocumento alla salute del vicinato e ottenga, in tal senso, il parere favorevole dell'Azienda U.S.L. dell'ARPAT

8. Ove i soggetti aventi titolo intendano usufruire solo parzialmente della capacità edificatoria assegnata dal POC a ciascuna delle aree di cui al comma 2, gli stessi devono presentare una proposta che comprenda l'utilizzazione dell'intero lotto, prevedendo una realizzazione per fasi successive (subcomparti funzionali), nel rispetto delle disposizioni contenute nella "Scheda normativa e di indirizzo".

9. Le previsioni di cui al presente articolo perdono efficacia nei termini previsti dall'art. 95 della LR 65/14 e s.m.i.

10. Nella programmazione degli interventi di trasformazione di cui al presente articolo, l'Amministrazione Comunale potrà promuovere, anche attraverso specifiche forme di convenzionamento, la qualificazione ambientale, urbanistica e architettonica delle piattaforme produttive come "Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate" (A.P.E.A.).

Copia informatica per consultazione

Art. 49 – Aree di riqualificazione con destinazione agricola, commerciale, turistico ricettiva, per usi specialistici o misti (RQm)

1. Sono le aree di riqualificazione urbanistica e paesaggistica connotate da condizioni di degrado individuate secondo i criteri stabiliti dal Piano Strutturale comprese all'interno degli Ambiti di trasformazione o delle Unità di Paesaggio con destinazioni diverse in relazione alle singole specificità dell'area:

- agricola
- commerciale (medie strutture di vendita)
- turistico –ricettiva
- attrezzature per usi specialistici
- mista con funzioni private e/o di interesse pubblico

2. Il risanamento ed il riuso delle aree connotate da condizioni di degrado assume rilevanza strategica per i processi di sviluppo sostenibile del territorio nonché per la riqualificazione e valorizzazione del patrimonio insediativo e ambientale. Tali aree sono localizzate in parte nella Tav. P1 "Disciplina per le aree agricole e uso del suolo" su base C.T.R. in scala 1:10.000 ed in parte nella Tav. P3 "Disciplina per la gestione e la trasformazione degli assetti insediativi" su base C.T.R. aggiornata in scala 1: 2.000.

3. Il POC in conformità ai contenuti ed alle prescrizioni del Piano Strutturale riconosce le seguenti aree di riqualificazione con destinazione agricola, commerciale, turistico ricettiva, per usi specialistici o mista (RQm):

RQm 1_1	Area di recupero del nucleo storico di Badia a Elmi, loc. Badia a Elmi
RQm 2_1	Area laboratorio lavorazione marmi in loc. Badia a Elmi
RQm 6_1	Area di recupero con destinazione mista di fabbricati ex rurali ed ex produttivi, loc. Cusona
RQm 7_1	Ambito di riqualificazione con destinazione turistico- ricettiva: Ex fattoria di Larniano
RQm 10_1	Ambito di riqualificazione dell'ex cementificio di Cellole in loc. Sferracavalli
RQm11_1	Area di riqualificazione con destinazione agricola Ex Tabaccaia in loc. Pietrafitta
RQm 12_2	Area di recupero per servizi socio-sanitari: Complesso ospedaliero di S. Fina, S.Gimignano (PdR approvato e convenzionato DCC n°82 del 16/01/2014)
RQm 12_3	Area di recupero con destinazione mista: Ex convento di San Domenico, S.Gimignano
RQm 13_1	Area di recupero con destinazione mista: Fascia periurbana compresa tra la pista margherita e porta San Matteo, San Gimignano[27]
RQm 17_2	Recupero comparto produttivo in loc. Santa Lucia
RQm 19_1	Ambito di riqualificazione con destinazione mista Ex tabaccaia in loc. Casa alla terra

4. Nell'ambito degli interventi di cui al comma 3 il POC individua la seguente area, collocata all'interno del centro storico di San Gimignano, a prevalente o totale destinazione pubblica o di interesse pubblico:

RQm 12_3	Area di recupero con destinazione mista: Ex convento di San Domenico, S.Gimignano

Il risanamento ed il riuso di tale area assume rilevanza strategica in ragione della sua consistente incidenza sul tessuto storico della città, sia per il valore architettonico e testimoniale degli edifici interessati, notificati di interesse storico o artistico ai sensi del D.Lgs 22.01.2004 n. 42 – Parte Seconda (ex legge 1089/1939) e delle

27 Ambito oggetto di variante adottata con DCC 48/2022, alla quale si rimanda direttamente.

Copia informatica per consultazione

relative aree di pertinenza, sia per il valore sociale culturale ed economico che i processi di riqualificazione e valorizzazione andranno a determinare. In quest' area il POC si attua tramite piano di recupero di iniziativa pubblica o privata convenzionata, nel rispetto dell'Accordo di Valorizzazione stipulato tra il Ministero dei Beni Culturali, l'Agenzia del Demanio, la Regione Toscana ed il Comune di San Gimignano.

5. La disciplina specifica riferita alle aree di cui al comma 3 è contenuta nelle "Schede normative e di indirizzo" il cui repertorio completo è contenuto nell'Allegato N1A delle presenti norme. In ciascuna scheda sono tra l'altro indicati:

- Il soggetto (pubblico e/o privato) cui compete l'iniziativa per l'attuazione dell'intervento di trasformazione.
- Le finalità dell'azione di riqualificazione.
- Lo strumento previsto per l'attuazione dell'intervento (piano attuativo, intervento convenzionato, intervento diretto).
- Le istruzioni per la redazione del piano attuativo (ove previsto) e gli eventuali contenuti obbligatori.
- I dimensionamenti, le destinazioni d'uso specifiche per ogni singola area e la disciplina urbanistica di dettaglio.
- La definizione dell'impianto urbanistico generale (viabilità, aree per standard a verde e a parcheggi, aree edificabili, distanze minime,etc) attraverso la definizione di uno specifico Schema Direttore.
- Gli obblighi e le prescrizioni da riportare nell'eventuale convenzione o atto unilaterale d'obbligo che dovrà regolamentare la realizzazione dell'intervento e di rapporti tra le parti.
- Le invarianti strutturali e le eventuali discipline speciali riferite all'area d'intervento.
- La disciplina degli immobili e delle aree comprese nell'area di riqualificazione in caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del Piano Operativo in difetto di approvazione del progetto edilizio.
- La fattibilità geologica dell'intervento.
- Le misure di compensazione e mitigazione derivanti dal processo di valutazione ambientale strategica.

6. Ferme restando le limitazioni e/o prescrizioni contenute nelle succitate "Schede normative e di indirizzo" nelle aree di cui al presente articolo il Piano Operativo si attua di norma tramite piano di recupero di iniziativa pubblica o privata e valgono le seguenti disposizioni generali:

- Il progetto dovrà armonizzarsi con il contesto ambientale di riferimento e perseguire il recupero e la valorizzazione urbanistica dell'area, conservando ogni elemento significativo preesistente che permetta, anche dopo l'intervento, la lettura dell'impianto originario.
- Il recupero degli edifici dovrà salvaguardare ogni elemento significativo e/o di pregio e consentire, attraverso la conservazione dei segni distintivi, la riconoscibilità dei caratteri tipologici e morfologici preesistenti.
- Nella redazione del progetto si dovrà tener conto delle costruzioni circostanti, ove presenti, e dei loro caratteri tipo-morfologici e qualitativi.
- L'intervento di riqualificazione dovrà essere esteso alle aree di pertinenza ed agli spazi pubblici, anche mediante il ridisegno o la sostituzione dell'edificato di scarsa qualità estetica e costruttiva, privilegiando i linguaggi dell'architettura contemporanea;
- Dovrà essere garantita una superficie permeabile, non inferiore al 35% dell'intera superficie dell'area.
- Dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti necessari per il contenimento dei consumi energetici ed idrici degli edifici in applicazione delle disposizioni del vigente Regolamento Edilizio comunale in materia di

Copia informatica per consultazione

bioedilizia, risparmio energetico e sviluppo delle fonti rinnovabili e nel rispetto della normativa nazionale e regionale in materia.

- Per le strutture con destinazione commerciale dovrà essere assicurato il reperimento di dotazioni di parcheggio ad uso privato per la sosta di relazione di cui all'art. 20 delle presenti norme.
- Tutti gli interventi sono subordinati alla presenza e/o alla contestuale realizzazione dei servizi essenziali (acqua, gas, energia elettrica, smaltimento reflui, etc), compreso il potenziamento delle reti laddove ritenuto necessario dall'ente gestore.

7. Le previsioni di cui al presente articolo, con esclusione degli interventi di cui al comma 4, perdono efficacia nei termini previsti dall'art. 95 della L.R. 65/2014 e s.m.i.

8. L'ammissibilità degli interventi di cui al presente articolo resta subordinata alla verifica puntuale della effettiva consistenza degli edifici esistenti in termini di SE e Volume; in caso di discordanze con i dati riportati nelle Schede normative e di indirizzo (All. N1) saranno proporzionalmente ridotte le quantità da recuperare.

Art.50 – Aree per attrezzature e servizi pubblici o di interesse collettivo (AP)

1. Sono le aree, esistenti o in progetto, destinate alle attrezzature ed ai servizi pubblici o di interesse pubblico e, più in generale, al soddisfacimento delle esigenze collettive di carattere sociale, ricreativo, culturale, formativo e sanitario. Tali aree sono di proprietà di enti pubblici o con finalità pubbliche ovvero preordinate all'acquisizione, anche mediante procedura espropriativa, da parte del Comune o degli enti competenti. Esse costituiscono nel loro complesso la zona omogenea "F" di cui all'art. 2 del d.m. 2 aprile 1968 n.1444.

2. Le aree per attrezzature e servizi pubblici o di interesse collettivo AP sono individuate nella Tav. P3 "Disciplina per la gestione e la trasformazione degli assetti insediativi" su base C.T.R. aggiornata in scala 1: 2.000 ed in parte nella Tav. P1 "Territorio rurale" in scala 1: 10.000 e si distinguono come segue:

IT	Impianti tecnologici (acquedotto, depuratore, centrali termiche, etc..)
CH	Attrezzature religiose
CM	Cimiteri
CR	Circoli ricreativi e attrezzature culturali
CQ	Centri di quartiere
SC	Attrezzature scolastiche
P	Parcheggi
IE	Isole ecologiche
H	Presidi socio – sanitari
SP	Servizi pubblici o di interesse pubblico
IS	Interesse Statale

3. Ciascuna di dette aree è perimetrata con apposita grafia nelle Tavv. P1 e P3, distinguendo tra quelle esistenti (tratto continuo) e quelle di progetto (tratto discontinuo), e contraddistinta con la sigla corrispondente alla

Copia informatica per consultazione

specifica funzione tra quelle indicate al comma 2.

4. Le previsioni di aree per attrezzature e servizi pubblici o di interesse collettivo riconosciute quali aree di trasformazione degli assetti insediativi esistenti o connesse alla riqualificazione di aree connotate da condizioni di degrado sono disciplinate rispettivamente dagli artt. 46 e 50 delle presenti norme.

5. Ferme restando eventuali specifiche limitazioni o prescrizioni per le singole attrezzature dettate dalle presenti norme o derivanti da leggi statali o regionali, nelle aree per attrezzature e servizi pubblici o di interesse collettivo l'edificabilità è determinata in relazione alle esigenze funzionali specifiche, nel rispetto dei valori ambientali e paesistici e di compatibilità urbanistica e figurativa con il contesto di riferimento, la cui valutazione è alla commissione comunale per il paesaggio.

6. **IT – Impianti tecnologici**: sono le aree destinate a servizi tecnologici quali depuratori, acquedotti, centrali termiche, impianti per la produzione e/o la distribuzione di energia elettrica, per l'approvvigionamento idro-potabile e simili. In tali aree il Piano Operativo si attua attraverso intervento edilizio diretto previa approvazione del progetto da parte della Giunta Comunale. I volumi edilizi necessari per l'insediamento di nuove attrezzature e/o per il potenziamento di quelle esistenti, derivanti da nuove costruzioni o ampliamenti di edifici esistenti, dovranno essere commisurati alle effettive esigenze funzionali opportunamente documentate e dovranno tenere conto delle vigenti leggi statali e regionali nelle rispettive materie. Sugli edifici esistenti destinati ad impianti tecnologici sono consentiti tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui al Titolo III, Capo I delle presenti norme purché finalizzati al soddisfacimento delle esigenze funzionali opportunamente documentate.

7. **CH – Attrezzature religiose**: Sono le aree e/o gli edifici destinati a servizi di interesse collettivo quali luoghi di culto, santuari, conventi, monasteri e attrezzature religiose in genere, inclusi gli spazi e i volumi accessori quali uffici, servizi, spazi comuni e ricreazionali, aule didattiche, etc… In tali aree il Piano Operativo si attua attraverso intervento edilizio diretto. Sugli edifici destinati ad attrezzature religiose sono consentiti interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia conservativa di cui all'art. 36 delle presenti norme; sono ammesse addizioni volumetriche nel limite del 10% della SE esistente purché finalizzati al soddisfacimento delle esigenze funzionali opportunamente documentate. Sugli edifici sottoposti al vincolo di cui alla Parte Seconda del D.Lgs 22.01.2004 n.42 (ex l.1089/1939) sono consentiti esclusivamente interventi di restauro e risanamento conservativo come definiti all'art.36.

8. **CM - Cimiteri**: Sono le aree destinate ai cimiteri e al loro eventuale ampliamento. In tali aree il Piano Operativo si attua attraverso intervento edilizio diretto previa approvazione del progetto da parte della Giunta Comunale. Le aree limitrofe ai cimiteri sono destinate a *fascia di rispetto cimiteriale* ai sensi dell'art. 338 del R.D. 27 luglio 1934 n.1265 e s.m.i. per una profondità di ml. 200; sono ridotte le fasce di rispetto per i cimiteri di Santa Lucia e Montauto, per effetto della Del. C.C. n.24 del 26/05/2000 come rappresentata negli elaborati del POC (cfr Tav. QC1- Beni Paesaggistici e Vincoli sovraordinati). All'interno delle fasce di rispetto cimiteriale è consentita la realizzazione degli interventi necessari per la fruizione e l'adeguamento dei cimiteri e dei piccoli manufatti legati funzionalmente ai cimiteri (quali ad esempio volumi tecnici, locali per rimessaggio attrezzi, chioschi per la vendita dei fiori, etc) e la realizzazione di aree a verde pubblico e/o parcheggi, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 338 del Testo Unico delle leggi sanitarie quando ricorrono le condizioni di cui all'art. 28 della Legge 166/2002, in particolare il comma b) ed il comma b)b).

9. **CR - Circoli ricreativi e attrezzature culturali**: Sono le aree e/o gli edifici destinati ad attrezzature di interesse

Copia informatica per consultazione

collettivo di carattere sociale, ricreativo, culturale e simili. In tali aree ed edifici il Piano Operativo si attua attraverso intervento edilizio diretto. Sugli edifici destinati a circoli ricreativi ed attrezzature socio – culturali sono consentiti interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia conservativa di cui all'art. 36 delle presenti norme. Sugli edifici sottoposti al vincolo di cui alla Parte Seconda del D.Lgs 22.01.2004 n.42 (ex L.1089/1939) sono consentiti esclusivamente interventi di restauro e risanamento conservativo.

10. **CQ - Centri di quartiere**: Sono le aree e/o gli edifici destinati a sede dei centri sociali di quartiere o altri similari. In tali aree il Piano Operativo si attua attraverso intervento edilizio diretto previa approvazione del progetto da parte della Giunta Comunale. I volumi edilizi necessari per l'insediamento di nuove attrezzature e/o per il potenziamento di quelle esistenti, derivanti da nuove costruzioni o ampliamenti di edifici esistenti, dovranno essere commisurati alle effettive esigenze funzionali opportunamente documentate. Sugli edifici esistenti destinati a centri di quartiere sono consentiti tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui al Titolo III, Capo I delle presenti norme purché finalizzati al soddisfacimento delle esigenze funzionali opportunamente documentate.
11. **SC – Attrezzature scolastiche:** Sono le aree e/o gli edifici destinati ad attrezzature per l'istruzione prescolastica e dell'obbligo quali asili nido, scuole dell'infanzia, scuole primarie e scuole secondarie di primo e di secondo grado. In tali aree il Piano Operativo si attua attraverso intervento edilizio diretto previa approvazione del progetto da parte della Giunta Comunale, nel rispetto delle norme statali e regionali vigenti in materia.

    I volumi edilizi necessari per l'insediamento di nuove attrezzature scolastiche e/o per il potenziamento di quelle esistenti, derivanti da nuove costruzioni o ampliamenti di edifici esistenti, dovranno essere commisurati alle effettive esigenze funzionali opportunamente documentate. Sugli edifici esistenti destinati ad attrezzature scolastiche sono consentiti tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui al Titolo III, Capo I delle presenti norme purché finalizzati al soddisfacimento delle esigenze funzionali opportunamente documentate.
12. **P- Parcheggi**: Sono le aree destinate a parcheggi pubblici esistenti o in progetto, inclusi i parcheggi puntuali lungo strada. In tali aree il Piano Operativo si attua attraverso intervento edilizio diretto previa approvazione del progetto da parte della Giunta Comunale, nel rispetto delle norme statali e regionali vigenti in materia. I parcheggi pubblici possono essere realizzati in superficie oppure in uno o più piani entro o fuori terra. Gli eventuali volumi edilizi funzionali alla realizzazione di nuovi parcheggi e/o al potenziamento di quelli esistenti (biglietteria, servizi igienici, locali ed impianti tecnici, etc) dovranno essere commisurati alle effettive esigenze funzionali opportunamente documentate. Nella realizzazione di nuove aree a parcheggio dovranno rispettarsi i seguenti requisiti dimensionali minimi:
    - Spazio per la sosta di un'auto: larghezza ml. 2,50 – lunghezza ml.5,00
    - Larghezza corsia per parcheggi a pettine a 90°: ml.6,00
    - Larghezza corsia a senso unico per parcheggi a pettine a 45°: ml.5,00

    Dimensioni diverse possono essere ammesse a fronte della dimostrazione oggettiva delle ragioni tecniche e/o ambientali che le motivano. Fatte salve particolari esigenze di tutela dei beni culturali e paesaggistici, le aree a parcheggio esterne devono essere dotate di alberature appartenenti a specie autoctone o tipiche dei luoghi. Nella realizzazione di parcheggi a raso dovrà essere garantita una superficie permeabile non inferiore al 50% dell'intera superficie dell'area.
13. **IE – Isole ecologiche**: Sono le aree destinate alla raccolta differenziata ed allo smistamento dei rifiuti solidi

Copia informatica per consultazione

urbani. In tali aree il Piano Operativo si attua attraverso intervento edilizio diretto previa approvazione del progetto da parte della Giunta Comunale, nel rispetto delle norme statali e regionali vigenti in materia. Gli eventuali volumi edilizi funzionali alla realizzazione di nuovi centri di raccolta di rifiuti e/o al potenziamento di quelli esistenti dovranno essere commisurati alle effettive esigenze funzionali opportunamente documentate.

14. **H – Presidi socio–sanitari**: Sono le aree e/o gli edifici destinati ad attrezzature socio - sanitarie di interesse territoriale. In tali aree il Piano Operativo si attua attraverso intervento edilizio diretto previa approvazione del progetto da parte della Giunta Comunale, nel rispetto delle norme statali e regionali vigenti per il tipo di edificio e il regolare svolgimento delle attività previste. I volumi edilizi necessari per l'insediamento di nuove attrezzature socio – sanitarie e/o per il potenziamento di quelle esistenti, derivanti da nuove costruzioni o ampliamenti di edifici esistenti, dovranno essere commisurati alle effettive esigenze funzionali opportunamente documentate. Sugli edifici esistenti destinati ad attrezzature socio - sanitarie sono consentiti tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui al Titolo III, Capo I delle presenti norme purché finalizzati al soddisfacimento delle esigenze funzionali opportunamente documentate. Sugli edifici sottoposti al vincolo di cui alla Parte Seconda del D.Lgs 22.01.2004 n.42 (ex L. 1039/1939) sono consentiti esclusivamente interventi di restauro e risanamento conservativo.

14bis. **H1 – Residenza sanitaria:** Nella frazione di Pancole è individuata un'area destinata alla realizzazione di una struttura sanitaria assistenziale con caratteristiche residenziali e semiresidenziali, ambulatori medici, spazi di servizio per la comunità, attraverso interventi di ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti, i quali potranno essere funzionalmente collegati da un porticato. L'intervento è subordinato alla stipula di convenzione con l'Amministrazione Comunale che disciplini le modalità di realizzazione, gestione ed utilizzazione dei parcheggi a servizio della struttura e degli eventuali spazi aperti all'uso pubblico.

15. **SP- Servizi pubblici o di interesse pubblico:** sono le aree e/o gli edifici destinati ad attrezzature di interesse pubblico in cui sono consentiti interventi edilizi diretti previa approvazione del progetto da parte degli Enti competenti, nel rispetto delle norme statali e regionali vigenti.

16. **IS- Aree e strutture di interesse statale**: sono le aree e/o gli edifici destinati ad attrezzature di interesse statale (Casa di reclusione in loc. Ranza). In tali aree il Piano Operativo si attua attraverso intervento edilizio diretto previa approvazione del progetto da parte degli Enti competenti, nel rispetto delle norme statali e regionali vigenti. Per gli edifici esistenti sono consentiti tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui al Titolo III, Capo I delle presenti norme purché finalizzati al soddisfacimento delle esigenze funzionali opportunamente documentate.

Art. 51 - Aree di integrazione e completamento di attrezzature e servizi pubblici e di interesse collettivo (CPs)

1. Sono le aree libere collocate in tessuti già urbanizzati o a margine degli stessi, perimetrate nella Tav. P3 su base C.T.R. aggiornata in scala 1: 2.000, nelle quali è prevista la realizzazione o l'ampliamento di attrezzature e servizi pubblici o di interesse collettivo.
2. Il POC individua all'interno degli Ambiti di trasformazione definiti dal Piano Strutturale le seguenti aree di integrazione e completamento dei tessuti residenziali esistenti:

Copia informatica per consultazione

CPs 1_1	Area a verde pubblico e parcheggi Badia a Elmi
CPs 5_1	Ampliamento Polo Scolastico Ulignano
CPs 13_1	Ampliamento parcheggio Bagnaia
CPs 13_2	Nuovo Terminal Bus loc. Baccanella

3. La disciplina specifica riferita alle aree di cui al comma 2 è contenuta nelle "Schede normative e di indirizzo" il cui repertorio completo è contenuto nell'Allegato N1A delle presenti norme. In ciascuna scheda sono tra l'altro indicati:

- Lo strumento previsto per l'attuazione dell'intervento.
- Il dimensionamento, le destinazioni d'uso ammissibili e la disciplina urbanistica di dettaglio.
- La definizione dell'impianto urbanistico generale, attraverso la definizione di uno specifico Schema Direttore.
- Le attrezzature pubbliche o di interesse pubblico da realizzarsi.
- La disciplina degli immobili e delle aree comprese nell'area di completamento in caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del Piano Operativo in difetto di approvazione del progetto edilizio.
- La fattibilità geologica dell'intervento.
- Le eventuali misure di compensazione e mitigazione derivanti dal processo di VAS.
- La presenza di Beni Paesaggistici individuati dal vigente PIT-PPR.

4. Le previsioni di cui al presente articolo perdono efficacia nei termini previsti dall'art. 95 della LR 65/14 e s.m.i.

Art. 52 - Aree di trasformazione degli assetti insediativi con destinazione a servizi pubblici o di interesse collettivo (TRs)

1. Sono le aree di nuovo impianto individuate all'interno degli Ambiti di trasformazione definiti dal Piano Strutturale e perimetrate nella Tav. P3 su base C.T.R. aggiornata in scala 1:2.000, finalizzate alla localizzazione di servizi ed attrezzature pubbliche o di interesse pubblico.

2. Il Piano Operativo individua all'interno degli Ambiti di trasformazione definiti dal Piano Strutturale le seguenti Aree di trasformazione urbanistica con destinazione a servizi pubblici o di interesse collettivo (TRs):

TRs 14_2	Servizi di interesse collettivo, San Gimignano loc. Belvedere

3. La disciplina specifica riferita alle aree di cui al comma 2 è contenuta nelle "Schede normative e di indirizzo" il cui repertorio completo è contenuto nell'Allegato N1A delle presenti norme. In ciascuna scheda sono tra l'altro indicati:

- Il soggetto (pubblico e/o privato) cui compete l'iniziativa per l'attuazione dell'intervento di trasformazione.
- Le finalità dell'azione di trasformazione.
- Lo strumento previsto per l'attuazione dell'intervento.
- Le modalità, i tempi e le fasi di attuazione con l'eventuale identificazione delle UMI.

Copia informatica per consultazione

- I dimensionamenti, le destinazioni d'uso ammissibili e la disciplina urbanistica di dettaglio.
- La definizione dell'impianto urbanistico generale attraverso la definizione di uno specifico Schema Direttore.
- Gli interventi e/o le attrezzature pubbliche o di interesse pubblico da realizzarsi.
- Le invarianti strutturali e le eventuali discipline speciali riferite all'area d'intervento.
- La disciplina degli immobili e delle aree comprese nell'area di trasformazione in caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del Piano Operativo.
- La fattibilità geologica dell'intervento.
- Le misure di compensazione e mitigazione derivanti dal processo di VAS.
- La presenza di Beni Paesaggistici individuati dal vigente PIT-PPR.

4. Le previsioni di cui al presente articolo perdono efficacia nei termini previsti dall'art. 95 della L.R. 65/2014 e s.m.i.

Copia informatica per consultazione

Capo III – Il sistema del verde

Art.53 – Aree a verde pubblico e sportivo (VP)

1. Sono le aree per spazi pubblici destinati al verde pubblico urbano ed alle attrezzature per il gioco, lo sport ed il tempo libero, sia esistenti che di progetto. Tali aree sono di proprietà di enti pubblici ovvero preordinate all'acquisizione, anche mediante procedura espropriativa, da parte del Comune.

2. Le aree a verde pubblico e sportivo sono individuate nella Tav. P3 "Disciplina per la gestione e la trasformazione degli assetti insediativi" su base C.T.R. aggiornata in scala 1:2.000 e si distinguono come segue:

G – PA	Verde urbano pubblico a giardino o a parco
VA – VS	Verde urbano pubblico attrezzato o sportivo
VC	Verde urbano pubblico di connettività

3. Ciascuna di dette aree è perimetrata con apposita grafia nelle Tavv. P1 e P3, distinguendo tra quelle esistenti (tratto continuo) e quelle di progetto (tratto discontinuo), e contraddistinta con la sigla corrispondente alla specifica funzione tra quelle indicate al comma 2.

4. **G–PA – Verde urbano pubblico a giardino o a parco**: Sono le aree a verde pubblico localizzate all'interno dei tessuti urbani destinate a parco urbano (PA) o a giardino pubblico, verde di quartiere ed elementare (G). In tali aree il Piano Operativo si attua attraverso intervento edilizio diretto previa approvazione del progetto da parte della Giunta Comunale, nel rispetto delle norme statali e regionali e dei valori paesistici ed ambientali del contesto. E' vietata la realizzazione di nuova costruzioni; sono ammesse le opere infrastrutturali e d'arredo necessarie per la fruizione del verde e gli interventi di tipo manutentivo sia del patrimonio verde che dei manufatti esistenti; le pavimentazioni devono essere realizzate con materiale drenante in modo da garantire un grado di permeabilità superficiale pari all'80%.

All'interno delle aree a parco urbano (PA) deve essere mantenuta l'attuale destinazione, caratterizzata dalla prevalente o esclusiva valenza vegetazionale, favorendo la fruizione pubblica del verde anche attraverso la realizzazione di percorsi naturalistici a scopo didattico. A tal fine i parchi urbani non possono essere frazionati attraverso recinzioni o separazioni fisiche permanenti di qualsiasi natura e devono conservare l'unitarietà formale storicizzata, mantenendo gli assetti vegetazionali, le opere di arredo, nonché gli elementi decorativi che si mostrano con essa coerenti.

Le operazioni sul patrimonio verde sono finalizzate al mantenimento delle caratteristiche di naturalità e biodiversità con la conservazione e piantumazione di specie autoctone e devono prevedere:

- la manutenzione programmata delle impianti arborei ed arbustivi da conservare o integrare mediante reintegro degli esemplari mancanti, morti o ammalorati, nel rispetto delle specie arboree e arbustive e delle sedi di impianto originarie;

Copia informatica per consultazione

- le potature programmate e straordinarie, gli eventuali abbattimenti, le modalità di innesto e raccolta frutti;
- la schedatura del patrimonio erbaceo arbustivo (specificando il nome scientifico, il nome volgare, la famiglia, l'origine, l'altezza/dimensioni, il portamento, le foglie, i fiori, i frutti e le esigenze pedoclimatiche).

In coerenza con il Piano Strutturale, il Piano Operativo riconosce le seguenti aree, esistenti o in progetto, quali componenti del sistema integrato dei parchi e giardini pubblici ed elementi di invarianza Strutturale :

- Il Parco del complesso di Santa Fina a San Gimignano
- Il Parco della Rocca di Montestaffoli
- Il verde basamentale delle mura di San Gimignano
- I Giardini di piazzale Martiri di Montemaggio
- Il Parco di Santa Lucia
- Il Parco di Pancole
- Il Parco di Ulignano
- Il Parco di Castel San Gimignano
- Il Parco Fluviale dell'Elsa e del Torrente dei Casciani
- Il Pomario delle Mosse
- Il Parco Agrario di San Gimignano e di Ulignano
- Il Giardino dei Frutti Perduti (Orto dell'ex carcere di San Domenico)
- Il Parco dell'abbazia di Badia a Elmi
- Il Parco urbano della Steccaia in loc. Badia a Elmi

Per le aree a parco agrario ed a parco fluviale valgono le disposizioni di cui rispettivamente agli artt. 85 e 99 delle presenti norme. Per le aree a parco ricomprese all'interno di aree di trasformazione o di riqualificazione valgono le disposizioni contenute nelle relative "Schede normative e di indirizzo" di cui all'Allegato N1A delle presenti norme.

5. VA–VS – Verde urbano pubblico attrezzato o sportivo: Sono le aree a verde pubblico dotate di attrezzature per il riposo, il gioco e lo svago (VA) o dotate di impianti per la pratica di attività sportive sia agonistico che amatoriale (VS). In tali aree il Piano Operativo si attua per intervento edilizio diretto previa approvazione del progetto da parte della Giunta Comunale, nel rispetto delle norme statali e regionali e dei valori paesistici ed ambientali del contesto. Sono ammesse le opere infrastrutturali e d'arredo necessarie per la fruizione del verde e piccole attrezzature ricreative di basso impatto e rivolte all'utenza diffusa (piste di pattinaggio, bocciodromi, percorsi – vita e simili). E' inoltre ammessa l'installazione di strutture ~~leggere~~[28] di servizio all'utenza (chioschi, punti di ristoro e simili) e la realizzazione di modeste costruzioni necessarie per l'uso o la manutenzione dell'area (locali tecnici, impianti tecnologici, servizi igienici e simili).

Sono previsti gli interventi di tipo manutentivo sia del patrimonio verde che dei manufatti esistenti; le pavimentazioni devono essere realizzate con materiale drenante in modo da garantire un grado di permeabilità superficiale pari all' 80%. Nelle aree a verde sportivo (VS) è ammessa la realizzazione, l'ampliamento o la trasformazione di attrezzature sportive e dei relativi impianti. Le attrezzature e gli impianti devono presentare un elevato grado di compatibilità ambientale ed essere progettati in modo da permettere un uso polivalente e programmato di più discipline sportive o attività motorie, oltre a garantire l'accessibilità e l'uso da parte di tutti i

28 Modifica effettuata in seguito all'osservazione prot. n. 21740/2022

Copia informatica per consultazione

cittadini. Dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti necessari per il contenimento dei consumi energetici ed idrici in applicazione delle disposizioni del vigente Regolamento Edilizio comunale in materia di bioedilizia, risparmio energetico e sviluppo delle fonti rinnovabili e nel rispetto della normativa nazionale e regionale in materia.

6. **VC – Verde urbano pubblico di connettività**: Sono le aree a verde pubblico interne al tessuto insediativo che hanno la funzione di mantenere o stabilire collegamenti fra le aree verdi presenti o previste negli insediamenti urbani. Ne fanno parte in particolare il verde e le alberature adiacenti alle strade o poste in prossimità della viabilità pubblica. All'interno di tali aree sono previsti interventi di manutenzione programmata del verde e opere di valorizzazione attraverso la piantumazione di essenze floreali ed arbustive tipiche dei luoghi e l'installazione di elementi di arredo o di opere d'arte.

Art.54– Aree a verde privato (V)

1. Le aree a verde privato (V) sono individuate nella Tav. P3 "Disciplina per la gestione e la trasformazione degli assetti insediativi" su base C.T.R. aggiornata in scala 1:2.000 e si distinguono come segue:

MU	Verde privato di margine urbano
Vp	Verde urbano privato
VpA	Verde privato attrezzato
O	Orti urbani
Gp	Giardini privati da sottoporre a tutela

2. **MU – Verde privato di margine urbano**: Sono le aree a verde privato interposte tra i tessuti urbani e il territorio Rurale, localizzate all'interno degli Ambiti di trasformazione definiti dal Piano Strutturale e precisati dal presente Piano Operativo, che conservano le originarie caratteristiche prevalentemente agricole. All'interno di tali aree è consentito lo svolgimento delle normali pratiche agricole. E' vietata qualsiasi forma di nuova edificazione (anche interrata) con eccezione degli annessi e manufatti per l'esercizio dell'agricoltura amatoriale di cui all'art. 70 e degli annessi agricoli aziendali di cui all'art. 69. Sugli edifici eventualmente presenti sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia di cui all'art.36 delle presenti norme.
3. **Vp – Verde urbano privato:** Sono le aree a verde privato di pertinenza degli edifici, localizzate all'interno dei tessuti urbani, da conservare ed usare nel rispetto delle loro caratteristiche e destinazioni. Tali aree conservano la destinazione a verde anche in caso di cambio di destinazione d'uso dell'edificio di cui costituiscono pertinenza e non possono essere utilizzate per altri usi o funzioni. All'interno delle aree a verde urbano privato è vietata qualsiasi attività e/o intervento che possa danneggiare l'apparato vegetale o compromettere l'immagine; è vietato in particolare l'abbattimento di qualsiasi pianta di alto o medio fusto salvo nei casi di morte della pianta o di dimostrato pericolo e/o danneggiamento degli edifici adiacenti; in tal caso si dovrà provvedere al reimpianto delle alberature in pari numero. E' vietata inoltre qualsiasi forma di nuova edificazione (anche interrata) incluse le costruzioni precarie (serre, baracche, capanni, ecc) o per deposito di materiali. Sugli edifici eventualmente

Copia informatica per consultazione

presenti sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia conservativa di cui all'art.36 delle presenti norme. Dovranno essere mantenute e conservate le pavimentazioni esistenti; eventuali nuove pavimentazioni dovranno essere realizzate in cotto o pietra naturale e preferibilmente appoggiate al suolo su letto di sabbia o terra, limitando l'impiego di massetti in calcestruzzo o muratura. La superficie pavimentata non dovrà alterare le caratteristiche generali della permeabilità dei suoli e non dovrà comunque superare il 25% dell'intera superficie; dovranno essere mantenuti e curati i sistemi di conservazione, smaltimento e regimazione delle acque piovane. È consentita l'installazione di piccoli manufatti mobili, semplicemente appoggiati al suolo, assimilabili ad arredi da giardino realizzati in legno o ferro secondo quanto disciplinato dal vigente Regolamento Edilizio comunale. Nei giardini non sottoposti a tutela sono consentiti gli orti urbani.

4. **VpA – Verde privato attrezzato:** Sono le aree a verde privato dotate di attrezzature per il gioco e lo svago o di impianti per la pratica di attività sportive. In tali aree il Piano Operativo si attua per intervento edilizio diretto, nel rispetto delle norme statali e regionali e dei valori paesistici ed ambientali del contesto. E' vietata la realizzazione di nuove volumetrie anche interrate. In caso di utilizzazione collettiva sono ammesse le opere infrastrutturali e d'arredo necessarie per la fruizione dell'area, inclusa l'installazione temporanea di strutture leggere a servizio all'utenza. Sono ammessi gli interventi di manutenzione e adeguamento delle attrezzature e degli impianti esistenti e la realizzazione di volumi tecnici nei limiti fissati dal Regolamento Edilizio comunale.

5. **O – Orti urbani:** Sono le aree a verde privato ad uso ortivo localizzate all'interno dei tessuti urbani. In coerenza con il Piano Strutturale il Piano Operativo individua il sistema degli orti urbani quale invariante Strutturale del territorio. A tal fine gli orti urbani sono riconosciuti come aree sottoposte a tutela da conservare e valorizzare nel rispetto delle loro caratteristiche e funzioni originarie. Tali aree mantengono la destinazione a verde anche in caso di cambio di destinazione d'uso dell'edificio di cui costituiscono pertinenza e non possono essere utilizzate per altri usi o funzioni. All'interno degli orti urbani è previsto il mantenimento della vegetazione originaria e la valorizzazione dei sistemi tradizionali di coltivazione agraria. E' vietato l'abbattimento di qualsiasi pianta di alto o medio fusto salvo nei casi di morte della pianta o di dimostrato pericolo e/o danneggiamento degli edifici adiacenti; in tal caso si dovrà provvedere al reimpianto delle alberature in pari numero. E' vietata qualsiasi forma di nuova edificazione (anche interrata) incluse le costruzioni precarie (serre, baracche, capanni, ecc…) o per deposito di materiali. E' vietata in particolare l'apertura di nuovi accessi carrabili anche se preesistenti. Sugli edifici eventualmente presenti sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia di cui all'art.36 delle presenti norme. Le eventuali nuove pavimentazioni dovranno essere realizzate in cotto o pietra naturale e preferibilmente appoggiate al suolo su letto di sabbia o terra, limitando l'impiego di massetti in calcestruzzo o muratura. La superficie pavimentata non dovrà alterare le caratteristiche generali della permeabilità dei suoli e non dovrà comunque superare il 25% dell'intera superficie; dovranno essere mantenuti e curati i sistemi di conservazione, smaltimento e regimazione delle acque piovane. E' consentita l'installazione di piccoli manufatti mobili, semplicemente appoggiati al suolo, assimilabili ad arredi da giardino realizzati in legno o ferro secondo quanto disciplinato dal vigente Regolamento Edilizio comunale.

6. **Gp – Giardini privati da sottoporre a tutela:** Sono le aree a verde privato caratterizzate dalla presenza di giardini formali o parchi storici, connotati da caratteri di pregio sia per gli aspetti naturalistici e vegetazionali che per il disegno d'impianto o che si affacciano sulle mura medievali di San Gimignano e di Castel San Gimignano. Oltre al valore storico-testimoniale e paesistico- ambientale tali aree costituiscono il complemento fondamentale di

Copia informatica per consultazione

edifici o complessi edilizi di particolare pregio e svolgono un ruolo determinante per la conservazione degli ecosistemi in funzione della diversificazione botanica, della regimazione delle acque e della modellazione dei suoli. I giardini privati da sottoporre a tutela sono riconosciuti quale invariante Strutturale del territorio. Costituiscono elementi di invarianza sottoposti a tutela integrale:

- le sistemazioni e la continuità con le ville e gli edifici storici;
- gli assi visuali aventi origine nelle sistemazioni dei giardini;
- gli impianti arborei coerenti con il disegno originario;
- i percorsi e le opere di sistemazione esterna storicizzate;
- le opere e gli elementi decorativi.

Le aree destinate a giardini privati da sottoporre a tutela possono essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione e di restauro e non possono essere frazionate attraverso recinzioni o separazioni fisiche permanenti di qualsiasi natura. Devono conservare l'unitarietà formale storicizzata, mantenendo gli assetti vegetazionali, le opere di arredo, nonché gli elementi decorativi che si mostrano con essa coerenti. E' vietata qualsiasi forma di nuova edificazione incluse le costruzioni precarie (serre, baracche, capanni, ecc) o per deposito di materiali. Sugli edifici eventualmente presenti sono consentiti interventi fino al restauro e risanamento conservativo di cui all'art.36 delle presenti norme, salvo quanto prescritto nelle specifiche Schede Norma del Piano Operativo. Gli impianti arborei ed arbustivi, comprese eventuali formazioni a filare, devono essere conservati e completati mediante reintegro degli esemplari mancanti, morti o ammalorati, nel rispetto delle specie arboree e arbustive e delle sedi di impianto originarie. Tali impianti devono in ogni caso conservare i rapporti di continuità fisica e funzionale con gli edifici che ne costituiscono il principale riferimento storico.

7. I proprietari delle aree di cui al presente articolo sono tenuti ad eseguire periodicamente le necessarie opere di manutenzione del verde e delle canalizzazioni delle acque piovane.

Art.55 – Verde della fascia basamentale delle mura di San Gimignano (VBS)

1. Sono le aree a verde, pubblico o privato, comprese nella fascia basamentale di rispetto delle mura del centro storico di San Gimignano. Tali aree costituiscono il naturale completamento della cinta muraria e assolvono ad un indispensabile ruolo di complementarità paesaggistica e funzionale alle mura ed al tessuto storico della città.

2. In tali aree, sottoposte a tutela integrale, il Piano Operativo si attua per intervento edilizio diretto previa approvazione di un progetto unitario, esteso a tutta l'area e/o a parti organiche di essa, da parte dell'Amministrazione Comunale previo parere della locale Soprintendenza per i Beni Culturali ed Ambientali. Il progetto, nel rispetto dei valori storico – artistici e paesistico – ambientali del contesto, potrà prevedere la realizzazione delle opere infrastrutturali e d'arredo (camminamenti, punti di accesso al centro storico, spazi per la sosta ed il riposo, sistemi di illuminazione, etc) necessarie per la fruizione dell'area e della città murata. I percorsi ed i camminamenti dovranno essere preferibilmente realizzati con semplice imbrecciatura, oppure con sistemazioni con inerti (breccia o altro) e leganti, purché sia garantito il medesimo effetto estetico della semplice imbrecciatura. Per la delimitazione di tali percorsi è consentito, ove necessario, l'impiego di siepi, staccionate in legno e/o ringhiere semplicemente infisse al suolo; le eventuali opere di sostegno del terreno dovranno essere

Copia informatica per consultazione

realizzate con i metodi dell'ingegneria naturalistica.

3. È vietata ogni forma di nuova edificazione (anche interrata) incluse le costruzioni precarie (serre, baracche, capanni, ecc) o per deposito di materiali e, più in generale, qualsiasi struttura in muratura. E' vietato altresì l'uso dell'asfalto,di recinzioni metalliche, di pavimentazioni in cotto, cemento o pietra.

Copia informatica per consultazione

Capo IV – Il sistema infrastrutturale

Art.56– La viabilità storica e strade bianche

1. Si definisce viabilità storica la rete viaria presente al 1823 ed al 1937 individuata dal Piano Strutturale e riportata nella Tav. QC2 "Viabilità storica" in scala 1: 10.000.

2. In coerenza con il Piano Strutturale il presente Piano Operativo riconosce come invariante Strutturale del territorio la viabilità storica con i relativi manufatti e la struttura viaria di crinale come struttura organizzativa ed elemento generatore del sistema insediativo sparso. A tal fine devono essere conservati i seguenti elementi di invarianza:

- i caratteri planoaltimetrici dei tracciati;
- il selciato dove esistente e mantenibile;
- il rapporto tra percorso generatore e insediamento generato;
- le opere di raccolta e convogliamento delle acque;
- le opere di sistemazione e contenimento del terreno;
- i manufatti minori come: tabernacoli, cippi, steli, fonti e più in generale tutti gli elementi testimoniali;
- le alberature, le siepi e le essenze arbustive presenti ai lati della strada; in presenza di essenze infestanti è ammessa la loro sostituzione con specie autoctone.

3. È prescritta la tutela ed il ripristino della continuità e della percorribilità dei tracciati, nonché il recupero delle opere d'arte e degli elementi di cultura materiale (recinzioni, fontane, ciglionamenti, muri a secco, fosse di scolo, etc). È vietata qualsiasi interruzione, deviazione o alterazione dei tracciati storici; sono fatte salve le opere di adeguamento necessarie quando le pendenze o i raggi di curvatura o le ridotte dimensioni della carreggiata costituiscono pericolo alla circolazione veicolare. Le condizioni di pericolo devono essere verificate ed attestate dalla Polizia Municipale. Le eventuali opere di adeguamento del tracciato non devono incidere sui caratteri storico – testimoniali del tracciato né costituire fratture alle strutture consolidate del paesaggio.

In coerenza con il PS, in relazione ad accertate esigenze di sicurezza, è ammessa la realizzazione di un tracciato alternativo in corrispondenza del complesso edilizio in loc. Montauto, come individuato nella cartografia di PO*Tav. P2-Territorio rurale*.

È ammessa inoltre la realizzazione di un tracciato alternativo in corrispondenza del complesso edilizio Molino dei Foci, come individuato nella cartografia di PO *Tav. P2-Territorio rurale*.

4. È ammessa ~~l'asfaltatura~~ la pavimentazione[29] delle strade bianche esclusivamente attraverso l'impiego di ~~pavimentazioni che utilizzino~~[30] materiali e tecniche a basso impatto ambientale e coerenti con il contesto paesaggistico, quali ~~asfalti ecologici e/o~~[31] soluzioni cementizie ecologiche e/o altre innovative pavimentazioni drenanti che non alterino l'effetto cromatico originario e con le seguenti limitazioni:

- relativamente alle strade private o vicinali a uso pubblico, ~~l'asfaltatura~~ la pavimentazione[32] completa è

29 Modifica effettuata in seguito all'osservazione prot. n. 21893/2022
30 Modifica effettuata in seguito all'osservazione prot. n. 21893/2022
31 Modifica effettuata in seguito all'osservazione prot. n. 21893/2022
32 Modifica effettuata in seguito all'osservazione prot. n. 21893/2022

Copia informatica per consultazione

ammessa, secondo i materiali e le tecniche di cui al presente comma, unicamente se i tracciati sono a sfondo chiuso o comunque non collegano viabilità principali; in caso contrario, sono ammessi puntuali interventi manutentivi al fine di evitare il sollevamento di polveri in prossimità delle abitazioni private o situazioni di pericolo per la sicurezza della circolazione derivanti, a titolo esemplificativo e non esaustivo, da elevate pendenze, dalla larghezza della carreggiata o da fenomeni di dilavamento, verificate ed accertate dalla Polizia Municipale.

5. Quando non più carrabile, la viabilità storica dovrà essere mantenuta a cura dei frontisti come tracciato pedonale e ciclabile; su tali strade, pubbliche o vicinali, deve essere garantita la libera percorribilità dei tracciati.

6. I programmi aziendali (PAPMAA) di cui all'art. 63, che prevedano la realizzazione di nuove costruzioni dovranno essere corredati da uno specifico studio sui tracciati della viabilità storica che interessano l'area di intervento. Tale studio dovrà dare puntuale dimostrazione dell'evoluzione dei tracciati, del loro uso attuale, del loro stato di conservazione, della loro pubblica utilità e fruizione e delle eventuali opere previste o per il loro mantenimento o ripristino. È facoltà del Comune subordinare l'approvazione del PAPMAA all'attuazione di specifici interventi di manutenzione, conservazione o ripristino dei tracciati storici nonché imporre eventuali limitazioni al traffico veicolare.

7. In riferimento agli obiettivi di valorizzazione del percorso della via Francigena, il POC individua, nell'ambito del recupero del patrimonio edilizio esistente, alcuni interventi rivolti all'offerta di servizi di base e punti informativi, da realizzarsi attraverso interventi pubblici e/o privati convenzionati, come disciplinati dalle specifiche Schede Normative e di indirizzo di cui all'Allegato N1B. Tutti gli interventi dovranno essere realizzati in coerenza con gli indirizzi e le misure dello specifico progetto regionale, anche in riferimento alla segnaletica territoriale.

Art.57 – La rete della mobilità

1. La rete della mobilità è costituita dalle aree pubbliche, di uso pubblico, o a destinazione pubblica che comprendono, oltre alla rete di viabilità comunale e sovracomunale, esistente o di previsione, i relativi spazi accessori, nonché quelli necessari per consentire e/o organizzare interscambi ed interrelazioni fra i diversi mezzi di trasporto pubblici e privati.

2. La riorganizzazione e riqualificazione del sistema della mobilità urbana dovrà essere affrontata prendendo a riferimento la recente normativa nazionale relativa ai Piani Urbani della Mobilità Sostenibile (PUMS - linee guida DM del 04/08/2017) per individuare e attuare tutte le più idonee soluzioni infrastrutturali e di regolamentazione dell'accessibilità atte ad assicurare un'efficace mitigazione degli impatti, che in particolare l'elevata domanda turistica attratta determina sul territorio. A tale scopo in questo ambito di pianificazione e programmazione delle azioni si dovranno individuare anche le maggiori opportunità che i diversi sistemi innovativi di trasporto e le tecnologie ICT-Infomobility possono offrire in termini di ottimizzazione delle reti di mobilità e sostenibilità ambientale. L'adozione di un PUMS potrà pertanto permettere di armonizzare le diverse esigenze di accessibilità relative ai segmenti di domanda attratta/generata attuale e di previsione, garantendo al contempo un sistema di monitoraggio e controllo in tempo reale della mobilità, indispensabile per attuare efficacemente interventi nel breve-medio-lungo periodo, anche attraverso il ricorso a fonti di finanziamento disponibili a livello Europeo,

Copia informatica per consultazione

Nazionale e Regionale per incentivare la realizzazione di sistemi di mobilità sostenibile.

3. Nella Tav. P2 "Struttura insediativa e infrastrutturale" su base C.T.R. aggiornata in scala 1:10.000 sono individuate con apposito segno grafico:

- le sedi stradali esistenti;
- le sedi stradali di progetto (nuovi tracciati e interventi di adeguamento della rete esistente);
- le fasce di rispetto stradale.

La definizione di dettaglio dei singoli interventi di modificazione e/o di integrazione dei tracciati stradali è demandata alla fase di progettazione esecutiva, con la quale devono essere precisati i caratteri planoaltimetrici delle nuove infrastrutture viarie e tutte le sistemazioni di corredo, in considerazione delle caratteristiche del sedime interessato e del contesto di riferimento. Tuttavia la progettazione esecutiva non potrà introdurre modificazioni sostanziali; le variazioni saranno finalizzate a minimizzare i movimenti di terra e, in generale, a ridurre l'impatto visivo; le eventuali opere di sostegno e di riporto dovranno essere realizzate con tecniche di ingegneria naturalistica; i muri a retta in cemento armato, ove necessari, dovranno essere rivestiti con pietra locale.

4. Nelle aree per sedi stradali oltre alle carreggiate viarie, è ammessa la realizzazione di:

- parcheggi pubblici sul lato stradale;
- pannelli fonoassorbenti;
- dune artificiali;
- spazi di sosta e parcheggio riservati ai mezzi di trasporto pubblico;
- canalizzazioni di infrastrutture tecnologiche;
- marciapiedi o piste ciclopedonali;
- impianti per la distribuzione dei carburanti di uso pubblico nel rispetto delle vigenti leggi in materia.

5. È vietata su tutto il territorio comunale l'apposizione di cartelli pubblicitari lungo la rete stradale comunale e sovracomunale con eccezione della segnaletica verticale prevista dal codice della strada e dai regolamenti comunali. I cartelli esistenti alla data di approvazione del POC devono essere rimossi alla scadenza del contratto con l'ente competente.

6. Negli spazi pubblici accessori, e più in generale nelle aree scoperte non usufruite per la viabilità, e ad essa immediatamente adiacenti, è ammessa esclusivamente la realizzazione di servizi e/o attrezzature pubbliche o di uso pubblico (percorsi pedonali, piste ciclabili, fermate dei mezzi di trasporto pubblico, arredo urbano, sistemazioni a verde, etc).

7. Gli interventi di manutenzione, di modificazione e/o di integrazione dei tracciati stradali sono riservati al Comune e/o agli Enti istituzionalmente competenti. È tuttavia consentita l'esecuzione di opere viarie (e relativi sottoservizi) da parte di soggetti privati, previo specifico atto di assenso dell'Amministrazione Comunale e la sottoscrizione di una convenzione a garanzia della corretta e completa esecuzione delle opere.

8. La progettazione deve essere improntata al criterio della riduzione dell'inquinamento acustico (tenendo conto delle indicazioni del vigente "Piano comunale di classificazione acustica") e al contenimento dell'impatto paesaggistico dei tracciati.

9. Negli elaborati di POC sono contraddistinte con la sigla ASV le aree destinate all'adeguamento o all'integrazione della viabilità.

Copia informatica per consultazione

Art.58 – La mobilità lenta

1. Sono le aree destinate alla realizzazione di itinerari ciclopedonali, come definiti dall'art. 2, comma 1, lettera F/bis del d.lgs. 30 aprile 1992 n. 285 "Nuovo codice della strada" e s.m.i. (strade locali, urbane, extraurbane o vicinali, destinate prevalentemente alla percorrenza pedonale e ciclabile e caratterizzate da una sicurezza intrinseca a tutela dell'utenza debole della strada).

2. Tali tracciati sono indicati con apposito segno grafico nella Tav. P2 "Struttura insediativa e infrastrutturale" su base C.T.R. aggiornata in scala 1:10.000 ed integrano la rete ciclabile esistente, costituendo un sistema di mobilità alternativo rispetto alla viabilità carrabile.

3. I percorsi ciclopedonali sono interdetti ai veicoli a motore, fatta eccezione per i mezzi di soccorso e per quelli necessari per gli interventi di manutenzione.

4. La sezione minima delle strade ciclabili è di ml. 1,50 se a senso unico e di ml. 2,50 se a due sensi. La sezione minima dei percorsi pedonali è di ml. 1,50 fatte salve particolari e documentate necessità costruttive e/o progettuali.

5. La definizione di dettaglio dei percorsi ciclabili e degli itinerari ciclo–pedonali è demandata alla fase di progettazione definitiva ed esecutiva, con la quale devono essere precisati i caratteri planoaltimetrici delle nuove infrastrutture viarie e tutte le sistemazioni di corredo, in considerazione delle caratteristiche del sedime interessato e del contesto di riferimento.

6. I percorsi ciclabili e gli itinerari ciclo-pedonali eventualmente previsti all'interno delle aree di trasformazione degli assetti insediativi (TR) e delle aree di riqualificazione urbanistica e paesaggistica (RQ) sono definiti direttamente dai relativi progetti e/o piani attuativi, nel rispetto delle disposizioni contenute nelle "Schede normative e di indirizzo" di cui all'Allegato N1A delle presenti norme.

7. Nell'ambito delle reti di mobilità lenta sono compresi i percorsi di interesse storico paesaggistico, le ippovie ed i percorsi cicloturistici ed escursionistici, che potranno essere oggetto di specifica programmazione/progettazione da parte dell'Amministrazione Comunale in concerto con gli Enti ed i soggetti competenti per la valorizzazione turistica sostenibile del territorio. Per le ippovie è prevista, nell'ambito di progetti pubblici e/o privati convenzionati, la possibilità di realizzazione di "poste" e punti –tappa, purché non prevedano la realizzazione di strutture a carattere permanente. L'individuazione di tali percorsi ha valore di riferimento per la programmazione delle successive fasi progettuali, e non comporta apposizione di vincoli espropriativi.

Art. 59– Fasce di rispetto stradale

1. Sono le aree esterne al confine stradale sulle quali, a tutela della viabilità esistente o di progetto, sussiste il vincolo di inedificabilità esteso anche al sottosuolo.

2. Le fasce di rispetto stradale sono indicate con apposito segno grafico nella Tav. P2 "Viabilità, infrastrutture e reti tecnologiche" su base C.T.R. aggiornata in scala 1:10.000, limitatamente alle strade esterne alla perimetrazione dei centri abitati. Tali aree in relazione alla categoria dell'infrastruttura viabilistica o di trasporto – costituiscono le porzioni di territorio suscettibili di utilizzo per l'adeguamento dei tracciati infrastrutturali, ovvero per la realizzazione di opere di mitigazione degli impatti da questi generati sull'ambiente e sul paesaggio.

Copia informatica per consultazione

3. La profondità delle fasce di rispetto stradale fuori dai centri abitati è stabilita dal Nuovo codice della strada e dal suo Regolamento di attuazione ed esecuzione, cui si rimanda anche per quanto attiene le limitazioni alle opere di carattere non edilizio.

4. Entro il perimetro dei centri abitati dovrà essere rispettato l'allineamento sul fronte strada degli edifici esistenti. In assenza di allineamenti preesistenti si dovrà rispettare una distanza minima dal bordo stradale non inferiore a ml. 5,00. Sono fatte salve le eventuali maggiori distanze previste negli elaborati progettuali (Tav. P2) o prescritte dalle Schede normative e di indirizzo allegate alle presenti norme (All.N1A), nonché i casi espressamente disciplinati dal Nuovo codice della strada e dal suo Regolamento di attuazione e d'esecuzione (d.p.r. 16 dicembre 1992 n.495) e successivi regolamenti emanati in materia.

5. Nelle fasce di rispetto stradale è ammessa la realizzazione delle seguenti opere purché le stesse non arrechino danno o pregiudizio alla viabilità ed alla sicurezza del traffico:

- canalizzazioni per reti tecnologiche;
- verde di arredo urbano;
- percorsi pedonali e ciclabili;
- parcheggi scoperti;
- accessi carrabili;
- attrezzature di servizio per la gestione delle strade;
- impianti per la distribuzione dei carburanti di uso pubblico (in conformità alle previsioni del presente Piano Operativo e nel rispetto delle vigenti leggi statali e regionali in materia).

6. I vincoli di cui al presente articolo non precludono la possibilità di computare la superficie delle fasce di rispetto stradale ai fini della verifica degli indici previsti dal Piano Operativo o delle altre verifiche comunque necessarie ad accertare la conformità degli interventi di trasformazione o riqualificazione degli assetti insediativi.

7. Per gli edifici esistenti ricadenti all'interno delle fasce di rispetto stradale sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia di cui all'art. 36 delle presenti norme con la limitazione che le eventuali addizioni volumetriche possono essere realizzate solo dalla parte opposta rispetto alla strada; in nessun caso la distanza dalla strada può essere ulteriormente ridotta.

Art.60– Sistema degli approdi al centro storico di San Gimignano

1. Il POC recepisce e conferma gli indirizzi del vigente PS per quanto riguarda il sistema degli approdi al centro storico di San Gimignano, che ampliati e ridefiniti nella conformazione urbanistica e architettonica e inseriti nel contesto ambientale, si configura quale risorsa strategica per soddisfare le esigenze della comunità e per rendere compatibili e sostenibili i flussi turistici con la città storica. La realizzazione e il completamento dei nuovi tracciati di viabilità (circonvallazione di san Gimignano) determineranno nuove condizioni dei flussi di traffico e delle presenze turistiche, tali da determinare l'opportunità di predisporre un organico Piano degli Approdi e della mobilità sostenibile, volto a salvaguardare e valorizzare il patrimonio monumentale, insediativo e paesaggistico attraverso forme di accessibilità sostenibile nelle sue diverse modalità (Piano dell'Accessibilità Urbana – PUMS).

2. Il sistema degli approdi è individuato nella Tav. "P5 Programma d'intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche "su base C.T.R. aggiornata in scala 1:2.000; nella Tav. P3 del Piano Strutturale

Copia informatica per consultazione

"Linee guida per la progettazione: Approdi di Baccanella e Bagnaia", confermata e fatta propria dal presente POC, sono riportati gli schemi progettuali di massima da seguire per gli approdi di Baccanella e Bagnaia. (CPs13_1 Bagnaia e CPs 13_2 Terminal Bus Baccanella).

3. **Approdo sud**: È il nodo più significativo, una vera e propria porta per la città. Nel rispetto degli obiettivi del Piano Strutturale, in attesa della redazione del Piano Urbano della Mobilità Sostenibile (PUMS) o altro Piano di settore, il POC prevede i seguenti interventi:
   - Realizzazione del terminal bus/servizio check point per autobus turistici, da ubicare nell'area a sud della rotatoria all'incrocio tra la SP1 e la SP47, finalizzato al miglioramento delle condizioni di sicurezza e accessibilità al centro storico e alle attività adiacenti. L'area terminal dovrà essere dotata di servizi e di idonei collegamenti pedonali con via Baccanella, sia a raso che attraverso un eventuale sottopasso pedonale in modo da facilitare l'accesso al centro monumentale. L'intervento è disciplinato nella specifica Scheda Norma (CPs 13_2) contenuta nell'Allegato N1A;
   - Ampliamento del parcheggio Giubileo nell'area residua compresa tra la SP 47 e via Gramsci. L'intervento di ampliamento dovrà prevedere la sistemazione a verde delle fasce lungo strada e l'utilizzo di soluzioni e materiali coerenti con il contesto paesaggistico circostante.

   Il POC conferma la previsione dei RU che prevede di riunire il parcheggio Giubileo mediante un sottopasso pedonale con il terminal Bus di Baccanella (CPs 13_2). La previsione prevede la realizzazione di un parcheggio multipiano interrato per posti auto, box privati e posti per disabili. In questo modo l'attuale piazzale oggi utilizzato per parcheggio, viene trasformato in una piazza, in prevalenza sistemata a verde, sopraelevata rispetto alla quota della strada provinciale, a formare, anche in virtù del suo perimetro esterno, una sorta di bastione murato, che costituisce anche un grande piedistallo per l'edificio in mattoni progettato da Ludovico Quaroni. La nuova piazza, inoltre, non rappresenta solo un grande spazio libero e protetto dal traffico, pronta a ricevere il flusso pedonale dei turisti, ma anche una dotazione di servizi specifici di accoglienza, localizzati in un edificio, basso, lungo e porticato, con destinazione di servizio con particolare riferimento alle seguenti funzioni:
   - punto informazioni e prenotazioni;
   - servizi igienici;
   - bar e punto di ristoro;
   - servizi comunali o di interesse collettivo;
   - ufficio postale;
   - sportello bancario.

   L'attuazione dell'intervento di riconfigurazione di Piazzale Quaroni e del parcheggio collegato dovrà essere attuato nel rispetto delle indicazioni di cui all'elaborato P05 del vigente Piano Strutturale.

4. **Approdo nord**: Il secondo approdo, è quello di Bagnaia sul fronte nord della città con eventuale bretella di collegamento con la SP di Ulignano (cfr Scheda CPs 13_1, contenuta nell'Allegato N1A); anch'esso caratterizzato da ampliamento, ridisegno complessivo e integrazione con dotazioni di interesse pubblico. Nel rispetto degli obiettivi del Piano Strutturale, in attesa della redazione del Piano Urbano della Mobilità Sostenibile (PUMS) o altro Piano di settore, il POC prevede l'ampliamento del parcheggio esistente, attraverso soluzioni progettuali che garantiscano il rispetto della morfologia dei luoghi, dei rapporti percettivi con il contesto paesaggistico, la permeabilità dei suoli. L'intervento è disciplinato nella specifica Scheda Norma CPs 13_1, contenuta nell'Allegato

Copia informatica per consultazione

N1A.

5. **Approdo di Fugnano – Belvedere**: Il terzo approdo è posto in Loc. Fugnano, con funzioni di parcheggio scambiatore ed a servizio degli utenti della zona terziaria, commerciale e produttiva dell'area di riqualificazione di Fugnano – Le Mosse. L'area posta tra il P.I.P. e la rotatoria della circonvallazione in progetto è destinata alla localizzazione di opere pubbliche ed attrezzature di interesse pubblico quali:
   - parcheggio pubblico per turisti e pendolari;
   - isola ecologica;
   - attrezzature pubbliche o di interesse pubblico (locali ed impianti tecnici, archivi e magazzini comunali, etc);
   - terminal merci;
   - distributore gas metano per rifornimento mezzi comunali;
   - area di servizio per distributore carburanti.

   L'approdo di Fugnano è integrato con Belvedere con una bretella di collegamento tra la rotonda di Fugnano sulla circonvallazione e il villaggio scolastico al fine di decongestionare il traffico di servizio.
6. **Approdo in loc. Mulinaccio**: Il quarto approdo è costituito dal parcheggio per autobus di proprietà pubblica posto in Loc. Mulinaccio che è confermato dal Piano Operativo con la previsione di un modesto ampliamento e l'eventuale integrazione con l'adiacente area attrezzata di sosta per camper esistente(privata).
7. Le previsioni del presente articolo si attuano tramite intervento edilizio diretto previa approvazione del progetto da parte della Giunta Comunale, nel rispetto delle norme statali e regionali vigenti in materia. Nella realizzazione delle aree a parcheggio devono rispettarsi i requisiti dimensionali minimi stabiliti all'art. 51 comma 12 delle presenti norme. E' consentita la realizzazione di volumi edilizi di servizio ai nuovi parcheggi (biglietteria, servizi igienici, locali ed impianti tecnici, etc..) commisurati alle effettive esigenze funzionali opportunamente documentate.

Art.61– Reti ed infrastrutture tecnologiche

1. Sono le aree destinate alla realizzazione di linee per il trasporto dell'energia elettrica o all'installazione di ripetitori e impianti per la telefonia mobile, stazioni radio base e simili.
2. **Linee per il trasporto dell'energia elettrica:** I tracciati delle linee elettriche ad alta tensione esistenti sul territorio comunale sono riportati con apposito simbolo grafico nella Tav. P2 "Struttura insediativa e infrastrutturale" su base C.T.R. aggiornata in scala 1:10.000. La costruzione di nuovi elettrodotti è funzionale all'adeguata copertura e all'efficienza del servizio di pubblica utilità sul territorio comunale. Al fine di garantire la sostenibilità dello sviluppo e la tutela dell'ambiente e della salute, la progettazione di nuovi elettrodotti o la modificazione degli elettrodotti esistenti, deve assicurare il rispetto dei limiti di esposizione e degli obiettivi di qualità fissati dalle vigenti normative per i campi magnetici indotti, nonché dei valori estetici dell'ambiente e del paesaggio su tutto il territorio comunale. Nelle fasce di rispetto degli elettrodotti definite ai sensi del d.p.c.m. 8 luglio 2003, sono vietati interventi di nuova edificazione. All'interno delle suddette fasce di rispetto il mutamento della destinazione d'uso degli edifici esistenti che comporti la permanenza prolungata di persone (superiore a 4 ore giornaliere) è ammesso solo a condizione che sia preventivamente verificato il rispetto degli obiettivi di qualità fissati dalle vigenti normative per i campi magnetici indotti dagli elettrodotti. Fino alla determinazione dei

Copia informatica per consultazione

parametri per la previsione delle fasce di rispetto, attribuita come competenza allo stato ai sensi dell'art. 4 comma 1 lett. h) della legge 22 febbraio 2001 n.36, si applica quanto stabilito dalla Circolare del Ministero dell'Ambiente del 15.11.2004.

La costruzione di linee aeree per il trasporto dell'energia elettrica è consentita sul territorio comunale, con esclusione delle seguenti aree:

- tessuti storici ed insediamenti urbani;
- aree di pertinenza paesistica degli aggregati e dei beni storico –architettonici;
- riserva naturale e ZSC di Castelvecchio;
- aree boscate di particolare valenza paesistica;
- aree agricole coltivate con tessitura agraria a maglia fitta;
- parco agrario di Ulignano e di San Gimignano;
- parco fluviale dell'Elsa e del torrente dei Casciani;
- ambito di tutela paesaggistica della città murata (zona H);
- fasce di rispetto stradale;
- fasce di rispetto cimiteriale;
- aree ricadenti in pericolosità geomorfologica molto elevata;
- aree comprese entro il limite di ml. 10,00 dal piede esterno dell'argine o, in mancanza, dal ciglio di sponda relativo ai corsi d'acqua principali.

All'interno di tali aree è consentita solo l'esecuzione di linee interrate da realizzarsi preferibilmente in aderenza alle sedi stradali pubbliche o private. Riguardo alle linee aeree esistenti, ogni qualvolta si renda necessario un intervento manutentivo anche su tratti parziali di linea elettrica, deve essere previsto l'interramento della linea o del tratto oggetto dell'intervento, salvo motivate esigenze tecniche che ne precludano la fattibilità. Per quanto concerne l'elettrodotto ad alta tensione esistente che attraversa l'abitato di Badia a Elmi, entro tre anni dalla data di approvazione del presente POC è fissato l'obbligo per l'ente gestore di presentare al Comune un progetto di delocalizzazione dell'impianto, in modo tale che il nuovo posizionamento non interferisca con la vita dell'aggregato urbano di Badia Elmi. Inoltre è stabilito l'obbligo per l'ente gestore di provvedere, entro un anno dalla data di approvazione del presente PO, alla rimozione di tutte le linee elettriche in disuso presenti sul territorio comunale e delle relative strutture tecniche (cabine, tralicci, etc).

3. **Impianti per telefonia mobile**: La realizzazione di impianti e installazioni per telefonia mobile è finalizzata a garantire la copertura e l'efficienza del servizio di pubblica utilità sul territorio comunale tenendo conto prioritariamente della necessità di assicurare il rispetto dei limiti di esposizione ai campi elettromagnetici delle popolazioni, nonché dei valori estetici del paesaggio su tutto il territorio comunale. Fatto salvo quanto specificamente stabilito dalle vigenti norme statali e regionali, l'installazione nel territorio comunale di impianti per telefonia mobile è regolamentata dal Piano di Rete per Telefonia Mobile contenente la disciplina per l'installazione degli impianti di radiocomunicazione, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 78 del 21 novembre 2003 e s.m.i. La realizzazione di nuovi impianti di ripetitori per telefonia mobile è consentita esclusivamente nei siti individuati dal suddetto piano; per tali siti valgono i limiti di esposizione ai campi elettromagnetici connessi al funzionamento ed all'esercizio dei sistemi fissi delle telecomunicazioni e radiotelevisivi fissati dal d.m. 10 settembre 1998 n. 381 es.m.i.

Copia informatica per consultazione

4. **Ripetitori radio TV e stazioni radio base**: L'installazione di impianti e ripetitori radio TV e simili è finalizzata a garantire la copertura e l'efficienza del servizio di pubblica utilità sul territorio comunale tenendo conto prioritariamente della necessità di assicurare il rispetto dei limiti di esposizione ai campi elettromagnetici delle popolazioni, nonché dei valori estetici del paesaggio su tutto il territorio comunale. Il Piano Operativo in conformità con il Piano Strutturale individua il seguente sito (RP) per l'installazione di ripetitori radio TV e antenne radio base, identificato con apposito simbolo grafico nella Tav. P2 "Struttura insediativa e infrastrutturale" su base cartografica C.T.R. aggiornata in scala 1:10.000:

R P	Sito per ripetitori radio TV, impianti per telefonia mobile e antenne radio base in loc. Cusona

La realizzazione del nuovo sito (già inserito nel Piano di Rete per Telefonia Mobile di cui al c.3) è connesso alla delocalizzazione del sito esistente in loc. S.Maria a Villa Castelli, riconosciuto "area sensibile" ai sensi della Del. C.R.T. n. 12 del 16 gennaio 2002; pertanto la messa in funzione del nuovo impianto di Cusona è subordinata alla chiusura del sito di S.Maria a Villa Castelli. Non è consentita la realizzazione di nuovi impianti per ripetitori radio TV e simili al di fuori dei siti individuati dal presente Piano Operativo; per tali siti valgono i limiti di esposizione ai campi elettromagnetici connessi al funzionamento ed all'esercizio dei sistemi fissi delle telecomunicazioni e radiotelevisivi fissati dal d.m. 10 settembre 1998 n. 381 es.m.i.

5. **Infrastrutture per la trasmissione di reti dati in fibra ottica.** E' consentita la realizzazione di nuove reti in fibra ottica, su suolo pubblico o privato, anche in aggiunta a infrastrutture esistenti, fermo restando il ripristino delle aree interessate e l'adeguata integrazione architettonica delle linee con il contesto esistente.
6. La Tav. QC1 "Beni Paesaggistici e Vincoli sovraordinati" di POC individua gli elettrodotti, i gasdotti e il depuratore e le relative fasce di rispetto ai sensi di Legge.

Art.62 – Aree per impianti di distribuzione carburanti

1. Sono le aree destinate ad impianti per la distribuzione carburanti,compresi gli impianti di ricarica per auto elettriche e altri combustibili alternativi previsti dalla normativa vigente, ovvero alla rilocalizzazione degli impianti esistenti che ricadano in condizioni di incompatibilità assoluta ai sensi delle vigenti norme statali e regionali in materia.
2. La realizzazione di nuovi impianti, anche derivanti dalla rilocalizzazione di impianti esistenti,è consentita nel rispetto dei requisiti e condizioni richieste dalla normativa vigente, con particolare riferimento alla L.R. 62/18 e relativo Regolamento attuativo. Gli impianti di distribuzione carburanti possono essere localizzati nel territorio comunali nelle vigenti delle disposizioni di Legge di cui al D.Lgs n. 32/98 e LR 62/2018.
3. La realizzazione di edifici a servizio dell'impianto di distribuzione carburanti è ammessa nel rispetto delle seguenti condizioni:
   - superficie coperta non superiore al 15% dell'intera area interessata dall'intervento con esclusione delle pensiline e simili;
   - altezza massima del fronte non superiore a ml. 4,00;

Copia informatica per consultazione

- distanza minima dai confini: ml.5,00
- distanza minima dal bordo stradale: ml.10,00
- previsione di spazi a verde con piantumazione di specie arboree in misura non inferiore al 20% dell'intera area.
- obbligo dell'impiego del laterizio e/o del legno e comunque armonizzata con le caratteristiche cromatiche dell'ambiente circostante.

Copia informatica per consultazione

TITOLO IV – Disciplina per il territorio Rurale

Capo I – Disposizioni generali

Art.63– Programma Aziendale

1. Il programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale (PAPMAA) è formato nel rispetto dei contenuti e delle modalità previste dall'art. 74 della L.R. 65/14 e s.m.i e dal relativo Regolamento di Attuazione; in particolare, indica gli obiettivi strategici che l'azienda intende perseguire; illustra lo stato colturale attuale e quello programmato; descrive le dotazioni aziendali in termini di fabbricati, mezzi e manodopera; individua gli interventi edilizi necessari ai fini del raggiungimento degli obiettivi fissati; indica i tempi e le fasi di realizzazione; contiene la definizione motivata e la descrizione specifica delle opere di riqualificazione ambientale e paesaggistica previste.

2. Il programma aziendale è composto dalla relazione tecnico programmatica e dagli allegati obbligatori nel rispetto delle disposizioni del DPGR 63/R/2016. Esso deve contenere in particolare:

- la descrizione puntuale e dettagliata degli edifici esistenti, specificando l'ubicazione, la destinazione d'uso, superfici e volumi, caratteristiche tipo-morfologiche e costruttive, stato di conservazione e classificazione degli edifici sulla base della schedatura di cui all'Allegato N 1 D-Disciplina degli edifici in territorio rurale;
- la rappresentazione dello stato dei luoghi – assumendo come riferimento le Schede per Unità di Paesaggio del PS – in ordine alla tessitura agraria, agli allineamenti arborei ed arbustivi, alle piante camporili e monumentali, alle formazioni di argine o golena, ai corsi d'acqua, alle sistemazioni agrarie storiche (ciglionamenti, acquidocci, etc), ai manufatti di valore storico- testimoniale, alla viabilità rurale ed alla viabilità storica;.

3. Ai fini della programmazione degli interventi il PAPMAA deve dimostrare la coerenza con gli indirizzi del Piano Strutturale e con la disciplina del Piano Operativo e specificare:

- la superficie agraria da mettere o mantenere a coltura e gli ordinamenti e le produzioni relative;
- le attività integrative e il loro rapporto con le pratiche aziendali;
- gli interventi di rilevanza ambientale in ordine alla difesa del suolo, alla tutela degli aspetti paesistici, alla difesa delle risorse dell'ambiente, con particolare attenzione alle aree di pertinenza fluviale, ai boschi ripariali e alle aree golenali;
- gli interventi atti a favorire e tutelare le risorse genetiche autoctone;
- la dimostrazione della coerenza degli interventi programmati con le invarianti strutturali definite dal Piano Strutturale;
- le misure relative all'approvvigionamento idrico, energetico e allo smaltimento dei rifiuti.

Il programma deve descrivere esattamente gli edifici esistenti o da realizzare, quelli non più necessari alla conduzione dell'azienda, gli interventi sull'esistente e le loro finalità relativamente alle condizioni di vita edi lavoro e della produzione; deve inoltre indicare i tempi e le fasi di attuazione.

Copia informatica per consultazione

4. Sono soggetti alla preventiva approvazione del programma aziendale da parte del Comune gli interventi previsti dalla normativa vigente.

5. Il programma aziendale deve essere corredato degli elaborati necessari e devono essere effettuate le indagini geologiche. Per gli interventi all'interno delle aree di pertinenza paesistica degli Aggregati e dei BSA il programma è corredato dalla documentazione di cui all'art. 84, che ne costituisce parte integrante e sostanziale.

6. Il programma aziendale assume valore di piano attuativo ai sensi dell'art.107 della L.R. 65/14 e s.m.i. ove preveda:

- interventi di ristrutturazione urbanistica comportanti perdita della destinazione d'uso agricola.
- la costruzione di nuove abitazioni rurali aventi una volumetria superiore a 1.500 mc;
- creazione *ex novo* di centri aziendali (costituiti da abitazioni rurali, centri di produzione[33] e relativi annessi), aventi una volumetria complessiva superiore a 3.000 mc;
- la costruzione di nuovi annessi rurali aventi una volumetria complessivamente superiore a 2.000 mc. riferita ad un unico od a più corpi di fabbrica;
- centri di produzione superiori a 2000 mq di SU;
- la combinazione di più casi di cui ai punti precedenti eccedenti i 3.000 mc complessivi.

7. Il dimensionamento delle nuove costruzioni previste dal programma aziendale è determinato tenendo conto dell'obbligo di procedere prioritariamente al recupero e alla riqualificazione architettonica-funzionale degli eventuali annessi agricoli non utilizzati esistenti di proprietà dell'azienda richiedente. In via prioritaria rispetto alla realizzazione di nuovi edifici rurali deve in generale essere contemplata la possibilità di procedere mediante ampliamento o sostituzione edilizia delle consistenze legittime esistenti e non utilizzate per alcuna attività aziendale, ivi compreso l'agriturismo.

8. La realizzazione del programma aziendale è garantita da un'apposita convenzione, o da un atto unilaterale d'obbligo, avente i contenuti e le finalità di cui all'art. 74 comma 6 della L.R. 65/14 e s.m.i.. Lo schema tipo della convenzione o atto unilaterale d'obbligo è approvato dal Consiglio Comunale.

9. Il programma aziendale ha durata decennale; può essere modificato su richiesta dell'imprenditore agricolo nei casi e secondo le modalità previste all'art. 74 L.R. 65/14 e s.m.i..

33 cantine, frantoi, mulini, ecc.

Copia informatica per consultazione

Art. 64– Interventi di sistemazione ambientale

1. La previsione e la progettazione di interventi di sistemazione ambientale volti alla tutela ed alla valorizzazione dell'ambiente e del paesaggio agrario costituisce contenuto obbligatorio del programma aziendale (PAPMAA); l'assenza di tale contenuto comporta la mancata approvazione del programma.

2. Tutte le opere di ordinaria manutenzione ambientale sono obbligatorie e pertanto non possono essere considerate interventi di miglioramento ambientale. Non possono altresì considerarsi opere di miglioramento gli interventi disposti obbligatoriamente dalle vigenti normative statali e regionali in materia di prevenzione incendi, difesa idrogeologica, difesa del patrimonio boschivo, della flora e della fauna.

3. Gli interventi di sistemazione ambientale devono perseguire la riqualificazione ambientale e garantire il mantenimento e la valorizzazione:

- delle formazioni lineari arboree e/arbustive;
- delle alberature segnaletiche di confine e di arredo;
- delle piante camporili o a carattere monumentale in genere;
- delle formazioni arboree d'argine, di ripa, di golena;
- dei corsi d'acqua naturali e artificiali;
- delle sistemazioni idraulico –agrarie;
- della rete scolante artificiale;
- delle particolari sistemazioni agrarie quali acquidocci, terrazzamenti, ciglionamenti, etc;
- dei manufatti di rilevanza storica, culturale o testimoniale, inclusi i manufatti minori;
- della viabilità rurale esistente con verifica del suo stato di efficienza;
- dei tracciati della viabilità storica.

4. Nel rispetto dei contenuti obbligatori di cui all'art 7 del DPGR 63/R/2016, Il progetto degli interventi di sistemazione ambientale deve contenere almeno i seguenti elaborati:

- relazione agronomico – paesaggistica descrittiva delle opere di sistemazione ambientale;
- repertorio fotografico delle emergenze ambientali rilevate;
- planimetria in scala adeguata con indicazione delle emergenze rilevate e degli interventi previsti;
- sezioni ambientali in scala adeguata;
- computo metrico estimativo relativo all'esecuzione e successiva manutenzione delle opere di sistemazione ambientale previste.

5. Gli interventi di sistemazione ambientale previsti al comma 3 sono obbligatori nelle aree riconosciute "emergenze del paesaggio agrario" di cui all'art.83, nonché nelle aree BSA e negli aggregati.

6. Ai sensi dell'art. 83 della L.R. 65/14 e s.m.i., l'obbligo della previsione degli interventi di sistemazione ambientale sussiste anche per le aree di pertinenza – di dimensioni non inferiori ad un ettaro - di edifici oggetto di interventi che comportano il mutamento della destinazione agricola, ovvero di edifici che hanno già perduto l'originaria destinazione agricola e sottoposti ad interventi di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, di sostituzione edilizia o di ristrutturazione urbanistica. In questi casi le opere di sistemazione ambientale devono

Copia informatica per consultazione

garantire un assetto dei luoghi paragonabile a quello ottenibile con l'attività agricola, evitando l'introduzione di fattori estranei al contesto Rurale e garantendo la tutela e valorizzazione degli elementi di cui al comma 3.

7. Il rilascio e l'efficacia dei titoli abilitativi per la realizzazione degli interventi urbanistico – edilizi previsti è in ogni caso subordinata alla stipula di un'apposita convenzione o atto d'obbligo, corredati da idonee garanzie, circa la corretta esecuzione e manutenzione degli interventi di sistemazione ambientale programmati.

Art.65 – Superfici fondiarie minime

1. Fatte salve diverse disposizioni contenute nel piano territoriale di coordinamento (PTCP) della provincia le superfici fondiarie minime da mantenere in produzione necessarie per consentire la costruzione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo o di nuovi annessi agricoli sono quelle stabilite dalla legge vigente.

2. Per i fondi agricoli con terreni di diverso ordinamento colturale, la superficie fondiaria minima si intende raggiunta quando risulti maggiore o uguale ad uno la somma dei quozienti ottenuti dividendo le superfici dei terreni di ciascuna qualità colturale per le relative superfici fondiarie minime.

3. Dal computo delle superfici fondiarie sono in ogni caso escluse le aree improduttive quali argini, incolti, resedi di fabbricati e simili. Le superfici destinate a pascolo, prato o prato-pascolo sono da computarsi solo nel caso in cui l'azienda agricola eserciti l'attività di allevamento di bestiame.

4. Per la dimostrazione dell'utilizzo produttivo dei terreni, fatte salve le verifiche d'ufficio, si fa riferimento al classamento catastale; nel caso in cui lo stesso non risulti aggiornato il richiedente può produrre una dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà con allegata una perizia asseverata da un professionista abilitato con cui attesti l'effettiva coltura in atto.

Art. 66– Criteri di inserimento architettonico e ambientale delle nuove costruzioni

1. La realizzazione di nuove costruzioni in zona agricola ad uso abitativo (esclusivamente per necessità aziendali nel rispetto di quanto previsto della L.R. 65/14 e s.m.i.) e/o annessi è consentita a condizione che venga sempre salvaguardato il paesaggio Rurale in quanto invariante Strutturale. Dovrà essere assicurato il corretto inserimento dei nuovi edifici nel contesto ambientale di riferimento e la coerenza architettonica tra edificato storico preesistente e nuove volumetrie, privilegiando i linguaggi dell'architettura Rurale tipica dei luoghi. A tal fine debbono osservarsi le seguenti disposizioni:

- è vietata l'edificazione nelle aree coltivate con tessitura agraria a maglia fitta (fatti salvi i casi specificati al comma 6 dell'art.83);
- in prossimità dei crinali dei sistemi collinari principali, i criteri di inserimento per i nuovi fabbricati dovranno risultare esclusivamente e strettamente a carattere ipogeo ai fini di preservarne lo skyline;
- l'edificazione di nuove volumetrie è ammessa in accorpamento a fabbricati esistenti o posizionandole in aree limitrofe ai nuclei consolidati, assicurando la conservazione dell'impianto originario e di tutti gli elementi dell'organizzazione degli spazi aperti e comuni (viali alberati, pertinenze, aie, etc.), evitando l'introduzione di

Copia informatica per consultazione

nuove separazioni fisiche quali recinzioni e muretti;

- è da privilegiare il completamento degli edifici aziendali esistenti, evitando la dispersione insediativa delle nuove costruzioni rurali;
- è da rispettare la preminenza dell'edificio o degli edifici storici in rapporto alla viabilità di accesso e ai principali punti di vista da cui possono essere percepiti;
- è da verificare la coerenza degli orientamenti e degli allineamenti delle nuove costruzioni e degli ampliamenti, con gli edifici esistenti, con le forme del resede e con la viabilità di accesso, secondo modelli storicamente consolidati di organizzazione degli spazi aperti della casa Rurale (a sviluppo lineare, posti parallelamente o ortogonalmente all'edificio principale, a corte attorno all'aia, ecc.);
- è da utilizzare il più possibile la viabilità esistente, edificando lungo le strade esistenti ed evitando di tracciarne di nuove;
- è da verificare la conformità delle nuove costruzioni alle norme del P.T.C. e la loro compatibilità con le aree di pertinenza paesistica secondo quanto previsto all'art. 13.14 del piano territoriale suddetto, nel rispetto delle disposizioni di cui all'art.84 delle presenti norme;
- è da tenere conto dei prevalenti caratteri di ruralità nella sistemazione delle pertinenze esterne, evitando il ricorso all'uso dell'asfalto o di estese aree pavimentate e introducendo ~~esclusivamente~~[34] essenze arboree o arbustive autoctone. Laddove sussistano, nelle pertinenze degli annessi strumentali all'attività, esigenze di carrabilità, dovranno essere privilegiati i materiali di cui all'art. 56 comma 4[35].

2. La progettazione degli annessi agricoli deve garantire un corretto inserimento nell'ambiente e nel paesaggio, con alterazioni limitate alla semplice realizzazione della nuova volumetria, limitando il più possibile gli sbancamenti e i movimenti di terra, nonché l'eliminazione di alberi, siepi, muri a retta, sistemazioni agrarie o idrauliche preesistenti. Le sistemazioni esterne devono consentire un inserimento ambientale del manufatto tramite il parziale interramento o l'utilizzazione dei dislivelli naturali e delle cortine di verde preesistente o la creazione di nuove quinte con piantagione di essenze locali (siepi, filari, pergolati, piante rampicanti, ecc). Gli accessi devono utilizzare sentieri o viabilità preesistente limitando al massimo l'apertura di nuovi percorsi. È consentita la recinzione delle superfici contermini all'annesso solo nel caso di piccoli allevamenti di animali di cortile. È vietato il deposito all'aperto di residui di lavorazioni derivanti dalle pratiche agricole e selvicolturali, così come definiti dal D.Lgs 152/2006[36].

Art.67– Nuove residenze rurali

1. I nuovi edifici rurali ad uso abitativo devono essere realizzati adottando tipologie, materiali, proporzioni, colori e tecniche costruttive coerenti con la tradizione edilizia rurale locale ed orientati allo sviluppo della bioedilizia ed al perseguimento del risparmio energetico. Per la realizzazione di tali edifici dovranno essere impiegati i seguenti materiali:

- coppi e tegole alla toscana, di recupero o di tipo invecchiato, per le coperture;

34 Modifica effettuata in seguito all'osservazione prot. n. 21705/2022
35 Modifica effettuata in seguito all'osservazione prot. n. 21705/2022
36 Modifica effettuata in seguito all'osservazione prot. n. 21740/2022.

Copia informatica per consultazione

- finitura ad intonaco a base di calce per i paramenti murari esterni ovvero mattoni o pietra locale a faccia vista nel caso in cui l'edificio ricada all'interno di un contesto già caratterizzato dall'utilizzo di tali materiali;
- infissi nelle forme e dimensioni della tradizione toscana;
- gronde e pluviali in rame o assimilabile;
- comignoli in muratura dal disegno tradizionale;
- pavimentazioni esterne in pietra locale o cotto da esterni.

2. Sono vietate le coperture piane e/o a terrazzo, i terrazzi e le tettoie a sbalzo, le terrazze a tasca, le loggette con pilastrini in cemento armato, l'uso di archetti ribassati, le scale esterne con parapetto in cemento armato.

3. I nuovi alloggi destinati a residenze rurali per il conduttore e/o i salariati agricoli necessari ai fini della conduzione dell'azienda agricola, quali risultino dal programma aziendale (PAPMAA) di cui all'art. 63 presentato al Comune dall'imprenditore agricolo professionale, sono reperiti attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente nel rispetto delle disposizioni contenute nell'Allegato N 1 D- Disciplina degli edifici in territorio rurale.

4. Le dimensioni delle nuove unità abitative devono essere commisurate alle effettive necessità dell'azienda agricola opportunamente documentate nel succitato programma aziendale e in ogni caso non possono eccedere i 110 mq di superficie utile ai sensi dell'art. 4 comma 6 del DPGR 63 R/16.

5. Solo nel caso in cui venga dimostrata attraverso il PAPMAA l'impossibilità oggettiva di reperire gli spazi abitativi necessari all'azienda utilizzando i volumi esistenti è ammessa la realizzazione di nuovi edifici ad uso abitativo in territorio rurale alle seguenti condizioni:

- devono essere mantenute in produzione da parte dell'azienda agricola le superfici fondiarie minime di cui all'art. 65 delle presenti norme.
- la dimensione delle costruzioni non può eccedere quella strettamente necessaria a soddisfare le comprovate esigenze dell'azienda agricola così come risultanti dal programma aziendale (PAPMAA).
- nella realizzazione degli edifici debbono osservarsi i criteri di inserimento architettonico e ambientale per la realizzazione di nuove costruzioni in zona agricola di cui all'art. 66 delle presenti norme.
- le nuove residenze agricole non potranno essere utilizzate ai fini agrituristici per almeno 20 anni dalla loro realizzazione.
- debbono essere assunti gli obblighi previsti dalla vigente normativa regionale in materia attraverso la sottoscrizione di un'apposita convenzione o atto unilaterale d'obbligo con cui l'imprenditore agricolo si impegni a non modificare la destinazione agricola dei nuovi edifici per almeno venti anni dalla loro ultimazione e a non alienare separatamente dagli edifici rurali le superfici fondiarie alla cui capacità produttiva gli stessi sono riferiti, fornendo in proposito idonee garanzie fidejussorie.

6. La realizzazione dei nuovi edifici rurali ad uso abitativo è comunque vietata all'interno delle seguenti aree:

- aree di crinale ed aree coltivate con tessitura agraria a maglia fitta, nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 68 del P.S.;
- aree di pertinenza paesistica degli aggregati e dei beni storico – architettonici di cui all'art. 13.14 delP.T.C.;
- riserva naturale e ZSC di Castelvecchio;
- aree boscate e assimilate a bosco ai sensi della legge regionale 21 marzo 2000 n.39;

Copia informatica per consultazione

- parco agrario di Ulignano e di San Gimignano;
- parco fluviale dell'Elsa e del torrente dei Casciani;
- ambito di tutela paesaggistica della città murata (*zona H*);
- aree ricadenti in pericolosità geomorfologica e pericolosità idraulica molto elevata;
- aree ricomprese nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua ed altre aree inedificabili ai sensi della normativa vigente.

Art.68 – Annessi agricoli aziendali

1. La costruzione di **nuovi annessi agricoli** è soggetta all'approvazione da parte del Comune del Programma Aziendale secondo quanto previsto dall'articolo 74 della L.R. 65/14 e s.m.i., con il quale si dimostri l'impossibilità di reperire gli spazi necessari attraverso il recupero degli edifici rurali esistenti e l'effettiva necessità dei nuovi annessi in relazione alla capacità produttiva dell'azienda.

2. La realizzazione di nuovi annessi agricoli aziendali è ammessa alle seguenti condizioni:
- devono essere mantenute in produzione da parte dell'azienda agricola le superfici fondiarie minime di cui all'art. 65 delle presenti norme;
- la dimensione delle costruzioni non può eccedere quella strettamente necessaria a soddisfare le comprovate esigenze dell'azienda agricola così come risultanti dal programma aziendale (PAPMAA);
- nella realizzazione degli edifici debbono osservarsi i criteri di inserimento architettonico e ambientale per la realizzazione di nuove costruzioni in zona agricola di cui all'art. 66 delle presenti norme;
- debbono essere assunti gli obblighi previsti dalla vigente normativa regionale in materia attraverso la sottoscrizione di un'apposita convenzione o atto unilaterale d'obbligo con cui l'imprenditore agricolo si impegni in particolare a non modificare la destinazione agricola dei nuovi annessi rurali e a non alienare separatamente dagli edifici rurali le superfici fondiarie alla cui capacità produttiva gli stessi sono riferiti.

3. La realizzazione di nuovi annessi agricoli aziendali è comunque vietata all'interno delle seguenti aree:
- aree di crinale ed aree coltivate con tessitura agraria a maglia fitta (fatti salvi i casi di cui al co 6 dell'art. 83).
- riserva naturale e ZSC di Castelvecchio;
- aree boscate e assimilate a bosco ai sensi della legge regionale 21 marzo 2000 n.39;
- parco agrario di Ulignano e di San Gimignano, limitatamente agli edifici entro e fuori terra in muratura;
- parco fluviale dell'Elsa e del torrente dei Casciani;
- ambito di tutela paesaggistica della città murata(zone H), limitatamente agli edifici fuori terra in muratura;
- aree ricadenti in pericolosità geomorfologica e pericolosità idraulica molto elevata;
- aree ricomprese nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua ed altre aree inedificabili ai sensi della normativa vigente.

4. I nuovi annessi agricoli sono realizzati utilizzando un linguaggio architettonico coerente con il contesto di inserimento e nel rispetto della tradizione rurale locale. La progettazione degli annessi agricoli deve garantire un corretto inserimento

Copia informatica per consultazione

nell'ambiente e nel paesaggio, con alterazioni limitate alla semplice realizzazione della nuova volumetria, limitando il più possibile gli sbancamenti e i movimenti di terra ed evitando l'eliminazione di alberi, siepi, muri a retta, sistemazioni agrarie o idrauliche preesistenti. Le sistemazioni esterne devono consentire un inserimento ambientale del manufatto tramite il parziale interramento o l'utilizzazione dei dislivelli naturali e delle cortine di verde preesistente o la creazione di nuove quinte con piantagione di essenze locali (siepi, filari, pergolati, piante rampicanti, ecc). Gli accessi devono utilizzare sentieri o viabilità preesistente limitando al massimo l'apertura di nuovi percorsi. È consentita la recinzione delle superfici contermini all'annesso solo nel caso di piccoli allevamenti di animali da cortile. ~~E' vietato il deposito all'aperto di rifiuti e residui di lavorazione.~~ È vietato il deposito all'aperto di residui di lavorazioni derivanti dalle pratiche agricole e selvicolturali, così come definiti dal D.Lgs 152/2006[37].

Art.68-bis – Centri produttivi aziendali

1. Si definiscono centri produttivi aziendali quei fabbricati destinati alla trasformazione, confezionamento e stoccaggio di prodotti agro-alimentari quali, a titolo esemplificativo cantine, frantoi, mulini ecc..
2. La realizzazione di centri di produzione dovrà avvenire in coerenza con le caratteristiche dell'intorno[38] adottando ~~in via prioritaria~~ soluzioni progettuali in via prioritaria ~~prevalentemente~~ ipogee. Potranno essere valutate soluzioni alternative ~~esclusivamente~~ sulla base di valutazioni oggettive che attestino ~~la non ragionevolezza~~ l'inadeguatezza della soluzione ~~"interrato",~~ ipogea sulla base, a titolo esemplificativo, dei seguenti criteri:
   - stabilità dei versanti, pericolosità idraulica e geomorfologica;
   - livello di pregio del terreno di cui all'art. 83 delle presenti norme;
   - compromissione dell'uso a cui il centro di produzione è destinato.
3. ~~Fanno eccezione i centri di produzione afferenti frantoi e mulini, i quali possono adottare soluzioni progettuali alternative, previa dimostrazione della compromissione della funzionalità del centro di produzione rispetto alla soluzione progettuale interrata, anche a causa della mancanza di condizioni morfologiche idonee del terreno circostante~~[39].

Art.69– Annessi agricoli per superfici aziendali inferiori ai minimi

1. La realizzazione di nuovi annessi agricoli commisurati alla capacità produttiva del fondo da parte delle aziende agricole titolari di partita IVA e regolarmente iscritte alla CCIAA, ma con una superficie agricola utilizzata (SAU) inferiore ai minimi di cui all'art. 65 delle presenti norme, è ammessa solo a condizione che siano mantenute in produzione superfici fondiarie superiori al 50% dei minimi stessi.

2. La costruzione dei nuovi annessi è subordinata all'approvazione di un programma aziendale (PAPMAA) con il quale si dimostri l'impossibilità di reperire gli spazi necessari attraverso il recupero degli edifici rurali esistenti e l'effettiva necessità dei nuovi manufatti in relazione alla capacità produttiva dell'azienda.

3. La dimensione massima ammissibile degli annessi è determinata in fase di approvazione del PAPMAA in proporzione al rapporto tra la dimensione aziendale e i minimi fondiari ed in base alla tipologia colturale,

37 Modifica effettuata in seguito all'osservazione prot. n. 21740/2022.
38 Intero comma 2 modificato in seguito all'osservazione prot. n. 21705/2022.
39 Modifica effettuata in seguito all'osservazione prot. n. 21705/2022

Copia informatica per consultazione

all'estensione del fondo, ai mezzi ed alla manodopera impiegati; essa non potrà comunque superare in nessun caso il limite di 80 mq. di SE complessiva.

4. La realizzazione degli annessi è soggetta inoltre al rispetto delle seguenti ulteriori condizioni:

- la dimensione dei manufatti non può eccedere quella strettamente necessaria a soddisfare le comprovate esigenze dell'azienda agricola così come risultanti dal programma aziendale (PAPMAA).
- nel fondo agricolo o comunque nelle aree di proprietà dell'azienda agricola non devono essere già presenti costruzioni utilizzabili allo stesso scopo e le eventuali consistenze abusive esistenti debbono essere rimosse. L'installazione dell'annesso è tuttavia consentita ove sul fondo sia presente una costruzione stabile regolarmente autorizzata di dimensioni sensibilmente inferiori a quelle massime consentite al comma 3: in tal caso dalla superficie edificata (SE) dell'annesso agricolo in progetto deve essere detratta la SE della costruzione già presente.
- nella costruzione degli annessi debbono osservarsi i criteri di inserimento architettonico e ambientale per la realizzazione di nuove costruzioni in zona agricola di cui all'art. 84 delle presenti norme.
- debbono essere assunti gli obblighi previsti dalla vigente normativa regionale in materia attraverso la sottoscrizione di un'apposita convenzione o atto unilaterale d'obbligo con cui il titolare dell'azienda agricola si impegni in particolare a non modificare la destinazione agricola dei nuovi edifici rurali e a non alienare separatamente dagli edifici rurali le superfici fondiarie alla cui capacità produttiva gli annessi sono riferiti.

5. La realizzazione di nuovi annessi agricoli per superfici aziendali inferiori ai minimi è comunque vietata all'interno delle seguenti aree:

- riserva naturale e ZSC di Castelvecchio;
- parco agrario di Ulignano e di San Gimignano, limitatamente agli edifici entro e fuori terra in muratura;
- parco fluviale dell'Elsa e del torrente dei Casciani;
- ambito di tutela paesaggistica della città murata (*zona H*), limitatamente agli edifici fuori terra in muratura;
- aree ricadenti in pericolosità geomorfologica e pericolosità idraulica molto elevata;
- aree boscate e assimilate a bosco ai sensi della legge regionale 21 marzo 2000 n.39;
- aree ricomprese nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua ed altre aree inedificabili ai sensi della normativa vigente.

Art.70 – Annessi per l'esercizio dell'agricoltura amatoriale

1. La realizzazione di annessi agricoli per l'attività agricola amatoriale è consentita nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 78 della L.R. 65/14 e s.m.i e relativo Regolamento di Attuazione, a condizione che la superficie coltivata sia superiore a mq. 300 e i fondi destinati all'esercizio dell'agricoltura amatoriale non siano stati oggetto di frazionamento in data successiva all'atto di Avvio del procedimento di formazione del POC (30 maggio 2017). Sono ammessi i frazionamenti successivi a tale data solo nel caso in cui il frazionamento sia necessario per lievi rettifiche dei confini e/o sia originato da successioni.

Copia informatica per consultazione

2. La dimensione degli annessi è commisurata alle capacità produttive del fondo in relazione alle diverse tipologie colturali. La SE di tali annessi si calcola moltiplicando l'area della coltura prevalentemente praticata, espressa in ettari, per il coefficiente K di cui alla seguente tabella secondo la formula:

SE (mq) = C (ha) x K.

Coltura (C)	**Coefficiente (K)**
orto-floro-vivaistica, vigneto e frutteto, oliveto con più di 350 piante/ha	75
oliveto e seminativo irriguo	50
seminativo, sem. arborato, prato, prato irriguo	35

La dimensione massima ammissibile non può in nessun caso superare il limite di 60 mq di SE, salvo quanto previsto dall'art. 104 delle presenti norme. Per superfici inferiori a mq. 300 non si può realizzare alcun manufatto. In caso di superfici superiori a 300 mq ma con un risultato del calcolo inferiore a 6 è consentita esclusivamente l'installazione di una cabina in legno per il ricovero degli attrezzi di superficie massima 10 mq e altezza media[40] massima di 2,40 ml.

3. Gli annessi, che devono essere privi di dotazioni che ne consentano, anche temporaneamente, l'uso abitativo, debbono essere realizzati con struttura in legno semplicemente ancorata al suolo senza opere murarie, fatte salve le opere strettamente necessarie all'ancoraggio al suolo dei manufatti, copertura a una falda o a capanna, impermeabilizzata con carta ardesiata nelle tonalità del legno o laterizio, tamponatura in assoni di legno grezzo o *sciaveri.* L'installazione degli annessi non deve comportare alcuna modificazione morfologica sostanziale dello stato dei luoghi; la stessa è consentita solo previa demolizione di tutti i manufatti precari o che versano in cattive condizioni o realizzati con materiali plastici e/o metallici, eventualmente presenti sul fondo. Gli annessi su orti confinanti vanno costruiti in aderenza.

4. Nel fondo agricolo non devono essere già presenti costruzioni utilizzabili allo stesso scopo. L'installazione dell'annesso è tuttavia consentita ove sul fondo sia presente una costruzione regolarmente autorizzata di dimensioni sensibilmente inferiori a quelle massime consentite al comma 2: in tal caso dalla superficie edificata (SE) dell'annesso in progetto deve essere detratta la SE della costruzione già presente.

5. In caso di cessazione dell'attività agricola amatoriale o in caso di trasferimento anche parziale del fondo su cui insistono gli annessi, gli stessi debbono essere rimossi. Il richiedente si impegna alla rimozione dell'annesso attraverso la sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo. Resta inteso che in caso di trasferimento totale dei fondi a cui è collegato e sulla base dei quali è dimensionato l'annesso, laddove l'avente causa intenda continuare l'esercizio dell'agricoltura amatoriale, dovrà sottoscrivere un nuovo atto unilaterale d'obbligo ai fini di evitare la rimozione di detto annesso.

6. La realizzazione di nuovi annessi per l'esercizio dell'agricoltura amatoriale è comunque vietata all'interno delle seguenti aree:

- riserva naturale e ZSC di Castelvecchio;

40 Modifica effettuata in seguito all'osservazione prot. n. 21746/2022

Copia informatica per consultazione

- aree ricadenti in pericolosità geomorfologica e pericolosità idraulica molto elevata;
- aree boscate e assimilate a bosco ai sensi della legge regionale 21 marzo 2000 n.39;
- aree ricomprese nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua ed altre aree inedificabili ai sensi della normativa vigente.

Art.71 – Manufatti temporanei ed ulteriori manufatti ad uso agricolo in assenza di programma aziendale

1. L'installazione di manufatti temporanei è consentita agli imprenditori agricoli nel rispetto delle disposizioni dell'art. 70 della L.R. 65/14 e s.m.i e del relativo Regolamento di Attuazione DPGR 63/R/2016.

2. Costituisce attività edilizia libera, soggetta a comunicazione, l'installazione per lo svolgimento dell'attività agricola di manufatti aziendali temporanei realizzati con strutture in materiale leggero e semplicemente ancorati a terra senza opere murarie per un periodo non superiore a due anni, comprese le serre aventi le suddette caratteristiche. La comunicazione è accompagnata dall'impegno alla rimozione dei manufatti entro la scadenza del biennio. L'installazione di questi manufatti è subordinata al rispetto delle condizioni ed alla presentazione della documentazione di cui all'art. 1 del Regolamento di attuazione DPGR 63/R/2016, con le limitazioni di cui al precedente comma 1.

3. L'installazione di manufatti aziendali e di serre i sensi dell'art. 70 comma 3 della L.R. 65/14 e s.m.i. relativa all'installazione di serre e di altri manufatti aventi le caratteristiche di cui al comma precedente, ma per un periodo superiore a due anni, è subordinata al rispetto delle condizioni ed alla presentazione della documentazione di cui al Regolamento di attuazione DPGR 63/R/2016 art 2 lettera a, con le limitazioni di cui al precedente comma 1.

4. L'installazione di qualsiasi manufatto non temporaneo, comprese le serre fisse, necessario alla conduzione aziendale, che necessiti di interventi di trasformazione permanenti sul suolo di cui all'art. 70 comma 3 lettera b della LR 65/14 e s.m.i., è subordinata al rispetto delle condizioni ed alla presentazione della documentazione di cui al Regolamento di attuazione n.63/R art. 3, con le limitazioni di cui al precedente comma 1.

5. I manufatti di cui al presente articolo non possono essere inseriti nel computo dei beni aziendali e non possono essere trasformati o riutilizzati per usi diversi da quelli dichiarati. In caso di mancato rispetto, si applica il regime sanzionatorio previsto dalla normativa vigente. L'imprenditore agricolo si impegna a mantenere i manufatti di cui ai commi 3 e 4 per il solo periodo in cui sono necessari allo svolgimento dell'attività agricola, impegnandosi alla loro rimozione e al ripristino dello stato dei luoghi una volta cessata la necessità di utilizzo.

6. La realizzazione di manufatti temporanei è comunque vietata all'interno delle seguenti aree:
- riserva naturale e ZSC di Castelvecchio;
- aree agricole coltivate con tessitura agraria a maglia fitta;
- ambito di tutela paesaggistica della città murata (*zona H*), ad eccezione di quelli disciplinati dall'art. 70 comma 1 della LR 65/2014, fermo restando gli eventuali atti di assenso o nulla osta necessari da acquisire preventivamente e previa stipula di atto d'obbligo col quale il richiedente s'impegna alla rimozione del manufatto trascorsi i due anni e senza possibilità di rinnovo[41];

41 Modifica effettuata in seguito all'osservazione prot. n. 21705/2022

Copia informatica per consultazione

- aree ricadenti in pericolosità geomorfologica e pericolosità idraulica molto elevata;
- aree boscate e assimilate a bosco ai sensi della legge regionale 21 marzo 2000 n.39;
- aree ricomprese nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua ed altre aree inedificabili ai sensi della normativa vigente.

Art.71 bis – Interventi sul patrimonio edilizio esistente a destinazione d'uso agricola, in assenza di Programma Aziendale

1. In assenza di Programma Aziendale, su patrimonio edilizio esistente a destinazione d'uso agricola sono consentiti, sempre che non comportino mutamento della destinazione d'uso agricola, siano salvaguardati i caratteri dell'edilizia storico-testimoniale e fermo restando i limiti e le condizioni previste dagli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, tutti gli interventi disciplinati dall'art. 71 della L.R. 65/2014.

Art.72– Mutamento della destinazione d'uso degli edifici in territorio rurale

1. Nel patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 82 comma 4 delle presenti norme.

2. Ai sensi dell'art. 81 della L.R. 65/14 e s.m.i., gli annessi agricoli con inizio lavori successivo al 15 aprile 2007, data di entrata in vigore del DPGR 9 febbraio 2007, n. 5/R, non possono mutare la destinazione d'uso agricola. Gli edifici rurali ad uso abitativo con inizio lavori successivo al 15 aprile 2007, data di entrata in vigore del DPGR 9 febbraio 2007, n. 5/R, non possono mutare la destinazione agricola per almeno venti anni dalla loro ultimazione. Gli edifici rurali, compresi quelli ad uso abitativo, con inizio lavori antecedente al 15 aprile 2007, possono mutare destinazione alle condizioni di cui ai commi successivi, fermo restando quanto stabilito dagli atti d'obbligo, purché lo stato di fatto risulti legittimo.

3. Ferme restando le limitazioni al mutamento della destinazione d'uso agricola di cui al comma precedente e all'articolo 81 della L.R. 65/14 e s.m.i., gli interventi che comportano la perdita della destinazione d'uso agricola degli edifici rurali sono consentiti previa sottoscrizione di convenzione o atto d'obbligo unilaterale nella quale siano individuate anche le aree di pertinenza degli edifici (art. 83 L.R. 65/2014). Per le aree di pertinenza di dimensione inferiore ad un ettaro si applicano le disposizioni di cui all'art. 83 comma 5 della L.R. 65/14 e s.m.i..

4. Posto che gli interventi ammessi sono definiti in rapporto alla classificazione tipologica e di valore degli edifici, il cambio di destinazione d'uso da agricolo a residenziale di edifici già rurali o facenti parte di complessi rurali – ove consentito – è subordinato all'osservanza delle disposizioni contenute all'art. 93.

5. Possono comunque subire trasformazione della destinazione d'uso in residenza gli edifici singoli con struttura ~~in~~ non precaria e che raggiungano, anche a seguito degli interventi, superficie utile pari o superiore a 38 mq.

6. Nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 83 comma 2 della L.R. 65/14 e s.m.i., gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportano la demolizione e la ricostruzione di manufatti agricoli e contestuale mutamento della destinazione d'uso non possono comunque determinare aumento della SE legittimamente esistente.

Copia informatica per consultazione

Art.73 – Autorimesse e locali interrati

1. Nel territorio rurale, non applicandosi i disposti del Titolo III della legge 24 marzo 1989 n. 122 riferiti alle aree urbane, è vietata la realizzazione delle autorimesse pertinenziali di cui all'art.21.

2. All'interno del resede delle abitazioni è ammessa l'installazione di un pergolato in legno o in ferro per il ricovero delle autovetture, nel limite di due posti auto per unità immobiliare, semplicemente ancorato al suolo senza opere murarie, avente esclusiva funzione ombreggiante e con altezza media non superiore a ml. 2,40. È altresì consentita l'installazione di tettoie per il ricovero delle autovetture, nel limite di due posti auto per unità immobiliare, semplicemente ancorate al suolo senza opere murarie, con copertura impermeabilizzata con carta ardesiata nelle tonalità del legno o laterizio.

3. È consentita la realizzazione di volumi tecnici preferibilmente interrati o seminterrati a servizio degli edifici esistenti delle dimensioni strettamente necessarie all'alloggiamento di apparecchiature tecnologiche e comunque nel rispetto dei limiti massimi stabiliti dal Regolamento Edilizio comunale. Tali volumi devono essere localizzati entro la proiezione dell'edificio soprastante, salvo eccezionali e comprovate ipotesi motivate dal rispetto delle vigenti norme di sicurezza. E' fatto salvo quanto disposto all'art. 75 comma 3 riguardo ai vani tecnici relativi alle piscine. La realizzazione dei volumi tecnici non può comportare in nessun caso la realizzazione di rampe di accesso o l'alterazione del profilo morfologico dei terreni.

4. Gli annessi agricoli aziendali di cui all'art. 68 e gli annessi agricoli per superfici aziendali inferiori ai minimi di cui all'art. 65 possono configurarsi in tutto o in parte come locali interrati o seminterrati. Il dimensionamento di tali locali deve essere comunque commisurato alle esigenze produttive dell'azienda e computato nella documentazione tecnico – agronomica di corredo al programma aziendale (PAPMAA). Nell'esecuzione delle opere si dovrà assecondare l'orografia del sito, limitando qualsiasi alterazione del profilo morfologico dei terreni anche in relazione alla viabilità di accesso e dagli spazi di manovra.

Art. 74 – Serre

1. Le serre sono manufatti finalizzati alla produzione agricola o florovivaistica, realizzate con materiali leggeri e semplicemente appoggiate al suolo e costituite da componenti in tutto o in parte trasparenti per consentire il passaggio della luce e la protezione delle colture dagli agenti atmosferici.

2. L'installazione di serre fisse è consentita esclusivamente alle aziende agricole che mantengono in produzione le superfici fondiarie minime di cui all'art.63 delle presenti norme, ~~previa approvazione di un programma aziendale (PAPMAA)~~[42] in cui se ne dimostri la necessità in relazione alle capacità produttive dell'azienda. La dimensione delle serre è commisurata alle effettive esigenze aziendali ~~e definita all'interno del programma aziendale~~[43].

3. La realizzazione di serre fisse è ammessa a condizione che l'azienda agricola si impegni ad impiegare metodologie di coltivazione a basso impatto ambientale (dotazione di sistemi per il riutilizzo della risorsa idrica, riduzione dell'uso di antiparassitari e fitofarmaci, impiego di presidi compresi nel prontuario dei prodotti ammessi per l'agricoltura biologica), favorendo le coltivazioni di tipo biologico ovvero i sistemi di lotta integrata previsti dai piani regionali di sviluppo Rurale.

42 Modifica effettuata in seguito all'osservazione prot. n. 21893/2022

43 Correzione di errore materiale ai sensi dell' art. 21 della L. 64/2014

Copia informatica per consultazione

4. Le serre fisse devono essere rimosse ~~alla scadenza del programma aziendale o~~[44] in caso di cessazione dell'attività agricola stessa. Il titolare dell'azienda agricola si impegna alla rimozione dell'annesso attraverso la sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo, prestando in proposito idonee garanzie fidejussorie. Il Consiglio Comunale in sede di approvazione dello schema tipo di atto unilaterale d'obbligo può stabilire forme e modalità di garanzia diverse dalla polizza fidejussoria.

5. La realizzazione di serre fisse o temporanee o con copertura stagionale per lo svolgimento dell'attività agricola è comunque vietata all'interno delle seguenti aree:

- aree di pertinenza paesistica degli aggregati e dei beni storico – architettonici di cui all'art. 13.13 e 13.14 del P.T.C.;
- riserva naturale e ZSC di Castelvecchio;
- aree agricole coltivate con tessitura agraria a maglia fitta;
- parco fluviale dell'Elsa e del torrente dei Casciani;
- ambito di tutela paesaggistica della città murata (*zona H*);
- aree ricadenti in pericolosità geomorfologica e pericolosità idraulica molto elevata;
- aree boscate e assimilate a bosco ai sensi della legge regionale 21 marzo 2000 n.39;
- aree ricomprese nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua ed altre aree inedificabili ai sensi della normativa vigente.

Art. 75– Piscine pertinenziali

1. La realizzazione in zona agricola di piscine pertinenziali, completamente interrate, al servizio di abitazioni o di attività agrituristiche o turistico – ricettive, è consentita ove sia dimostrato un approvvigionamento sufficiente e continuo dell'acqua necessaria senza carico per l'acquedotto pubblico. Le piscine devono inserirsi in maniera adeguata nel paesaggio circostante e mantenere inalterati i caratteri distintivi dell'insediamento rurale, armonizzandosi con l'orografia e la morfologia del terreno e rispettando il tessuto agrario circostante ed in particolare le sistemazioni agrarie storiche o tradizionali (muri a secco, muri di contenimento in pietra, terrazzamenti, ciglioni, acquidocci, viabilità campestre, rete drenante superficiale) e i segni della tessitura territoriale (allineamenti con muri a retta, balzi, filari, alberature, siepi, piantate, etc.).

2. Per la costruzione delle piscine devono osservarsi le disposizioni fissate dal Regolamento Edilizio comunale. E' vietata la realizzazione di piscine totalmente fuori terra di qualsiasi materiale, forma e dimensione. Non possono essere realizzati volumi fuori terra a corredo della piscina, ma sono consentiti volumi interrati nella misura strettamente necessaria a contenere le apparecchiature tecniche. In caso di resede di proprietà condominiale, non è consentita la realizzazione di più di una piscina; non è in ogni caso consentita la realizzazione di più di una piscina per organismo edilizio, inteso come singolo edificio o complesso di edifici, pertinenze e parti di uso comune caratterizzato da unitarietà e autonomia funzionale. È vietata la copertura delle piscine con qualsiasi tipo di struttura anche amovibile, salvo ubicazione delle stesse all'interno di edifici esistenti.

3. La realizzazione delle piscine comporta in ogni caso la corresponsione del contributo afferente al costo di costruzione nella misura determinata dal Regolamento Edilizio comunale.

44 Modifica effettuata in seguito all'osservazione prot. n. 21893/2022

Copia informatica per consultazione

4. La realizzazione di piscine pertinenziali è vietata all'interno delle seguenti aree:

- tessuti storici;
- riserva naturale e ZSC di Castelvecchio;
- parco agrario di Ulignano e di San Gimignano;
- parco fluviale dell'Elsa e del torrente dei Casciani;
- aree ricadenti in pericolosità geomorfologica e pericolosità idraulica molto elevata;
- aree boscate e assimilate a bosco ai sensi della legge regionale 21 marzo 2000 n.39;
- aree ricomprese nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua ed altre aree inedificabili ai sensi della normativa vigente.

All'interno delle aree di pertinenza paesistica degli aggregati e dei beni storico – architettonici di cui agli artt. 13.13 e 13.14 del PTC, derivanti dal PS, la realizzazione di piscine pertinenziali resta subordinata agli esiti della valutazione di cui all'art. 84 riferita specificatamente all'intervento in oggetto.

5. Sono altresì consentite le biopiscine a condizione che le stesse siano prive di elementi d'arredo fissi e pavimentazioni permanenti. La collocazione planimetrica della biopiscina è demandata alle relazioni tecniche del progettista che, in relazione alla posizione scelta, dovrà assicurare il corretto funzionamento del sistema di fitodepurazione. Sono fatti salvi tutti gli altri requisiti previsti per le piscine, così come disciplinati dal Regolamento Edilizio.

6. Le biopiscine, ai fini dell'applicazione delle presenti norme, si intendono equiparate alle piscine pertinenziali[45].

Art.76– Campi da tennis

1. Nel territorio rurale la realizzazione di campi da tennis è consentita solo al servizio di strutture con destinazione urbanistica turistico –ricettiva.

2. Il fondo dei campi da tennis deve essere realizzato in terra battuta o in erba, evitando l'impiego del cemento o di altri materiali sintetici. La recinzione, ove necessaria, deve essere realizzata con rete a maglia sciolta di altezza non superiore a 3,00 ml.

3. La realizzazione di campi da tennis è comunque vietata all'interno delle seguenti aree:

- Tessuti storici;
- ambito di tutela paesaggistica della città murata (*zona H*);
- riserva naturale e ZSC di Castelvecchio;
- aree agricole coltivate con tessitura agraria a maglia fitta;
- parco agrario di Ulignano e di San Gimignano;
- parco fluviale dell'Elsa e del torrente dei Casciani;
- aree ricadenti in pericolosità geomorfologica e pericolosità idraulica molto elevata;
- aree boscate e assimilate a bosco ai sensi della legge regionale 21 marzo 2000 n.39;
- aree ricomprese nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua ed altre aree inedificabili ai sensi della normativa vigente.

45 Modifica effettuata in seguito alla Conferenza Paesaggistica tenutasi in data 21/12/2022 prot. n. 27424/2022

Copia informatica per consultazione

Art.77 –Strutture per il ricovero dei cavalli e per altri animali [46]

1. La costruzione di ~~maneggi costituiti da recinti~~ strutture[47] per cavalli ~~e relative scuderie~~ e annessi di servizio, realizzati in ~~strutture in~~ legno semplicemente infissi (recinti) o appoggiati al suolo, è consentita alle aziende agricole che mantengono in produzione superfici fondiarie ~~superiori al 50% dei minimi di cui all'art. 63 delle presenti norme, previa presentazione di un programma aziendale (PAPMAA).~~ di cui all'art. 5 del DPGR 63/R/2016[48].

2. La SE complessiva di tettoie, scuderie e altri annessi di servizio deve essere compresa nei limiti di 20 mq per ettaro fino ad un massimo di 250 mq. L'altezza interna di tali strutture non può superare i 3,00 ml nel punto più basso con pendenze di falda non superiori al 30%.

3. La realizzazione di ~~maneggi~~ strutture[49] per cavalli è subordinata al rispetto delle seguenti condizioni:

- la dimensione delle scuderie e degli annessi di servizio non può eccedere quella strettamente necessaria a soddisfare le esigenze dell'azienda agricola così come risultanti dal programma aziendale.
- nel fondo agricolo o comunque nell' area di proprietà dell'azienda agricola non devono essere già presenti strutture utilizzabili allo stesso scopo e le eventuali consistenze abusive esistenti debbono essere rimosse.
- nella costruzione delle scuderie e degli annessi di servizio debbono osservarsi i criteri di inserimento architettonico e ambientale per la realizzazione di nuove costruzioni in zona agricola di cui all'art. 84 delle presenti norme.
- il titolare dell'azienda agricola deve impegnarsi a rimuovere i recinti, le scuderie e gli annessi di ~~servizio al termine della validità del programma aziendale~~[50] ~~o~~ in caso di cessazione dell'attività o in caso di trasferimento anche parziale del fondo su cui insistono gli stessi attraverso la sottoscrizione di un'apposita convenzione o atto unilaterale d'obbligo.
- debbono essere fornite idonee garanzie tramite sottoscrizione di polizza fidejussoria per la realizzazione degli interventi ~~previsti dal programma aziendale~~[51] in relazione ai quali è stata richiesta la realizzazione ~~dei maneggi~~ delle suddette strutture[52] e per la rimozione degli stessi. Circa l'obbligo di rimozione il Consiglio Comunale in sede di approvazione dello schema tipo di convenzione o atto unilaterale d'obbligo può stabilire forme e modalità di garanzia diverse dalla polizza fidejussoria.

4. È consentita la realizzazione di attrezzature di carattere sportivo–amatoriale a servizio di piccoli allevamenti privati in zona agricola. I ricoveri dovranno avere una SE non superiore a 100 mq., sufficiente ad ospitare n.8 cavalli o bovini o altri animali da allevamento o diporto. Tali ricoveri dovranno essere realizzati con strutture in legno semplicemente infisse al suolo; è tassativamente vietato l'impiego di strutture in muratura o cemento armato. L'installazione di detti ricoveri è subordinata alla sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo con il quale il richiedente si impegni a rimuovere la struttura al cessare delle necessità per le quali era stata richiesta.

---

46 Modifica effettuata in seguito all'osservazione prot. n. 21893/2022
47 Modifica effettuata in seguito all'osservazione prot. n. 21893/2022
48 Modifica effettuata in seguito all'osservazione prot. n. 21893/2022
49 Modifica effettuata in seguito all'osservazione prot. n. 21893/2022
50 Modifica effettuata in seguito all'osservazione prot. n. 21893/2022
51 Modifica effettuata in seguito all'osservazione prot. n. 21893/2022
52 Modifica effettuata in seguito all'osservazione prot. n. 21893/2022

Copia informatica per consultazione

5. La realizzazione di strutture ~~maneggi~~[53] per cavalli è vietata all'interno delle seguenti aree:

- ambito di tutela paesaggistica della città murata (*zona H*);
- riserva naturale e ZSC di Castelvecchio;
- aree agricole coltivate con tessitura agraria a maglia fitta;
- parco agrario di Ulignano e di San Gimignano;
- parco fluviale dell'Elsa e del torrente dei Casciani;
- aree ricadenti in pericolosità geomorfologica e pericolosità idraulica molto elevata;
- aree boscate e assimilate a bosco ai sensi della legge regionale 21 marzo 2000 n.39;
- aree ricomprese nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua ed altre aree inedificabili ai sensi della normativa vigente.

Art.78– Campi da golf

1. Ai fini della tutela della risorsa idrica e dell'identità del paesaggio rurale è vietata la realizzazione su tutto il territorio comunale di campi da golf, anche ad uso privato, di qualsiasi tipologia e dimensione.

Art. 79– Recinzioni

1. Nel territorio rurale è consentita la recinzione delle aree private scoperte limitatamente al solo spazio che definisce la pertinenza dell'abitazione (giardini o altro) o del complesso immobiliare a condizione che vengano conservati integralmente gli spazi aperti ad uso comune (aie, corti, cortili, etc), mantenendo inalterati l'impianto e l'organizzazione spaziale originari, tipici degli insediamenti rurali, ed evitando l'introduzione di qualsiasi nuova separazione fisica a delimitazione delle proprietà.

2. Le recinzioni delle pertinenze degli edifici devono essere formate da siepi vive di essenze autoctone, eventualmente corredate da rete metallica (es: maglia sciolta) da porre internamente. Sono vietati gli ombreggianti di schermatura (teli, cannicci, ecc). Il cancello di accesso dovrà essere realizzato in forme semplici. L'eventuale arretramento del cancello rispetto al filo stradale dovrà essere realizzato escludendo ali in muratura e forme curvilinee.

3. In caso di documentata necessità è ammessa, per finalità produttive delle aziende agricole, ~~strettamente~~ limitatamente[54] all'area di coltivazione, la recinzione di appezzamenti di terreni agricoli e boschivi da realizzare esclusivamente con materiali naturali (legno non trattato e/o siepi) a mezzo di pali, preferibilmente di castagno, infissi semplicemente al suolo senza cordolo continuo. Le recinzioni dovranno essere realizzate in rete metallica non plastificata con maglia rettangolare (minimo 15x20) o quadrata (minimo 15x15). Inoltre le recinzioni saranno dotate in basso di passaggi per la fauna minore, di dimensioni di 20x20 cm, da prevedere almeno ogni 50 metri lineari. Sono altresì consentite recinzioni con filo elettrificato.

Laddove tali dimensioni minime delle maglie non siano idonee a proteggere le coltivazioni praticate, sono ammesse dimensioni inferiori delle maglie purché tali recinzioni consentano il passaggio degli animali di piccola

53 Modifica effettuata in seguito all'osservazione prot. n. 21893/2022

54 Modifica effettuata in seguito all'osservazione prot. n. 21964/2022

Copia informatica per consultazione

taglia (es: lepri, scoiattoli, etc), attraverso la realizzazione di "passaggi ecologici", opportunamente segnalati per la garanzia delle operazioni di soccorso e di monitoraggio del territorio, dimensionati e posizionati in base a una relazione agronomica, redatta da soggetto abilitato, corredata di documentazione fotografica panoramica da cui si evincano lo stato e la conformazione dei luoghi, che espliciti il carico animale previsto in funzione delle strutture ambientali (a titolo esemplificativo vegetazione ripariale, aree boscate, corsi d'acqua, seminativi abbandonati con vegetazione spontanea in evoluzione, siepi agrarie etc.) e antropiche presenti (a titolo esemplificativo agricoltura, insediamenti sparsi). Tale documento dovrà essere allegato alla comunicazione/titolo[55].

Le recinzioni dovranno ~~ed~~[56] essere rimosse alla cessazione delle attività agricole e di allevamento.

Sono fatte salve ~~sempre ammesse~~[57]:

- la realizzazione di recinzioni con rete a maglie di dimensioni inferiori a quelle sopra citate unicamente per attività di allevamento di fauna selvatica ai sensi della L.R. 3 del 12.01.1994;
- le recinzioni funzionali alle attività economiche di allevamento di bovini, suini, ovini, caprini e avicoli, svolte in maniera continuativa da aziende agricole regolarmente iscritte ai registri A.U.S.L~~. e quelle necessarie alla tutela delle produzioni agricole di qualità, con particolare riferimento agli impianti di vigneto specializzato, nonché alla coltivazione dello zafferano DOP[58].~~
- le recinzioni delle[59] tartufaie coltivate e delle[60]e zone per l'addestramento e l'allenamento dei cani autorizzate dalla Provincia in conformità al regolamento approvato con Del. C.P. n. 7 del 02.02.2000.

~~Tali recinzioni devono consentire il passaggio degli animali di piccola taglia (es: lepri, scoiattoli, etc) ed essere rimosse alla cessazione delle attività agricole e di allevamento.[61]~~

4. Le recinzioni non possono in alcun modo interrompere tratti di strade pubbliche o di uso pubblico né impedire o ostacolare l'accesso ai tracciati della viabilità storica di cui all'art.56 delle presenti norme. In caso di assenza di "passaggi ecologici"[62] esse devono prevedere in ogni caso dei varchi di accesso almeno ogni 500 metri di sviluppo attraverso cancelli, serrature, passaggi gestiti, ecc tali da consentire il tempestivo transito dei mezzi antincendio e del personale di soccorso in caso di incendi.

5. Salvo ulteriori specifiche sovraordinate,[63] le recinzioni non devono avere in ogni caso altezza massima superiore a ml 1,80 per i vigneti specializzati, ml 1,50 per le restanti coltivazioni certificate da organismi di controllo a ciò preposti [64].

6. Il Regolamento Edilizio comunale, in conformità alle presenti norme, approfondisce le casistiche e definisce nel dettaglio forme, materiali e modalità costruttive. Nelle more dell'adeguamento del Regolamento Edilizio comunale le presenti norme prevalgono sulle disposizioni in esso contenute.

---

55 Modifica effettuata in seguito all'osservazione prot. n. 21964/2022
56 Modifica effettuata in seguito all'osservazione prot. n. 21964/2022
57 / Modifica effettuata in seguito all'osservazione prot. n. 21964/2022
58 Modifica effettuata in seguito all'osservazione prot. n. 21964/2022
59 Modifica effettuata in seguito all'osservazione prot. n. 21964/2022
60 Modifica effettuata in seguito all'osservazione prot. n. 21964/2022
61 Modifica effettuata in seguito all'osservazione prot. n. 21964/2022
62 Modifica effettuata in seguito all'osservazione prot. n. 21964/2022
63 Modifica effettuata in seguito all'osservazione prot. n. 21964/2022
64 Modifica effettuata in seguito all'osservazione prot. n. 21964/2022

Copia informatica per consultazione

Art.80– Sistemazioni esterne

1. All'interno dei resede delle abitazioni in zona agricola è ammessa l'installazione "*una tantum*" di piccoli pergolati con copertura permeabile in canniccio o materiale similare ovvero gazebo in ferro o legno semplicemente appoggiati al suolo nella misura massima di n.1 unità per resede, di mq 10,00 di superficie.

2. È vietata l'installazione di pergolati in aderenza ai fabbricati rurali esistenti classificati di rilevante valore (RV) nell'Allegato N1D.

3. Per le aziende agricole che esercitino attività agrituristiche/enoturistiche/oleoturistiche o che mantengano in produzione superfici fondiarie superiori ai minimi di cui all'art. 65 delle presenti norme, è ammessa la realizzazione di un pergolato per edificio nel limite di 3,5 mq ~~a posto letto~~ ogni 20 mq di SE destinata ad usi agrituristici e ad esso connessi ~~offerto nel medesimo edificio~~[65]~~;~~ e comunque non oltre i 50 mq complessivi. Sono fatti salvi i pergolati esistenti[66]e la possibilità di integrarli nelle modalità di cui al presente articolo e complessivamente nel rispetto dei limiti consentiti. [67]

4. Tali pergolati dovranno essere realizzati con strutture leggere semplicemente infisse al suolo, con copertura permeabile e/o costituita da piante rampicanti (ad esempio glicine, vite, rose rampicanti o similari). È vietata qualsiasi tipologia di nuova pavimentazione.

5. Gli scannafossi introdotti sui fronti laterali e sul fronte a monte dell'edificio, devono essere realizzati in modo da non alterare il rapporto tra edificio e terreno circostante; gli scannafossi dovranno avere una larghezza massima di ml. 1,00.

6. La realizzazione di marciapiedi giro casa è ammessa per motivi igienico funzionali; in tal caso le pavimentazioni dovranno essere eseguite in lastre di pietra tradizionale di forma regolarizzata o in cotto da esterni. E' ammesso un maggiore sviluppo in profondità sul fronte principale (nel limite di m. 2,00) mentre sugli altri fronti non si potrà superare la larghezza di m 1,50.

7. La nuova pavimentazione del resede dovrà di norma essere limitata alle parti strettamente necessarie all'uso carrabile, secondo superfici unitarie e regolari, in corrispondenza degli spazi di accesso e nell'immediata pertinenza dell'edificio da realizzare con sottofondo in terra battuta e soprastante ghiaietto o lastricatura tradizionale in pietra di forma regolarizzata, in modo da garantire la massima permeabilità del terreno. E' vietato l'impiego di materiali estranei alla tradizione locale come il cemento o il porfido. In caso di pendenze superiori al 15%, dimostrabili con specifico rilevo topografico è ammesso l'impiego di pavimentazioni che utilizzino materiali e tecniche a basso impatto ambientale e coerenti con il contesto paesaggistico, quali soluzioni cementizie ecologiche e/o altre innovative pavimentazioni drenanti che non alterino l'effetto cromatico originario[68]. E' ammessa la pavimentazione di aie, corti e cortili mediante la formazione, secondo superfici unitarie e regolari, di lastronate tradizionali in pietra o in cotto, con esclusione di lastre di pietra irregolari montate ad "*opus incertum*".

8. È vietata la realizzazione di nuovi accessi carrabili sulle strade comunali e vicinali di uso pubblico. Sono fatti salvi i casi di comprovata necessità in cui sia dimostrata l'impossibilità di utilizzare accessi già esistenti o adottare altre

65 Modifica effettuata in seguito all'osservazione prot. n. 21705/2022
66 Modifica effettuata in seguito all'osservazione prot. n. 21740/2022
67 Modifica effettuata in seguito alla Conferenza Paesaggistica tenutasi in data 21/12/2022 prot. n. 27424/2022
68 Modifica effettuata in seguito all'osservazione prot. n. 21689/2022

Copia informatica per consultazione

soluzioni alternative e purché vengano rispettate le vigenti norme in materia di sicurezza stradale. In questi casi la realizzazione dell'intervento è subordinata alla preventiva acquisizione del parere favorevole della commissione edilizia comunale e dell'ufficio Polizia Municipale.

9. Sono da conservare le essenze arboree e arbustive di pregio presenti nel resede (ad esempio noce, quercia, leccio, acero, gelso, cipresso, siepi di bosso, di rosa canina, di biancospino ecc). È prescritto, in ogni caso, il mantenimento e il ripristino delle sistemazioni preesistenti (percorsi alberati e non, alberi a filare, a gruppi, siepi, spazi aperti a prato naturale, etc) ivi comprese particolari sistemazioni agrarie come pergole e filari di vite maritata. Dovranno essere inoltre conservate l'organizzazione e la sistemazione del resede, gli elementi di arredo fisso o gli annessi minori quali pozzi, fontane, forni separati, concimaie e latrine storiche, in modo da salvaguardare l'unitarietà degli spazi aperti nella caratteristica configurazione della casa rurale. In presenza di spazi unitari quali aie o corti rurali è da escludere il loro frazionamento fisico attraverso muretti o recinzioni. È ammessa l'introduzione di nuove essenze arboree e arbustive autoctone (ad esempio noce, quercia, leccio, acero, gelso, cipresso, piante da frutto, siepi di bosso, di biancospino, rosmarino, lavanda, glicine, rose rampicanti) con esclusione delle conifere, estranee all'ambiente tradizionale come il cipresso argentato dell'Arizona, e delle forme di arredo tipiche della "villetta" contemporanea (ad esempio vialetti, aiuole, finte collinette, prato all'inglese,ecc).

10. Nella sistemazione del terreno devono essere mantenuti gli andamenti, le quote, i dislivelli e le opere di sostegno originari, con particolare attenzione al mantenimento delle sistemazioni agrarie tradizionali ed al reimpianto dei materiali originari.

11. Dovrà in ogni caso essere garantita la conservazione dei manufatti storici minori quali tabernacoli, fonti, lavatoi, pescaie, cisterne, pozzi, fontane, cippi, statue, muri di sostegno, cancellate, siepi e pavimentazioni storiche, anche non localizzati in cartografia.

Art.81– Canili privati

1. Nel territorio rurale è consentita ai sensi di legge la realizzazione di strutture per il ricovero dei cani (canili privati) nel rispetto delle disposizioni fissate dal Regolamento Edilizio Comunale e della vigente normativa per il benessere degli animali.

2. I canili privati devono inserirsi in maniera adeguata nel paesaggio circostante e mantenere inalterati i caratteri distintivi dell'insediamento rurale, armonizzandosi con l'orografia e la morfologia del terreno.

3. La realizzazione di canili privati è comunque vietata all'interno delle seguenti aree:

- Tessuti storici;
- riserva naturale e ZSC di Castelvecchio;
- aree boscate e assimilate a bosco ai sensi della legge regionale 21 marzo 2000 n.39;
- parco agrario di Ulignano e di San Gimignano;
- ambito di tutela paesaggistica della città murata (*zone H*), limitatamente ai manufatti che comportano l'esecuzione di opere murarie;
- parco fluviale dell'Elsa e del torrente dei Casciani;
- aree ricadenti in pericolosità geomorfologica e pericolosità idraulica molto elevata;

Copia informatica per consultazione

- aree ricomprese nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua ed altre aree inedificabili ai sensi della normativa vigente.

All'interno delle aree di pertinenza paesistica degli aggregati e dei beni storico – architettonici di cui agli artt. 13.13 e 13.14 del PTC, derivanti dal PS, la realizzazione di canili privati resta subordinata agli esiti della valutazione di cui all'art.86 c.3 riferita specificatamente all'intervento in oggetto.

Copia informatica per consultazione

Capo II – Aree produttive agricole

Art.82– Aree a funzione agricola

1. In coerenza con il P.S. il POC individua le aree a funzione agricola nella Tav. P1 "Territorio rurale" su base cartografica C.T.R. aggiornata in scala 1: 10.000. Tali aree costituiscono l'ambito di applicazione della disciplina del territorio rurale, così come definita al Titolo IV Capo III della L.R. 65/2014 e s.m.i. .
2. Ai sensi dell'articolo 63 del Piano Strutturale sono riconosciute zone ad esclusiva funzione agricola tutte le parti del territorio comunale destinate all'esercizio di attività agricole e forestali, intese come funzioni non solo produttive ma anche di salvaguardia del sistema idrogeologico, del paesaggio agrario, dell'equilibrio ecologico nonché della protezione dei beni storici e culturali esistenti. Dal punto di vista agronomico l'intero territorio comunale risulta essere ad *esclusiva funzione agricola*.
3. Sono considerate zone a prevalente funzione agricola tutte le aree interessate da infrastrutture esistenti o in progetto nonché le aree per attività agro- alimentari di trasformazione dei prodotti agricoli individuate dal Piano Strutturale, di cui al successivo art.98, localizzate nella Tav. P1 "Territorio rurale".
4. Nelle aree ad esclusiva o prevalente funzione agricola sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
    a. agricola e funzioni connesse ai sensi di legge;
    b. residenziale (limitatamente al patrimonio edilizio esistente);
    c. turistico – ricettiva, limitatamente alle attività esistenti ed ai singoli casi previsti dalla disciplina di cui all'art. 107.
    d. direzionale e di servizio limitatamente alle attività esistenti ed ai singoli casi previsti dalle Schede dell'Allegato N 1 B.
    e. commerciale limitatamente alle attività esistenti ed ai singoli casi previsti dalla disciplina di cui all'art. 109.
5. Sono ammesse altresì opere di sistemazione delle aree agricole finalizzate alla divulgazione di tecnologie, processi, colture agricole e prodotti tipici del territorio, correlate alle attività di cui all'art. 98. Tali opere devono essere prive di rilevanza edilizia come definita dall'art. 137, comma 1 della LR 65/2014.
6. Qualora l'insediamento delle funzioni di cui ai punti c), d) ed e) del comma 7 del presente articolo comporti l'impegno di suolo agricolo, le relative previsioni sono subordinate alla Conferenza di Copianificazione di cui all'art. 25 della L.R. 65/14 e s.m.i..

Sono in ogni caso vietate le seguenti attività e destinazioni d'uso:

- depositi di materiali, veicoli e immagazzinamento di merci di qualsiasi tipo se non funzionali all'attività agricola;
- qualsiasi discarica di materiale non autorizzata dall'amministrazione comunale;
- prelievo di inerti e di terra, quando non necessari al miglioramento dell'assetto idrogeologico e vegetazionale;
- apertura e coltivazione di cave e miniere se non regolarmente autorizzate ai sensi di legge;
- attività commerciali, anche se temporanee, non legate alla vendita di beni direttamente prodotti dall'imprenditore agricolo e riconosciute valide in base al programma aziendale di cui all'art. 63o dalla vigente normativa regionale sull'agriturismo e sul commercio, con esclusione dei singoli casi, identificati con la sigla

Copia informatica per consultazione

"IPc", previsti dalla disciplina di cuiall'art.109;

- attività artigianali e industriali con esclusione delle attività agro-alimentari di trasformazione dei prodotti agricoli di cui all'art.98;
- qualsiasi attività che possa produrre inquinamento ambientale riguardo alle condizioni igienico-sanitarie, idriche, acustiche e atmosferiche.

7. [69]Per quanto riguarda gli interventi edilizi è fatto obbligo di procedere prioritariamente al recupero degli edifici esistenti secondo le modalità previste dalle presenti norme integrate dalle specifiche disposizioni contenute nell'Allegato N1 D, per ogni edificio esistente o complesso di edifici. Gli interventi ammissibili, differenziati a seconda delle caratteristiche paesaggistiche, ambientali e architettoniche, saranno in ogni caso consentiti solo previa considerazione integrale dell'unità funzionale originaria dell'edificio stesso o del complesso di edifici. A tal fine ogni progetto di intervento dovrà descrivere l'intera struttura immobiliare nonché il complesso delle opere di urbanizzazione da realizzare (comprensive dell'approvvigionamento idrico, smaltimento delle acque e liquami, trattamento rifiuti domestici, viabilità, accessi, fonti energetiche, illuminazione esterna, allacciamenti, sistemazioni esterne), con la specificazione dei tempi di realizzazione e degli ambiti di utilizzazione pubblica e privata. Ogni complesso immobiliare costituisce pertanto una unità minima di intervento (UMI), intesa come ambito elementare obbligatorio per la definizione di qualunque intervento edilizio.

Art.83 -Emergenze del paesaggio agrario

1. In coerenza con il PTC e con il PS il presente Piano Operativo definisce "*emergenze del paesaggio agrario*" le aree dove l'insieme degli elementi fisici e vegetazionali assume assetti figurativi significativi dal punto di vista percettivo, culturale, storico e della identità collettiva e dove le trasformazioni degli assetti tradizionali sono state talmente radicali da porre la necessità di ricondurre gli esiti attuali ad assetti maggiormente coerenti con il contesto complessivo del paesaggio agrario. Corrispondono, dunque, a forme di paesaggio agrario "tradizionale" che sono state conservate e che costituiscono un fattore di caratterizzazione del territorio da sottoporre a tutela. A tal fine sono riconosciute quali emergenze del paesaggio agrario:

- le aree agricole coltivate caratterizzate da tessitura agraria a maglia fitta;
- i seminativi con presenza significativa dell'arborato a vite;
- i vigneti meccanizzati di grande estensione con ridisegno integrale della maglia agraria;
- i seminativi a maglia larga con eliminazione integrale della vegetazione arborea e arbustiva.

La perimetrazione delle aree con tessitura agraria a maglia fitta, maglia larga ha valore ricognitivo e non conformativo e pertanto potrà essere verificata, anche in sede di presentazione del titolo abilitativo, sulla base di una specifica documentazione (relazione a firma di un agronomo abilitato corredata da foto aeree, storiche e attuali). Eventuali rettifiche ed aggiornamenti, derivanti dall'approfondimento di scala, non costituirà Variante al POC ma solo aggiornamento in sede di monitoraggio.

2. Le emergenze del paesaggio agrario individuate e perimetrate nella Tav. P1 "Territorio rurale" su base cartografica C.T.R. aggiornata in scala 1:10.000 sono:

69 Correzione di errore materiale ai sensi dell' art. 21 della L. 64/2014

Copia informatica per consultazione

- le aree agricole dei fondovalle maggiori a maglia fitta;
- le aree agricole dei fondovalle minori a maglia fitta;
- le aree agricole delle alluvioni terrazzate del Poggio del Comune;
- le aree agricole dei sistemi collinari a maglia fitta;
- le aree agricole di particolare valore paesaggistico;
- le aree agricole delle Strutture Appenniniche a maglia fitta;
- le aree del Parco Agrario del Capoluogo e di Ulignano.

3. Nelle aree di cui al comma 2 è da evitare di norma il consumo di suolo ai fini edilizi ed infrastrutturali e deve essere perseguita:

- la conservazione delle sistemazioni idraulico – agrarie tradizionali (terrazzamenti, ciglionamenti, acquidocci, scoline, muri di contenimento lungo le strade, etc..) anche attraverso il risarcimento nelle parti crollate o rovinate;
- la permanenza delle associazioni colturali tradizionali (vite/ulivo/seminativo), della viabilità poderale e dei confini (in genere coincidenti con la rete scolante principale), della forma e della dimensione dei campi, delle colture arboree e della vegetazione non colturale;
- la sostenibilità ambientale ed economica delle coltivazioni;
- la tutela idrogeologica e idrologica, anche attraverso la corretta progettazione di sistemazioni agrarie, in modo da ostacolare l'azione disgregatrice dell'acqua piovana;
- la conservazione e la riproducibilità delle risorse essenziali del territorio.

All'interno delle aree di pertinenza paesistica e dei beni storico – architettonici di cui all'art.84, in prossimità delle case coloniche e in tutte le situazioni d'autonomo pregio paesaggistico, dove il disegno delle sistemazioni è elemento essenziale della definizione architettonica e paesaggistica è prescritta la conservazione integrale ed il ripristino delle sistemazioni idraulico – agrarie tradizionali di cui alla lettera a).

4. A tal fine il programma aziendale (PAPMAA) contiene il rilievo dello stato attuale, individua le criticità e gli elementi da preservare, prevede le idonee misure di tutela e le opere di ripristino e di sistemazione ambientale. L'imprenditore agricolo si dovrà impegnare in tal senso attraverso la sottoscrizione di un'apposita convenzione o atto unilaterale d'obbligo, prestando idonee garanzie fidejussorie.

5. Nelle aree coltivate a *maglia fitta* deve essere garantita la massima tutela delle sistemazioni idraulico- agrarie e della vegetazione non colturale, con possibilità di limitati accorpamenti dei campi che non comportino rimodellamenti del suolo e che non riducano la capacità di invaso della rete scolante: possono essere eliminate le piantate residue poste all'interno dei campi con eccezione di quelle di bordo o poste in fregio alla viabilità campestre. È inoltre da tutelare la viabilità campestre, la vegetazione di bordo ed il disegno esterno dei campi derivanti da accorpamenti.

6. In coerenza con quanto stabilito dal PTCP e dal PS, le aree coltivate a *maglia fitta* sono riconosciute quali invarianti strutturali: all'interno di tali aree è vietata qualunque alterazione permanente dell'assetto orografico, geo-morfologico e paesaggistico e qualsiasi opera che possa compromettere l'identità, i caratteri ed il valore agronomico ed ambientale di tali aree. Sono vietati in particolare i seguenti interventi:

- nuovi edifici ad uso abitativo;
- manufatti temporanei ai sensi art. 70 della L.R. 65/14 e s.m.i.;

Copia informatica per consultazione

- serre fisse o temporanee o con copertura stagionale;
- campi da tennis ed impianti sportivi;
- linee aeree di trasporto dell'energia elettrica;
- impianti fotovoltaici a terra

In caso di indisponibilità di altre aree è ammessa l'installazione degli annessi ~~per l'esercizio dell'agricoltura amatoriale~~ di cui agli artt. 70 e 77 delle presenti norme[70] e la realizzazione degli annessi agricoli aziendali nel rispetto dei criteri di cui all'art. 86, privilegiando la collocazione ai bordi della maglia fitta e della maglia larga ed in contiguità con il centro aziendale e l'edificato esistente. In questo ultimo caso il PAPMAA è integrato da un progetto localizzativo redatto da un professionista abilitato e corredato dalle necessarie valutazioni circa il corretto inserimento ambientale del manufatto ed il rispetto delle forme di tutela della tessitura agraria di cui al comma 5; la valutazione è effettuata dalla commissione comunale per il paesaggio.

Si intendono indisponibili ai sensi del presente comma anche i terreni ubicati totalmente ubicati in aree con vincolo di inedificabilità e/o ad elevato rischio idraulico e geologico.

7. Nelle aree a *maglia larga*, eventuali ulteriori trasformazioni della tessitura agraria, devono prevedere la reintroduzione di solcature tra i campi e il conseguente incremento della capacità di invaso, di elementi di rinaturazione quali filari arborei e siepi lineari. Devono inoltre essere conservate le poche tracce della tessitura agraria precedente (presenze arboree, fossi bordati da vinchi, salici e gelsi, viabilità campestre).

8. In tutti gli ambiti dei seminativi è da perseguire la salvaguardia delle piantate residue; a tal fine il PAPMAA individua quelle esistenti di valore Strutturale nel disegno del paesaggio agrario, da conservare, e quelle marginali o in via di esaurimento sul piano vegetativo che potranno essere sostituite anche con altre specie arboree autoctone e/o con alberi da frutto.

9. I programmi aziendali che prevedano modifiche della maglia agraria devono contenere, oltre al rilievo dello stato attuale, una relazione sulle condizioni di efficacia del sistema scolante e una relazione di progetto nella quale sia dimostrata la pari o maggiore efficacia della nuova sistemazione in ordine alla regimazione delle acque e alla difesa del suolo.

Art.84– Strutture insediative e aree di pertinenza paesistica degli aggregati e dei beni storico-architettonici

1. In coerenza con il PS il presente POC conferma l'articolazione del sistema insediativo definito dal PTC provinciale e costituito da:

- Centri del sistema urbano provinciale (PTC art.13.12);
- Aggregati: centri minori, aggregati e nuclei (PTC art. 13.13);
- Beni Storico – Architettonici del territorio aperto (PTC art.13.14).

A tal fine il POC recepisce integralmente le modifiche introdotte dal Piano Strutturale in ordine alla classificazione degli aggregati e dei BSA ed alla ridefinizione delle aree di pertinenza (PS art. 68 c.3) .

2. I centri minori, aggregati e nuclei rurali e i Beni Storico – Architettonici (ville ed edifici specialistici) con le relative aree di pertinenza, derivanti dal PS, sono riportati nella Tav. P1 "Territorio Rurale" su base C.T.R. aggiornata in scala 1: 10.000.

70 Modifica effettuata in seguito all'osservazione prot. n. 21705/2022 e osservazione prot. n. 21893/2022

Copia informatica per consultazione

3. Gli aggregati ed i BSA e le rispettive aree di pertinenza sono soggetti alla disciplina di tutela dettata da questo articolo e dall'Allegato N1D *Disciplina degli edifici in territorio rur*ale, finalizzata alla conservazione ed al miglioramento dello stato dei luoghi e dei beni storico – architettonici, delle ville, degli edifici specialistici, degli aggregati e delle loro pertinenze, sia in rapporto al valore architettonico dell'edificato, sia in rapporto al ruolo paesaggistico dell'insediamento e dalla sua percezione dalle visuali e dai punti di vista esterni. Le aree di pertinenza degli aggregati e dei BSA sono aree sottoposte a particolare normativa al fine di salvaguardare l'ambiente e il paesaggio agrario. Gli interventi nelle aree di pertinenza degli aggregati e dei BSA adottano tipologie, materiali, proporzioni, tecniche costruttive e colori della tradizione edilizia rurale locale.

4. L'attuazione degli interventi di cui ai precedenti commi è subordinata al rispetto dei criteri e delle procedure di cui all'art. 13.14 comma 6 del vigente PTCP, sulla base di idonee analisi paesaggistiche, redatte ad un'apposita scala di lettura, in modo da salvaguardare e valorizzare le relazioni che il bene ha instaurato con il contesto paesaggistico (ecologico ambientali, funzionali, storiche, visive e percettive, ecc). Le proposte di intervento dovranno essere corredate da una documentazione contenente un'analisi della situazione ante e post intervento dalla quale dovrà emergere una progettualità rivolta al mantenimento della riconoscibilità dei valori di carattere territoriale, paesaggistico ed ambientale, delle relazioni spaziali tra gli elementi preesistenti, con particolare attenzione ai beni storico- architettonici.

5. La documentazione di cui al precedente comma costituisce parte integrante del PAPMAA ovvero della richiesta del permesso di costruire per gli interventi per i quali non è richiesta la presentazione del programma aziendale. Gli interventi eccedenti la ristrutturazione edilizia conservativa, ove comportino modifica dell'aspetto esteriore degli edifici, dovranno essere preventivamente valutati dalla Commissione Comunale del Paesaggio per il rispetto dei criteri di cui al successivo comma 6.

6. Tutti gli interventi devono comunque rispettare i criteri di cui all'art. 13.14 comma 6 della Disciplina del PTCP, di seguito richiamati:

a. *ogni eventuale progetto di trasformazione che interessi le aree di cui al presente articolo deve essere attentamente valutato sotto l'aspetto paesaggistico e corredato da idonee analisi paesaggistiche, redatte ad un'apposita scala di lettura, in modo da salvaguardare e valorizzare le relazioni che il bene ha instaurato con il contesto paesaggistico (ecologico ambientali, funzionali, storiche, visive e percettive, ecc.);*
b. *è fondamentale il disegno degli spazi aperti;*
c. *nel caso in cui i beni e le relative pertinenze abbiano perduto i caratteri e gli usi agrari, siano inglobati nel sistema urbano o da questo aggredito, come ad esempio se nella pertinenza siano già presenti episodi residenziali che vi hanno introdotto degrado risolvibile con eventuale completamento, sono ammesse nuove limitate edificazioni funzionali e complementari o aggiuntive alla nuova funzione esistente;*
d. *qualora il bene e la sua pertinenza siano ancora utilizzati/bili a fini agrari, è ammessa nuova edificazione, realizzazione di piccole attrezzature, installazioni di opere d'arte o altre opere che non comportino rilevanti movimenti di terra, nonché superfici interrate purché le soluzioni di ingresso/uscita alle medesime non rechino danno al rapporto consolidato storicamente fra pertinenza e bene né al valore del bene;*
e. *in caso di ammissibilità di nuova edificazione, deve essere dimostrato l'effetto positivo e non dannoso dell'intervento, tramite comparazione di almeno tre soluzioni, delle quali una priva di edificazione e composta di interventi di sistemazione ambientale, seguendo i seguenti criteri: utilizzo delle infrastrutture*

Copia informatica per consultazione

esistenti; in caso vi siano aree a seminativi, deve essere prevista una (o più) fascia arborea tra l'edificato ed il seminativo; equilibrio dimensionale dei volumi riconducibili a comportamenti storicamente e culturalmente consolidati, in grado di assicurare validi o almeno accettabili esiti percettivi alle diverse scale di lettura, anche in situazioni di non particolare eccellenza; collocazione dei nuovi edifici palesemente coerente con i processi storici di formazione del nucleo; collocazione in prossimità di annessi agricoli ove preesistenti, razionalizzando l'utilizzo della viabilità di accesso e delle aie/ piazzali già in uso;

f. *in ogni caso si dovrà privilegiare il recupero, la rifunzionalizzazione e l'eventuale ampliamento di annessi recenti, precari o comunque sottoutilizzati e adottare forme e volumetrie dimensionalmente compatibili con quelli preesistenti, anche articolandoli in più manufatti;*
g. *i progetti degli interventi sono conformati ai principi dell'Architettura e Arte dei Giardini e garantiscono il mantenimento dell'integrità del rapporto armonico tra costruito e non costruito, le architetture vegetali presenti;*
h. *i criteri per le sistemazioni ambientali, i rapporti tra costruito e nuovi inserimenti edilizi sono gli stessi dettati per le aree di pertinenza degli aggregati elencate e illustrate all'art. 13.13 del PTCP, ovvero:*

- *Qualunque nuova edificazione, se ammessa dagli atti di governo comunali, deve essere coerente con la morfologia di impianto dell'aggregato e rispettare il rapporto tra pieni e vuoti, ovvero tra costruito e non costruito, anche articolandosi in più manufatti; senza mai restringere le visuali, in particolare quelle percepite da assi viari esistenti o significativi punti panoramici nel contesto. Per la sua collocazione si devono prioritariamente utilizzare le porzioni dei complessi già adibite a funzioni di servizio e privilegiare la prossimità a manufatti esistenti, permettere il miglior uso della viabilità esistente e degli spazi qualificanti il complesso, quali aie e piazzali.*
- *Si dovrà comunque dare priorità, ove esistano, al recupero e all'eventuale ampliamento di edifici o manufatti privi di valore storico (architettonico o documentale), mal utilizzati/bili o sottoutilizzati.*
- *Le sistemazioni ambientali, dei filari ornamentali, degli spazi aperti sono contenute in un idoneo progetto di architettura del paesaggio, non devono produrre soluzioni banalizzanti (secondo le definizioni date dal PTCP), devono utilizzare comunque specie vegetali coerenti al contesto paesaggistico assegnando loro anche la funzione di creare nuovi raccordi percettivi con il contesto. E' opportuno valorizzare le eventuali tracce di vecchie sistemazioni colturali presenti, anche residuali, come i filari di gelsi, filari di vite arborata, siepi, alberi isolati e aumentare l'equipaggiamento, anche con funzioni di ricomposizione del confine;*
- *Devono essere tutelate e conservate le componenti significative degli spazi di pertinenza quali viali, giardini, boschetti, limonaie, e simili. Per danno si intende anche l'interferenza fisica o percettiva causata dalla collocazione di nuovi edifici con tali elementi significativi del resede (giardini disegnati, viali alberati, giardini murati, boschetti ornamentali, limonaie),*
- *L'introduzione di nuove specie vegetali, e in particolare arboree, deve tenere conto delle relazioni paesaggistiche presenti, dimostrando la propria coerenza al sistema ecologico - ambientale, dialogare con il contesto storico-culturale, non interrompere le relazioni visive che si instaurano in particolare lungo la viabilità (come luogo di fruizione collettiva) verso il contesto paesaggistico e l'aggregato stesso.*

Copia informatica per consultazione

L'introduzione di fasce arboree è particolarmente significativa quale presenza da inserire tra edifici e campi aperti a seminativo. Gli atti di governo comunali possono prescrivere l'obbligo di una fascia di coltivazioni arboree verso l'esterno e stabilirne la larghezza minima nel caso di nuove costruzioni collocate in posizione di margine rispetto all'edificato esistente.

- *Deve essere impedita o comunque limitata l'introduzione di recinzioni che comunque non devono introdurre caratteri urbani nel paesaggio agrario, invasivi dal punto di vista percettivo, chiudere la viabilità rurale, poderale. In ogni caso deve essere garantita la fruizione del paesaggio.*
- *Le modifiche alla viabilità ricadente nelle aree di pertinenza degli aggregati devono essere limitate a casi di effettiva necessità e coerenti con i tracciati storici e con i contesti paesaggistici. L'asfaltatura dei tracciati in terra battuta presenti di norma non è ammessa, fatto salvo quanto stabilito all'art. 13.18.5 del PTCP.*
- *Nel caso di insediamenti lungo strada, la collocazione di nuovi edifici curerà di non restringere le visuali trasversali percepibili dall'asse di attraversamento.*
- *In caso di cessata attività agricola sono ammessi interventi di sistemazione ambientale secondo i criteri fin qui illustrati, e opere di recupero di eventuali situazioni di degrado. Gli strumenti di pianificazione e gli atti di governo comunali regolamentano l'eventuale obbligo di piano attuativo o di progetto unitario che garantisca la contestualità e la correttezza delle opere edilizie e degli interventi paesistico-ambientali.*
- *Ai fini di non limitare le esigenze delle attività agricole e nel contempo rispettare eventuali valori ambientali e paesaggistici tali da non sostenere nuova edificazione, oppure se l'aggregato ha i caratteri di un centro di riferimento per il contesto rurale e le attività produttive agricole, gli strumenti della pianificazione e gli atti di governo comunali possono prescrivere l'obbligo di costruire la nuova residenza rurale in completamento degli aggregati, fermo restando che essa deve essere dimostrata con apposito PAPMAA.*

i. *è corretta/compatibile la previsione di opere edilizie riguardanti il bene che attengano all'approccio concettuale e progettuale del restauro, per il mantenimento del bene medesimo; le norme comunali possono articolare gli interventi in tutta la gamma delle classi previste per legge o sotto articolate dalle norme medesime, per garantire il ripristino di valori compromessi, la soluzione di degradi e la rifunzionalizzazione contemporanea del bene;*

j. *è corretta/compatibile rispetto alla tutela del valore storico architettonico e paesistico l'utilizzazione di un determinato edificio od organismo edilizio a fini diversi da quelli per i quali esso fu costruito o ai quali è stato sottoposto lungo la sua storia purché gli effetti dell'intervento non siano in contrasto con la permanenza degli elementi caratterizzanti il bene e il suo rapporto con il contesto.*

7. Gli interventi relativi ai resedi pertinenziali degli edifici ed alla sistemazione degli spazi esterni sono disciplinati dalle disposizioni di cui agli artt. 79 e 81 delle presenti norme, previa valutazione degli interventi attraverso idonee analisi paesaggistiche e nel rispetto dei principi e dei criteri di cui al precedente comma 6.

8. Nei casi in cui il POC definisce, negli Allegati N1A o N1B, specifiche Schede relative ad ambiti ricompresi nelle aree di pertinenza paesistico-ecologico-ambientali dei BSA, le relative disposizioni prevalgono sulla disciplina generale di cui al presente articolo. Tali disposizioni, oggetto di concertazione secondo la procedura di cui all'art.

Copia informatica per consultazione

13.14 del vigente PTCP, devono comunque garantire il rispetto dei criteri di cui al precedente comma 6.

9. **Aggregati (Elenco dei Beni Storico-Architettonici di cui al PTCP approvato con DCP n. 124 del 14.12.2011)**: Gli aggregati di cui al PTCP così come modificati e riclassificati dal PS sono di seguito elencati:

- ***Campochiarenti*:** Aggregato a forma aperta; Chiesa suffraganea (S.Niccolò);
- ***Cellole:***Aggregato/Pieve, Parrocchia 1833 (Santa Maria Assunta);
- ***Ciuciano*:** Aggregato a forma aperta; Chiesa suffraganea (San Pietro); resti di strutture medievali;
- ***Collemucioli:***Aggregato/Castello;
- ***Fulignano***: Aggregato/Castello documentato da resti; Chiesa suffraganea trasformata, Parrocchia 1833 (San Lorenzo);
- ***I Casini*:**Aggregato di case coloniche;
- ***Larniano:Aggregato/Casa Torre;Chiesa*** suffraganea,Parrocchia 1833(San Martino);
- ***Libbiano*:** Aggregato/Castello documentato da resti; Chiesa suffraganea, Parrocchia 1833 (San Pietro);
- ***Montagnana*:**Aggregato/Castello documentato da resti;
- ***Montecarulli*:** Aggregato di case coloniche;
- ***Monti*:**Aggregato/Castello documentato da resti; Chiesa suffraganea (San Bartolomeo);
- ***Pancole*:** Aggregato a forma aperta; Chiesa suffraganea trasformata; Parrocchia 1833(Santa Maria già San Pietro); Resti di strutture medievali;
- ***Picchena***: Aggregato/Castello documentato da resti; Chiesa suffraganea trasformata (San Nicola), Chiesa suffraganea documentata solo da fonti(Sant'Andrea);
- ***Racciano*:** Aggregato a forma aperta; Chiesa suffraganea Parrocchia 1833 (S.S. Ippolito e Silvestro); Eremo documentato da resti;
- ***Ranza*:** Aggregato casa-torre; Chiesa suffraganea; Parrocchia 1833 (San Michele);
- ***S.Andrea***: Aggregato di case coloniche;Chiesa suffraganea,parrocchia 1833(S.Andrea);
- ***San Donato*:** Aggregato a forma aperta; Chiesa suffraganea Parrocchia 1833 (San Donato); resti di strutture medievali.

Nelle aree di pertinenza degli aggregati sopra elencati in ragione della compiutezza ed integrità della configurazione urbanistica ed edilizia, della coerenza del rapporto di integrazione strutturale e percettiva con gli spazi aperti all'intorno, nonché della dominanza del sito nel paesaggio circostante è vietata di norma ogni forma di nuova edificazione. E' vietata la costruzione di nuovi edifici ad uso abitativo; è consentita eccezionalmente la realizzazione di nuovi annessi agricoli aziendali, la cui necessità deve essere comprovata dal PAPMAA, solo nel caso in cui venga dimostrata l'impossibilità oggettiva, anche in ragione delle esigenze funzionali e produttive dell'azienda, di collocare i manufatti in altro luogo della proprietà fondiaria esterno all'area di pertinenza e venga individuata una soluzione architettonica appropriata che consenta un idoneo inserimento dei manufatti nel disegno del suolo e nel contesto paesistico senza alterare l'identità, il valore e l'intorno percettivo dell'aggregato.
La realizzazione di nuovi annessi aziendali è soggetta alla disciplina di cui all'art. 68 delle presenti norme.
In conformità con il PS nelle aree di pertinenza degli aggregati di Larniano, Montecarulli e Pancole sono ammessi gli interventi previsti nelle rispettive Schede normative e di indirizzo di cui agli allegati N1A e N1B delle presenti norme.
La disciplina degli interventi sugli edifici esistenti è esplicitata nell'Allegato N1D *Disciplina degli edifici in territorio*

Copia informatica per consultazione

*rur*ale. Ai fini del mantenimento del presidio ambientale possono prevedersi circostanziati ampliamenti di edifici residenziali esistenti, con destinazione non agricola, nel rispetto delle seguenti condizioni:

- gli edifici devono essere utilizzati come abitazioni civili da almeno tre anni;
- gli edifici non devono essere destinati, anche parzialmente, ad attività ricettive, case-vacanze o affittacamere;
- in base alla classificazione contenuta nella schedatura gli edifici debbono risultare classificati di scarso valore (SV) o di valore nullo (VN) o non schedati;
- gli interventi devono risultare coerenti con i caratteri architettonici e paesaggistici dell'aggregato e finalizzati alla riqualificazione complessiva del sito in relazione al bene e all'area di tutela;
- devono rispettarsi i limiti previsti per le addizioni volumetriche di cui all'art.36 comma 2 delle presenti norme.

Nelle aree di pertinenza degli aggregati l'ammissibilità degli interventi resta in ogni caso subordinata agli esiti della valutazione di cui al comma 4.

10. **Aggregati (Elenco dei Beni Storico-Architettonici di cui al PTCP approvato con DCP n. 124 del 14.12.2011)**: Gli aggregati di cui al PTCP così come modificati e riclassificati dal PS sono di seguito elencati:

- ***Casaglia:*** Aggregato/ Castello documentato da resti;
- ***Pescille*****:** Aggregato a forma aperta; Chiesa suffraganea documentata solo da fonti (S. Bartolomeo già S. Martino);
- ***S. Benedetto***: Aggregato/Castello documentato solo da fonti; Chiesa suffraganea trasformata, parrocchia 1833(S. Lucia).

Nelle aree di pertinenza degli aggregati sopra elencati, in ragione dei caratteri architettonici e urbanistici di non assoluta rilevanza e per la presenza di alterazioni del tessuto edilizio che ne hanno compromesso l'integrità e il valore percettivo, è ammessa l'edificazione per nuovi annessi agricoli, in contiguità con i tessuti esistenti e secondo linee coerenti con l'impianto urbanistico e, in ogni caso, in spazi non evidenti rispetto ai principali punti di vista esterni. E' vietata la costruzione di nuovi edifici ad uso abitativo. La necessità dei nuovi annessi in relazione alle esigenze ed alle capacità produttive dell'azienda agricola deve comunque essere dimostrata attraverso uno specifico PAPMAA. La realizzazione di nuovi annessi aziendali è soggetta alla disciplina di cui all'art.66 delle presenti norme.

In conformità con il PS nelle aree di pertinenza dell'aggregato di Pescille sono ammessi gli interventi previsti nella rispettiva scheda normativa e di indirizzo progettuale di cui all' allegato N1B delle presenti norme.

La disciplina degli interventi sugli edifici esistenti è esplicitata nell'Allegato N1D *Disciplina degli edifici in territorio rur*ale.

Nelle aree di pertinenza degli aggregati l'ammissibilità degli interventi resta in ogni caso subordinata agli esiti della valutazione di cui al comma 4.

11. **Aggregati (Elenco dei Beni Storico-Architettonici di cui al PTCP approvato con DCP n. 124 del 14.12.2011)**: Gli aggregati di cui al PTCP così come modificati e riclassificati dal PS sono di seguito elencati:

- ***La Piazzetta : Aggregato di case coloniche;***
- ***Montauto*****:** Aggregato/ Castello documentato da resti; Chiesa suffraganea, parrocchia 1833 (S. Lorenzo);
- ***La Villa*****:** Aggregato di case coloniche.

Nelle aree di pertinenza degli aggregati sopra elencati in ragione della prevalente matrice agricola degli assetti edilizi e della permanenza di questa attività, è ammessa l'edificazione per nuove residenze rurali ed annessi

Copia informatica per consultazione

agricoli in contiguità con i tessuti esistenti e senza pregiudicare gli elementi di maggior pregio della tessitura agraria locale. La necessità delle nuove residenze e dei nuovi annessi in relazione alle esigenze ed alle capacità produttive dell'azienda agricola deve comunque essere dimostrata attraverso uno specifico PAPMAA con valore di piano attuativo. La realizzazione di nuove residenze rurali e nuovi annessi aziendali è soggetta rispettivamente alla disciplina di cui agli artt. 67, 68 e 69 delle presenti norme. L'ammissibilità dell'intervento è in ogni caso subordinata agli esiti della valutazione di cui al comma 3.

La disciplina degli interventi sugli edifici esistenti è contenuta nell'Allegato N1D *Disciplina degli edifici in territorio rur*ale.Ai fini del mantenimento del presidio ambientale possono prevedersi circostanziati ampliamenti di edifici residenziali esistenti, con destinazione non agricola, nel rispetto delle seguenti condizioni:

- gli edifici devono essere utilizzati come abitazioni civili da almeno tre anni;
- gli edifici non devono essere destinati, anche parzialmente, ad attività ricettive, case-vacanze o affittacamere;
- in base alla classificazione contenuta nella schedatura gli edifici debbono risultare classificati di scarso valore (SV) o di valore nullo (VN) o non schedati;
- gli interventi devono risultare coerenti con i caratteri architettonici e paesaggistici dell'aggregato e finalizzati alla riqualificazione complessiva del sito in relazione al bene e all'area di tutela;
- devono rispettarsi i limiti previsti per le addizioni volumetriche di cui all'art. 36 comma 2 delle presenti norme. Nei casi in cui venga ravvisata la necessità di ampliamenti maggiori finalizzati ad un riuso funzionale ed un recupero armonico del bene, la schedatura può prevedere un modesto superamento del limite dimensionale di 25 mq. di superficie utile abitabile nel rispetto dei criteri suddetti.

Nelle aree di pertinenza degli aggregati l'ammissibilità degli interventi resta in ogni caso subordinata agli esiti della valutazione di cui al comma 4.

12. **Beni Storico Architettonici (PTCP, art. 13.9, Elenco dei Beni Storico-Architettonici di cui al PTCP approvato con DCP n. 124 del 14.12.2011):**I Beni Storico – Architettonici (ville ed edifici specialistici) censiti dal PTCP e disciplinati dagli artt. 13.9 e 13.14 del vigente PTCP, così come modificati e riclassificati dal PS sono di seguito elencati:

    - ***Canonica***: Canonica, Parrocchia 1833 (S.Eusebio);
    - ***Casale***: Chiesa suffraganea, parrocchia 1833 (S.Michele);
    - ***Cortennano***: Chiesa suffraganea, parrocchia 1833 (SS. Jacopo e Cristoforo);
    - ***Cusona***: Villa – Fattoria con giardino; Chiesa suffraganea trasformata, parrocchia 1833 (S.Biagio). Resti di strutture medievali;
    - ***Fugnano***: Villa – Fattoria 8/900; Chiesa suffraganea (S.Bartolomeo);
    - ***La Torre***: Casa –torre;
    - ***M.no dei Foci***: Molino medievale
    - ***Mattone***: Villa – Fattoria 8/900 con giardino;
    - ***Monte Oliveto***: Convento, parrocchia 1833 (S. Maria Assunta), in parte trasformato in villa. Chiesa suffraganea documentata solo da fonti (S.Giusto);
    - ***Mucchio***: Badia (San Pietro); Villa. Castello documentato da resti;
    - ***Pod.Castellaccio***: Castello documentato da resti in casa colonica;
    - ***Pod. La Terra***: Edificio paleoindustriale (tabaccaia);
    - ***Pod. La Torre***: Casa – torre e casa colonica;

Copia informatica per consultazione

- ***Pod. Palagetto***: Casa – torre e casa colonica;
- ***Pod. Ranucci***: Resti di strutture medievali in casa colonica;
- ***Pod. S. Biagio***: Chiesa suffraganea (S. Biagio), ora civile abitazione;
- ***Pulicciano***: Villa – Fattoria. Castello e Chiesa suffraganea (S. Giovanni) documentati solo da fonti;
- ***Rovine di Castelvecchio***: Ruderi di Castello; Canonica (S.Frediano);
- ***S. Maria*** : Chiesa suffraganea (S.Maria);
- ***S.MariaVillaaCastelli***:Chiesa suffraganea trasformata, parrocchia 1833(S.Maria);
- ***San Donato***: Villa – Fattoria con giardino;
- ***Santo Pietro***: Chiesa suffraganea (S.Pietro);
- ***Strada***: Canonica trasformata, parrocchia 1833 (S.Michele);
- ***Torraccia di Chiusi***: Resti di strutture medievali in complesso colonico;
- ***Torre di Pulicciano***: Casa – torre in casacolonica;
- ***V.la Buonriposo***: Villa – Fattoria 8/900 con giardino e cappella; Casa –torre;
- ***V.la Citerna***: Villa – Fattoria con cappella. Castello documentato da resti;
- ***V.la Cotone***: Villa – Fattoria 8/900 con cappella;
- ***V.la Decimo***: Villa – Fattoria con giardino e cappella;
- ***V.la del Borghetto***: Villa con cappella;
- ***V.la il Convento***: Villa – Fattoria 8/900 con giardino e cappella, già convento dei Cappuccini ora hotel/ristorante;
- ***V.la la Ripa***: Villa –Fattoria;
- ***V.la Piano***: Villa – Fattoria 8/900; Chiesa suffraganea trasformata (S.Maria);
- ***V.la Pietrafitta***: Villa – Fattoria con giardino e cappella;
- ***V.la Settefonti***: Villa – Fattoria 8/900 con giardino;
- ***V.la Spedaletto***: Villa 8/900 con cappella. Spedale documentato da resti;
- ***V.la Zanetti***: Villa 8/900 con giardino;
- ***Villa del Monte***: Villa – Fattoria con giardino. Castello documentato da resti.

Il Piano Strutturale riconosce inoltre il complesso di Badia a Elmi come ulteriore Bene Storico-Architettonico, per il quale vige la disciplina di cui al presente comma.

Per le ville e gli edifici specialistici sopra elencati e per le loro aree di pertinenza, in coerenza con il PS, vige una disciplina che prevede d'intervenire sugli edifici tutelati solo con i criteri del restauro, e che esclude di norma nelle aree di pertinenza ogni forma di nuova edificazione. E' vietata la costruzione di nuovi edifici ad uso abitativo. È consentita la realizzazione di nuovi annessi agricoli, la cui necessità deve essere comprovata dal PAPMAA , solo se l'area di pertinenza appartiene ad una villa che svolge anche funzioni di azienda agricola, purché venga dimostrata l'impossibilità oggettiva, anche in ragione delle esigenze funzionali e produttive dell'azienda, di collocare i manufatti in altro luogo della proprietà fondiaria esterno all'area di pertinenza e venga individuata una soluzione architettonica appropriata che consenta un idoneo inserimento dei manufatti nel disegno del suolo e nel contesto paesistico senza alterare l'identità, il valore e l'intorno percettivo del bene storico – architettonico. La realizzazione di nuovi annessi aziendali è soggetta alla disciplina di cui all'art. 68 delle presenti norme. L'ammissibilità dell'intervento è in ogni caso subordinata agli esiti della valutazione di cui al

Copia informatica per consultazione

comma 4.

In conformità con il PS nelle aree di pertinenza dei BSA disciplinati da specifiche Schede sono ammessi gli interventi previsti nelle rispettive Schede normative e di indirizzo di cui agli allegati N1A, N1B N1D delle presenti norme.

La disciplina degli interventi sugli edifici esistenti è contenuta nell'Allegato N1D *Disciplina degli edifici in territorio rur*ale. Ai fini del mantenimento del presidio ambientale possono prevedersi circostanziati ampliamenti di edifici residenziali esistenti, con destinazione non agricola, nel rispetto delle seguenti condizioni:

La valutazione di cui al comma 3 deve essere integrata dagli aspetti sociali ed ambientali, in coerenza con gli obiettivi del PS, al fine di dimostrare le effettive necessità sociali, non altrimenti risolvibili, dei residenti.

- gli edifici devono essere utilizzati come abitazioni civili da almeno tre anni;
- gli edifici non devono essere destinati, anche parzialmente, ad attività ricettive, case-vacanze o affittacamere;
- in base alla classificazione contenuta nella schedatura gli edifici debbono risultare classificati di scarso valore (SV) o di valore nullo (VN) o non schedati;
- gli interventi devono risultare coerenti con i caratteri architettonici e paesaggistici del BSA e finalizzati alla riqualificazione complessiva del sito in relazione al bene e all'area di tutela;
- devono rispettarsi i limiti previsti per le addizioni volumetriche di cui all'art.36 comma 2 delle presenti norme. Nei casi in cui venga ravvisata la necessità di ampliamenti maggiori finalizzati ad un riuso funzionale ed un recupero armonico del bene, la schedatura può prevedere un modesto superamento del limite dimensionale di 25 mq. di superficie utile abitabile nel rispetto dei criteri suddetti.

Nelle aree di pertinenza dei beni storico – architettonici l'ammissibilità degli interventi resta in ogni caso subordinata agli esiti della valutazione di cui al comma 4.

13. I **nuclei rurali storici** con le relative aree di pertinenza, derivanti dal PS, sono individuati nella Tav. P1 "Territorio Rurale" su base C.T.R. aggiornata in scala 1: 10.000, nonché riportati nell'Allegato N1D. Gli interventi sugli edifici appartenenti ai nuclei rurali dovranno, nel rispetto dell'art. 65 LR 65/14 e s.m.i., del PTC e del PS, assicurare il rispetto della morfologia insediativa, salvaguardare il patrimonio insediativo nel rispetto delle singole prescrizioni di cui all'Allegato N 1 D, garantendo il mantenimento ed il recupero dei caratteri di naturalità del nucleo.

Copia informatica per consultazione

Art.85– Parco Agrario di San Gimignano e di Ulignano

1. In coerenza con il PS il POC istituisce il Parco Agrario di San Gimignano e di Ulignano, concepito come modello di gestione di un'area agricola periurbana, che, per la sua collocazione, può essere definita di cerniera tra la città e la campagna, con l'obiettivo di realizzare un'area nella quale i caratteri del paesaggio agrario tradizionale e le attività agro-colturali siano salvaguardati, mantenuti, valorizzati e allo stesso tempo, resi compatibili anche a nuove funzioni. Le aree destinate a Parco Agrario sono individuate e perimetrate nella Tav. P1 "Territorio rurale" su base C.T.R. aggiornata in scala 1:10.000.

2. Il Parco Agrario di San Gimignano e di Ulignano ha l'obiettivo culturale di mantenere, seppure in un'area delimitata, il rapporto fondamentale tra la struttura formale della città antica e l'assetto figurativo del paesaggio agrario sottostante, generato dalla mezzadria lungo gli ultimi secoli e, insieme, un obiettivo di valorizzazione (turismo e attività ricreativa degli abitanti), reso possibile per mezzo di una rinnovata percorribilità e permeabilità pedonale.

3. All'interno del Parco Agrario è prescritto il mantenimento ed il ripristino delle colture tradizionali e degli elementi della maglia agraria e la tutela dei *relitti di colture tradizionali* ancora presenti, in quanto riconosciuti elementi di invarianza strutturale in ragione del loro particolare valore storico, documentario ed estetico. Sono considerati a tal fine *relitti di colture tradizionali* le piantate di viti, maritate o a sostegno morto, l'oliveto tradizionale con piante "in ordine sparso", con esclusione di filari, *quinconce* e forme di allevamento moderne come quella *a palmetta*, e tutti quegli elementi della funzionalità del podere come i vinchi, i salici e i mori allevati a capitozza, noci e ciliegi isolati, leccia boschetti per il pascolo dei maiali,etc.

4. La progettazione, la fruizione e la regolamentazione del Parco è demandata ad un Progetto di Paesaggio in coerenza con il PIT-PPR, esteso a tutto il Parco. Per un buon esito del progetto sarà determinante la partecipazione sociale alla redazione del piano, in modo da ottenere proposte, osservazioni e pareri inerenti alla gestione del Parco stesso.

5. Il progetto di paesaggio, partecipato, dovrà contenere una specifica disciplina finalizzata al perseguimento dei seguenti obiettivi:

- valorizzazione, salvaguardia, mantenimento e ripristino delle risorse del territorio, ed in particolare, del paesaggio agricolo attraverso il ripristino ed il restauro dei suoi principali elementi ordinatori con interventi mirati al mantenimento del tessuto agrario e al miglioramento dell'attuale condizione del luogo, rendendolo fruibile da parte della popolazione;
- tutela idrogeologica e idrologica, anche attraverso la corretta progettazione di sistemazioni agrarie, in modo da ostacolare l'azione disgregatrice dell'acqua piovana che comporta il trascinamento a valle di ingenti masse terrose;
- protezione dall'inquinamento dei suoli e delle acque superficiali e sotterranee;
- realizzazione di orti ricreativi - sociali, di un centro informazioni, di un mercatino per la commercializzazione dei prodotti, in modo tale da garantire una fruizione colturale, culturale, educativa e ricreativa dell'ambiente da parte sia dei cittadini che dei turisti.
- produzione di alimenti di "alta qualità", anche biologici, in modo da risultare competitivi sul mercato e garantire redditi equi per i produttori agricoli;

Copia informatica per consultazione

- favorire e migliorare la biodiversità floristica e faunistica. Il piano attuativo definisce inoltre:
- le colture da praticare negli "orti ricreativi–sociali", incluse le possibili rotazioni agrarie;
- la viabilità interna al parco (sentieri, piste per pedoni, ciclisti e cavalieri), utilizzando i tracciati poderali ed interpoderali esistenti;
- il numero e l'ubicazione di punti di sosta diffusi;
- la normativa riguardante la eventuale possibilità di recinzioni, da limitare a recinti necessari per la presenza di animali;
- la quantità e qualità dei concimi impiegati nel processo agricolo;
- le norme in materia recupero/edificazione per le attività di commercializzazione dei prodotti e per il centro informazioni per l'educazione ambientale, da localizzare a contatto o all'interno dell'area di riqualificazione della fascia occidentale intorno alle mura di San Gimignano;
- la rimozione delle cause del degrado consistenti soprattutto nella occupazione dell'area da parte di materiali di risulta;

6. Fino all'adozione del progetto di paesaggio è obbligatoria la salvaguardia dello "stato attuale", resta comunque vietata la realizzazione dei seguenti interventi:

- nuovi edifici ad uso abitativo;
- annessi agricoli, limitatamente agli edifici fuori terra realizzati in muratura o che comportano comunque l'esecuzione di opere murarie;
- canili privati, limitatamente ai manufatti che comportano l'esecuzione di opere murarie;
- serre fisse o temporanee o con copertura stagionale;
- piscine pertinenziali e campi da tennis;
- linee aeree di trasporto dell'energia elettrica;
- impianti fotovoltaici a terra;

7. È consentita la realizzazione degli annessi e manufatti in legno per l'esercizio dell'agricoltura amatoriale, di cui all'art. 70, semplicemente ancorati al suolo. Sono ammessi gli interventi sugli edifici esistenti previsti dalla disciplina di cui al Capo III del presente Titolo.

8. I programmi aziendali e le richieste di permesso di costruire, per gli interventi non soggetti a PAPMAA, devono contenere il rilievo dettagliato dello "stato attuale" con la localizzazione e la documentazione fotografica degli elementi di cui al comma 3 e prevedere l'impegno al loro mantenimento ed alla loro valorizzazione in coerenza con gli obiettivi del Parco Agrario. L'impegno è assunto attraverso la sottoscrizione di un'apposita convenzione o atto unilaterale d'obbligo.

Art.88– Direttive specifiche per i vigneti

1. **Vigneto:** Per il vigneto, il quadro conoscitivo permette di individuare alcune zone in cui la normativa viene differenziata in funzione di alcuni parametri quali: la natura dei terreni, le classi di pericolosità e la declività. Appare, infatti, indispensabile evitare interventi nelle zone a pericolosità geologica elevata, ovvero nelle aree interessate da dissesti in cui sono presenti evidenti segni di movimenti di massa gravitativi recenti o in atto, nelle aree instabili e nelle quali è presente una franosità diffusa, nonché nelle aree a forte erosione. In queste aree l'impianto di nuovi vigneti è condizionato alla realizzazione di opere di bonifica e di consolidamento, con la

Copia informatica per consultazione

consapevolezza che la realizzazione di movimenti terra (scavi profondi, riporti, etc.) e la creazione di vie preferenziali per l'infiltrazione delle acque possono innescare nuovi movimenti franosi o rimobilizzare quelli quiescenti. Gli interventi saranno possibili solo in alcune zone, nelle quali sarà opportuno proporre un progetto di consolidamento e bonifica ed utilizzare tecniche di coltivazione particolari, oltre ad un programma di controllo necessario per valutare l'esito di tali interventi. Sono state individuate tre tipologie di zone:

a) zone in cui è vietato l'impianto di vigneti. L'impianto di vigneti è vietato ogni qualvolta si verifichi una delle seguenti condizioni:
   - classe di pericolosità geologica 4, (a meno che non siano state realizzate opere di bonifica e di consolidamento);
   - distanza inferiore a 10 m dal ciglio di sponda o dal piede esterno degli argini dei corsi d'acqua;
   - pendenza media maggiore del 25%;
   - presenza di oliveti, salvo il caso in cui il richiedente si impegni a impiantare lo stesso numero di alberi di olivo su altri fondi in conduzione;
   - presenza di formazioni vegetali lineari a macchia, formazioni vegetali puntuali, emergenze forestali così come indicato nelle Tav.P1;
   - presenza di bosco.

b) zone in cui la piantagione di vigneto è possibile a determinate condizioni: si tratta di quelle aree inserite in classe di pericolosità geologica 3 e con pendenze medie tra il 10% ed il 25%. In tal caso devono essere indicate le soluzioni tecniche che permettano di superare i pericoli dovuti alle caratteristiche intrinseche. In particolare, per i nuovi impianti da realizzare sui versanti collinari deve essere presentato un progetto che dovrà dimostrare, mediante un elaborato specifico corredato da relazione (relazione geologico-tecnica di supporto alla relazione agronomica contenente, oltre alle indagini geognostiche, uno studio della stabilità del versante nel suo complesso che definisca il grado effettivo del rischio in atto e, se necessario, individui i necessari interventi di bonifica e miglioramento dei terreni interessati), per agevolare al meglio la meccanizzazione (con precise garanzie di sicurezza per gli operatori progettate e tese al fine di assicurare la stabilità dei versanti ed a ridurre significativamente l'erosione) e indicare la non diminuzione della biodiversità vegetale. In particolare:
   - per i terreni che abbiano una pendenza media inferiore al 25**%** dovrà essere effettuata la verifica della stabilità geologica del terreno e dovranno essere previsti interventi volti a contrastare efficacemente l'erosione, mediante un'opportuna realizzazione della sistemazione del terreno ed un corretto orientamento dei filari. La sistemazione potrà prevedere anche la formazione di terrazze, con ripiani o banchine sostenute da scarpate.
   - soltanto nei terreni con pendenza media inferiore al 20**%** potrà essere adottata la sistemazione idraulico-agraria a rittochino.
   - nei terreni con pendenza media compresa tra il 10**%** e il 25**%** si ritiene opportuno l'utilizzo dell'inerbimento del vigneto.
   - l'operazione di impianto del vigneto potrà prevedere, soprattutto nei terreni con pendenze vicine al limite stabilito (25%) l'impiego del "ripper" in sostituzione dello scasso, così da contrastare ulteriormente i problemi di franosità del terreno e tutelare la conservazione della fertilità.

Copia informatica per consultazione

c) zone in cui la piantagione o il reimpianto del vigneto è possibile: sono aree ricadenti in classi di pericolosità geologica 2 e con pendenze medie inferiori al 10%.

2. Procedura di richiesta di impianto o rinnovo del vigneto: Le operazioni di nuovo impianto di vigneti tengono conto degli elementi di rilevanza paesaggistica e ambientale e prevedono interventi volti a controllare efficacemente sia l'erosione idrica e la stabilità dei versanti, che l'assetto paesaggistico previsto in coerenza con i valori esistenti, considerando anche le aziende confinanti. Per la realizzazione del nuovo impianto del vigneto l'avente diritto presenta una comunicazione al dirigente o al responsabile del servizio dell'ufficio tecnico comunale con allegato un progetto contenente un elaborato redatto da tecnico abilitato nel settore, costituito da due parti: la prima illustrante lo "stato attuale" delle superfici interessate dall'intervento, la seconda lo "stato di modificato" che espliciti le condizioni e le modalità di progetto. Lo "stato attuale" contiene tutti i dati conoscitivi necessari per permettere una valutazione preliminare della effettiva possibilità di effettuare la piantagione ed illustrare le tecniche e le scelte progettuali più opportune ed in particolare:

a. la localizzazione del vigneto o dell'area da destinare a vigneto (definita dall'inquadramento territoriale, cartografico in scala 1:5000 e da mappa catastale);
b. la documentazione fotografica;
c. il rilievo topografico della zona, specificare la dimensione dell'area e dei singoli campi (data dal rilievo dell'area in scala 1:500 – specificando larghezza e lunghezza);
d. la perizia geopedologica, mediante anche il supporto delle carte geologiche esistenti specificando:
   - la pericolosità geologica del terreno sul quale il vigneto è impiantato o dovrà essere impiantato;
   - la pendenza del terreno sul quale il vigneto è impiantato o dovrà essere impiantato;
   - la descrizione del tipo di suolo (pedologia) mediante analisi dirette del terreno (anche nematologica nel caso di reimpianto) sul quale il vigneto è impiantato o dovrebbe essere impiantato;
e. la descrizione della maglia agraria esistente;
f. l'uso del suolo attuale specificando il tipo di coltura praticata (nel caso di preesistenza di vigneto anche i vitigni presenti) e l'eventuale presenza di coltura promiscua o consociata;
g. la tipologia della sistemazione idraulico-agraria esistente (rittochino, girapoggio, cavalcapoggio, spina, ciglionamento, terrazzamento…);
h. le caratteristiche tecniche delle scoline esistenti (specificare il volume, la sezione, la profondità, la pendenza e la scarpa);
i. la viabilità perimetrale ed interna all'area esistente (specificando la larghezza della sezione stradale e il materiale di finitura);
j. la presenza, da localizzare e perimetrare**,** di siepi, arbusti ed alberature o qualsiasi altra tipologia vegetazionale esistente, perimetrale o interna rispetto all'area specificando genere e specie delle piante presenti;
k. la presenza e localizzazione di alberi di particolare pregio per dimensioni o tipologia, da documentare anche con la fotografia, oltre che negli aspetti dimensionali e specifici.

Lo "stato modificato" contiene, almeno, le informazioni di seguito elencate:

- la dimensione dell'area e dei singoli campi (rispetto al rilievo dell'area in scala 1:500 –specificando larghezza e lunghezza);

Copia informatica per consultazione

- i vitigni che verranno impiantati;
- la maglia agraria post intervento;
- la dimostrazione che gli interventi richiesti non causeranno fenomeni di dissesto macroscopico e che l'erosione del suolo sarà contenuta entro i valori compatibili con la rinnovabilità del suolo, l'erosione di progetto deve risultare inferiore a 6(sei) tonnellate/ettaro/anno; un'erosione superiore è ammissibile solo se il progetto dimostra che l'erosione prevista è comunque inferiore a quella tollerabile nel sito specifico.
- il progetto della sistemazione idraulico-agraria: impianti di drenaggio per la gestione delle acque profonde e sistemazioni superficiali, con particolare riferimento alla tipologia utilizzata (rittochino, girapoggio, cavalcapoggio, spina, ciglionamento, terrazzamento…) al fine di assicurare la stabilità dei versanti ed a ridurre significativamente l'erosione;
- le caratteristiche tecniche delle scoline (specificando il volume, la sezione, la profondità, la pendenza e la scarpa);
- la viabilità perimetrale ed interna all'area (specificando la larghezza della sezione stradale e il materiale di finitura);
- la presenza di siepi, arbusti ed alberature o qualsiasi altra tipologia vegetazionale, perimetrale o interna rispetto all'area, specificando genere e specie delle piante;
- la presenza di alberi di particolare pregio per dimensioni o tipologia.

La relazione dello "stato modificato", nella quale sono specificate, almeno, le caratteristiche descritte nella pianta, oltre alla destinazione produttiva dell'appezzamento (con la relativa superficie prima e dopo l'intervento), alla densità dell'impianto prima e dopo l'intervento, ai riferimenti catastali prima e dopo l'intervento. Inoltre sono da precisare tutti quegli interventi atti a modificare e/o migliorare lo stato attuale compresi gli eventuali interventi necessari sia alla bonifica e/o al miglioramento della stabilità dei terreni dei futuri impianti che alla riduzione dell'erosione. In particolare sarà opportuno presentare una relazione tecnico-agronomica, a firma di professionista abilitato, che espliciti le condizioni e le modalità di progetto e una specifica relazione geologico – tecnica, a firma di professionista abilitato, che tenga conto del grado di pericolosità geologica ed idraulica dell'area con le indagini geognostiche eseguite al fine di controllare dal vivo la litologia dei materiali ed il loro assetto stratigrafico, di determinare le loro caratteristiche geotecniche e di individuare la presenza di eventuali movimenti gravitativi in atto o potenziali; tale relazione geologico – tecnica contiene le indicazioni circa gli interventi necessari sia ad evitare l'innescarsi di fenomeni di dissesto o di erosione, che a migliorare la situazione esistente.

Art.89– Direttive e prescrizioni per gli oliveti

1. **Oliveto**: È da tutelare e valorizzare la coltivazione consociata (specie se è presente il vigneto o l'oliveto) in quanto rappresenta una testimonianza storica, assicura la diversificazione agraria e paesaggistica. Per quanto riguarda gli oliveti l'obiettivo è quello del mantenimento e della tutela di questa coltivazione tradizionale, in considerazione dell'assetto paesaggistico ed estetico e della sua conservazione. Le pratiche di coltivazione dovranno essere tese ad evitare l'innescarsi di fenomeni di erosione superficiale e di movimenti gravitativi, o l'aggravamento dei fenomeni di versante eventualmente presenti. Dovrà essere condotta la manutenzione periodica delle scoline esistenti e delle sistemazioni idrauliche esistenti. Tali sistemazioni dovranno essere adeguate dove necessario al

Copia informatica per consultazione

fine di assicurare la stabilità dei versanti ed a ridurre significativamente l'erosione entro i valori compatibili con la rinnovabilità del suolo. Nei terreni con pendenza media superiore al 15% si ritiene opportuno l'utilizzo dell'inerbimento dell'oliveto.

La viabilità perimetrale ed interna al campo esistente dovrà essere mantenuta nelle sue caratteristiche strutturali e formali (larghezza della sezione stradale e il materiale di finitura). In sede di POC verranno specificati gli elaborati e le modalità attraverso cui sarà possibile apportare modifiche alla viabilità esistente.

2. **Norme per gli oliveti esistenti**: Il POC riconosce gli oliveti presenti nel territorio comunale una risorsa essenziale, non soltanto perché rappresentano una produzione tipica e testimoniale, ma anche perché aggiungono valore in termini di diversificazione del paesaggio. Con riferimento all'art. 1 della legge 14 febbraio 1951 n. 144 il presente POC stabilisce il divieto di abbattimento degli alberi di olivo in numero superiore a cinque per ogni biennio. L'abbattimento di alberi di olivo è consentito soltanto nelle seguenti circostanze:

a. le condizioni fitosanitarie siano tali da non poter ricondurre la pianta a normale produzione; in questi casi la morte fisiologica o l'improduttività della pianta dovrà essere accertata da un tecnico abilitato;
b. per necessità di realizzazione di opere di pubblica utilità;
c. quando l'eccessiva fittezza dell'impianto rechi danno all'oliveto; a seguito del diradamento la densità degli olivi non dovrà comunque risultare inferiore alle 300 piante ad ettaro;
d. nel caso in cui l'intervento avvenga per comprovate esigenze aziendali, con l'obbligo comunque di impiantare lo stesso numero di alberi di olivo in altro terreno condotto dal richiedente.

È fatto obbligo, nel caso di abbattimento di olivi, di impiantare altrettanti alberi di olivo, anche in altri fondi di proprietà del richiedente.

3. **Procedura di richiesta abbattimento, impianto e reimpianto di olivi**: L'avente diritto dovrà presentare una comunicazione al dirigente o al responsabile del servizio dell'ufficio tecnico comunale con allegato un progetto contenente un elaborato redatto da tecnico abilitato nel settore, costituito da due parti: la prima illustrante lo "stato attuale" delle superfici interessate dall'intervento, la seconda lo "stato modificato" che espliciti le condizioni e le modalità di progetto. Lo "stato attuale" dovrà contenere tutti i dati conoscitivi necessari per permettere una valutazione preliminare della effettiva possibilità di abbattimento ed illustrare le tecniche e le scelte progettuali più opportune ed in particolare:

- la localizzazione dell'oliveto o dell'area destinata ad oliveto (definita dall'inquadramento territoriale, cartografico in scala 1:5.000 e da mappa catastale);
- la documentazione fotografica;
- la dimensione dell'area (data dal rilievo dell'area in scala 1:500 specificando larghezza e lunghezza);
- il rilievo topografico della zona, specificando la dimensione dell'area e dei singoli campi (data dal rilievo dell'area in scala 1:500, larghezza e lunghezza);
- la perizia geopedologica, mediante il supporto delle carte geologiche esistenti specificando:
  - → la pericolosità geologica del terreno sul quale l'oliveto è impiantato;
  - → la pendenza del terreno sul quale l'oliveto è impiantato;
- la descrizione del tipo di suolo (pedologia) mediante analisi dirette del terreno sul quale l'oliveto è impiantato;
- la descrizione della maglia agraria esistente;

Copia informatica per consultazione

- l’eventuale presenza di coltura promiscua o consociata;
- la tipologia della sistemazione idraulica-agraria esistente (rittochino, girapoggio, cavalcapoggio, spina, ciglionamento, terrazzamento..);
- le caratteristiche tecniche delle scoline esistenti (specificando il volume, la sezione, la profondità, la pendenza e la scarpa);
- la viabilità perimetrale ed interna all’area esistente (specificando la larghezza della sezione stradale e il materiale di finitura);
- la presenza di siepi, arbusti ed alberature o qualsiasi altra tipologia vegetazionale esistente, perimetrale o interna rispetto all’area specificando genere e specie delle piante presenti;
- la presenza di alberi di particolare pregio per dimensioni o tipologia.

Lo “stato modificato” dovrà contenere, almeno, le informazioni di seguito elencate:

- la dimensione dell’area e dei singoli campi (data dal rilievo dell’area in scala 1:500 specificando larghezza e lunghezza);
- il numero di piante di olivo eventualmente da abbattere;
- la maglia agraria post intervento;
- l’uso del suolo che si attuerà dopo l’intervento (specificando il tipo di coltura da praticare);
- la dimostrazione che gli interventi richiesti non causeranno fenomeni di dissesto rilevante e che l’erosione del suolo sarà contenuta entro i valori compatibili con la rinnovabilità del suolo; l’erosione di progetto deve risultare inferiore a 2,0 (due) tonnellate/ettaro/anno; un’erosione superiore è ammissibile solo se il progetto dimostra che l’erosione prevista è comunque inferiore a quella tollerabile nel sito specifico.
- la tipologia della sistemazione idraulico-agraria progettata (rittochino, girapoggio, cavalcapoggio, spina, ciglionamento, terrazzamento..), che dovranno essere opportunamente progettate al fine di assicurare la stabilità dei versanti ed a ridurre significativamente l'erosione;
- le caratteristiche tecniche delle scoline (specificando il volume, la sezione, la profondità, la pendenza e la scarpa);
- la viabilità perimetrale ed interna all’area (specificando la larghezza della sezione stradale, max m. 2.20, e il materiale di finitura);
- la presenza di siepi, arbusti ed alberature o qualsiasi altra tipologia vegetazionale, perimetrale o interna rispetto all’area, specificando genere e specie delle piante;
- la presenza di alberi di particolare pregio per dimensioni o tipologia.

La relazione dello stato modificato, nella quale dovranno essere specificate, almeno, le caratteristiche descritte nella pianta, oltre alla destinazione produttiva dell’appezzamento (con la relativa superficie prima e dopo l’intervento), alla densità dell’impianto prima e dopo l’intervento, ai riferimenti catastali prima e dopo l’intervento. Inoltre dovranno essere ben precisati tutti quegli interventi atti a modificare e/o migliorare lo stato attuale compresi gli eventuali interventi necessari sia alla bonifica e/o al miglioramento della stabilità dei terreni del futuro impianto che alla riduzione dell’erosione. In particolare sarà necessario presentare una relazione tecnico-agronomica, a firma di professionista abilitato, che espliciti le condizioni e le modalità di progetto e una specifica relazione geologico-tecnica, a firma di professionista abilitato, che tenga conto del grado di pericolosità geologica ed idraulica dell’area con le indagini geognostiche eseguite al fine di controllare dal vivo la litologia dei

Copia informatica per consultazione

materiali ed il loro assetto stratigrafico, di determinare le loro caratteristiche geotecniche e di individuare la presenza di eventuali movimenti gravitativi in atto o potenziali; tale relazione geologico – tecnica dovrà inoltre fornire indicazioni circa gli interventi necessari sia ad evitare l'innescarsi di fenomeni di dissesto o di erosione, che a migliorare la situazione esistente.

4. Ai sensi dell'art.4 del D.Lgs.Lgt. 27 luglio 1945 n. 475 chiunque abbatte alberi di olivo senza averne ottenuta la preventiva autorizzazione o non esegue il reimpianto con le modalità e nel termine prescritti, è punito con la sanzione amministrativa per un importo uguale al decuplo del valore delle piante abbattute, considerate però in piena produttività.

Copia informatica per consultazione

Capo III – La disciplina del patrimonio edilizio rurale esistente

Art.90– Classificazione tipologica e di valore degli edifici

1. In coerenza con i principi e gli obiettivi di cui all'art. 68 del Piano Strutturale il Piano Operativo contiene il quadro conoscitivo dettagliato ed aggiornato del patrimonio edilizio esistente in zona agricola e delle funzioni in atto e disciplina gli interventi ammessi sugli edifici con destinazione d'uso agricola, non agricola o che comportano il mutamento delle destinazioni d'uso agricole.

2. Le schede relative all'analisi, classificazione e tutela del patrimonio edilizio esistente in zona agricola sono contenute nella "Schedatura degli aggregati e degli edifici di particolare valore culturale ed ambientale nelle zone agricole" che costituisce elaborato del POC.

3. Le schede costituiscono parte integrante delle presenti norme; esse valutano i caratteri architettonici e tipologici originari, lo stato di conservazione e di leggibilità, le potenzialità specifiche e di contesto, individua le metodologie di intervento ammissibili o previste, i metodi di valorizzazione degli edifici. Per gli immobili di cui all'Allegato N1D *Disciplina degli edifici in territorio rur*ale sono ammesse le destinazioni d'uso previste all'art.82 comma 4 delle presenti norme. Le destinazioni d'uso compatibili riportate nelle singole schede e per ogni edificio hanno carattere indicativo e non prescrittivo.

4. Le schede definiscono in modo prescrittivo la classificazione tipologica e di valore degli edifici, o di parte di essi, nelle seguenti categorie:

- **RV** = Rilevante valore architettonico e ambientale;
- **V** = Valore architettonico e ambientale;
- **SV** = Scarso valore architettonico e ambientale;
- **VN** =valore architettonico e ambientale nullo.

Gli edifici classificati sono identificati con il numero e la sigla di riferimento riportati sulle singole schede.

5. L'Allegato N1D delle NTA contiene il riepilogo complessivo degli edifici schedati, con indicazione della classificazione di valore, della corrispondente categoria di intervento edilizio e delle eventuali prescrizioni contenute nella scheda, dell'ambito territoriale di appartenenza e della presenza di beni paesaggistici e/o aggregati e BSA. L'allegato N1D contiene altresì per ciascun edificio la relativa numerazione indicata nella Tav. P1 "Territorio rurale" su base C.T.R. aggiornata in scala 1: 10.000, consentendone l'individuazione cartografica. Le indicazioni dell'allegato, ove eventualmente difformi da quelle delle schede, hanno carattere di prevalenza. All'interno del presente Allegato è stata richiamata la disciplina relativa alle QC4-PV3 *Riqualificazione delle aree di pertinenza degli edifici ed eliminazione di situazioni di degrado.*

6. Agli edifici privi di classificazione, o nel caso di riscontrata errata attribuzione del grado di classificazione, anche a causa di modificazioni avvenute nel tempo al contesto di riferimento, o per esigenze di pubblica utilità o di salvaguardia della pubblica incolumità dovute ad evidente e comprovata precarietà strutturale[71], può essere attribuita dall'Amministrazione Comunale una specifica classificazione a seguito della presentazione da parte dell'interessato della documentazione di seguito indicata:

71 Modifica effettuata in seguito all'osservazione prot. n. 21973/2022

Copia informatica per consultazione

a. estratto del vigente POC e del foglio di mappa catastale, con l'individuazione dell'edificio;

b. relazione tecnico-descrittiva comprensiva della scheda di rilievo predisposta e allegata alla relazione;

c. riprese fotografiche a colori di tutti i fronti;

d. estremi del titolo abilitativo, ovvero, se trattasi di edificio di origini remote, documentazione sull'epoca di costruzione.

Previa verifica e valutazione delle istanze pervenute, da parte dei propri organismi tecnici e consultivi, l'Amministrazione Comunale assume ogni determinazione in merito (anche in relazione a specifiche prescrizioni[72]) con apposita delibera del Consiglio Comunale senza che ciò costituisca variante allo strumento urbanistico.

7. **RV – Edifici di rilevante valore architettonico e ambientale**: Corrispondono agli edifici notificati di interesse storico o artistico ai sensi del D.Lgs 22.01.2004 n. 42 – Parte Seconda (ex legge 1089/1939)e agli altri edifici, ad essi assimilati, che presentano carattere particolarmente significativo per identità storica, culturale e ambientale e per la peculiarità tipologica ed architettonica. Tali edifici possono presentare anche piccole alterazioni frutto di interventi recenti incongrui che comunque si configurano come reversibili. Obiettivi degli interventi ammessi devono essere la conservazione e il ripristino filologico dei valori tipologici, formali e strutturali.
8. **V – Edifici di valore architettonico e ambientale**: Corrispondono agli edifici che, originati dalla civilizzazione agricola del territorio, costituiscono nella loro configurazione tipologica ed architettonica e nella loro specifica densità territoriale, le strutture fondamentali del paesaggio agrario. Obiettivi degli interventi ammessi devono essere la conservazione dei valori tipologici, formali e strutturali e la riqualificazione dei caratteri alterati.
9. **SV – Edifici di scarso valore architettonico e ambientale**: Corrispondono a edifici di minore interesse culturale ed ambientale o per i caratteri architettonici e del contesto od in quanto parzialmente alterati da interventi recenti, inadeguati ai caratteri originari. Obiettivi degli interventi ammessi devono essere la conservazione dei valori tipologici e formali delle parti inalterate e la riqualificazione architettonica coerente dei caratteri alterati.
10. **VN – Edifici di valore architettonico e ambientale nullo**: Corrispondono agli edifici privi di valore architettonico costruiti dopo il 1940 ovvero, seppure di impianto storico, che hanno completamente perduto i caratteri originari a seguito di successivi e molteplici interventi che ne hanno profondamente e gravemente alterato la configurazione originaria.
11. Gli edifici non classificati sono equiparati agli edifici di valore architettonico e ambientale nullo e sono pertanto ammissibili gli interventi previsti per la classe di valore VN.

Art.91 – Unità minima d'intervento

1. Al fine di garantire, anche in presenza di proprietà frazionate e/o interventi differenziati nel tempo, la coerenza e la unitarietà formale e funzionale degli interventi, per ogni edificio esistente o complesso di edifici, gli interventi ammissibili secondo le disposizioni contenute nelle presenti norme, sono consentiti solo previa considerazione integrale dell'unità funzionale originaria dell'edificio stesso o del complesso di edifici.
2. I progetti che comportano il recupero e la trasformazione, anche attraverso il mutamento di destinazione d'uso, degli organismi edilizi, dovranno riferirsi all'intera struttura immobiliare, nonché il complesso delle opere di

72 Modifica effettuata in seguito all'osservazione prot. n. 21740/2022

Copia informatica per consultazione

urbanizzazione – comprensive dell'approvvigionamento idrico, smaltimento delle acque e liquame, trattamento rifiuti domestici, viabilità, accessi, fonti energetiche, illuminazione esterna, allacciamenti, sistemazioni esterne e parcheggi- che si intendono realizzare con la specificazione dei tempi di realizzazione e degli ambiti di utilizzazione pubblica e privata. In particolare dovrà essere sempre verificata la complessiva dotazione di standard e servizi specie qualora si intervenga su edifici con destinazione d'uso non agricola o di cui si preveda il mutamento della destinazione d'uso agricola. A tal fine dovrà essere sottoscritta un'apposita convenzione con l'Amministrazione Comunale con la quale vengono assunti tutti gli impegni per la fornitura dei servizi essenziali (acqua, gas, energia elettrica, smaltimento reflui, etc…) ed il potenziamento delle reti laddove ritenuto necessario dall'ente gestore.

3. Ogni complesso immobiliare (inteso come insieme di una o più unità immobiliari legate da relazioni funzionali e morfologiche di prossimità tali da configurare un aspetto e un assetto unitario) costituisce una unità minima di intervento, intesa come ambito elementare obbligatorio per la definizione di qualunque intervento edilizio. Tale unità dovrà comprendere le aree di stretto corredo dell'edificio ("area di pertinenza edilizia") consistenti in: giardino, orto, aia, piazzale di parcheggio, accessi.

4. Nei complessi edilizi classificati RV, V e SV il progetto di intervento dovrà illustrare e tener conto del complesso delle relazioni fra le parti, interne all'unità minima di intervento, nonché l'inserimento dell'unità stessa nel contesto insediativo ed ambientale.

Art.92– Interventi ammessi a seconda del valore architettonico e ambientale degli edifici

1. Gli interventi ammessi sul patrimonio edilizio rurale esistente sono definiti al Titolo III, Capo I delle presenti norme e precisati nelle schede di cui alla Tav. P3. In rapporto alla classificazione tipologica e di valore degli edifici si applicano i seguenti criteri:

- Per gli edifici o parti di essi, classificati di **rilevante valore RV** sono ammessi interventi fino al restauro e risanamento conservativo di cui all'art. 36 comma 1, lettera c) delle presenti norme.
- Per gli edifici, o parti di essi, classificati di **valore V** sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia di tipo A di cui all'art. 37 ~~comma 2.1~~[73] delle presenti norme.
- per gli edifici, o parti di essi classificati di **scarso valore SV** sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia di tipo B di cui all'art. 37 ~~comma 2.2~~ delle presenti norme.
- per gli edifici o parti di essi classificati di **valore nullo VN** ovvero non classificati, sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia di tipo C di cui all'art. 37 ~~38 comma 2.34~~[74] delle presenti norme. E' ammessa la sostituzione edilizia unicamente nei casi espressamente individuati nell'Allegato N1D *Disciplina degli edifici in territorio rur*ale.

Sono fatte salve le limitazioni, le prescrizioni e le eventuali diverse disposizioni e/o precisazioni di dettaglio contenute nelle suddette schede di cui all'Allegato N 1 D in relazione ad ogni singolo intervento. Gli interventi sono attuati con le modalità di cui al successivo art.94.

2. Gli interventi di ristrutturazione edilizia dovranno comunque rispettare i caratteri tipologici ed architettonici originari ed in particolare la configurazione dei volumi e delle coperture e la tipologia delle aperture.

73 Modifica effettuata in seguito all'osservazione prot. n. 21893/2022

74 Modifica effettuata in seguito all'osservazione prot. n. 21893/2022

Copia informatica per consultazione

3. Al fine di preservare l'impianto distributivo originario degli edifici, gli alloggi provenienti da interventi di restauro o di ristrutturazione edilizia su immobili classificati di rilevante valore (RV) e di valore devono avere una superficie abitabile minima di 60 mq. Nel recupero di ciascun corpo di fabbrica si deve realizzare il maggior numero intero di alloggi di almeno 60 mq.; nel caso in cui l'intervento unitario comporti la realizzazione di più di quattro alloggi la superficie minima può essere ridotta a 48 mq., purché la media aritmetica delle superfici utili abitabili risulti non inferiore a 60 mq.

4. Negli edifici singoli con struttura in muratura regolarmente autorizzati, esistenti alla data di adozione del Piano Strutturale (*idest* 23 marzo 2006) possono prevedersi alloggi di almeno 38 mq di superficie edificabile (SE). Sono fatte salve eventuali specifiche disposizioni contenute nelle schede di cui all'Allegato N1D in relazione ad ogni singolo intervento.

5. E' vietata la tipologia "camera con bagno" ; la stessa è consentita solo per fini agrituristici a condizione che venga mantenuto inalterato l'impianto distributivo originario;

6. Ai fini del mantenimento del presidio ambientale, sugli edifici classificati di scarso valore (SV) o di valore nullo (VN) oppure non schedati, possono prevedersi circostanziati ampliamenti, a carattere straordinario, degli edifici residenziali esistenti, con destinazione d'uso non agricola, nel rispetto delle seguenti condizioni:

- gli interventi devono risultare coerenti con i caratteri tipologici ed architettonici dell'organismo edilizio esistente e con il contesto paesistico e ambientale di riferimento;
- gli edifici non devono essere destinati, anche parzialmente, ad attività ricettive, case vacanza o affittacamere;
- devono rispettarsi i limiti previsti per le addizioni volumetriche di cui all'art. 36 comma 2 delle presenti norme.

7. Sia nel mantenimento che nel cambiamento delle destinazioni d'uso originarie di fabbricati colonici o di annessi agricoli è ammessa la deroga alle vigenti norme igienico – sanitarie per quanto riguarda altezze, rapporti illuminanti e superfici minime dei vani nei limiti stabiliti dal Regolamento Edilizio comunale e nel rispetto dei valori storici, architettonici, tipologici e distributivi degli edifici.

8. Eventuali ampliamenti e/o nuove costruzioni non potranno essere realizzati in aderenza agli edifici, o a porzioni di edifici, classificati di valore (V) e di rilevante valore (RV). Negli edifici esistenti e nelle nuove costruzioni sono vietate le terrazze a tasca.

Art.93 – Criteri per l'utilizzazione di edifici già rurali o facenti parte di complessi rurali

1. Posto che gli interventi ammessi sono definiti in rapporto alla classificazione tipologica e del valore degli edifici, il cambio di destinazione d'uso da agricolo a residenziale di edifici già rurali o facenti parte di complessi rurali – ove consentito – è subordinato all'osservanza delle seguenti norme aggiuntive rispetto alle disposizioni contenute all'art. 92. È vietata in ogni caso la riduzione della dotazione di standard e dovrà essere verificata l'esistenza di una adeguata dotazione di standard in rapporto alla destinazione prevista. Sono fatte salve le limitazioni, le prescrizioni e le eventuali ulteriori precisazioni di dettaglio contenute nelle schede di cui all'Allegato N1D in relazione ad ogni singolo intervento.

2. Nel caso di realizzazione all'interno dello stesso complesso rurale di una o più unità abitative dovrà essere

Copia informatica per consultazione

assicurata la conservazione dell'unitarietà dell'impianto insediativo originario e di tutti gli elementi dell'organizzazione degli spazi aperti e comuni (aie, cortili, viali alberati, etc). E' vietata la formazione di aree di pertinenza fondiaria distinte da separazioni fisiche di qualunque natura (recinzioni, muretti, cancellate, etc) ma dovrà essere individuata una pertinenza unitaria nel rispetto delle caratteristiche ambientali e paesaggistiche dell'area; questa disposizione è valida anche nel caso sia identificata una parte del fondo quale pertinenza della costruzione ai sensi dell'art. 83 della LR.65/2014 e s.m.i.

3. Le possibilità di riuso dovranno tenere conto del processo storico di formazione dell'edificio, della sua tipologia, dell'esistenza o meno di una aggregazione di parti dotate di individualità architettonica e in particolare:

- per gli **edifici sincronici** (edifici originati in una sola fase sulla base di un progetto unitario) è prescritto il mantenimento dell'impianto distributivo di base: le eventuali nuove unità abitative dovranno rispettare pertanto le caratteristiche tipologiche e distributive originarie. Nel caso in cui l'edificio oggetto dell'intervento appartenga al tipo "con abitazione sovrapposta al rustico" questo potrà essere riutilizzato come integrazione dell'abitazione o come nuova unità abitativa, salvo il mantenimento delle porzioni a servizio dell'agricoltura individuate dal PAPMAA.
- nel caso di **edifici diacronici**, cioè costituiti da una aggregazione successiva di parti, intorno ad un unico nucleo abitativo originario, è ammessa la formazione di un numero di unità funzionali corrispondenti alle fasi significative di crescita, fasi dotate di una propria identità architettonica, comprese quelle relative a rustici giustapposti a due piani.
- per le **ville, le case padronali e le case coloniche** sia sincroniche che diacroniche, nonché per tutti gli edifici classificati nella schedatura di cui all'Allegato N 1 D di rilevante valore (RV) e/o di valore (V), è vietata in ogni caso la realizzazione di nuove unità abitative con tipologia seriale "duplex".
- per gli **edifici di pendio** con abitazione sovrapposta al rustico, cioè edifici sincronici o diacronici, che per il particolare rapporto col terreno presentano una duplicità di fronti (di norma ingresso del rustico a valle e ingresso dell'abitazione a monte) e diversi spazi aperti (aie) di pertinenza, è ammessa la realizzazione di una seconda unità abitativa nel piano a valle anche se si tratta di edifici sincronici (od unitari diacronici). Il rustico può essere riutilizzato parzialmente per finalità abitative, salva l'ipotesi di preesistenza di altri rustici separati, che siano ritenuti sufficienti alle esigenze del fondo di pertinenza, nel qual caso il riuso abitativo del rustico potrà essere ammesso integralmente.
- per i **fienili separati a due piani**, costituiti in genere da volumi elementari a pianta rettangolare e tetto a capanna con stalla o portico carraio al piano terreno e fienile al primo piano, non più utilizzati ai fini agricoli ovvero non più idonei alle esigenze funzionali dell'azienda agricola, è ammesso il riuso ai fini abitativi con le seguenti modalità:
    - chiusura del vano ad arco o accesso principale con infisso metallico o in legno al filo interno della muratura;
    - utilizzazione del piano terreno per la formazione di un vano unitario cucina – soggiorno e di una scala di accesso al piano primo;
    - la suddivisione del piano primo in più vani dovrà essere coerente con l'orditura del tetto a capanna e cioè realizzata con setti perpendicolari ai lati lunghi che diano luogo a vani aventi il lato maggiore corrispondente al fronte timpanato dell'edificio;

Copia informatica per consultazione

- nel caso in cui esista una scala esterna laterale di accesso al primo piano, essa dovrà essere riutilizzata come elemento distributore;
- le aperture dotate di grigliati in mattoni devono essere mantenute, ed eventualmente ripristinate nelle parti deteriorate, nelle loro caratteristiche dimensionali e costruttive, salva la possibilità di dotarle di infisso a filo interno; nel caso in cui la superficie dell'apertura grigliata superi i 2 mq. è ammessa la formazione di un muro di tamponamento interno, mantenendo all'esterno la finitura a grigliato;
- è ammessa la formazione nel fronte timpanato tergale (in genere privo di aperture) di due finestre (o porta finestra), una al piano terreno ed una al piano primo, coassiali al fronte stesso.

- gli **annessi rustici minori** quali stalletti, pollai e porcilaie in muratura, piccole capanne ad un piano, tettoie, parate, etc..devono essere mantenuti nelle loro caratteristiche architettoniche e costruttive e non possono di norma essere riutilizzati a fini abitativi se non come locali accessori, di servizio e di integrazione dell'abitazione. È ammesso il riuso ai fini abitativi di edifici separati in muratura aventi superficie utile non inferiore a 38 mq., secondo le modalità d'intervento previste dalla schedatura di cui all'Allegato N 1 D *Disciplina degli edifici in territorio rur*ale. La schedatura individua inoltre le puntuali situazioni di degrado nelle quali, al fine di riqualificare le pertinenze degli edifici, è opportuna la demolizione e la ricostruzione con accorpamento, nel resede di pertinenza, degli annessi minori nel limite di 300 mc complessivi. Il cambio di destinazione d'uso ai fini abitativi è consentito se previsto nelle schede di cui all'Allegato N1D e solo nel caso di edifici in muratura regolarmente autorizzati ed esistenti al 23 marzo 2006 (data di adozione del PS).
- tutti gli **elementi testimoniali** della cultura e della civiltà contadina quali: forni, pozzi, fonti, mangiatoie, aie, etc.. sono sottoposti a tutela integrale e devono pertanto essere conservati nelle loro caratteristiche costruttive e dimensionali e non possono in alcun modo essere riconvertiti ad usi impropri.
- nel caso di **ville padronali, centri di fattoria e piccoli aggregati rurali**, costituiti da edifici o complessi di edifici che comprendono, originariamente, più abitazioni ed organizzazioni dei rustici più complesse ed articolate di quelle della semplice casa rurale, per ogni intervento edilizio che comporti cambiamenti nella destinazione d'uso ed aumento del numero delle unità abitative, dovrà essere predisposto un progetto unitario, che rispetti i vincoli derivanti dalla classificazione delle singole parti.

Art.94– Modalità d'intervento

1. Per modalità di intervento si intende l'insieme dei criteri e metodi per la esecuzione delle opere di sistemazione, manutenzione, sostituzione o ripristino che riguardano il complesso dell'edificio e della sua pertinenza (dagli elementi di finitura, alle parti strutturali, alla sistemazione degli spazi aperti); tali modalità di intervento, per gli edifici classificati di rilevante valore RV, di valore V e di scarso valore SV (limitatamente alle parti non alterate) hanno valore prescrittivo mentre, per tutti gli altri edifici hanno semplice valore indicativo.

2. Il rinnovamento e la sostituzione degli elementi strutturali e delle finiture degli edifici classificati RV, V e SV (per le parti rimaste integre) devono essere realizzati con materiali, tecniche e risultati formali affini o riconducibili a quelli originari.

3. Coperture e solai:

Copia informatica per consultazione

Rinnovo strutturale del tetto: devono essere reintegrati gli elementi costitutivi (struttura lignea, e orditura dei correnti con scempiato di mezzane o orditura in tavolato di legno a sostegno diretto del manto in laterizio), limitatamente alle parti fatiscenti. L'integrale sostituzione è ammessa purché realizzata nelle forme e materiali tradizionali e nei casi di totale degrado delle strutture originarie; per la struttura principale è ammesso anche l'impiego di travi "uso Trieste" e, per l'orditura secondaria, correnti di legno segati a spigolo vivo, piallati e con asciatura agli spigoli.

Gronda deve essere conservata o ripristinata nella forma, configurazione e aggetto preesistenti:

- secondo il tipo ricorrente, con mezzane in aggetto e correnti a scomparsa o in legno a sporgere o in composizione mista (mezzane e correnti in legno a sporgere); dovranno inoltre essere mantenuti ed eventualmente reintegrati i mensoloni in pietra ove siano presenti;
- nel caso in cui i correnti siano "a sporgere" dovranno essere del tipo con sagomatura semplice, ad eccezione dei casi di maggiore qualificazione architettonica, nei quali siano riscontrabili sagomature preesistenti. Gioghetto (o finitura del tetto sui fronti laterali timpanati della copertura a capanna): da ripristinare nelle forme tradizionali (con embrici o lastre di pietra sporgenti direttamente dal muro, oppure fuoriuscita di mensole in legno con aggetto non superiore a cm 20 e soprastante corrente e scempiato di mezzane) a seconda della situazione preesistente. La soluzione costruttiva adottata dovrà comunque essere tale da nascondere l'eventuale pacchetto della coibentazione.

Rifacimento o installazione di materiali di isolamento: È ammessa l'utilizzazione di materiale di isolamento in forme e dimensioni tali, tuttavia, da non alterare la configurazione architettonica degli edifici adottando soluzioni atte a mascherare l'ispessimento del manto di copertura.

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

Manto di copertura: deve essere realizzato nelle forme e materiali originari (es. tegole e coppi), con recupero della maggior parte possibile del materiale originario. Qualora il materiale di recupero risulti insufficiente dovranno essere impiegate tegole invecchiate.

Rinnovo strutturale dei solai: valgono le stesse indicazioni del capoverso relativo al rinnovo strutturale del tetto. I solai originariamente con struttura e orditura di tavolato in legno, ancorché fatiscenti, dovranno essere ripristinati con le stesse modalità, caratteristiche e materiali originari; è comunque ammessa, se necessaria, la formazione della soletta di ripartizione in cemento con rete elettrosaldata.

4. Fronti e finiture esterne:

Finitura delle facciate: Qualora l'edificio sia stato originariamente intonacato dovrà essere ripristinata la finitura ad intonaco, con esclusione quindi di finiture con pietrame o mattone "a faccia vista". Gli intonaci dovranno essere realizzati del tipo "civile" a calce (con esclusione di quelli plastici o sintetici). Le coloriture esterne devono corrispondere a quelle tradizionali della zona in colori naturali terrosi e dovranno essere preventivamente concordati con l'ufficio tecnico comunale. Qualora l'edificio sia stato originariamente in pietra "a faccia vista" dovrà essere ripristinato secondo lo stato originario (salvo diversa specifica indicazione contenuta nella scheda). In questo caso è vietata la stuccatura dei giunti "a cemento", così come le commettiture arretrate per più di un centimetro, anzi dovrà essere privilegiata la finitura "a rasa pietra" con malta di calce. Non sono ammessi rivestimenti esterni; è ammesso il ripristino di eventuali zoccolature intonacate quando preesistenti.

Copia informatica per consultazione

Aperture esterne: È prescritto il mantenimento di tutte le aperture esterne nella forma e localizzazione esistente, fatta salva la possibilità di chiusura di eventuali aperture recenti incongrue. Nel caso di facciata storicamente stratificata (riconfigurata con interventi successivi), non è ammesso riaprire finestrature tamponate appartenenti alla stesura originaria, nel caso in cui la stesura raggiunta e consolidata presenti una precisa e definitiva configurazione architettonica. È ammessa la riapertura di finestre tamponate appartenenti alla fase consolidata. La sostituzione degli elementi di riquadratura, ove presenti, dovrà essere limitata a quelli integralmente corrosi e fatiscenti, in tal caso dovrà avvenire con materiali uguali a quelli preesistenti e lavorati con tecniche che rendano un analogo effetto di finitura. In particolare, nel caso in cui gli elementi di riquadratura siano del tipo a filo delle murature, non potranno essere sostituiti con elementi a sporgere. Le nuove aperture, ove consentite, dovranno essere, di norma, della forma e dimensioni di quelle preesistenti; sono fatte salve le prescrizioni particolari contenute nelle schede di cui all'Allegato N 1 D.

Infissi esterni: dovranno essere in legno verniciato con tonalità riconducibili all' essenza del castagno naturale nelle sezioni e partiture originarie. Sono ammessi infissi in materiale diverso dal legno purché la finitura richiami le tonalità suddette. Per le nuove aperture gli infissi dovranno uniformarsi a quelli delle aperture preesistenti (a partitura unica) senza dispositivi di oscuramento esterni.

Dispositivi di oscuramento: per gli edifici di RV, per tutti quelli che presentano aperture dotate di cornici in pietra a vista e per gli annessi agricoli riutilizzati a fini abitativi non è ammessa la nuova introduzione di dispositivi di oscuramento ma la sola sostituzione in caso di preesistenza. In questi casi il dispositivo di oscuramento potrà essere realizzato per mezzo di "scuretto" interno. Negli altri casi è ammessa la formazione di persiane e scuri nelle forme tradizionali, "alla fiorentina", di costruzione artigianale, verniciate e con ferrature a incasso.

Porte esterne di ingresso alle abitazioni o garage e depositi: devono essere realizzate nelle forme tradizionali uniformate alle tonalità degli infissi e impostate sul filo interno della mazzetta, con esclusione di controporte sul filo esterno del muro. Per gli edifici classificati RV e V non è ammessa la formazione, a protezione della porta di ingresso, di pensiline in aggetto anche nelle forme pseudo – tradizionali "alla fiorentina". Negli edifici classificati SV e N è ammessa la formazione, sulla porta di ingresso, di pensilina realizzata da tegole aggettanti, incastrate direttamente nel muro o da struttura a sbalzo in ferro e vetro di semplice fattura.

Scale esterne in sostituzione di corpi scala esterni incongrui: potranno essere realizzate con soluzione architettonica tradizionale a rampa unica appoggiata al fronte dell'edificio, compreso il parapetto, e pianerottolo di arrivo scoperto; in alternativa potranno essere adottate soluzioni esteticamente più leggere, anche in struttura metallica, con parapetto a ringhiera in ferro verniciato di disegno semplice. Ulteriori specificazioni sulle modalità di costruzione di tali elementi sono contenute nelle schede. È vietata in ogni caso la realizzazione di nuove scale esterne, fuori terra, in assenza di corpi scala preesistenti.

5. Impianti, finiture interne e interventi strutturali:

Impianti igienico – sanitari: Il rifacimento di impianti igienico sanitari esistenti è di norma ammesso; nei casi in cui la loro realizzazione abbia alterato sensibilmente l'impianto architettonico originario (ad esempio, con il parziale tamponamento della loggia, con l'introduzione di volumetrie in aggetto, ecc.) è subordinato alla verifica di soluzioni alternative finalizzate alla rimozione o riconfigurazione di tali recenti superfetazioni. L'installazione di nuovi impianti igienico – sanitari ricavati nell'ambito del volume dell'unità immobiliare dovrà avvenire:

- per i bagni, in modo da non alterare l'impianto distributivo originario (evitando la formazione di

Copia informatica per consultazione

corridoi, ma ricavati, all'interno di vani esistenti, attraverso l'introduzione di un disimpegno a servizio del bagno stesso e del vano preesistente);

- per la cucina senza la suddivisione della grande cucina tradizionale in due vani (cucinotto e tinello). Nel caso in cui la cucina tradizionale venga riutilizzata come vano soggiorno, potrà essere realizzata una nuova cucina in altro vano adiacente.

Impianti di riscaldamento o raffreddamento: Nel rifacimento o nell'installazione di tali impianti le eventuali centrali termiche dovranno essere ricavate all'interno del volume esistente utilizzando, possibilmente, vani di carattere marginale. Laddove venga dimostrata l'impossibilità di reperire spazi idonei nei locali esistenti è ammessa la realizzazione di volumi tecnici con le modalità e le limitazioni stabilite dal regolamento edilizio comunale. Le canne fumarie dovranno essere il più possibile accorpate e canalizzate all'interno dell'edificio possibilmente entro scarichi preesistenti evitando il taglio della muratura.

Altri impianti: Il rifacimento o l'introduzione di altri impianti (elettrico, idrico, telefonico, ecc.) dovrà avvenire con l'installazione di centraline, depositi ecc. posti internamente all'edificio. Le linee di adduzione e distribuzione, negli edifici intonacati, dovranno essere sottotraccia; negli altri casi dovranno essere poste, per quanto possibile, dietro scanalature, lungo elementi marcapiano, nel sottogronda, ecc., in modo da limitarne l'impatto visivo; i vani contatore dovranno essere il più possibile accorpati e localizzati entro nicchie preesistenti o posti entro nicchie regolarizzate appositamente ricavate nella recinzione in prossimità dell'ingresso di accesso al resede.

Chiusure e aperture interne: La loro realizzazione non dovrà alterare lo schema distributivo principale. Nel caso in cui risulti indispensabile procedere alla chiusura di porte con mostre di pietra, queste ultime devono essere mantenute a vista.

Pavimenti interni: Negli edifici classificati RV devono essere mantenuti, per quanto possibile, i materiali originari eventualmente sostituiti o integrati con materiali tradizionali. Negli edifici classificati V devono essere mantenuti o reintegrati i materiali originari per lo meno nella cucina e negli spazi facenti parte del sistema distributore (androne, vano scale, portici e logge, ecc.). Si dovrà comunque evitare l'introduzione di materiali quali graniti o marmi.

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

Consolidamento delle strutture di fondazione o di elevazione: deve essere eseguito con tecniche adeguate senza alterazioni dell'aspetto architettonico dell'edificio e dell'apparato costruttivo originario, se non in misura limitata e circoscritta. Nel recupero di edifici classificati di rilevante valore (RV) o di valore (V) non è ammesso l'impiego del laterizio armato (*poroton* e simili) nella ricostruzione di parti murarie.

6. **Riqualificazione delle aree di pertinenza degli edifici ed eliminazione di situazioni di degrado**: Al fine di eliminare puntuali situazioni di degrado e/o riqualificare le pertinenze degli edifici è ammessa la demolizione e la ricostruzione anche con accorpamento, nel resede di pertinenza, di modeste volumetrie (piccoli annessi, capanni condonati, etc..) purché legittime e[75] riconosciute dal POC prive di valore, ovvero non classificate. Nelle schede di cui QC4 PV3 *Riqualificazione delle aree di pertinenza degli edifici ed eliminazione e delimitazione di situazioni di degrado* sono indicate l'ubicazione, la tipologia e le modalità da osservare nella ricostruzione di tali volumetrie. Sono da rispettare in ogni caso le seguenti condizioni:

75 Modifica effettuata in seguito all'osservazione prot. n. 21740/2022

Copia informatica per consultazione

- Il volume ricostruito non potrà superare in nessun caso il limite di 300 mc misurati vuoto per pieno.
- È ammesso il cambio di destinazione d'uso ai fini abitativi degli edifici regolarmente autorizzati, esistenti alla data di adozione del Piano Strutturale (id est 23 marzo 2006), nel suddetto limite di 300 mc. Tale disposizione non si applica ai manufatti condonati realizzati in materiale precario (legno, lamiera, canniccio, ecc.).
- Non è ammessa la ricostruzione in aderenza agli edifici, o a porzioni di edifici, classificati di rilevante valore (RV) e di valore (V).

  Al fine di una riqualificazione delle aree di pertinenza coerente con i caratteri tradizionali degli insediamenti rurali sono da evitare tutte le opere di sistemazione esterna incongrue con tali caratteri, con particolare riferimento alle eventuali delimitazioni delle singole proprietà (muri di divisione, cancellate, recinzioni, ecc..), privilegiando al contrario il recupero degli spazi aperti ad uso comune (aie, cortili,ecc.).

  Le disposizioni di cui al presente comma si applicano anche agli edifici non classificati dalla schedatura di cui all'Allegato N1D: *Disciplina degli edifici in territorio rur*ale, previo riconoscimento delle puntuali situazioni di degrado. Ai fini del riconoscimento dello stato di degrado dovranno essere accertate e documentate contestualmente almeno tre delle seguenti condizioni:

  a) degrado strutturale non recuperabile con interventi di mero ripristino puntuale senza rilevanza sismica;
  b) eccesso di materiali disequilibranti, anche di diversa natura, non idonei all'utilizzo del manufatto;
  c) grave carenza di riferimenti tipologici e formali del manufatto;
  d) coesistenza di più manufatti precari privi di autonoma funzionalità, in termini di dimensioni, collocazione e caratteristiche intrinseche il cui recupero nel complesso consenta la valorizzazione dello spazio pertinenziale;
  e) deterioramento, decadimento o impoverimento delle risorse naturali e/o dei caratteri identitari del contesto in cui è inserito il manufatto o complesso di manufatti;
  f) Il degrado delle superfici e degli elementi architettonici tali da determinare la perdita delle caratteristiche di forma, colore, resistenza, affidabilità e durata fino a diventare inidonei alle funzioni a cui erano originariamente destinati.

Copia informatica per consultazione

Art.95-Elaborati richiesti a corredo dei progetti per gli interventi edilizi

1. Ogni progetto di intervento dovrà comprendere nei suoi elaborati l'intera struttura immobiliare, nonché il complesso delle opere di urbanizzazione da realizzare con la specificazione delle modalità e dei tempi di realizzazione. Ferme restando le norme di legge e le disposizioni contenute nel regolamento edilizio vigente per gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, sugli edifici classificati RV, V e SV gli elaborati tecnici di progetto dovranno comprendere:

RILIEVO

a) Planimetria generale di inquadramento territoriale in scala 1:1.000.

b) Rilievo planimetrico quotato, in scala 1:200 degli edifici e dell'area di contorno estesa alle pertinenze, con l'indicazione e la localizzazione delle essenze arboree e arbustive, delle opere murarie di sistemazione del terreno (muri a retta, recinti, sentieri di accesso ecc.) e degli annessi rustici minori esistenti.

c) Rilievo architettonico quotato, in scala 1:50, comprendente le piante dei vari piani (con proiezione delle strutture lignee dei solai), prospetti e sezioni, con indicazione dei giunti murari e delle linee di saldatura esistenti tra le eventuali parti dell'edificio costruite successivamente e con indicazione dei tipi edilizi, dello stato attuale delle funzioni, delle parti caratterizzate da carenze igienico-sanitarie e strutturali.

d) Relazione interpretativa dei caratteri storici, tipologici e architettonici dell'edificio, con la finalità precipua di individuarne le fasi di crescita, le parti dotate di una propria individualità architettonica e funzionale, il grado di organicità esistente o meno tra le varie parti, nel caso di riattivazione di un numero di unità funzionali superiori a quello esistente. La relazione dovrà contenere inoltre la descrizione delle tecniche e dei materiali caratteristici dell'edificio.

e) Documentazione fotografica generale e di dettaglio, relativa a: pertinenza, complesso edilizio e tutti gli elementi architettonici e costruttivi significativi (gronda del tetto, porte e finestre, tessiture murarie, particolari ornamentali e di documentazione storica), sia interni che esterni.

PROGETTO

a) Progetto delle sistemazioni esterne estese alle pertinenze, in scala non inferiore a 1:200 con indicazione delle nuove opere, essenze arboree e materiali impiegati, eventuali movimenti di terra e nuove sistemazioni.

b) Progetto di intervento, nella scala 1:100 contenente la nuova suddivisione funzionale proposta, con indicazione di:

- unità minime di intervento e destinazione d'uso;
- pertinenze di ciascuna unità funzionale, accessi, percorsi, parcheggi;
- edifici o parti di edifici destinati alla demolizione quando consentita;

progetto di dettaglio delle opere di urbanizzazione, degli impianti tecnologici, allacciamenti, canalizzazioni, risorse energetiche, approvvigionamento idrico e smaltimento; - modalità e fasi di attuazione degli interventi.

c) Progetto edilizio nella scala 1:50, nella doppia versione dello "stato sovrapposto" (giallo e rosso) e dello stato definitivo.

d) Progetto dei particolari costruttivi di dettaglio esterni, in scala adeguata, con indicazione dei materiali impiegati e delle finiture.

Copia informatica per consultazione

e) Relazione illustrativa dell'intervento, avente lo scopo di dimostrare la congruità delle opere e delle nuove utilizzazioni funzionali proposte rispetto:
- ai caratteri storici, tipologici e architettonici dell'edificio;
- alla classificazione di valore e alle destinazioni d'uso ammesse indicate nella scheda specifica;
- al valore di insieme del rapporto tra complesso e contesto urbanistico e/o paesistico.
- Dovranno inoltre essere descritte le modalità e i procedimenti di restauro e le tecnologie adottate, in riferimento alle singole parti significative del complesso edilizio e agli spazi aperti.

Art.96 – Agriturismo

1. Nel rispetto delle finalità espresse dalla legislazione vigente, l'attività agrituristica è esercitata tenendo conto delle caratteristiche produttive, ambientali e dell'organizzazione fondiaria del territorio comunale.

2. L'attività agrituristica può essere svolta negli immobili di cui alla LR 30/2003 e s.m.i. e relativo regolamento di attuazione DPGR 46/R/2004,

3. Ferme restando le ulteriori limitazioni della L.R. 23 giugno 2003 n.30 e s.m.i., vanno osservate le seguenti prescrizioni:
- è ammessa la tipologia "camera con bagno" a condizione che venga mantenuto inalterato l'impianto distributivo originario;
- l'eventuale piscina dovrà essere realizzata nel rispetto delle disposizioni di cui all' art.75 delle presenti norme;
- è vietata la collocazione di case mobili e di ogni altra tipologia non riconducibile a tipologie edilizie del contesto rurale autoctono;
- in caso venga aperta una struttura agrituristica nuova o ne venga potenziata una esistente all'interno del perimetro del ZSC Castelvecchio o nelle prossimità, deve essere effettuato uno *screening* d'incidenza per valutare la necessità o meno di procedere ad un vero e proprio studio di incidenza.

Art.97-Aree per interventi di recupero minori ai fini residenziali e/o misti (RMr)

1. Sono le aree poste in zona agricola, caratterizzate dalla presenza significativa di elementi di degrado ma di dimensioni e consistenza modeste e pertanto non riconosciute come Ambiti di trasformazione, per le quali sono ammessi interventi di recupero puntuali ai fini residenziali. In coerenza con il Piano Strutturale tali aree sono individuate nella Tav. P1 "Territorio rurale" su base C.T.R. in scala 1:10.000 e disciplinate all'interno dell'Allegato N1B del POC.

2. Il risanamento ed il riuso delle aree connotate da condizioni di degrado assume rilevanza strategica per i processi di sviluppo sostenibile del territorio nonché per la riqualificazione e valorizzazione del patrimonio insediativo e ambientale. A tal fine il POC riconosce le seguenti aree per Recuperi minori a destinazione residenziale(RMr):

RMr UP4_1	Loc. Il Cardino, Castel San Gimignano
RMr UP10_1/2	Loc. La Cava – Casale
RMr UP10_3	Loc. San Biagio

Copia informatica per consultazione

RMr UP12_1	Loc. Melograni
RMr UP14_1	Loc. Cellole (Casa Alleluja)
RMr UP16_1	Loc. Piano d'Elsa, Ulignano
RMr UP17_1	Loc. Fondaccio, San Benedetto

3. La disciplina specifica riferita alle aree di cui al comma 2 è contenuta nelle "Schede normative e di indirizzo relative agli interventi in territorio rurale" il cui repertorio completo è contenuto nell'Allegato N1B delle presenti norme. In ciascuna scheda sono tra l'altro indicati:

- La descrizione dell'intervento;
- Le modalità previste per l'attuazione dell'intervento;
- Il dimensionamento, le destinazioni d'uso e gli interventi ammissibili.
- La dotazione di standard da realizzare.
- Le prescrizioni particolari da rispettare nella progettazione e nell'attuazione dell'intervento.
- Gli eventuali obblighi e le prescrizioni da riportare nell'eventuale convenzione o atto unilaterale d'obbligo che dovrà regolamentare la realizzazione dell'intervento ed i rapporti tra le parti.
- La fattibilità geologica dell'intervento.
- Le eventuali misure di compensazione e mitigazione derivanti dal processo di valutazione ambientale strategica.

4. Per la realizzazione degli interventi valgono le seguenti disposizioni generali:

- Il progetto dovrà armonizzarsi con il contesto ambientale e paesaggistico di riferimento e perseguire il recupero e la valorizzazione urbanistica dell'area.
- Nella redazione del progetto si dovrà tener conto delle costruzioni circostanti, ove presenti, e dei loro caratteri tipo-morfologici e qualitativi.
- La quota del piano terreno non potrà essere superiore a cm 100 rispetto alla quota del piano di campagna originario.
- All'interno dell'area dovrà essere garantita una superficie permeabile non inferiore al 35% dell'intera superficie dell'area.
- Dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti necessari per il contenimento dei consumi energetici ed idrici degli edifici in applicazione delle disposizioni del vigente Regolamento Edilizio comunale in materia di bioedilizia, risparmio energetico e sviluppo delle fonti rinnovabili e nel rispetto della normativa nazionale e regionale in materia.
- Dovrà essere sottoscritta apposita convenzione con l'Amministrazione Comunale o atto unilaterale d'obbligo con cui vengono assunti tutti gli impegni per la fornitura dei servizi essenziali (acqua, gas, energia elettrica, smaltimento reflui, etc) ed il potenziamento delle reti laddove ritenuto necessario dall'ente gestore. Nel caso in cui siano già stati richiesti e rilasciati i relativi nulla – osta agli enti gestori, è sufficiente la dichiarazione del proprietario e/o del tecnico - progettista con la quale viene assunta la responsabilità del rispetto dei requisiti prescritti dalle presenti norme.

5. Le previsioni di cui al presente articolo perdono efficacia nel caso in cui alla scadenza dei cinque anni dalla data di approvazione del Piano Operativo non siano stati rilasciati i relativi titoli abilitativi, fermo restando i termini di decadenza degli stessi.

Copia informatica per consultazione

Art.98- Aree per attività agro- alimentari di trasformazione dei prodotti agricoli e/o di allevamento (IPpa)

1. Sono le aree collocate in zona agricola in cui sono insediate attività produttive diverse da quelle agricole ma legate alla filiera agro-alimentare e/o connesse all'attività agricola, nelle quali sono possibili interventi puntuali per ampliamenti volumetrici dei fabbricati esistenti, purché non vengano alterate le invarianti fondative delle Unità di Paesaggio di cui all'art. 8.

2. Il POC conferma le Aree per attività agro–alimentari di trasformazione dei prodotti agricoli (IPpa) già individuate dal Piano Strutturale e ne definisce la disciplina d'uso nel rispetto dei criteri e del dimensionamento dello stesso PS. Tali aree, di seguito elencate, sono identificate nella Tav. P1 "Territorio rurale" su base C.T.R. in scala 1:15.000:

IPpa UP10_1	Cantine Baroncini, loc. Casale
IPpa UP11_1	Oleificio in loc. Casa alla Terra
IPpa UP12_1	Cantine Teruzzi & Puthod, loc. Ponte a Rondolino
IPpa UP21_1	Oleificio Valdelsano, loc. pod. Il Piano – San Benedetto
IPpa UP13_1	Allevamento Fattoria Settefonti – Loc. Settefonti/Settefontino

3. La disciplina specifica riferita alle aree di cui al comma 2 è contenuta nelle "Schede normative e di indirizzo relative agli interventi in territorio rurale" il cui repertorio completo è contenuto nell'Allegato 1B delle presenti norme.

In ciascuna scheda sono tra l'altro indicati:

- La descrizione dell'intervento;
- Le modalità previste per l'attuazione dell'intervento;
- Il dimensionamento, le destinazioni d'uso e gli interventi ammissibili.
- La dotazione di standard da realizzare e le eventuali attrezzature pubbliche o di interesse pubblico da realizzarsi contestualmente all'intervento di completamento.
- Le prescrizioni particolari da rispettare nella progettazione e nell'attuazione dell'intervento.
- Gli eventuali obblighi e le prescrizioni da riportare nell'eventuale convenzione o atto unilaterale d'obbligo che dovrà regolamentare la realizzazione dell'intervento ed i rapporti tra le parti.
- La fattibilità geologica e idraulica dell'intervento.
- Le eventuali misure di compensazione e mitigazione derivanti dal processo di valutazione ambientale strategica.

4. Ferme restando le limitazioni e/o prescrizioni contenute nelle succitate "Schede normative e di indirizzo " nelle aree di cui al presente articolo il Piano Operativo si attua di norma tramite intervento edilizio diretto e valgono le seguenti disposizioni generali:

- Nella redazione del progetto dovrà essere assicurata la corretta integrazione paesaggistica dei nuovi volumi con l'edificato esistente e con il paesaggio rurale, rispettando i criteri di inserimento architettonico e ambientale per le nuove costruzioni in zona agricola di cui all'art. 67 delle presenti norme;
- Il progetto dovrà essere corredato di una specifica relazione valutativa con la quale si dimostri la compatibilità ambientale e paesaggistica dell'intervento e, in particolare, la conservazione degli elementi di invarianza fondativi delle Unità di Paesaggio individuati dalle schede del Piano Strutturale;
- Dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti necessari per una migliore efficienza energetica degli

Copia informatica per consultazione

insediamenti produttivi, attraverso il contenimento dei consumi energetici ed idrici degli edifici in applicazione delle disposizioni del vigente Regolamento Edilizio comunale in materia di bioedilizia, risparmio energetico e sviluppo delle fonti rinnovabili e nel rispetto della normativa nazionale e regionale in materia.

- Per tutti gli interventi dovrà essere sottoscritta apposita convenzione con l'Amministrazione Comunale con la quale vengono assunti tutti gli impegni per la fornitura dei servizi essenziali (acqua, gas, energia elettrica, smaltimento reflui, etc...) ed il potenziamento delle reti laddove ritenuto necessario dall'ente gestore.
- Non potranno determinare Sul in caso di cessazione dell'attività ed eventuale cambio di destinazione d'uso.
- È vietato l'insediamento di attività produttive (artigianali e industriali) non legate alla filiera agro-alimentare o connesse all'attività agricola, mentre è ammessa l'attività commerciale e la promozione e commercializzazione dei prodotti aziendali limitatamente agli esercizi di vicinato;
- È vietato in ogni caso l'insediamento di industrie (o processi produttivi) insalubri riconducibili alla prima classe di cui all'art. 216 del T.U.LL.SS. 27 luglio 1934 n. 1265 nonché di aziende a rischio d'incidente rilevante così come definite dal D.Lgs. 17 agosto 1999 n.334 e s.m.i.

5. Le previsioni di cui al presente articolo perdono efficacia nel caso in cui alla scadenza dei cinque anni dalla data di approvazione del Piano Operativo non siano stati approvati i relativi progetti edilizi.

6. È ammessa la possibilità di realizzare strutture leggere in legno o ferro, semplicemente ancorate al suolo (tettoie e simili) a servizio delle attività agro-alimentari nel limite del 40% della superficie coperta degli edifici esistenti. La realizzazione di tali strutture, comunque non assimilabili a volumetrie edilizie, è subordinata alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione applicati nella misura minima ed alla sottoscrizione di un atto d'obbligo unilaterale, in cui la proprietà si impegna a demolire le strutture una volta cessata l'attività, fornendo in proposito idonee garanzie. Il Consiglio Comunale stabilisce le forme di garanzia in sede di approvazione dello schema di atto d'obbligo.

Copia informatica per consultazione

TITOLO V – Discipline speciali

Capo I – Aree naturali e Beni Paesaggistici

Art.99– Parco Fluviale del fiume Elsa e del torrente dei Casciani

1. In coerenza con il PS il POC istituisce il Parco Fluviale del Fiume Elsa e del torrente dei Casciani, inteso soprattutto come percorribilità – pedonale e ciclabile - e agibilità della sponda alberata per attività sportive e ricreazionali, con permanenza delle attività agricole e la creazione di circoscritti punti di sosta con dotazioni minime. Le aree destinate a Parco Fluviale sono individuate e perimetrate nella Tav. P1 "Territorio rurale" su base C.T.R. aggiornata in scala 1:15.000.

2. Il Parco Fluviale si pone l'obiettivo culturale della riqualificazione dell'ambiente e del paesaggio e ha lo scopo di attuare azioni combinate di riduzione del rischio idraulico, di tutela e di miglioramento dei livelli prestazionali delle risorse ecologico - ambientali, di sviluppo delle attività produttive compatibili, di valorizzazione delle aree ai fini ricreativi, escursionistici e socio-culturali, di creare un'attività di conoscenza e un'azione di tutela della flora e della fauna fluviale.

3. Il Parco Fluviale è strutturato su due assi portanti: il corso dell'Elsa e dei Casciani con la loro vegetazione riparia nella quale prevedere un percorso pedonale e ciclabile continuo e la stradella interpoderale da Ulignano a S. Lorenzo da collegare fino a S. Benedetto Basso e da utilizzare come asse ciclabile. E' prescritta la manutenzione ed il ripristino dei sentieri trasversali monte/valle e lungo fiume. Sono da limitare al massimo le attrezzature e i servizi costruiti lungo il corso dell'Elsa e dei Casciani, con l'eccezione del centro del parco da localizzare a S.Galgano.

4. All'interno del perimetro del Parco Fluviale del fiume Elsa e del torrente dei Casciani, assumono particolare rilevanza le previsioni contenute nel vigente Piano di Gestione Rischio Alluvioni (PGRA), nonché, più in generale, le disposizioni di cui al Titolo VI delle presenti norme, cui si fa diretto rinvio.

5. La progettazione, la regolamentazione e la fruizione del Parco potrà essere programmata attraverso la formazione di un *contratto di fiume* avente la valenza di progetto di paesaggio ai sensi dell'art. 34 della Disciplina del PIT-PPR, esteso a tutto il Parco, da adottare entro cinque anni dall'approvazione del presente POC. Per un buon esito del progetto sarà determinante la partecipazione sociale alla redazione del piano, in modo da ottenere proposte, osservazioni e pareri inerenti alla gestione del Parco stesso.

6. Il contratto di fiume dovrà contenere una specifica disciplina finalizzata al perseguimento dei seguenti obiettivi:

- individuare e valorizzare le risorse naturali e storico-culturali presenti, evidenziandone e qualificandone le relazioni ambientali e paesaggistiche;
- garantire la tutela e la valorizzazione degli elementi di invarianza strutturale presenti all'interno del perimetro del parco e nelle aree immediatamente adiacenti;
- definire i criteri per la riqualificazione e valorizzazione delle aree di golena, della fascia ripariale e della adiacente pianura alluvionale, ai fini ecologici, culturali, sociali, economico- produttivi;
- assicurare la conservazione delle sistemazioni del suolo ed in particolare delle canalizzazioni, degli

Copia informatica per consultazione

argini, nonché dell'assetto della vegetazione riparia, fermo restando il rispetto delle vigenti norme in materia di tutela idrogeologica;

- definire un sistema di aree a destinazione pubblica capace di costituire il reticolo strutturale e portante del Parco.

Il contratto di fiume dovrà inoltre stabilire:

- la viabilità interna al parco (sentieri, piste ciclabili e ippovie), utilizzando i tracciati poderali ed interpoderali esistenti;
- la realizzazione di percorsi naturalistici e itinerari didattici;
- il numero e l'ubicazione di punti di sosta diffusi e delle altre strutture di servizio (servizi igienici,ristoro, informazione, strutture di supporto alle attività sportive,etc…);
- le sistemazioni a verde ed a carattere ricreativo;
- la realizzazione delle attrezzature finalizzate a valorizzare il rapporto con il fiume e la sua fruizione, inclusa la navigabilità ove possibile;
- la progettazione di massima del centro del parco di San Galgano dotato di centro di documentazione e servizi di accoglienza, con ampio verde pubblico e parcheggi.

7. Fino all'adozione del contratto di fiume è obbligatoria la salvaguardia dello "stato attuale", resta comunque vietata la realizzazione dei seguenti interventi:

- nuovi edifici ad uso abitativo;
- annessi agricoli;
- serre fisse o temporanee o con copertura stagionale;
- canili privati;
- piscine pertinenziali e campi da tennis;
- linee aeree di trasporto dell'energia elettrica;
- impianti fotovoltaici.

È consentita la realizzazione degli annessi e manufatti in legno per l'esercizio dell'agricoltura amatoriale, di cui all'art. 70, semplicemente appoggiati al suolo. Sono ammessi gli interventi sugli edifici esistenti previsti dalla disciplina di cui al Titolo IV, Capo III, delle presenti norme.

8. I programmi aziendali e le richieste di permesso di costruire, per gli interventi non soggetti a PAPMAA, devono contenere il rilievo dettagliato dello "stato attuale" e una specifica relazione valutativa che ne dimostri la coerenza con gli obiettivi del Parco Fluviale.

Art.100 - Boschi e formazioni vegetali lineari e a macchia

1. Sono le superfici coperte da bosco o assimilate a bosco così come definite dalle vigenti leggi statali e regionali, individuate e perimetrate nella Tav. QC1 "Beni paesaggistici e vincoli sovraordinati" su base C.T.R. aggiornata in scala 1: 10.000. Tale individuazione costituisce elemento ricognitivo di valore indicativo, fermo restando, preventivamente a qualsiasi intervento, l'obbligo di verifica dell'effettivo ambito/perimetro di sussistenza del vincolo ai termini di legge.

2. Il POC in coerenza con il PS riconosce le aree boscate quali invarianti strutturali e pertanto sono sottoposte a tutela

Copia informatica per consultazione

integrale. Tali aree sono soggette alla disciplina prevista dalla legge forestale della Toscana n.39 del 21 marzo 2000 e nel relativo regolamento attuativo n.48/R dell'8 agosto 2003.

3. Ai fini dell'applicazione delle presenti norme valgono le definizioni contenute nella citata L.R. 39/2000; non sono considerati in ogni caso bosco in base alla vigente normativa:

- i parchi urbani, i giardini, gli orti botanici e i vivai;
- gli impianti di arboricoltura da legno, i noceti, i noccioleti specializzati e le altre colture specializzate realizzate con alberi ed arbusti forestali e soggette a pratiche agronomiche;
- le formazioni arbustive ed arboree insediatesi nei terreni già destinati a colture agrarie e a pascolo, abbandonate per un periodo inferiore a quindici anni.

4. Ai fini della applicazione del vincolo paesaggistico di cui al D.Lgs 42/2004 devono essere considerate le aree boscate nella loro reale consistenza, in tal senso si fa presente che la perimetrazione del bosco ha valore ricognitivo.

All'interno di tali aree sono ammessi gli interventi e le attività di seguito riportati:

- la residenza agricola e non agricola in edifici esistenti;
- gli interventi sugli edifici esistenti previsti dalla disciplina di cui al Titolo IV, Capo III, delle presenti norme;
- la coltivazione del bosco;
- l'attività venatoria;
- il trekking e le attività del tempo libero con esclusione di motocross e autocross;
- la tutela dell'assetto floro -faunistico;
- la manutenzione della viabilità minore e dei sentieri;
- la raccolta dei prodotti del sottobosco; a tal fine l'A.C. definirà con apposito regolamento i criteri gestionali ed i limiti di utilizzazione delle aree tartufigene e della raccolta dei prodotti, sulla linea di quanto già applicabile a livello comunale per il prelievo dei funghi epigei, nonché in conformità a quanto previsto dalla normativa regionale in materia.

5. Le eventuali isole di coltivo e radure intercluse alle aree boscate dovranno essere mantenute a prato falciabile o prato pascolo e non dovranno in ogni caso essere rimboschite, fatte salve esigenze di ordine idrogeologico. All'interno del sistema dei rilievi della struttura appenninica AP (art.7) qualsiasi tipo di intervento previsto deve assicurare la conservazione, il potenziamento e l'orientamento dell'assetto forestale inteso come risorsa naturalistica e di tutela geomorfologica, idrogeologica e delle risorse idropotabili. Per le isole di bosco comprese nel sistema dei piani alluvionali dei corsi d'acqua maggiori PA (art. 7) è prescritta la forma di governo a fustaia.

6. Sono vietati in ogni caso i seguenti interventi:

- nuova edificazione (anche interrata) inclusi i manufatti precari (baracche, capanni, ecc) o per deposito di materiali e gli annessi per l'agricoltura amatoriale;
- serre fisse o temporanee o con copertura stagionale;
- piscine pertinenziali e campi da tennis;
- canili privati;
- apertura di strade eccetto quelle di servizio alla silvicoltura e alla tutela ambientale;
- parcheggi eccetto limitate aree perimetrali destinate a parcheggi pubblici finalizzati alla fruizione del bosco;

Copia informatica per consultazione

- installazione di nuova segnaletica, di attrezzature ed impianti per telecomunicazioni, di impianti fotovoltaici.

In via generale è vietato ogni intervento che comporti il cambiamento della destinazione d'uso del suolo e la trasformazione del bosco. Le operazioni comportanti interventi sulla vegetazione esistente e sul sottobosco sono possibili solo nel caso in cui la vegetazione erbacea e arbustiva non presenti rilevanza dal punto di vista naturalistico.

7. Ai fini della prevenzione dei danni da incendio, debbono inoltre osservarsi le seguenti indicazioni:

- è esclusa la realizzazione, in vicinanza dei boschi, di insediamenti abitativi e produttivi, di discariche e di ogni altra struttura che possa recare rischio di incendio;
- ove tali insediamenti e strutture ricadano a meno di 100 m. dai boschi, dovranno essere previste specifiche norme finalizzate alla riduzione del rischio di incendi boschivi oltre che a garanzia della pubblica incolumità;
- sono da considerarsi prescrittivi gli impianti e le relative localizzazioni previsti dal Piano operativo pluriennale approvato con deliberazione del Consiglio regionale n. 253/97 ai sensi della l.r. 39/00.

L'A.C. tramite apposito regolamento definisce, in base alle diverse caratteristiche dei boschi, l'approntamento di presidi antincendio, la creazione di fasce antincendio prive di vegetazione infiammabile, gli interventi di ripulitura del sottobosco ed altre forme di manutenzione quali i diradamenti del soprassuolo, la spalcatura di conifere ed altri eventuali interventi. Ogni intervento dovrà essere conforme anche a quanto previsto nel Piano AIB 2019/2021.

8. Il POC recepisce e integra nella propria disciplina gli obiettivi, le direttive e le prescrizioni di cui all'art. 12 della disciplina dei beni paesaggistici del PIT-PPR (Elaborato 8B). In particolare sono recepite le seguenti disposizioni:

a. Gli interventi di trasformazione, compresi quelli urbanistici ed edilizi, ove consentiti, sono ammessi a condizione che:

- *non comportino l'alterazione significativa permanente, in termini qualitativi e quantitativi, dei valori ecosistemici e paesaggistici (con particolare riferimento alle aree di prevalente interesse naturalistico e delle formazioni boschive che "caratterizzano figurativamente" il territorio), e culturali e del rapporto storico e percettivo tra ecosistemi forestali, agroecosistemi e insediamenti storici. Sono comunque fatti salvi i manufatti funzionali alla manutenzione e coltivazione del patrimonio boschivo o alle attività antincendio, nonché gli interventi di recupero degli edifici esistenti e le strutture rimovibili funzionali alla fruizione pubblica dei boschi;*
- *non modifichino i caratteri tipologici-architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario, mantenendo la gerarchia tra gli edifici (quali ville, fattorie, cascine, fienili, stalle);*
- *garantiscano il mantenimento, il recupero e il ripristino dei valori paesaggistici dei luoghi, anche tramite l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie compatibili con i caratteri del contesto paesaggistico.*

b. Non è ammesso l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire o limitare negativamente le visuali panoramiche.

Copia informatica per consultazione

Art.101– Disciplina per una corretta fruizione del patrimonio boschivo

1. La normativa forestale regionale vigente, LR 39/00 e DPGR 48/r/2003, costituisce il riferimento per quanto attiene le forme di gestione ed utilizzazioni boschive. Ai fini di una corretta fruizione del patrimonio boschivo e delle risorse forestale sono formulate, in coerenza con il vigente PS, le seguenti indicazioni in ordine alle modalità di utilizzazione forestale, alla tutela ed alla conservazione dell'ambiente, alla fruizione turistico - ricreativa delle risorse forestali ed ambientali.

2. **Modalità di utilizzazione forestale**: Va favorito il passaggio graduale dalla forma di governo a ceduo composto a ceduo semplice matricinato, fatta eccezione per l'area ZSC Castelvecchio e nella Riserva Naturale omonima per la quale, ai sensi del Regolamento del Sistema delle Riserve Naturali di Grosseto e Siena, approvato con Del. C.P. n.14 del 27.09.1999, il taglio del bosco è consentito nelle aree e secondo le modalità indicate nel Piano di Gestione della Riserva.

Per la gestione dei margini boscati confinanti con colture agrarie, in particolar modo ove questi siano prossimi a vigneti, va applicata la capitozzatura (e non il taglio alla base del fusto) ad alcuni polloni situati al margine, per definire in modo chiaro e stabile il confine, per evitare il progressivo (e spesso non percettibile nel breve periodo) dissodamento dei margini e l'allargamento delle superfici coltivate a scapito del bosco.

Al momento del taglio, vanno scelte le matricine da rilasciare sulla base dei caratteri individuali - specie legnosa, portamento, vigoria - piuttosto che sulla regolarità della distribuzione spaziale. Per quanto riguarda la scelta dell'albero che, per ogni ettaro di superficie utilizzata, deve essere rilasciato a tempo indeterminato (L.R.39/2000 Titolo II, Art. 15, comma 5) per assicurare in futuro la presenza di legno morto e quindi un habitat adatto agli organismi detritivori, sarà opportuno individuare sia individui arborei di età avanzata eventualmente già presenti, sia il luogo in cui rilasciarlo, tenendo presente che la vicinanza di strade potrebbe esporre questi alberi a danni in occasione di eventuali lavori di allargamento della carreggiata o di scavi, oltre che costituire un pericolo (caduta di rami secchi, crollo dell'albero) per i passanti.

Deve essere previsto l'obbligo di un deposito cauzionale o la presentazione di una polizza fidejussoria, sulla base dell'importo, quantificato dall'ufficio tecnico comunale, da parte della ditta utilizzatrice per garantire la manutenzione e l'eventuale ripristino della viabilità dopo le operazioni di taglio ed esbosco.

Va favorito il recupero ed il ripristino della viabilità esistente, l'accessibilità delle vicinali, la riduzione dell'accesso di veicoli privati (anche in base alla L.R. 48/1994 'Norme in materia di circolazione fuoristrada dei veicoli a motore', del 27.06.94) e quindi la regolamentazione del traffico automobilistico connesso con l'attività venatoria, la raccolta dei funghi e la pratica del trekking.

In ogni caso, le presenti indicazioni sono subordinate al rispetto delle disposizioni riportate nella legge forestale della Toscana (L.R. n. 39/2000) e nel regolamento attuativo n.48/R nonché alle disposizioni normative a tutela dei SIR contenute nella L.R. 6 aprile 2000 n. 56 "Norme per la conservazione e la tutela degli habitat naturali e seminaturali, della flora e della fauna selvatiche" e nel D.P.R. 8 settembre 1997 n. 357 "Regolamento recante attuazione della direttiva 92/43/CEE relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali, nonché della flora e della fauna selvatiche" così come modificato con D.P.R. 12 marzo 2003 n.120.

3. **Tutela e conservazione ambientale**: Deve essere assicurata la conservazione della biodiversità in ogni sua forma ivi comprese le aree di collegamento ecologico (o corridoi ecologici) ai sensi della L.R. 56/2000. A tal sono definite

Copia informatica per consultazione

"emergenze ambientali" tutti gli elementi del territorio, anche singoli o occupanti una superficie molto ridotta e spesso non cartografabile, che possiedono un particolare interesse sotto il profilo storico o naturalistico. Sono comprese le forme colturali passate ed i manufatti associati (terrazzamenti, muri di divisione, sistemazioni idrauliche ed altre opere accessorie alle colture agrarie) ancora riconoscibili e in condizioni tali da giustificare il ripristino secondo il modello originario, in modo da mantenere i valori culturali e la specificità del paesaggio.

Sono da tutelare le piante camporili e le altre emergenze ambientali non comprese nei boschi (singole piante, siepi, filari, altre formazioni forestali non individuate dall'Art. 3 della L.R. 39/2000) ma di elevato valore paesaggistico, laddove non siano previsti specifici riferimenti nel regolamento forestale (Artt. 55 e 56 del regolamento forestale n. 48/R). Nella Tav. P1 "Territorio rurale" in scala 1:10.000 sono individuate le formazioni vegetali puntuali e le emergenze forestali sottoposte a tutela integrale.

L'A.C. potrà prevedere forme di incentivazione (es. sgravi fiscali sulle imposte comunali) per iniziative private, anche di semplice manutenzione, mirate alla valorizzazione ed alla protezione delle risorse naturali storico-culturali del paesaggio (es. mantenimento della viabilità, ripulitura del sottobosco, sentieristica).

4. **Fruizione turistico - ricreativa delle risorse forestali ed ambientali**: E' da prevenire e contenere in primo luogo il rischio di incendi mediante attività di prevenzione (pulitura del sottobosco e dei margini stradali), incentivando la manutenzione dei privati. E' da regolamentare la cartellonistica stradale e limitare l'espansione incontrollata e devono osservarsi le indicazioni sul mantenimento e la gestione della viabilità (anche antincendio) riportate al comma 3. In coerenza con gli atti assunti dall'A.C. volti a ridurre la presenza degli autoveicoli nelle aree boscate ed allo scopo di consentire un riparo per tutti i fruitori del bosco è ammessa l'installazione di tettoie e ricoveri in legno semplicemente appoggiati al suolo; il progetto è soggetto all'approvazione della Giunta Comunale previo parere favorevole della commissione comunale per il paesaggio.

Art.102– Aree boscate di particolare valenza paesistica

1. Sono le aree coperte da bosco o con la presenza di formazioni vegetali lineari e a macchia di alto pregio, derivanti dal Piano Strutturale, che rappresentano elementi significativi di caratterizzazione del paesaggio e sono riconosciute quali invarianti strutturali. Tali aree sono individuate e perimetrate nella Tav. P1"Territorio rurale" su base C.T.R. aggiornata in scala 1:10.000.

2. Le aree boscate di particolare valenza paesistica sono sottoposte a tutela integrale. In ragione della loro particolare valenza paesistica qualsiasi intervento sulla vegetazione esistente, anche di semplice manutenzione colturale (es. taglio boschivo) è subordinato al preventivo parere favorevole della commissione comunale per il paesaggio.

3. Tali aree sono soggette alla disciplina prevista dalla legge forestale della Toscana n. 39 del 21 marzo 2000 e nel relativo regolamento attuativo n.48/R dell' 8 agosto 2003. Ai fini della applicazione del vincolo paesaggistico di cui al D.Lgs 42/2004 devono essere considerate le aree boscate nella loro reale consistenza.

4. All'interno di tali aree sono vietati in ogni caso i seguenti interventi:

- nuova edificazione (anche interrata) inclusi i manufatti precari (baracche, capanni, ecc) o per deposito di materiali e gli annessi per l'agricoltura amatoriale;

Copia informatica per consultazione

- serre fisse o temporanee o con copertura stagionale;
- piscine pertinenziali e campi da tennis;
- linee aree di trasporto dell'energia elettrica;
- apertura di strade eccetto quelle di servizio alla silvicoltura e alla tutela ambientale;
- parcheggi eccetto limitate aree perimetrali destinate a parcheggi pubblici finalizzati alla fruizione del bosco;
- installazione di nuova segnaletica, di attrezzature ed impianti per telecomunicazioni, di impianti fotovoltaici.

5. Per quanto non espressamente previsto al presente articolo si rinvia alle disposizioni generali sulle aree boscate di cui ai precedenti articoli 101 e 102.

Art.103– Aree di interesse naturalistico

1. Sono le aree d'interesse naturalistico riconosciute quali invarianti strutturali e pertanto sottoposte a tutela integrale, individuate dal PS e perimetrate nella Tav. Q3 "Carta dei vincoli e viabilità storica" su base CTR aggiornata in scala 1: 10.000.

2. Il POC individua le seguenti aree d'interesse naturalistico:
- La Riserva naturale di Castelvecchio
- Gli habitat unici con presenza di elementi paesistici e naturalistici di notevole pregio.

3. **Riserva naturale di Castelvecchio**: La Riserva naturale di Castelvecchio appartiene al sistema provinciale delle riserve naturali istituito dal Consiglio Provinciale di Siena con le Del.C.P. n.38 del 21.03.1996 e n. 127 del 17.07.1997. L'istituzione e la gestione della riserva è finalizzata alla conservazione degli ecosistemi, alla promozione ed incentivazione delle attività produttive e di tempo libero compatibili, allo svolgimento delle attività scientifiche e di ricerca e alla promozione delle attività coordinate d'informazione e di educazione ambientale. La Riserva naturale di Castelvecchio è ricompresa all'interno della ZSC Castelvecchio per la quale è stato redatto l'apposito "Studio d'incidenza" ai sensi L.R. 56/00 (cfr R6).

Di eccezionale rilievo storico e culturale il complesso medievale di Castelvecchio, bene vincolato ai sensi della legge 1 giugno 1939 n.1089 (ora D.Lgs.22 gennaio 2004 n.42), anche per la significativa localizzazione all'interno di un' "isola" circondata dai meandri del borro omonimo e di quello della Libaia. Tale complesso è individuato come **Parco Archeologico di interesse pubblico**, per il quale dovrà essere predisposto uno specifico piano di tutela e valorizzazione finalizzato all'individuazione degli interventi pubblici necessari alla tutela ed alla salvaguardia del bene nonché delle forme di fruizione e gestione compatibili con il "regolamento del sistema delle riserve naturali delle Province di Grosseto e Siena" approvato con deliberazione C.P. n. 114 del 27.9.1999. Per il suddetto piano di tutela dovrà essere elaborato apposito studio di incidenza. Nelle more della formazione del Piano sono consentiti solo interventi di conservazione e messa in sicurezza dei beni di interesse storico archeologico e delle aree a questi correlate, previo nulla osta dell'Ente competente.

All'interno della riserva è vietata la realizzazione di nuove opere edilizie, l'ampliamento di quelle esistenti e l'esecuzione di opere di trasformazione del territorio in contrasto con le finalità della riserva stessa. Per tutti gli

Copia informatica per consultazione

interventi e le attività, incluse le attività agro-silvo-pastorali, valgono le disposizioni contenute nel Regolamento del sistema delle riserve naturali delle Province di Grosseto e Siena approvato con Del.C.P. n.114 del 27.09.1999. Per gli interventi ricadenti all'interno della ZSC debbono inoltre osservarsi le disposizioni normative contenute nella Dgr 644/204 "Attuazione art. 12, comma 1, lett. a) della L.R. 56/00 (Norme per la conservazione e la tutela degli habitat naturali e seminaturali, della flora e della fauna selvatiche). Approvazione norme tecniche relative alle forme e alle modalità di tutela e conservazione dei Siti di importanza regionale (SIR)" e nella Dgr "1223/2015 Direttiva 92/43/CE "Habitat" - art. 4 e 6 - Approvazione delle misure di conservazione dei SIC (Siti di Importanza Comunitaria) ai fini della loro designazione quali ZSC (Zone Speciali di Conservazione)".

Sono ammessi gli interventi sugli edifici esistenti previsti dalla disciplina di cui al Titolo IV, Capo III, delle presenti norme in conformità alle disposizioni del regolamento della riserva; a tal fine gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo D1, previsti al comma 5 dell'art. 10 del regolamento, corrispondono agli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo A di cui all'art. 36 comma 2 delle presenti norme. Qualora venga aperta una struttura agrituristica nuova o ne venga potenziata una esistente all'interno del perimetro della ZSC o nelle prossimità, deve essere effettuato uno screening d'incidenza per valutare la necessità o meno di procedere ad un vero e proprio studio di incidenza.

Sono consentite le opere di valorizzazione della riserva previste in attuazione del progetto per la fruizione delle riserve naturali redatto dalla Provincia di Siena ed in conformità al Piano di Gestione della riserva ed al citato Regolamento del Sistema delle Riserve Naturali di Grosseto e Siena.

4. **Habitat unici con presenza di elementi paesistici e naturalistici di notevole pregio**: Sono costituiti dalle aree del bosco delle Volpaie, del botro ai Buchi, del torrente Riguardi e del botro dell'Inferno. Trattasi di aree boscate di alto pregio paesistico attraversate da una rete idrografica di piccoli botri. Di notevole rilevanza naturalistica e paesaggistica, i *canyons*, ossia vallecole con sezione a V dai versanti molto ripidi e completamente boscati.

   All'interno di tali aree è prescritto il mantenimento dello "stato attuale". È vietata ogni forma di nuova edificazione (anche interrata) inclusi i manufatti precari (serre, baracche, capanni, ecc…) o per deposito di materiali e gli annessi per l'agricoltura amatoriale. Più in generale è vietata qualsiasi alterazione dell'assetto orografico, geo-morfologico e paesaggistico dell'area e qualsiasi opera che possa comprometterne il notevole valore naturalistico ed ambientale. Tutti gli interventi anche di semplice manutenzione, previsti all'interno di tali aree, che comportino modifiche all'aspetto esteriore dei luoghi e/o degli edifici, sono comunque subordinati al preventivo o parere favorevole della commissione comunale per il paesaggio.

5. Il POC recepisce e integra nella propria disciplina gli obiettivi, le direttive e le prescrizioni di cui all'art. 11 della disciplina dei beni paesaggistici del PIT-PPR (Elaborato 8B) relative a "I parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi" (art.142. c.1, lett. f, Codice).

Art.104 – Ambito di tutela paesaggistica della città murata (zona H)

1. In coerenza con le indicazioni del PIT con valenza di Piano Paesaggistico, che prescrive di individuare l'intorno territoriale del centro murato di San Gimignano "da intendersi quale area fortemente interrelata al bene medesimo, sul piano morfologico, percettivo, identitario e storicamente su quello funzionale", il P.S. identifica l'ambito di cui al presente articolo confermando ed ampliando le zone "H" del Piano Bottoni, sottoposte al vincolo

Copia informatica per consultazione

speciale di protezione del D.Lgs 42/04, sia in rapporto al valore paesistico e ambientale proprio dell'area, sia in rapporto alle vedute da e verso il centro storico di San Gimignano dai diversi coni visivi.

2. Tali zone, già definite dal Piano Strutturale, è riportata nella Tav. P1 "Territorio rurale" su base C.T.R. aggiornata in scala 1: 10.000. Sono esclusi gli ambiti di trasformazione riconosciuti dal POC ricadenti all'interno della perimetrazione del territorio urbanizzato. Sono escluse inoltre le volumetrie già oggetto di richiesta di condono edilizio alla data di approvazione del PS e le relative aree di sedime; per tali aree e volumetrie valgono le disposizioni di cui alle presenti norme afferenti al Titolo IV "Disciplina per il territorio rurale".

3. L'identificazione dell'ambito di tutela paesaggistica della città murata è finalizzata alla valorizzazione ed alla tutela dei valori paesaggistici diretti e di relazione presenti in tale ambito. Le specificità che qualificano l'ambito, quale sistema di relazioni e di aspetti identitari, sono oggetto di tutela e valorizzazione al fine di garantire l'integrità e l'autenticità.Per la gestione di tale ambito si dovrà adottare il principio della valutazione di sostenibilità delle azioni, che dovranno essere orientate alla coerente manutenzione e tutela delle risorse riconoscibili e identitarie del "bene paesaggio".

In tale ambito non sono consentite trasformazioni né opere tali da determinare un'alterazione della qualità dell'organismo territoriale.

I caratteri specifici di tale zona, quale ambito identitario qualificato del patrimonio territoriale, sono riconducibili, per le regole che ne promuovono e ne assicurano la gestione, alle Invarianti Strutturali, in quanto riguardano:

- gli aspetti morfologici e paesaggistici del patrimonio territoriale;
- le relazioni tra elementi costitutivi del suddetto patrimonio.

In tal senso dovranno essere salvaguardate le specificità, in modo tale da assicurarne la persistenza dei valori, superando e mitigando le eventuali criticità, compresi gli ambiti di degrado al fine di valorizzarne le potenzialità d'uso.

Al fine della valorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 60 della L.R. 65/14 e s.m.i., si dovranno indirizzare le azioni verso una corretta manutenzione e riproduzione del patrimonio territoriale e delle Invarianti presenti all'interno dell'ambito che ne strutturano le diverse componenti. Tale ambito costituisce quindi vincolo prestazionale quale riferimento per la salvaguardia e per la valorizzazione del paesaggio.

4. Nell'ambito di cui al presente articolo sono vietati gli interventi di nuova edificazione ai sensi art.134 comma 1 lett. a) della L.R. 65/14 e s.m.i. ed ogni altra opera edilizia in contrasto con il vincolo di protezione, salvo quanto previsto ai successivi commi. Resta comunque vietata la realizzazione dei seguenti interventi:

- nuovi edifici ad uso abitativo;
- annessi agricoli, limitatamente agli edifici fuori terra in muratura;
- centri di produzione fuori terra;
- canili privati, limitatamente ai manufatti che comportano l'esecuzione di opere murarie;
- manufatti precari;
- serre fisse;
- linee aeree di trasporto dell'energia elettrica.

5. Gli edifici ricadenti in tali aree devono essere mantenuti nel loro insieme per quanto concerne soprattutto l'aspetto esterno ed il colore tradizionale. Essi, pertanto, pur essendo soggetti a vincolo conservativo, possono

Copia informatica per consultazione

formare oggetto, ove nel caso, non solo di risanamento e bonifica igienico – edilizia, ma anche di rinnovamento degli interni, a condizione che venga mantenuto il loro aspetto esterno e non vengano aumentati i volumi fuori terra esistenti, con eccezione degli ampliamenti volumetriche di cui al comma successivo.

6. Nel rispetto delle finalità del vincolo all'interno di tali aree sono ammessi i seguenti interventi, finalizzati a garantire il presidio ambientale e la manutenzione del territorio, in coerenza con il co 3 del presente articolo:

- la realizzazione di centri di produzione completamente interrati nei limiti fissati agli articoli 68 bis e 69 e previa approvazione di PAPMAA corredato da adeguate indagini geologiche;
- la realizzazione di annessi agricoli in muratura completamente interrati o fuori terra in legno nei limiti fissati agli articoli 68 e 69 e previa approvazione di PAPMAA corredato da adeguate indagini geologiche;
- la realizzazione di annessi e manufatti in legno per l'esercizio dell'agricoltura amatoriale, di cui all'art. 70, semplicemente ancorati al suolo, fino ad un massimo di 30 mq di SE;
- gli interventi sugli edifici esistenti previsti dalla disciplina di cui al Titolo V, Capo III, delle presenti norme;
- modesti ampliamenti, funzionali al mantenimento del presidio ambientale, nel limite di 25 mq. di superficie edificabile (SE) per edificio, sugli edifici classificati di valore scarso SV o nullo N ovvero non classificati dalla schedatura di cui all'Allegato N1D, purché finalizzati alla riqualificazione complessiva dei siti in relazione al bene e all'area di tutela. Tali ampliamenti non possono costituire nuove unità immobiliari né dar luogo a corpi di fabbrica separati;
- ampliamenti funzionali di annessi agricoli e/o cantine aziendali, classificati di valore scarso SV o nullo N ovvero non classificati dalla schedatura di cui alla Tav. P3, da realizzare in continuità con i fabbricati esistenti per tipologia, materiali e caratteristiche costruttive ed ingombro planivolumetrico. Tali ampliamenti sono consentiti nel rispetto del limite del 50% della SE esistente del fabbricato oggetto di ampliamento e fino ad un massimo di 150 mq di SE. Essi sono subordinati all'approvazione di un programma aziendale (PAPMAA) con il quale si dimostri l'effettiva necessità dei nuovi manufatti in relazione alla capacità produttiva dell'azienda e l'impossibilità di reperire gli spazi necessari attraverso il recupero degli edifici rurali esistenti o di utilizzare altri terreni posti al di fuori della zona"H".
- piscine pertinenziali nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 75 delle presenti norme.
- Manufatti temporanei da realizzarsi in assenza di PAPMAA, di cui all'art. 70, comma 1 della L.R. Toscana 65/2014, in coerenza con l'art. 71 comma 6 delle presenti norme[76].

7. Per le aree, ricadenti nella zona H, interessate da vincolo paesaggistico ai sensi del DM 25/03/1965, oltre alle disposizioni di cui precedenti commi il POC recepisce e integra nella propria disciplina gli indirizzi, le direttive e le prescrizioni d'uso di cui alla Sezione 4 della relativa delle Scheda contenuta nell'elaborato 3B del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico.

76. Modifica introdotta in coerenza con la modifica apportata all'art. 71 co. 6

Copia informatica per consultazione

Art.105– Aree d'interesse archeologico

1. Sono riconosciuti quali invarianti strutturali del territorio i siti d'interesse archeologico presenti sul territorio comunale, segnalati dal Piano Strutturale sulla base di una ricognizione sulle fonti disponibili. Le aree d'interesse archeologico sono perimetrate ed individuate con apposito segno grafico nella Tav. Q3 "Carta dei vincoli e viabilità storica" su base CTR aggiornata in scala 1: 10.000.

2. Le aree d'interesse archeologico sono sottoposte al vincolo paesaggistico ai sensi dell'art.142 c. 1 lett.m) del DLgs 42/2004 (ex L. 431/1985).Il POC recepisce e integra nella propria disciplina gli obiettivi, le direttive e le prescrizioni di cui all'art. 15 della disciplina dei beni paesaggistici del PIT-PPR (Elaborato 8B). In particolare sono recepite le seguenti disposizioni:

a. *Non sono ammessi interventi di trasformazione territoriale, compresi quelli urbanistici ed edilizi, che compromettano le relazioni figurative tra il patrimonio archeologico e il contesto di giacenza e la relativa percettibilità e godibilità, nonché la conservazione materiale e la leggibilità delle permanenze archeologiche.*

b. *Nelle aree e nei parchi archeologici le attrezzature, gli impianti e le strutture necessari alla fruizione e alla comunicazione devono essere esito di una progettazione unitaria fondata su principi di integrazione paesaggistica e di minima alterazione dei luoghi ed assicurare la valorizzazione del contesto paesaggistico.*

c. *Per i beni archeologici sottoposti alle disposizioni di cui alla Parte seconda del D.lgs 42/2004 e s.m.i. restano ferme tutte le disposizioni ivi previste.*

3. I reperti rinvenuti costituiscono elementi di invarianza e sono soggetti a tutela nella loro consistenza materiale, nelle tracce e sistemazioni del suolo e sottosuolo, nonché la valorizzazione dei valori archeologici, storici, culturali, artistici ed etnoantropologici di cui essi sono portatori.

4. Ogni azione di trasformazione, incluse le normali coltivazioni agrarie, è condizionata alla salvaguardia di eventuali possibili rinvenimenti e scoperte.

5. Al fine di accertare tempestivamente eventuali emergenze, gli organi competenti possono accedere in qualunque momento, previo preavviso, nelle proprietà private, nei cantieri, sui luoghi di lavoro.

6. Le disposizioni di cui al presente articolo si applicano anche ai siti archeologici rinvenuti in data successiva all'entrata in vigore del Regolamento Urbanistico.

7. L'area archeologica in Loc. Aiano, di proprietà comunale, individuata nella Tav. Q3, è destinata a Parco Archeologico (PArc) di uso pubblico. All'interno di tale area sono consentiti gli interventi finalizzati alla ricerca,al recupero ed alla conservazione dei beni nel rispetto della vigente normativa in materia. Sono consentiti gli interventi volti alla fruizione e alla visita del sito, anche attraverso l'installazione di strutture leggere amovibili (es. biglietteria, servizi igienici, etc). Sono ammesse inoltre opere provvisionali di copertura degli scavi e degli eventuali ritrovamenti e tutte le opere di impiantistica necessarie alla tutela e fruizione del sito. Su tale area è apposto il vincolo preordinato all'esproprio per pubblica utilità.

8. Per l'area del complesso medievale di Castelvecchio, di rilevante interesse archeologico, si rimanda alle disposizioni di cui al precedente art. 103 comma 3.

Copia informatica per consultazione

Art. 105bis – Rischio archeologico

1. La Tavola *QC Rischio archeologico* riporta l'individuazione degli ambiti sottoposti a tutela archeologica preventiva (anche non direttamente sottoposti a decreti di vincolo archeologico o non tutelate per legge ai sensi dell'art. 142, c. 1) derivanti dalla lettura ed analisi del rischio archeologico fornita dalla Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le province di Siena, Grosseto e Arezzo.

2. La Tavola di cui al comma 1 classifica il territorio comunale secondo cinque diversi gradi di rilevanza del rischio archeologico; per ciascuna classe sono di seguito individuate le disposizioni da rispettare nell'esecuzione degli interventi di trasformazione edilizia eccedenti la ristrutturazione edilizia conservativa (art.36 co1 lett. d) punti ii, iii, e), f), g) delle presenti norme), nonché in tutti gli interventi che comportino movimenti di terra e/o scavi di profondità superiore ad 80 cm rispetto al piano di campagna, fatta eccezione per quelli strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e delle pratiche agro-silvo-pastorali.

3. **Grado 1 e 2 (bianco)** – In presenza di progetti che includono lo scavo, qualora durante i lavori di escavazione si verificassero scoperte archeologiche fortuite, è fatto obbligo, ai sensi della normativa vigente (art. 90 e ss. D. Lgs. 42/2004), degli artt. 822, 823 e, specialmente, 826 del Codice civile, nonché dell'art. 733 del Codice Penale, di sospendere i lavori e avvertire entro 24 ore la Soprintendenza, il Sindaco o l'Autorità di Pubblica Sicurezza competente per territorio, e provvedere alla conservazione temporanea dei beni rinvenuti. Si fa presente che l'eventuale rinvenimento di emergenze archeologiche nell'area oggetto del presente intervento, potrebbe comportare l'imposizione di varianti al progetto testé approvato, nonché l'effettuazione di indagini archeologiche approfondite finalizzate alla documentazione delle eventuali emergenze antiche ed ai relativi interventi di tutela.

4. **Grado 3 e 4 (giallo e arancio)** – Considerato il rischio archeologico dell'area interessata dagli interventi, dove sono attestate preesistenze archeologiche, sulla base di dati bibliografici e archivistici tutte le operazioni di scavo previste dal progetto sono sottoposte a sorveglianza archeologica. Tali attività di sorveglianza, con costi a carico della committenza, dovranno essere eseguite da personale specializzato, di Prima o Seconda Fascia (DM 244 2019), sotto la Direzione scientifica della SABAP-SI, alla quale andrà consegnata tutta la documentazione, redatta secondo le norme dalla stessa prescritte. Si richiede che vengano comunicati la tempistica prevista per gli interventi nonché, con congruo anticipo (almeno 5 giorni), l'effettivo inizio lavori e i nominativi della ditta incaricata della sorveglianza. Resta, inoltre, inteso che, qualora durante i lavori di escavazione si verificassero scoperte archeologiche fortuite, è fatto obbligo, ai sensi della normativa vigente (art. 90 e ss. D. Lgs. 42/2004), degli artt. 822, 823 e, specialmente, 826 del Codice civile, nonché dell'art. 733 del Codice Penale, di sospendere i lavori e avvertire entro 24 ore la Soprintendenza, il Sindaco o l'Autorità di Pubblica Sicurezza competente per territorio, e provvedere alla conservazione temporanea dei beni rinvenuti. Si fa presente che l'eventuale rinvenimento di emergenze archeologiche nell'area oggetto del presente intervento, potrebbe comportare l'imposizione di varianti al progetto testé approvato, nonché l'effettuazione di indagini archeologiche approfondite finalizzate alla documentazione delle eventuali emergenze antiche ed ai relativi interventi di tutela.

5. **Grado 5 (rosso)** – In relazione all'elevato rischio archeologico dell'area deve essere prodotta una relazione archeologica preventiva all'atto di presentazione dell'istanza che determini puntualmente il grado di possibile interferenza degli interventi in fase di autorizzazione rispetto al patrimonio archeologico. La Soprintendenza - in

Copia informatica per consultazione

assenza di vincolo diretto ai sensi della Parte II, provvederà ad impartire prescrizioni specifiche ai fini della tutela del paesaggio archeologico. Restano salve le disposizioni delle richieste specifiche di autorizzazione ai sensi dell'art. 21 del D.Lgs. 42/2004.

Art. 106– Aree di rispetto paesaggistico di fiumi torrenti e corsi d'acqua, territori contermini ai laghi

1. Il POC recepisce e integra nella propria disciplina gli obiettivi, le direttive e le prescrizioni di cui all'art. 8 della disciplina dei beni paesaggistici del PIT-PPR (Elaborato 8B). In particolare sono recepite le seguenti disposizioni:

a. *Fermo restando il rispetto dei requisiti tecnici derivanti da obblighi di legge relativi alla sicurezza idraulica, gli interventi di trasformazione dello stato dei luoghi sono ammessi a condizione che :*
   - *non compromettano la vegetazione ripariale, i caratteri ecosistemici caratterizzanti il paesaggio fluviale e i loro livelli di continuità ecologica;*
   - *non impediscano l'accessibilità al corso d'acqua, la sua manutenzione e la possibilità di fruire delle fasce fluviali;*
   - *non impediscano la possibilità di divagazione dell'alveo, al fine di consentire il perseguimento di condizioni di equilibrio dinamico e di configurazioni morfologiche meno vincolate e più stabili;*
   - *non compromettano la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri e dei valori paesaggistici e storico-identitari dei luoghi, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico.*

b. Le trasformazioni sul sistema idrografico, conseguenti alla realizzazione di interventi per la mitigazione del rischio idraulico, necessari per la sicurezza degli insediamenti e delle infrastrutture e non diversamente localizzabili, sono ammesse a condizione che sia garantito, compatibilmente con le esigenze di funzionalità idraulica, il mantenimento dei caratteri e dei valori paesaggistici, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico.

c. *Gli interventi di trasformazione, compresi gli adeguamenti e gli ampliamenti di edifici o infrastrutture esistenti, ove consentiti, e fatti salvi gli interventi necessari alla sicurezza idraulica, sono ammessi a condizione che:*
   - *mantengano la relazione funzionale e quindi le dinamiche naturali tra il corpo idrico e il territorio di pertinenza fluviale;*
   - *siano coerenti con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto e garantiscano l'integrazione paesaggistica, il mantenimento dei caratteri e dei valori paesaggistici, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico;*
   - *non compromettano le visuali connotate da elevato valore estetico percettivo;*
     non modifichino i caratteri tipologici e architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario;
   - *non occludano i varchi e le visuali panoramiche, da e verso il corso d'acqua, che si aprono lungo le rive e dai tracciati accessibili al pubblico e non concorrano alla formazione di fronti urbani continui.*

d. *Le opere e gli interventi relativi alle infrastrutture viarie, ferroviarie ed a rete (pubbliche e di interesse pubblico), anche finalizzate all'attraversamento del corpo idrico, sono ammesse a condizione che il tracciato dell'infrastruttura non comprometta i caratteri morfologici, idrodinamici ed ecosistemici del corpo idrico e garantiscano l'integrazione paesaggistica, il mantenimento dei valori identificati dal Piano Paesaggistico e il minor impatto visivo possibile.*

Copia informatica per consultazione

e. *Le nuove aree destinate a parcheggio fuori dalle aree urbanizzate sono ammesse a condizione che gli interventi non comportino aumento dell'impermeabilizzazione del suolo e siano realizzati con tecniche e materiali ecocompatibili evitando l'utilizzo di nuove strutture in muratura.*

f. *La realizzazione di nuove strutture a carattere temporaneo e rimovibili, ivi incluse quelle connesse alle attività turistico-ricreative e agricole, è ammessa a condizione che gli interventi non alterino negativamente la qualità percettiva, dei luoghi, l'accessibilità e la fruibilità delle rive, e prevedano altresì il ricorso a tecniche e materiali ecocompatibili, garantendo il ripristino dei luoghi e la riciclabilità o il recupero delle componenti utilizzate.*

g. *Non sono ammesse nuove previsioni, fuori dal territorio urbanizzato, di:*

- *edifici di carattere permanente ad eccezione degli annessi rurali;*
- *depositi a cielo aperto di qualunque natura che non adottino soluzioni atte a minimizzare l'impatto visivo o che non siano riconducibili ad attività di cantiere;*
- *discariche e impianti di incenerimento dei rifiuti autorizzati come impianti di smaltimento (All.B parte IV del D.Lgs. 152/06).*

Sono ammessi alle condizioni di cui alla precedente lett c):

- *gli impianti per la depurazione delle acque reflue;*
- *impianti per la produzione di energia;*
- *gli interventi di rilocalizzazione di strutture esistenti funzionali al loro allontanamento dalle aree di pertinenza fluviale e alla riqualificazione di queste ultime come individuato dagli atti di pianificazione.*

h - Non è ammesso l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche.

2. Il POC recepisce e integra nella propria disciplina gli obiettivi, le direttive e le prescrizioni di cui all'art. 7 della disciplina dei beni paesaggistici del PIT-PPR (Elaborato 8B) relative ai "Territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 m dalla linea di battigia, anche con riferimento ai territori elevati sui laghi" (art.142. c.1, lett. b, Codice).

Copia informatica per consultazione

Capo II – Aree per usi specialistici

Art.107– Interventi puntuali su edifici con destinazione turistico – ricettiva e cambio di destinazione d'uso ai fini turistico - ricettivi (IPt)

1. Il POC in coerenza con il Piano Strutturale definisce i casi in cui sono consentiti ampliamenti puntuali di edifici esistenti con attività turistico - ricettive già insediate, necessari al miglioramento degli standard qualitativi richiesti dalla normativa vigente. Tali interventi sono ammessi nel rispetto delle seguenti condizioni:

- gli edifici, se ricadenti in zona agricola, siano classificati di scarso valore (SV) o valore nullo(N) dalla schedatura di cui all'Allegato N 1 D *Disciplina degli edifici in territorio rur*ale;
- gli edifici oggetto dell'intervento non siano notificati di interesse storico o artistico ai sensi del D.Lgs 22.01.2004 n. 42 - Parte Seconda(ex legge 1089/1939);
- l'intervento deve integrarsi con il contesto architettonico e paesaggistico, senza alterare i caratteri tipologici e morfologici dell'edificato esistente.

2. Gli edifici con destinazione turistico – ricettiva ove sono ammessi interventi puntuali con ampliamenti funzionali (IPt) sono individuati nella Tav. P1 "Territorio rurale" entrambe su base C.T.R. aggiornata in scala 1: 10.000 e di seguito elencati:

IPt UP7_2	Hotel Pescille, loc. Pescille
IPt UP10_1	Hotel Sovestro, loc. Sovestro
IPt UP10_2	Hotel Villa Belvedere, Via Dante – S.Gimignano
IPt UP14_1	Centro di accoglienza del Santuario di Pancole, loc. Pancole

3. Il POC definisce inoltre gli interventi puntuali di potenziamento delle strutture extra - alberghiere esistenti (case vacanza o affittacamere) purché finalizzati al cambio di destinazione d'uso ai fini turistico – ricettivi. Tali interventi, di seguito elencati ed individuati nella Tav. P1, prevedono, a seconda dei casi, la realizzazione di addizioni volumetriche o il recupero di volumi ex agricoli semi-diruti e restano in ogni caso subordinati alla dimostrazione dell'impossibilità di convertire l'attività e/o raggiungere gli standard richiesti dalla normativa vigente con i volumi esistenti:

IPt UP12_1	CAV Castello di Fulignano, loc. Fulignano

Nella Tav. P3 è individuata con il simbolo (● ■) la struttura ricettiva esistente posta all'interno del tessuto urbano consolidato RE2 in loc. Badia a Elmi (UP20 Ambito 1), per la quale è ammesso un ampliamento funzionale, tramite intervento edilizio diretto, nel limite di 1.500 mc. di volume e 425 mq. di SE.

4. È ammesso in ogni caso il cambiamento della destinazione d'uso ai fini turistico – ricettivi di edifici ove siano già presenti attività extra-alberghiere di affittacamere o casa vacanze da almeno 2 anni dalla data di adozione del Piano Strutturale (*id est* 23 marzo 2006). Tali trasformazioni sono ammesse se finalizzate a creare un'offerta ricettiva di tipologia medio – bassa e comunque volte a completare la gamma complessiva dell'offerta ad oggi

Copia informatica per consultazione

prevalentemente posizionata sulla categoria a tre stelle. Laddove venga opportunamente dimostrata l'impossibilità di convertire l'attività e/o raggiungere gli standard richiesti dalla vigente normativa con i volumi esistenti è consentita la realizzazione di addizioni volumetriche a servizio della struttura turistico - ricettiva nel limite massimo complessivo di 25 mq. di superficie utile abitabile, nel rispetto delle condizioni di cui al comma 1. Tali ampliamenti non possono dar luogo in nessun caso a corpi di fabbrica separati né a nuove unità immobiliari.

5. La disciplina specifica riferita agli interventi di cui ai commi 2 e 3 è contenuta nelle "Schede normative e di indirizzo relative agli interventi in territorio rurale" il cui repertorio completo è contenuto nell'Allegato N1B delle presenti norme. In ciascuna scheda sono tra l'altro indicati:

- La descrizione ed il dimensionamento dell'intervento.
- Lo strumento previsto per l'attuazione dell'intervento.
- La dotazione di standard da realizzare.
- Le prescrizioni particolari da rispettare nella progettazione e nell'attuazione dell'intervento.
- Gli eventuali obblighi e le prescrizioni da riportare nell'eventuale convenzione o atto unilaterale d'obbligo che dovrà regolamentare la realizzazione dell'intervento ed i rapporti tra le parti.
- La fattibilità geologica e idraulica dell'intervento.
- Le eventuali misure di compensazione e mitigazione derivanti dal processo di valutazione ambientale strategica.

6. Per la realizzazione degli interventi, da attuarsi di norma tramite intervento edilizio diretto o intervento convenzionato, secondo quanto specificato per ciascun area nelle schede (All. N1B), valgono le seguenti disposizioni generali:

- Il progetto dovrà armonizzarsi con il contesto ambientale di riferimento e perseguire il recupero e la valorizzazione urbanistica dell'area.
- Nella redazione del progetto si dovrà tener conto delle costruzioni circostanti, ove presenti, e dei loro caratteri tipo-morfologici e qualitativi.
- La quota del piano terreno non potrà essere superiore a cm 100 rispetto alla quota del piano di campagna originario.
- Dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti necessari per il contenimento dei consumi energetici ed idrici degli edifici in applicazione delle disposizioni del vigente Regolamento Edilizio comunale in materia di bioedilizia, risparmio energetico e sviluppo delle fonti rinnovabili e nel rispetto della normativa nazionale e regionale in materia.
- Dovrà essere sottoscritta apposita convenzione con l'Amministrazione Comunale con la quale vengono assunti tutti gli impegni per la fornitura dei servizi essenziali (acqua, gas, energia elettrica, smaltimento reflui, etc) ed il potenziamento delle reti laddove ritenuto necessario dall'ente gestore.

7. È ammessa la possibilità di realizzare strutture leggere in legno o ferro, semplicemente ancorate al suolo (verande, gazebo etc.) a servizio delle attività turistico - ricettive nel limite del 20% della superficie coperta degli edifici esistenti. La realizzazione di tali strutture, comunque non assimilabili a volumetrie edilizie, è subordinata alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione applicati nella misura minima ed alla sottoscrizione di un atto d'obbligo unilaterale, in cui la proprietà si impegna a demolire le strutture una volta cessata l'attività, fornendo in proposito idonee garanzie. Il Consiglio Comunale stabilisce le forme di garanzia in sede di approvazione dello

Copia informatica per consultazione

schema di atto d'obbligo.

8. Oltre agli interventi di cui ai precedenti commi, per le strutture ricettive alberghiere ai sensi della L.R. 86/16 sono ammessi inoltre ampliamenti volumetrici *una-tantum* finalizzati alla qualificazione dell'offerta ricettiva ed all'ampliamento dei servizi e degli spazi comuni,fino ad una SE pari a 100 mq; oltre tale superficie, gli ampliamenti sono ammessi nei limiti del 10% della SE esistente e comunque fino ad un massimo di 300 mq per struttura, da attuarsi attraverso intervento diretto che preveda apposita convenzione con l'AC nel rispetto dei criteri e delle condizioni di cui al precedente comma 6. Tali ampliamenti non possono determinare aumento dei posti letto e/o della capacità ricettiva complessiva. Gli interventi di ampliamento dovranno comunque garantire il rispetto della superficie permeabile prescritta dalla vigente normativa.

9. L'Amministrazione Comunale potrà predisporre, nel rispetto del Piano Strutturale, uno specifico Piano di Settore nel quale siano individuati gli obiettivi di qualificazione del settore turistico ricettivo, le esigenze di adeguamento e riqualificazione delle strutture alberghiere, gli interventi ammissibili sulle strutture esistenti e le relative dotazioni di servizi.

10. Le previsioni di cui al presente articolo perdono efficacia nei termini previsti dall'art. 95 della L.R. 65/14 e s.m.i..

Art.108– Aree per campeggi (Cp)

1. Sono le aree destinate a campeggi ai sensi dell'art. 29 della L.R. 23 marzo 2000 n. 42 "Testo unico delle leggi regionali in materia di turismo", perimetrate ed individuate con apposito segno grafico nella Tav. P3.6 "Disciplina per la gestione e la trasformazione degli assetti insediativi" su base CTR aggiornata in scala 1:2000.

2. Il POC in conformità ai contenuti ed alle prescrizioni del Piano Strutturale conferma la seguente area per campeggio esistente (Cp):

Cp	Area destinata a campeggio in loc. S.Lucia

3. All'interno dell'area suddetta sono ammesse le seguenti funzioni e destinazioni d'uso:

- Campeggio, servizi, strutture connesse e legate alla presenza degli impianti sportivi e dell'area a verde al contorno.
- Strutture commerciali e di ristoro (Bar, Ristorante - Pizzeria,ecc).
- Strutture Turistiche.
- Strutture Sportive (aree giochi, aree libere per lo sport, percorsi vita, bocciodromi, ecc).
- Strutture Ricreative e Culturali (spazi espositivi, Sala Polivalente, Ufficio e servizi, Spazi di incontro, Auditorium ecc).
- Servizi Generali del Campeggio (Servizi alla persona, ambulatori, artigianato di servizio rivolti agli ospiti del campeggio, ecc).

4. Sono ammessi gli interventi di demolizione, ricostruzione ed ampliamento degli edifici esistenti e la realizzazione di nuovi immobili fino al raggiungimento dei seguenti limiti:

- If = 0,5mq/mq
- Superficie fondiaria = ha 1,8 (al netto di strade, parcheggi e pendice boscata)
- SE max = 2.800mq.
- H max = 6,50 mc. (2piani)

Copia informatica per consultazione

5. Le nuove piazzole devono essere collocate nelle radure anche in prossimità del bosco e delimitate con siepi e cespugli dall'andamento mosso e irregolare.

6. I parcheggi e le piazzole occupate da camper devono essere ben schermate da vegetazione di tipo autoctono anche con lievi movimenti di terra in modo che non risultino visibili dalle viabilità esterne al campeggio.

7. Gli edifici devono ispirarsi a criteri di semplicità e linearità con l'utilizzo di materiali tradizionali (intonaco, cotto, legno, etc). Le forme e le dimensioni saranno in linea con quelle dell'edilizia rurale "minore" collinare. Le volumetrie "anomale" per forma e dimensione (depositi, lavanderie, sale, ecc…) dovranno essere collocate in posizione interrata e/o seminterrata e comunque non percepibili se non dalle immediate vicinanze. Chioschi, nuclei di servizi igienici, gazebo, porticati ecc potranno avere forme più libere purché realizzati con segni architettonici e materiali più leggeri (rame, legno, ecc) con basso impatto territoriale.

8. Gli spazi esterni sono pavimentati con materiali sciolti e/o comunque permeabili salvo le parti in pendenza e le strade di servizio che potranno essere realizzate con soluzioni più rigide purché interrotte e permeabili. Le piazzole potranno essere realizzate con piccole scarpate sostenute da sistemi di ingegneria naturalistica ed arredi vegetazionali di tipo autoctono (piante aromatiche e tappezzanti). Gli interventi dovranno essere ispirati a criteri di leggerezza, reversibilità, basso impatto territoriale con movimenti di terra contenuti.

9. Particolare cura dovrà essere posta nel progetto delle sistemazioni vegetazionali ed in tutte le opere di impatto paesaggistico, di mitigazione e di miglioramento degli interventi.

Art. 109– Edifici specialistici a destinazione commerciale

1. In coerenza con il PS il POC individua i casi in cui è consentita la destinazione d' uso commerciale degli edifici e localizza le medie strutture di vendita. Non è ammessa la realizzazione di nuove costruzioni né il recupero di edifici esistenti per la realizzazione di grandi strutture di vendita.

2. Le medie strutture di vendita esistenti sono individuate nella Tav. Q4 "Rilievo urbanistico e atlante fotografico dei centri urbani" su base CTR aggiornata in scala 1:2.000; quelle di previsione sono localizzate nella Tav. P3 "Disciplina per la gestione e la trasformazione degli assetti insediativi" su base CTR aggiornata in scala 1:2000 e di seguito elencate:

RQm 19_1	Ambito di riqualificazione con destinazione mista Ex tabaccaia in loc. Casa alla terra

Per la disciplina degli interventi si rinvia all'art. 49 delle presenti norme ed alle relative schede normative e di indirizzo progettuale di cui all' Allegato N1A.

3. L'insediamento di esercizi di vicinato è consentito in tutti i casi in cui è prevista la destinazione commerciale. All'interno delle aree produttive (artigianali e/o industriali) è sempre ammessa la destinazione commerciale degli edifici per l'attività di commercio all'ingrosso. Nel caso di attività di commercio al dettaglio la porzione degli edifici con destinazione commerciale non potrà superare il 30% della superficie coperta se finalizzata all'esposizione e vendita di prodotti non alimentari ed il 10% se finalizzata alla vendita dei generi del settore alimentare.

4. Per quanto concerne il centro storico di San Gimignano la disciplina del Piano Quaroni relativa alle destinazioni d'uso (attuali e previste) dei singoli immobili o di porzioni di essi ricadenti all'interno del centro storico, ha valore ed efficacia di disciplina di distribuzione e localizzazione delle funzioni ai sensi e per gli effetti dell'art. 98 della L.R.

Copia informatica per consultazione

65/14 e s.m.i.. Non sono ammesse medie strutture di vendita all'interno del centro storico di San Gimignano.

5. In conformità con il PS nel recupero degli immobili ex agricoli posti in loc. pod. Mariano, in loc. Lazzaretto, in loc. Fulignano, in loc. Montecarulli e in loc. Sasso di Sotto è consentita la destinazione commerciale per esercizi di vicinato o pubblici esercizi, nel limite massimo di 300 mq di SE. Tale previsione resta subordinata alle norme vigenti sulla programmazione delle attività di somministrazione di alimenti e bevande. I suddetti interventi, con l'aggiunta dell'intervento di riqualificazione della struttura commerciale esistente in loc. Poggio a Issi, sono localizzati con apposito segno grafico nella Tav. P1 "Disciplina per le aree agricole e uso del suolo" su base CTR aggiornata in scala 1: 10.000 e di seguito elencati:

IPc UP4_1	Borgo Mariano, loc. podere Mariano
IPc UP10_1	Locanda, loc. Lazzeretto
IPc UP12_1	Castello di Fulignano, loc. Fulignano
IPc UP13_1	Poggio a Issi, loc. Poggio Pitte
IPc UP18_1	Santo Pietro, loc. Montecarulli
IPc UP19_1	Il Sasso, loc. Sasso di sotto

6. La disciplina specifica riferita agli interventi di cui al comma 5 è contenuta nelle "Schede normative e di indirizzo progettuale relative agli interventi in zona agricola" di cui all'Allegato N1B delle presenti norme. In ciascuna scheda sono tra l'altro indicati:

- La descrizione ed il dimensionamento dell'intervento.
- Lo strumento previsto per l'attuazione dell'intervento.
- La dotazione di standard da realizzare.
- Le prescrizioni particolari da rispettare nella progettazione e nell'attuazione dell'intervento.
- Gli eventuali obblighi e le prescrizioni da riportare nell'eventuale convenzione o atto unilaterale d'obbligo che dovrà regolamentare la realizzazione dell'intervento ed i rapporti tra le parti.
- La fattibilità geologica ed idraulica dell'intervento.
- Le eventuali misure di compensazione e mitigazione derivanti dal processo di valutazione ambientale strategica.

7. È ammessa la possibilità di realizzare strutture leggere in legno o ferro, semplicemente appoggiate al suolo (verande, gazebo etc.) a servizio delle attività di ristorazione nel limite del 20% della superficie di vendita esistente. La realizzazione di tali strutture, comunque non assimilabili a volumetrie edilizie, è subordinata alla sottoscrizione di un atto d'obbligo unilaterale, in cui la proprietà si impegna a demolire le strutture una volta cessata l'attività, fornendo in proposito idonee garanzie. Il Consiglio Comunale stabilisce le forme di garanzia in sede di approvazione dello schema di atto d'obbligo.

8. Le previsioni di cui al presente articolo perdono efficacia nei termini previsti dall'art. 95 della L.R. 65/14 e s.m.i..

Copia informatica per consultazione

Art.110– Aree di sosta attrezzate per camper (SAC)

1. Sono le "Aree di sosta", con esclusione dei parcheggi, come individuate ai sensi dell'art. 28 della L.R. n. 86/16 "Testo unico del sistema turistico regionale" con destinazione turistico – ricettiva. All'interno di tali aree è previsto un minimo di cinque ed un massimo di cinquanta piazzole destinate alla sosta per non più di settantadue ore di turisti provvisti di mezzo di pernottamento autonomo (camper, autocaravan, etc).

2. Le Aree di sosta devono essere dotate dei servizi, delle attrezzature e degli impianti complementari previsti dall'Allegato "H" del regolamento di attuazione della L.R. n. 86/16n. 47R/18.

3. Il POC in conformità ai contenuti ed alle prescrizioni del Piano Strutturale conferma la seguente Area di sosta attrezzata per camper (SAC) esistente, perimetrata e identificata nella Tav. P1 "Disciplina perle aree agricole e uso del suolo" su base CTR aggiornata in scala 1:10.000:

SAC	Area di sosta attrezzata per camper in loc. S.Chiara - Mulinaccio

4. All'interno dell'area suddetta è ammesso l'insediamento delle seguenti attrezzature:

- attrezzature, servizi ed impianti a servizio dell'attività turistico ricettiva (reception, servizi igienici, docce, lavatoi,etc..).
- strutture commerciali di ristoro (bar, spaccio alimentari,ecc…).
- strutture per lo sport ed il tempo libero (aree giochi, tennis, calcetto,etc..)
- verde attrezzato.

È consentito a tal fine l'ampliamento delle volumetrie di servizio presenti nell'area nel limite del 10% della SE esistente, da realizzarsi con strutture in legno a carattere non permanente in continuità con l'esistente. E' vietata la costruzione di nuove strutture in muratura e la realizzazione di opere murarie in genere (scale, muretti, etc). Tutta l'area dovrà essere oggetto di piantumazione estremamente diffusa, compreso i bordi delle piazzole, impiegando allo scopo specie autoctone.

Art. 111– Aree sportive per tiro a volo (STV)

- Sono le aree poste in zona agricola adibite allo svolgimento dell'attività sportiva del tiro a volo individuate e perimetrate nella Tav. P1 "Territorio rurale" su base CTR aggiornata in scala 1:10.000.
- Ai fini di cui al comma 1 il presente POC riconosce e conferma la seguente area già individuata dal previgente RU e ancor prima dal PRG di cui recepisce la disciplina:

STV	Area sportiva per tiro a volo in loc. Fontaccia – Pian di Staffoli

- All'interno della suddetta area è ammessa l'edificazione di un fabbricato in muratura o c.a. da adibire a locali di servizio dell'attività sportiva svolta e servizi igienico – sanitari per il pubblico e per gli eventuali dipendenti/lavoratori. Tale edificio non potrà avere volume urbanistico superiore a 120 mc. fuori terra e altezza massima fuori terra sottogronda – misurata rispetto al piano di campagna naturale – di ml. 2.50, impiegando la tipologia edilizia dell'annesso rurale e i materiali tipici dell'architettura rurale locale.
- È permessa l'installazione dei seguenti manufatti in legno:
  - una tettoia in legno da adibire a pedana di tiro (dim. max. 5,00 ml. x 20,00 ml. e h. max. 3,00 ml. sottogronda);

Copia informatica per consultazione

- un posto di guardia in legno (dim. max. 2,00 ml. x 1,00 ml. e h. max.3,00 ml.).
- Le suddette strutture dovranno essere adeguatamente mimetizzate con l'ambiente circostante.

- È consentita la realizzazione di un parcheggio in ghiaia o terra battuta nelle immediate vicinanze dell'accesso all'area. Tutte le eventuali volumetrie tecniche (fosse di lancio dei piattelli) dovranno essere completamente interrate. Le strade interne di servizio dovranno seguire, per quanto possibile, la vegetazione esistente a contorno dell'area.
- Le previsioni e le quantità di cui ai commi precedenti sono comprensive delle strutture e delle opere nel caso già realizzate o in corso di realizzazione, le quali pertanto saranno da sottrarre dal computo complessivo degli interventi ammessi dal presente articolo.

Copia informatica per consultazione

TITOLO VI – Norme riguardanti aspetti geologici, geomorfologici e idraulici

Capo I – Criteri per la trasformazione del territorio

Art. 112– Salvaguardie dell'assetto del territorio

1. Al fine di tutelare l'assetto del territorio, sono state inizialmente definite alcune direttive di carattere generale, che integrano gli specifici giudizi di fattibilità in relazione agli interventi previsti all'interno delle singole zone urbanistiche.

1.1 – Direttive generali a tutela dell'assetto geomorfologico del territorio

a) Modellamenti morfologici.

1. Gli interventi sul territorio che modifichino l'assetto originario dei luoghi (riporti e sbancamenti, viabilità in rilevato, piazzali etc.), devono essere supportati da studi di approfondimento del contesto geomorfologico dell'area in oggetto, che entrino nel merito degli effetti di tali trasformazioni sui territori circostanti.
2. Qualora l'intervento ricada nelle Classi G.3 e G.4 di Pericolosità Geologica l'indagine geologica dovrà contenere opportune verifiche di stabilità del versante, per una esaustiva valutazione della fattibilità delle trasformazioni previste.

b) Realizzazione di laghetti per accumulo acqua.

1. La realizzazione di laghetti/invasi per l'accumulo di acqua è vietata nelle aree ricadenti nella Classe di Pericolosità Geologica G4; nella Classe G3 la progettazione deve essere supportata da un'indagine geologico-tecnica che analizzi la compatibilità delle trasformazioni con le caratteristiche geologiche, geomorfologiche ed idrogeologiche dell'area d'intervento.

c) Metodi di coltivazione del suolo.

1. Al fine di contenere e/o ridurre l'erosione superficiale delle zone coltivate, sono da evitare disposizioni di uliveti, frutteti e vigneti con linee di drenaggio a rittochino, favorendo la realizzazione di impianti di nuove colture e di nuove affossature disposte secondo direttrici a bassa pendenza. Ciò per ridurre l'energia delle acque superficiali, il ruscellamento superficiale ed il trasporto solido delle acque incanalate.

d) Scarichi e smaltimenti nel terreno.

1. Nelle zone ricadenti nelle classi di Pericolosità geologica G.4 e nelle classi G3 riconducibili a frane quiescenti, non è consentita la realizzazione di smaltimenti di liquami per subirrigazione, di fertirrigazioni e di spandimenti di acque vegetative, nonché la realizzazione di lagoni di accumulo di liquami, di strutture interrate di deposito o magazzinaggio di prodotti chimici e simili.
2. Nelle zone con Pericolosità geologica G.3, non riconducibili a fenomeni franosi, la realizzazione di smaltimenti di liquami per subirrigazione, di fertirrigazioni e di spandimenti di acque vegetative, nonché la realizzazione di lagoni di accumulo di liquami, di strutture interrate di deposito o magazzinaggio di prodotti chimici e simili, dovrà essere opportunamente motivata e sostenuta da uno studio idrogeologico di dettaglio.

Copia informatica per consultazione

e) Piani di Miglioramento Agricolo Ambientale.

1. I Piani di Miglioramento Agricolo Ambientale dovranno contenere un'indagine geologico-tecnica che analizzi la compatibilità delle trasformazioni con le caratteristiche geologiche, geomorfologiche ed idrogeologiche dell'area d'intervento.

1.2 – Direttive generali a tutela dell'assetto idraulico del territorio

a) Riduzione del rischio idraulico

Nelle aree di pianura, le trasformazioni in progetto dovranno essere volte alla riduzione del rischio idraulico, attraverso la messa in sicurezza rispetto agli eventi critici emersi negli studi idraulici inseriti nel Piano Strutturale. Nel rispetto dell'art. 8 c. 2 lett. b della 41/2018, il non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree è assicurato attraverso la realizzazione delle seguenti opere: "*b) opere o interventi diretti a trasferire in altre aree gli effetti idraulici conseguenti alla realizzazione della trasformazione urbanistico-edilizia, a condizione che:*

1) nell'area di destinazione non si incrementi la classe di magnitudo idraulica;

2) sia prevista dagli strumenti urbanistici la stipula di una convenzione tra il proprietario delle aree interessate e il comune prima della realizzazione dell'intervento."

b) Impermeabilizzazioni

1. La realizzazione di vaste superfici impermeabilizzate dovrà essere subordinata ad uno studio idrologico-idraulico di dettaglio che definisca gli interventi necessari per neutralizzare gli effetti derivanti dall'aumento della velocità di corrivazione delle acque nel corpo ricettore, da mitigare attraverso cisterne o invasi di prima pioggia.
2. Particolari accorgimenti dovranno essere posti anche nella progettazione delle superfici coperte, preferendo le soluzioni che permettano la riduzione della velocità dell'acqua.
3. I nuovi spazi pubblici o privati destinati a viabilità pedonale o meccanizzata sono realizzati con modalità costruttive idonee a consentire l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque, salvo che tali modalità costruttive non possano essere utilizzate per comprovati motivi di sicurezza igienico-sanitaria e statica o di tutela dei beni culturali e paesaggistici.
4. È vietato il convogliamento delle acque piovane in fognatura o nei corsi d'acqua, quando sia tecnicamente possibile il loro convogliamento in aree permeabili, senza determinare fenomeni di ristagno e/o di instabilità.

c) Fognature

1. Le reti fognarie di nuova realizzazione per le acque bianche, dovranno essere progettate per favorire il massimo invaso di acqua, ottenibile attraverso ampie dimensioni, ridotta profondità (in modo da mantenerle vuote nei periodi asciutti) e bassa pendenza (per ridurre la velocità del flusso).
2. Le acque raccolte dai pluviali delle coperture dovranno, quando tecnicamente possibile, essere convogliate in aree permeabili. Qualora ciò non fosse possibile potranno essere immesse nella pubblica fognatura o nel reticolo idraulico minore, prevedendo a monte sistemi di laminazione del picco di piena, valutato per eventi con tempo di ritorno ventennale (Tr20) di durata oraria (1h).
3. Qualora sia previsto il convogliamento di fosse campestri nella fognatura pubblica, dovranno essere previsti manufatti per l'abbattimento del trasporto solido per preservare nel tempo la funzionalità delle condotte sotterranee.

d) Reticolo idrografico minore.

1. Qualunque intervento che modifichi l'assetto originario del reticolo idrografico minore dovrà essere supportato da

Copia informatica per consultazione

uno studio che dimostri la funzionalità del sistema drenante e le eventuali modifiche da apportare. L'indagine dovrà essere estesa all'area scolante attraverso un rilievo di dettaglio, in modo da definire i rapporti gerarchici tra le varie linee di drenaggio delle acque superficiali.

2. Anche i tombamenti, di ogni dimensione e lunghezza, in aree urbane o agricole, dovranno essere opportunamente dimensionati e supportati da apposito progetto che dimostri la funzionalità dell'opera.
3. In generale tutti gli interventi non dovranno essere limitati alla conservazione dello stato attuale ma prevedere il miglioramento dell'assetto idraulico complessivo.
4. La realizzazione di nuove strade o accessi carrabili (in rilevato e non) dovrà mantenere inalterata l'efficienza del reticolo idrografico, verificando le sezioni idrauliche preesistenti ed intervenendo in caso di insufficienza.
5. Per gli interventi riguardanti i corsi d'acqua inseriti nel Reticolo Idrografico e di gestione della Regione Toscana, vale quanto previsto dalla L.R. 79/2012 e dalla L.R. 41/2018.

e) Manutenzione e ripristino dei corsi d'acqua.

1. I proprietari dei fondi interessati da corsi d'acqua o linee di drenaggio sono tenuti alla loro manutenzione senza apportare modifiche alle caratteristiche funzionali, nonché al ripristino delle stesse nei casi di non funzionamento. Sui fossi privati gli interventi di alterazione del tracciato e/o di copertura dell'alveo potranno avvenire solo per comprovata necessità e sempre dopo autorizzazione dell'autorità idraulica competente. Eventuali solchi da erosione venutisi a creare in seguito ad eventi anche eccezionali dovranno prontamente essere ripristinati, avendo cura di aumentare il volume delle affossature, per evitare il ripetersi del fenomeno.
2. Per quanto riguarda i corsi d'acqua inseriti nel Reticolo Idrografico e di gestione della Regione Toscana, vale quanto previsto dalla L.R. 79/2012 e dalla L.R. 41/2018.

f) Viabilità.

1. La realizzazione di nuova viabilità non dovrà costituire ostacolo al normale deflusso delle acque superficiali. Eventuali rilevati stradali dovranno essere corredati da specifici studi che prevedano la ricucitura del reticolo idrografico minore ed analizzino l'interazione del nuovo manufatto con la distribuzione delle acque in caso di esondazione dai corsi d'acqua limitrofi. Da tali studi dovranno emergere le soluzioni da adottare per non incrementare il livello di rischio idraulico nelle aree circostanti.

1.3 – Direttive generali a tutela dell'assetto idrogeologico del territorio

a) Pozzi.

1. I nuovi pozzi che attingono dalla falda freatica superficiale dovranno prevedere l'impermeabilizzazione della zona attigua al pozzo stesso, da realizzarsi mediante un marciapiede della larghezza minima di 50 cm. Al fine di evitare l'infiltrazione delle acque di ruscellamento superficiale, la bocca-pozzo dovrà essere collocata ad un'altezza minima di 60 cm dal piano di campagna; qualora sia mantenuta al di sotto del piano di campagna, la bocca-pozzo dovrà essere inserita in un pozzetto a tenuta stagna, protetta da un tombino.
2. I pozzi artesiani dovranno prevedere il corretto isolamento degli acquiferi attraversati e l'impermeabilizzazione superficiale, da ottenersi mediante corretta cementazione dei primi metri di profondità.
3. La necessità di realizzare nuovi pozzi ad uso domestico deve essere opportunamente motivata, e comunque subordinata ad una verifica della possibilità di realizzare cisterne interrate per l'accumulo delle acque piovane.
4. La captazione e l'utilizzo di sorgenti o di scaturigini naturali è soggetta ad autorizzazione comunale, previa

Copia informatica per consultazione

presentazione di elaborati progettuali in cui siano riportate le condizioni geologiche ed idrogeologiche dell'area nonché il regime idrogeologico della sorgente stessa.

5. Intorno ai pozzi ed alle sorgenti, anche se non captate, dovrà essere mantenuta una fascia di rispetto di almeno 30 m, all'interno della quale sono vietati lo scarico diretto nel terreno tramite subirrigazione o pozzi assorbenti, la fertirrigazione, lo spandimento di acque vegetative nonché la realizzazione di lagoni di accumulo di liquami, di strutture interrate di deposito o magazzinaggio di prodotti chimici e simili.

b) Scarichi e smaltimenti nel terreno.

1. La carta della Vulnerabilità Idrogeologica rappresenta il riferimento per l'individuazione di situazioni in cui la risorsa idrica appare vulnerabile.

2. Nelle zone ricadenti nelle classi di Vulnerabilità 4b e 4a non è consentita la realizzazione di smaltimenti di liquami per subirrigazione, di fertirrigazioni e di spandimenti di acque vegetative, nonché la realizzazione di lagoni di accumulo di liquami, di strutture interrate di deposito o magazzinaggio di prodotti chimici e simili.

3. Nelle zone con vulnerabilità media (3b) per le quali è riconosciuta un'elevata esposizione al rischio della risorsa idrica, e/o nelle zone con pericolosità idraulica corrispondente alle Classi I4 e I3, la realizzazione di smaltimenti di liquami per subirrigazione, di fertirrigazioni e di spandimenti di acque vegetative, nonché la realizzazione di lagoni di accumulo di liquami, di strutture interrate di deposito o magazzinaggio di prodotti chimici e simili, dovrà essere opportunamente motivata e sostenuta da uno studio idrogeologico di dettaglio.

c) Zone a diversa disponibilità idrica di acque sotterranee per gli acquiferi di pianura individuate nel Piano Stralcio Bilancio Idrico dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno

Nel territorio comunale sono individuate le Classi D1, D2, D3 e D4 per la cui collocazione geografica si rimanda alle cartografie originali del Piano di Bacino.

In tali ambiti si applicano, oltre a quanto contenuto nelle NTA del presente POC, le disposizioni contenute nelle Norme di detto Piano.

1.4 – Direttive generali a tutela della qualità ambientale del territorio

1. Nei casi in cui il Progetto Urbanistico preveda la trasformazione di aree già urbanizzate nelle quali hanno avuto sede attività di tipo industriale o artigianale, già inserite nel Piano Regionale delle Bonifiche o nelle quali il pregresso utilizzo (non necessariamente dismesso in epoca recente) fa ragionevolmente presupporre la presenza di contaminazione, l'indagine geologica dovrà far emergere e rendere esplicita la presenza di situazioni con necessità di bonifica attivando, se necessario, la procedura di verifica dello stato di contaminazione secondo le disposizioni normative vigenti.

2 – CLASSI DI FATTIBILITA'

Sulla base del quadro delle pericolosità del territorio, è stata definita la Fattibilità delle trasformazioni in riferimento al D.P.G.R. 25/10/2011 n.53/R, secondo le seguenti Classi di Fattibilità:

- **Fattibilità limitata (F4):** si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali la cui attuazione è subordinata alla realizzazione di interventi di messa in sicurezza che vanno individuati e definiti in sede di redazione del medesimo regolamento urbanistico, sulla base di studi, dati da attività di monitoraggio e verifiche atte a determinare gli elementi di base utili per la predisposizione della relativa progettazione.

Copia informatica per consultazione

- **Fattibilità condizionata (F3):** si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali, ai fini della individuazione delle condizioni di compatibilità degli interventi con le situazioni di pericolosità riscontrate, è necessario definire la tipologia degli approfondimenti di indagine da svolgersi in sede di predisposizione dei piani complessi di intervento o dei piani attuativi o, in loro assenza, in sede di predisposizione dei progetti edilizi.
- **Fattibilità con normali vincoli (F2):** si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali è necessario indicare la tipologia di indagini e/o specifiche prescrizioni ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia.
- **Fattibilità senza particolari limitazioni (F1):** si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali non sono necessarie prescrizioni specifiche ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia.

Art. 113–Criteri per la trasformazione in funzione della fattibilità per gli aspetti geologici

1. Oltre a quanto contenuto negli elaborati del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) del Bacino del Fiume Arno, i criteri per la definizione degli interventi sul territorio sono qui di seguito rappresentati in funzione della Fattibilità per gli aspetti geologici.

2 Fattibilità geologica limitata (Classe F.4g)

In tali aree devono essere rispettati i seguenti criteri generali:

a) non sono da prevedersi interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture che non siano subordinati alla preventiva esecuzione di interventi di consolidamento, bonifica, protezione e sistemazione;

b) gli interventi di messa in sicurezza, definiti sulla base di studi geologici, idrogeologici e geotecnici, devono essere comunque tali da:

- non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti;
- non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione dei fenomeni franosi;
- consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza;

c) in presenza di interventi di messa in sicurezza devono essere predisposti ed attivati gli opportuni sistemi di monitoraggio in relazione alla tipologia del dissesto;

d) l'avvenuta messa in sicurezza conseguente la realizzazione ed il collaudo delle opere di consolidamento, gli esiti positivi del sistema di monitoraggio attivato e la delimitazione delle aree risultanti in sicurezza sono da certificare;

e) relativamente agli interventi per i quali sia dimostrato il non aggravio delle condizioni di instabilità dell'area, nel titolo abilitativo all'attività edilizia è dato atto della sussistenza dei seguenti criteri:

- previsione, ove necessario, di interventi mirati a tutelare la pubblica incolumità, a ridurre la vulnerabilità delle opere esposte mediante consolidamento o misure di protezione delle strutture per ridurre l'entità di danneggiamento;
- installazione di sistemi di monitoraggio per tenere sotto controllo l'evoluzione del fenomeno.

3 Fattibilità geologica condizionata (Classe F.3g)

In tali aree è necessario rispettare i seguenti criteri generali:

a) la realizzazione di interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture è subordinata all'esito di

Copia informatica per consultazione

idonei studi geologici, idrogeologici e geotecnici finalizzati alla verifica delle effettive condizioni di stabilità ed alla preventiva o contestuale realizzazione degli eventuali interventi di messa in sicurezza;

b) gli eventuali interventi di messa in sicurezza, definiti sulla base di studi geologici, idrogeologici e geotecnici, devono comunque essere tali da:

- non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti;
- non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione e prevenzione dei fenomeni;
- consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza;

c) in presenza di interventi di messa in sicurezza sono predisposti ed attivati gli opportuni sistemi di monitoraggio in relazione alla tipologia del dissesto;

d) l'avvenuta messa in sicurezza conseguente la realizzazione ed il collaudo delle opere di consolidamento, gli esiti positivi del sistema di monitoraggio attivato e la delimitazione delle aree risultanti in sicurezza, sono certificati;

e) possono essere realizzati quegli interventi per i quali venga dimostrato che non determinano condizioni di instabilità e che non modificano negativamente i processi geomorfologici presenti nell'area; della sussistenza di tali condizioni deve essere dato atto nel titolo abilitativo all'attività edilizia.

4 Fattibilità geologica con normali vincoli (Classe F.2g)

In tali aree gli interventi previsti dal POC devono essere supportati da specifiche indagini geologiche che garantiscano la sicurezza degli interventi e che dimostrino di non modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area.

5 Fattibilità geologica senza particolari limitazioni (Classe F.1g)

In tali aree non sussistono condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere geologico e geomorfologico.

Art. 113 bis – Criteri particolari per gli interventi diretti ricadenti nelle Classi F.4g e F.4s (Fattibilità limitata)

1. Gli interventi edilizi diretti, relativi a nuove infrastrutture a sviluppo lineare o a nuove costruzioni come definite all'art.2, comma r) della L.R. 24/07/2018 n.41, ad esclusione di interventi sul patrimonio edilizio esistente, come:
   - interventi di ampliamento su manufatti connessi e funzionali ad un intervento sul patrimonio edilizio esistente;
   - nuovi manufatti connessi e funzionali all'ampliamento ed all'adeguamento di opere pubbliche;
   - incrementi volumetrici finalizzati al superamento delle barriere architettoniche;

   per i quali è stata definita la Classe di Fattibilità F.4g (Fattibilità per aspetti geologici limitata) e F.4s (Fattibilità per aspetti sismici limitata), ove ricadenti in classe di pericolosità G4 e/o S4, sono subordinati alla preventiva esecuzione di interventi di messa in sicurezza e relativi sistemi di monitoraggio sull'efficacia degli stessi.

   Tra queste, nelle zone interessate da scarpate attive con altezza rilevante la progettazione dei nuovi interventi dovrà essere supportata da adeguate e cautelative verifiche di stabilità delle medesime, sulla base delle quali precludere agli interventi le aree a rischio oppure prevedere gli interventi di messa in sicurezza delle scarpate.

Copia informatica per consultazione

Nelle zone con problematiche di franosità, gli studi geologici di supporto ai nuovi interventi dovranno essere basati sui risultati di una campagna di indagini geognostiche e geofisiche in sito, per la cui definizione è raccomandabile un accordo preventivo con la struttura di controllo, includendo azioni di monitoraggio sul versante estese ad almeno due stagioni invernali. Gli interventi di messa in sicurezza dovranno:

- non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti;
- non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione dei fenomeni franosi;
- consentire la manutenzione delle stesse opere realizzate.

La completezza degli studi e delle soluzioni di messa in sicurezza è soggetta alla verifica ed al rilascio del parere preventivo da parte dell'Ufficio Regionale del Genio Civile.

Anche per gli interventi di ampliamento e adeguamento di infrastrutture a sviluppo lineare e a rete e sul patrimonio edilizio esistente, come sopra definiti, la cui valutazione è di competenza comunale, il livello delle indagini di supporto dovrà mantenere i medesimi contenuti precedentemente indicati, dai quali emerga che gli interventi in progetto non determinino un peggioramento delle condizioni di instabilità del versante e un aggravio delle condizioni di rischio per la pubblica incolumità, attraverso dichiarazione asseverata da un tecnico abilitato.

Art. 114– Criteri per la trasformazione in funzione della fattibilità per gli aspetti idraulici

1. Oltre a quanto contenuto negli elaborati del Piano Gestione Rischio Alluvioni (PGRA) del Bacino Distrettuale Appennino Settentrionale, i criteri per la definizione degli interventi sul territorio sono qui di seguito rappresentati in funzione della Fattibilità per gli aspetti idraulici.

La Fattibilità delle trasformazioni è inoltre condizionata dai contenuti della L.R. 24/07/2018 n.41, alla quale si rimanda per l'attuazione dell'attività edilizia relativamente alle condizioni di rischio idraulico.

2 Fattibilità idraulica limitata (Classe F.4i)

In tali aree, oltre ai criteri contenuti nella LR 41/2018 in merito alla tutela dei corsi d'acqua ed agli interventi edilizi, sia di nuova costruzione che sul patrimonio edilizio esistente, è necessario rispettare i seguenti criteri:

a) sono da consentire nuove edificazioni o nuove infrastrutture per le quali sia prevista la preventiva o contestuale realizzazione di interventi strutturali per la riduzione del rischio sui corsi d'acqua o sulle cause dell'insufficiente drenaggio finalizzati alla messa in sicurezza idraulica per eventi con tempi di ritorno di 200 anni, sulla base di quanto indicato nella LR 41/2018;

b) gli interventi di messa in sicurezza, definiti sulla base di studi idrologici e idraulici, non devono aumentare il livello di rischio in altre aree con riferimento anche agli effetti dell'eventuale incremento dei picchi di piena a valle;

c) della sussistenza delle condizioni di messa in sicurezza deve essere dato atto anche nel titolo abilitativo all'attività edilizia;

d) fino alla certificazione dell'avvenuta messa in sicurezza conseguente la realizzazione ed il collaudo delle opere idrauliche, accompagnata dalla delimitazione delle aree risultanti in sicurezza, non può essere certificata l'abitabilità o l'agibilità;

f) devono essere comunque vietati i tombamenti dei corsi d'acqua, fatta esclusione per quanto compatibile con

Copia informatica per consultazione

i criteri della LR 41/2018;

3 Fattibilità idraulica condizionata (Classe F.3i)

Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità idraulica elevata sono da rispettare i criteri di cui alle letterec) d), e f) relative alla Fattibilità Idraulica Limitata (F.4i). Sono inoltre da rispettare i criteri contenuti nella LR 41/2018 in merito alla tutela dei corsi d'acqua ed agli interventi edilizi, sia di nuova costruzione che sul patrimonio edilizio esistente.

4 Fattibilità idraulica con normali vincoli (Classe F.2i) e senza particolari limitazioni (Classe F.1i)

Nelle situazioni caratterizzate da Fattibilità idraulica con normali vincoli (F.2i) gli interventi edilizi dovranno perseguire l'aumento delle condizioni di sicurezza idraulica degli interventi, da attuare attraverso il rialzamento del piano di calpestio con un franco di almeno 20 cm. Laddove ciò non sia possibile, potranno essere definiti altri sistemi di protezione passiva di equivalente efficacia.

Tali interventi, riferiti ad eventi critici con tempo di ritorno superiore a 200 anni, non dovranno determinare aggravi di pericolosità in aree adiacenti.

Nelle situazioni caratterizzate da Fattibilità idraulica senza particolari limitazioni (F.1i) non sono previste specifiche condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere idraulico.

Art. 114 bis - Criteri particolari per le previsioni ricadenti nella Classe F.4i (Fattibilità limitata)

1. Le previsioni di cui alle Schede Norma RQr 3_1 loc. San Galgano, TRp 2_1 loc. Badia Elmi, TRp 6_1 loc. Cusona, RQm2_1 loc. Badia Elmi, contenute nell'Allegato I, in riferimento alla L.R. 41/2018, sono condizionate in maniera cogente alla messa in sicurezza mediante quanto previsto ai punti a) e b) dell'art.8 della stessa normativa, da ottenersi attraverso gli interventi strutturali di messa in sicurezza del Fiume Elsa, riconducibili al Protocollo d'Intesa tra il Comune di San Gimignano e la Regione Toscana (DGR n.11 del 13/01/2020, DGC n.6 del 21/01/2020) per le nuove opere idrauliche a favore delle aree comprese tra la Zona produttiva di Cusona e Badia ad Elmi, compresi. In mancanza di opere strutturali direttamente sul corso d'acqua che determina le condizioni di rischio (Fiume Elsa) gli interventi in progetto non risultano attuabili.

Art. 115-Criteri per la trasformazione in funzione della fattibilità per gli aspetti sismici

1 Fattibilità sismica limitata (F.4s)

In tali aree è necessario rispettare i seguenti criteri:

a) nel caso di zone suscettibili di instabilità di versante attive, oltre a rispettare le prescrizioni riportate nelle condizioni di fattibilità geologica, sono realizzate indagini geofisiche e geotecniche per le opportune verifiche di sicurezza e per la corretta definizione dell'azione sismica. Si consiglia l'utilizzo di metodologie geofisiche di superficie capaci di restituire un modello 2D del sottosuolo al fine di ricostruire l'assetto sepolto del fenomeno gravitativo. È opportuno che tali indagini siano tarate mediante prove geognostiche dirette con prelievo di campioni su cui effettuare la determinazione dei parametri di rottura anche in condizioni dinamiche e cicliche. Tali

Copia informatica per consultazione

indagini sono tuttavia da rapportare al tipo di verifica (analisi pseudostatica o analisi dinamica), all'importanza dell'opera e al meccanismo del movimento del corpo franoso;

2 Fattibilità sismica condizionata (F.3s)

In tali aree è necessario rispettare, in sede di predisposizione dei piani complessi di intervento o dei piani attuativi o, in loro assenza, in sede di predisposizione dei progetti edilizi, i seguenti criteri:

a) nel caso di zone suscettibili di instabilità di versante quiescente, oltre a rispettare le prescrizioni riportate nelle condizioni di fattibilità geologica, sono realizzate indagini geofisiche e geotecniche per le opportune verifiche di sicurezza e per la corretta definizione dell'azione sismica. Si consiglia l'utilizzo di metodologie geofisiche di superficie capaci di restituire un modello 2D del sottosuolo al fine di ricostruire l'assetto sepolto del fenomeno gravitativo. È opportuno che tali indagini siano tarate mediante prove geognostiche dirette con prelievo di campioni su cui effettuare la determinazione dei parametri di rottura anche in condizioni dinamiche e cicliche. Tali indagini sono in ogni caso da rapportare al tipo di verifica (analisi pseudostatica o analisi dinamica), all'importanza dell'opera e al meccanismo del movimento del corpo franoso;

b) nel caso di terreni di fondazione particolarmente scadenti, sono realizzate adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate alle verifiche dei cedimenti;

c) per i terreni soggetti a liquefazione dinamica sono realizzate adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate al calcolo del coefficiente di sicurezza relativo alla liquefazione dei terreni;

d) in presenza di zone di contatto tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche significativamente diverse e in presenza di aree interessate da deformazioni legate alla presenza di faglie attive e capaci, è realizzata una campagna di indagini geofisiche di superficie che definisca geometrie e velocità sismiche dei litotipi posti a contatto al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica; è opportuno che tale ricostruzione sia tarata mediante indagini geognostiche dirette;

e) nelle zone stabili suscettibili di amplificazione locali caratterizzate da un alto contrasto di impedenza sismica tra copertura e substrato rigido entro alcune decine di metri, è realizzata una campagna di indagini geofisica (ad esempio profili sismici a riflessione/rifrazione, prove sismiche in foro, profili MASW) e geotecniche (ad esempio sondaggi, preferibilmente a c.c.) che definisca spessori, geometrie e velocità sismiche dei litotipi sepolti al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica dei terreni tra coperture e bedrock sismico. Nelle zone di bordo della valle, per quanto attiene alla caratterizzazione geofisica, è preferibile l'utilizzo di prove geofisiche di superficie capaci di effettuare una ricostruzione bidimensionale del sottosuolo (sismica a rifrazione/riflessione) orientate in direzione del maggior approfondimento del substrato geologico e/o sismico.

3 Fattibilità sismica con normali vincoli (F.2s) e senza particolari limitazioni (F.1s)

In zone ricadenti in tali Classi non sono previste condizioni di fattibilità specifiche per la fase attuativa o per la valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia.

Copia informatica per consultazione

TITOLO VII – Norme transitorie e finali

Capo I – Norme transitorie

Art.116– Pratiche edilizie in itinere

1. I permessi di costruire già rilasciati per i quali, alla data di adozione della presente Variante al Piano Operativo, siano stati iniziati i relativi lavori, mantengono la loro validità ancorché in contrasto con le previsioni del Piano Operativo vigente e devono essere ultimati entro il termine temporale perentorio di validità del titolo abilitativo.

2. Le segnalazioni certificate d'inizio dell'attività, complete dei requisiti e degli elaborati tecnici e documentali prescritti per legge ai fini della loro efficacia, per le quali alla data di adozione della presente Variante al Piano Operativo siano decorsi 30 giorni dalla presentazione al protocollo generale, mantengono la loro validità ancorché in contrasto con le previsioni della variante stessa.

3. Le parti degli interventi previsti nei titoli abilitativi di cui ai precedenti commi non completate entro il termine temporale massimo prescritto per legge per l'ultimazione dei lavori sono oggetto di separata istanza edilizia e si conformano alle previsioni del Piano Operativo vigente a quella data.

Art.117 -Aree sottoposte a piani attuativi e programmi aziendali già approvati

1. Sono confermate e fatte salve - e possono pertanto trovare attuazione per le eventuali parti non ancora realizzate nei termini di validità previsti per legge - le previsioni dei piani attuativi e dei programmi aziendali (PAPMAA) approvati in applicazione delle previsioni del previgente Regolamento Urbanistico o Piano Operativo, per i quali sia già stata sottoscritta la relativa convenzione o l'atto unilaterale d'obbligo alla data di adozione della presente variante.

Copia informatica per consultazione

Capo II- Salvaguardie e norme finali

Art.118-Misure di salvaguardia

1. Dalla data di adozione della presente variante si applicano le misure di salvaguardia di cui all'art. 12 comma 3 del DPR 380/01 ed all'art. 103 della L.R. 65/14.

2. Da tale data è sospesa ogni determinazione sui procedimenti edilizi in itinere - ivi comprese le segnalazioni certificate di inizio dell'attività per le quali non siano decorsi 30 giorni dalla presentazione al protocollo generale - ove gli interventi in essi previsti contrastino in tutto o in parte con l'adozione della presente variante.

3. È altresì sospesa l'efficacia dei permessi di costruire già rilasciati per i quali, alla data di adozione della presente variante al Piano Operativo, non siano stati iniziati i relativi lavori, ove gli interventi in essi previsti contrastino in tutto o in parte con il POC adottato. I predetti titoli abilitativi decadono con l'approvazione della presente variante al Piano Operativo, ove con esso contrastanti in tutto o in parte. La decadenza si verifica di diritto, senza necessità di espresso provvedimento o comunicazione da parte dell'Ente ed i lavori ed opere successivamente eseguiti saranno ritenuti abusivi e quindi soggetti a sanzioni.

4. Le presenti misure di salvaguardia operano ai sensi dell'art. 103 della L.R. 65/2014 e s.m.i.

Art.120 -Rinvio ad altre disposizioni

1. Per quanto non espressamente disciplinato dalla presente variante al Piano Operativo si applicano le norme di legge e di regolamento vigenti nella materia, nonché le disposizioni degli strumenti della pianificazione territoriale e degli altri atti di governo del territorio previsti dalla l.r. 65/2014 per quanto applicabili.

Copia informatica per consultazione

Sommario

TITOLO I – Disposizioni generali....4
Capo I – Finalità e contenuti del Piano Operativo....4
Art. 1 – Finalità....4
Art. 2 – Contenuti....4
Art. 3 – Quadro conoscitivo....5
Art. 4 – Elaborati....6
Capo II – Efficacia del Piano Operativo Comunale....8
Art. 5 – Validità e durata....8
Capo III – Il sistema di regole del Piano Strutturale....8
Art. 6 – Sistemi e subsistemi....8
Art.7 – Invarianti strutturali....9
Art.8 – Unità di Paesaggio (UP)....10
Art. 9 – Ambiti di trasformazione....11
Art.10 – Zone di riqualificazione urbanistica e paesaggistica di aree degradate....12
Art.11 – Dimensionamento e programmazione degli interventi....13
TITOLO II – Attuazione del Piano Operativo Comunale....14
Capo I – Modalità di attuazione del Piano Operativo Comunale....14
Art.12 – Modalità di attuazione....14
Art. 13 – Piani attuativi....15
Art.14 – Regolamento edilizio....16
Art.15 – Edilizia residenziale con finalità sociali....16
Art.16 – Disciplina della perequazione urbanistica....17
Capo II – Parametri urbanistici ed edilizi....18
Art.17 – Definizioni....18
Art.18 -Standard urbanistici....19
Art. 19– Dotazioni di parcheggi privati pertinenziali....20
Art.20– Dotazioni di parcheggi privati per la sosta di relazione....21
Art. 21 – Autorimesse pertinenziali....22
Art.22 – Contenimento dell'impermeabilizzazione superficiale e smaltimento delle acque meteoriche....22
Capo III – Valutazione Ambientale Strategica....24
Art. 23 - Attività di valutazione....24
Art. 24 - Monitoraggio e aggiornamento....25
Art. 25 - Inquinamento atmosferico....26
Art. 26 - Inquinamento acustico....28
Art. 27 - Approvvigionamento idrico....28
Art. 28 - Collettamento reflui e depurazione....29
Art. 29 - Inquinamento del suolo e sottosuolo....30
Art. 30 - Inquinamento elettromagnetico....30
Art. 31 - Gestione dei rifiuti....31
Art. 32 - Inquinamento luminoso....31
Art. 33 - Risparmio energetico – efficienza energetica....32
Art. 34 - Tutela della salute....33
Art. 35 - Impianti energetici da fonti rinnovabili e criteri localizzativi....33
TITOLO III – Disciplina del sistema insediativo....38
Capo I – Definizione degli interventi edilizi....38
Art. 36 – Interventi edilizi....38
Art.37 – Interventi di ristrutturazione edilizia conservativa....39
Art.38 – Interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva....40
Capo II – Il sistema insediativo....42
Art.40– Tessuti storici (CS)....42
Art.41 – Tessuti residenziali consolidati (RE)....47
Art.42 – Tessuti produttivi esistenti (TP)....48
Art. 43 – Aree di riqualificazione con destinazione residenziale (RQr)....50
Art. 44 - Aree di integrazione e completamento dei tessuti residenziali esistenti (CPr)....52
Art.45 - Aree di trasformazione degli assetti insediativi con destinazione residenziale (TRr)....54
Art.46 – Aree di trasformazione degli assetti insediativi con destinazione commerciale o mista o per usi specialistici (TRm)....57

Copia informatica per consultazione

Art.47 – Aree produttive di completamento (CPp)....58
Art.48 – Aree produttive di trasformazione degli assetti insediativi (TRp)....60
Art. 49 – Aree di riqualificazione con destinazione agricola, commerciale, turistico ricettiva, per usi specialistici o misti (RQm)....62
Art.50 – Aree per attrezzature e servizi pubblici o di interesse collettivo (AP)....64
Art. 51 - Aree di integrazione e completamento di attrezzature e servizi pubblici e di interesse collettivo (CPs)....67
Art. 52 - Aree di trasformazione degli assetti insediativi con destinazione a servizi pubblici o di interesse collettivo (TRs)....68
Capo III – Il sistema del verde....70
Art.53 – Aree a verde pubblico e sportivo (VP)....70
Art.54– Aree a verde privato (V)....72
Art.55 – Verde della fascia basamentale delle mura di San Gimignano (VBS)....74
Capo IV – Il sistema infrastrutturale....76
Art.56– La viabilità storica e strade bianche....76
Art.57 – La rete della mobilità....77
Art.58 – La mobilità lenta....79
Art. 59– Fasce di rispetto stradale....79
Art.60– Sistema degli approdi al centro storico di San Gimignano....80
Art.61– Reti ed infrastrutture tecnologiche....82
Art.62 – Aree per impianti di distribuzione carburanti....84
TITOLO IV – Disciplina per il territorio Rurale....86
Capo I – Disposizioni generali....86
Art.63– Programma Aziendale....86
Art. 64– Interventi di sistemazione ambientale....88
Art.65 – Superfici fondiarie minime....89
Art. 66– Criteri di inserimento architettonico e ambientale delle nuove costruzioni....89
Art.67– Nuove residenze rurali....90
Art.68 – Annessi agricoli aziendali....92
Art.68-bis – Centri produttivi aziendali....93
Art.69– Annessi agricoli per superfici aziendali inferiori ai minimi....93
Art.70 – Annessi per l'esercizio dell'agricoltura amatoriale....94
Art.71 – Manufatti temporanei ed ulteriori manufatti ad uso agricolo in assenza di programma aziendale....96
Art.71 bis – Interventi sul patrimonio edilizio esistente a destinazione d'uso agricola, in assenza di Programma Aziendale....97
Art.72– Mutamento della destinazione d'uso degli edifici in territorio rurale....97
Art.73 – Autorimesse e locali interrati....97
Art. 74 – Serre....98
Art. 75– Piscine pertinenziali....99
Art.76– Campi da tennis....100
Art.77 –Strutture per il ricovero dei cavalli e per altri animali....100
Art.78– Campi da golf....101
Art. 79– Recinzioni....101
Art.80– Sistemazioni esterne....103
Art.81– Canili privati....104
Capo II – Aree produttive agricole....106
Art.82– Aree a funzione agricola....106
Art.83 -Emergenze del paesaggio agrario....107
Art.84– Strutture insediative e aree di pertinenza paesistica degli aggregati e dei beni storico-architettonici....109
Art.85– Parco Agrario di San Gimignano e di Ulignano....118
Art. 86 – ABROGATO
ART. 87- ABROGATO
Art.88– Direttive specifiche per i vigneti....119
Art.89– Direttive e prescrizioni per gli oliveti....122
Capo III – La disciplina del patrimonio edilizio rurale esistente....126
Art.90– Classificazione tipologica e di valore degli edifici....126
Art.91 – Unità minima d'intervento....127
Art.92– Interventi ammessi a seconda del valore architettonico e ambientale degli edifici....128
Art.93 – Criteri per l'utilizzazione di edifici già rurali o facenti parte di complessi rurali....129
Art.94– Modalità d'intervento....131
Art.95-Elaborati richiesti a corredo dei progetti per gli interventi edilizi....136
Art.96 – Agriturismo....137
Art.97-Aree per interventi di recupero minori ai fini residenziali e/o misti (RMr)....137
Art.98- Aree per attività agro- alimentari di trasformazione dei prodotti agricoli e/o di allevamento (IPpa)....139

Copia informatica per consultazione

TITOLO V – Discipline speciali....141
Capo I – Aree naturali e Beni Paesaggistici....141
Art.99– Parco Fluviale del fiume Elsa e del torrente dei Casciani....141
Art.100 - Boschi e formazioni vegetali lineari e a macchia....142
Art.101– Disciplina per una corretta fruizione del patrimonio boschivo....145
Art.102– Aree boscate di particolare valenza paesistica....146
Art.103– Aree di interesse naturalistico....147
Art.104 – Ambito di tutela paesaggistica della città murata (zona H)....148
Art.105– Aree d'interesse archeologico....151
Art. 105bis – Rischio archeologico....152
Art. 106– Aree di rispetto paesaggistico di fiumi torrenti e corsi d'acqua, territori contermini ai laghi....153
....154
Capo II – Aree per usi specialistici....155
Art.107– Interventi puntuali su edifici con destinazione turistico – ricettiva e cambio di destinazione d'uso ai fini turistico - ricettivi (IPt)
....155
Art.108– Aree per campeggi (Cp)....157
Art. 109– Edifici specialistici a destinazione commerciale....158
Art.110– Aree di sosta attrezzate per camper (SAC)....160
Art. 111– Aree sportive per tiro a volo (STV)....160
TITOLO VI – Norme riguardanti aspetti geologici, geomorfologici e idraulici....162
Capo I – Criteri per la trasformazione del territorio....162
Art. 112– Salvaguardie dell'assetto del territorio....162
Art. 113–Criteri per la trasformazione in funzione della fattibilità per gli aspetti geologici....166
Art. 113 bis – Criteri particolari per gli interventi diretti ricadenti nelle Classi F.4g e F.4s (Fattibilità limitata)....167
Art. 114– Criteri per la trasformazione in funzione della fattibilità per gli aspetti idraulici....168
Art. 114 bis - Criteri particolari per le previsioni ricadenti nella Classe F.4i (Fattibilità limitata)....169
Art. 115-Criteri per la trasformazione in funzione della fattibilità per gli aspetti sismici....169
TITOLO VII – Norme transitorie e finali....171
Capo I – Norme transitorie....171
Art.116– Pratiche edilizie in itinere....171
Art.117 -Aree sottoposte a piani attuativi e programmi aziendali già approvati....171
Capo II- Salvaguardie e norme finali....172
Art.118-Misure di salvaguardia....172
Art.120 -Rinvio ad altre disposizioni....172

Copia informatica per consultazione

TITOLO I – Disposizioni generali

Capo I – Finalità e contenuti del Piano Operativo

Art. 1 – Finalità

1. Il Piano Operativo (PO), quale atto di governo del territorio, disciplina l'attività urbanistica ed edilizia per l'intero territorio comunale, nel rispetto delle disposizioni del Piano Strutturale.
2. Il POC traduce in norme e prescrizioni i contenuti statutari e le strategie di sviluppo territoriale del Piano Strutturale, definendo l'assetto e l'uso di tutto il territorio comunale e regolando i processi di trasformazione in modo da renderli compatibili con l'esigenza primaria di conservare integre le risorse, nel rispetto dei principi di sviluppo sostenibile definiti dalle vigenti norme in materia di governo del territorio.

Art. 2 – Contenuti

1. Il Piano Operativo definisce le regole e le azioni per la tutela, la riqualificazione e la valorizzazione del patrimonio insediativo e territoriale disciplinando le trasformazioni urbanistiche, edilizie e infrastrutturali con esse compatibili.

2. Ai sensi dell'art. 95 della LR 65/14 Il POC contiene:

a) La disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti che individua e definisce:

- le disposizioni di tutela e di valorizzazione dei centri e dei nuclei storici, comprese quelle riferite a singoli edifici e manufatti di valore storico, architettonico o testimoniale;
- la disciplina del territorio rurale, in conformità alle disposizioni di cui al Titolo IV, Capo III della L.R. 65/14, al fine di assicurare il perseguimento degli specifici obiettivi di qualità di cui all'articolo 68 della L.R. 65/14, compresa la ricognizione e la classificazione degli edifici o complessi edilizi di valenza storico-testimoniale, nonché l'individuazione dei nuclei rurali storici (cfr Tav.P1) derivanti dal PS e disciplinati ai sensi art. 65 LR 65/14 e s.m.i.;
- gli interventi sul patrimonio edilizio esistente realizzabili nel territorio urbanizzato, diversi da quelli di cui al comma 3dell'art. 95 della L.R. 65/14;
- la disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni, ai sensi dell'articolo 98 della L.R. 65/14, ove inserita come parte integrante del piano operativo;
- le zone connotate da condizioni di degrado.

b) La disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio, che individua e definisce:

- gli interventi che, in ragione della loro complessità e rilevanza, si attuano mediante Piani Attuativi;

Copia informatica per consultazione

- gli interventi di rigenerazione urbana di cui all'articolo 125 della L.R. 65/14;
- i progetti unitari convenzionati di cui all'articolo 121 della L.R. 65/14;
- gli interventi di nuova edificazione consentiti all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, diversi da quelli di cui sopra;
- le previsioni relative all'edilizia residenziale sociale di cui all'articolo 63 della L.R. 65/14 nell'ambito degli interventi subordinati a Piani Attuativi, interventi di rigenerazione urbana e progetti unitari convenzionati come sopra richiamati;
- l'individuazione delle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria, comprese le aree per gli standard di cui al D.M. 1444/1968;
- l'individuazione dei beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi ai sensi degli articoli 9 e 10 del decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità);
- la perequazione urbanistica, la compensazione urbanistica, la perequazione territoriale, e le relative discipline.

3. Le previsioni di cui al punto b) del precedente comma ed i conseguenti vincoli preordinati alla espropriazione sono dimensionati sulla base del quadro previsionale strategico per i cinque anni successivi all'approvazione del Piano Operativo.

4. Rientrano tra le previsioni di cui al punto b) del precedente comma 2 quelle disciplinate agli artt. 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49 e 50, limitatamente agli interventi subordinati a Piano Attuativo o Progetto Unitario Convenzionato, che comportano nuova edificazione o apposizione di vincoli espropriativi.

Art. 3 – Quadro conoscitivo

1. Il quadro conoscitivo di riferimento per la formazione del Piano Operativo è composto da:

- Piano Strutturale approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n.40 del 06 giugno 2007 e successiva deliberazione n.78 del 30 novembre 2007;
- Piano Territoriale della Provincia di Siena approvato con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 124 del 14.12.2011, poi rettificato con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 128 del 30.11.2012;
- Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) con valenza di Piano Paesaggistico della Regione Toscana approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n. 37 del 27 marzo 2015;
- Banche dati dei Sistemi Informativi Territoriali (SIT) regionali, provinciali e comunali;
- Piano Gestione Rischio Alluvioni del Bacino del Fiume Arno (PGRA) approvato con delibera del Comitato Istituzionale n. 235 del 3 marzo 2016;
- Piano provinciale di bonifica delle aree inquinate (2006);
- Piano provinciale di gestione dei rifiuti urbani e assimilati (2001);
- Piano energetico provinciale (2003);
- Piano Comunale di Classificazione Acustica (Del.C.C. n.79 del 26.11.2004);
- Piano di Rete per Telefonia Mobile contenente la disciplina per l'installazione degli impianti di

Copia informatica per consultazione

radiocomunicazione (Del.C.C. n.78 del 21.11.2003)

- Piano Quaroni: piano particolareggiato per il centro storico di San Gimignano del Prof. Arch. Ludovico Quaroni (1985);
- Elenco degli edifici esistenti in zona agricola di particolare valore culturale e ambientale (1986);
- Quadro Conoscitivo del Regolamento Urbanistico approvato con D.C.C. n. 101 del 22.12.2009, costituito dai seguenti elaborati:

  Q1 -Cartografia storica: catasto leopoldino 1823 – scala 1:5.000

  Q2 - Ortofotocarta (volo AGEA 2007) – scala 1:10.000

  Q3 - Carta dei vincoli e viabilità storica -scala 1:10.000

  Q4 - Rilievo urbanistico e atlante fotografico dei centri urbani – scala 1:2.000

  Q5 - Rilievo urbanistico e atlante fotografico delle aree soggette a trasformazione ubicate in zona agricola – scala 1:2.000
- Studi costituenti il quadro conoscitivo delle indagini geologico-tecniche.

2. Il Piano Operativo acquisisce le conoscenze del PS e del RU. A tal fine costituiscono elementi del quadro conoscitivo:

- l'aggiornamento della cartografia di base 1:2000 riferita ai centri urbani (volo agosto 2007);
- aggiornamento della cartografia di base 1:10.000 riferita a tutto il territorio comunale (sulla base dell'ortofocarta ricavata dal volo AGEA 2007);
- la schedatura degli aggregati e degli edifici di particolare valore culturale ed ambientale nelle zone agricole limitatamente alla componente conoscitiva delle parti aggiornate dal presente POC (Allegato P3 del RU);
- l'Allegato PV3 Riqualificazione delle aree di pertinenza degli edifici e deliminazione di situazioni di degrado;
- l'analisi del tessuto urbano ed il rilievo fotografico del capoluogo e delle frazioni;
- le indagini geologiche e idrologico-idrauliche;
- l'adeguamento della carta dell'uso del suolo per le aree agricole;
- la definizione ed aggiornamento del quadro dei vincoli;
- l'aggiornamento delle emergenze del paesaggio agrario e delle emergenze naturali costituenti elementi di invarianza per il PS.

3. Il quadro conoscitivo costituisce il supporto alla definizione della disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti e per le trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi di cui al precedente Art.2.

Art. 4 – Elaborati

1. Il Piano Operativo è costituito dai seguenti elaborati:

ANALISI CONOSCITIVA

- QC1-N Beni Paesaggistici e Vincoli Sovraordinati-Inquadramento Nord-scala 1:10.000
- QC1-S Beni Paesaggistici e Vincoli Sovraordinati-Inquadramento Sud-scala 1:10.000
- QC2-N Viabilità storica-Inquadramento Nord-scala 1:10.000
- QC2-S Viabilità storica-Inquadramento Sud-scala 1:10.000
- QC3 Schede del patrimonio edilizio in Territorio rurale

Copia informatica per consultazione

- QC4-PV3 Riqualificazione delle aree di pertinenza degli edifici ed eliminazione di situazioni di degrado.

SINTESI PROGETTUALE

- P1-N Territorio rurale – Inquadramento Nord - scala 1: 10.000
- P1-S Territorio rurale – Inquadramento Sud - scala 1: 10.000
- P2-N Struttura insediativa e infrastrutturale– Inquadramento Nord -scala 1:10.000
- P2-S Struttura insediativa e infrastrutturale– Inquadramento Sud-scala 1:10.000
- P3.1 Disciplina per la gestione e la trasformazione degli assetti insediativi- San Gimignano- scala 1:2000
- P3.2 Disciplina per la gestione e la trasformazione degli assetti insediativi- Badia Elmi - scala 1:2000
- P3.3 Disciplina per la gestione e la trasformazione degli assetti insediativi- Ulignano -scala1:2000
- P3.4 Disciplina per la gestione e la trasformazione degli assetti insediativi-Cusona- scala 1:2000
- P3.5 Disciplina per la gestione e la trasformazione degli assetti insediativi – Pancole - Santa Lucia - Castel San Gimignano - scala 1:2000
- P4 Programma d'intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche- scala 1:2.000

ELABORATI NORMATIVI

- N1 - Norme Tecniche di Attuazione
- Allegato N1A - Schede normative e di indirizzo relative agli ambiti di trasformazione
- Allegato N1B – Schede normative e di indirizzo relative agli interventi in territorio rurale
- Allegato N1C – Modifiche alle schede del Piano Quaroni
- Allegato N1D - Disciplina degli edifici in territorio rurale

RELAZIONI

- R1 – Relazione generale

INDAGINI GEOLOGICHE ED IDRAULICHE

- R2 - Relazione geologica e geologico-tecnica di supporto al Piano Operativo, contenente la classificazione di fattibilità delle schede progettuali e degli interventi previsti
- Elaborati in scala 1:10.000:
- Carta Geomorfologica [Tavole Nord e Sud]
- Carta della Pericolosità Geologica [Tavole Nord e Sud]
- Carta della Pericolosità Idraulica [Tavole Nord e Sud]
- Carta della Magnitudo Idraulica per alluvioni poco frequenti (Tr200) [Tavola Unica]
- Carta della Pericolosità Sismica [Tavole Nord e Sud]
- Elaborati in scala 1:2.000
- Carta della Fattibilità [Tavole 1, 2 e 3]
- R3 –Relazione idrologico idraulica –reticolo idraulico minore
- I1: Mappa della Pericolosità Idraulica
- I2: Area di studio e sezioni
- I3: Idrologia: Bacini imbriferi, reticolo idrografico e dtm
- I4: mappa dei battenti tr 30 (I4el: battenti del fiume Elsa)
- I5: mappa dei battenti tr 200 (I5el: battenti del fiume Elsa)

Copia informatica per consultazione

- I6: mappa delle velocità tr 30 (I6el: velocità del fiume Elsa)
- I7: mappa delle velocità tr 200 (I7el: velocità del fiume Elsa)
- R3 - Relazione Idraulica
- **VAS**
- R4 – Rapporto Ambientale
- R5 - Sintesi non Tecnica
- R6 - Studio di incidenza ambientale
- R7- Relazione sul programma d'intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche

2. In caso di incongruenze o di non perfetta corrispondenza tra le elaborazioni cartografiche eseguite su base C.T.R. in scala 1:2.000 e quelle eseguite su base C.T.R. in scala 1:10.000, riferite a medesimi tematismi, prevalgono ai fini applicativi le indicazioni cartografiche alla scala di maggior dettaglio, in ragione del più elevato grado di definizione della base cartografica utilizzata.

Capo II – Efficacia del Piano Operativo Comunale

Art. 5 – Validità e durata

1. La validità e la durata del Piano Operativo Comunale (POC) è disciplinata dalla LR n.65/2014 e s.m.i. (Norme per il governo del territorio).

2. Alla scadenza di ogni quinquennio dall'approvazione del Piano Operativo, il Comune redige una relazione sul monitoraggio degli effetti secondo le modalità prescritte dalla citata LR.65/2014.

3. Le previsioni di cui al precedente art.2 comma 2 lettera b), nonché i conseguenti vincoli preordinati alla espropriazione ad esse correlati, perdono efficacia nel caso in cui, alla scadenza del quinquennio dall'approvazione del Piano Operativo, non siano stati approvati i relativi piani o progetti. Per i piani attuativi, progetti unitari convenzionati o interventi di rigenerazione urbana di iniziativa privata previsti dal POC, la perdita di efficacia delle previsioni si verifica allorché entro cinque anni dall'approvazione del POC non sia stata stipulata la relativa convenzione ovvero i proponenti non abbiano stipulato un valido atto unilaterale d'obbligo a favore dell'Amministrazione Comunale secondo quanto stabilito all'art. 95 comma 11 della L.R. 65/14. Perdono altresì efficacia gli interventi di nuova edificazione di tipo diretto qualora alla scadenza del quinquennio non sia stato rilasciato il relativo titolo edilizio. Resta salva la facoltà dell'A.C. di prorogare i termini di efficacia delle suddette previsioni secondo le modalità previste all'art. 95 comma 12 della L.R n. 65/14 e s.m.i., nonché di riproporre nei successivi piani operativi le previsioni non attuate.

Capo III – Il sistema di regole del Piano Strutturale

Art. 6 – Sistemi e subsistemi

1. Il PS definisce *sistemi e subsistemi* le parti del territorio riconosciute nella loro individualità, cioè caratterizzate da

Copia informatica per consultazione

una specifica e riconoscibile modalità di rapporto costitutivo che nel tempo si è stabilito, fra gli elementi territoriali, funzionali e le comunità presenti nel contesto. Per *sistemi* si intendono quelle parti di territorio che costituiscono entità geografiche omogenee per formazione geologica, per parametri litologici, morfometrici, di uso e di atteggiamento umano nei confronti delle sistemazioni del suolo. Per *subsistemi* si intendono entità territoriali organiche ed omogenee per problematiche ambientali o funzionali prevalenti, dalle quali discendono gli obiettivi, le finalità e alcune prescrizioni di carattere generale del piano.

2. Il PS individua tre sistemi corrispondenti ad altrettante categorie morfologiche:

- *AP*: sistema dei rilievi della struttura appenninica
- *C* : sistema delle colline sabbiose mioceniche e plioceniche
- *PA*: sistema dei piani alluvionali dei corsi d'acqua maggiori e i seguenti subsistemi:
- *subsistema AP1*: Poggio del Comune
- *subsistema AP2*: Porzione meridionale della struttura appenninica di Castelvecchio, Montalto e Castel San Gimignano
- *subsistema AP3*: Semianello basamentale occidentale del Poggio del Comune
- *subsistema AP4*: Porzione settentrionale della struttura appenninica di Lariano e Torre/Villa
- *subsistema C1*: Semianello basamentale orientale del Poggio del Comune
- *subsistema C2*: Colline meridionali comprese tra gli antichi collegamenti viari di San Gimignano con S. Donato e Poggibonsi a Nord e torrente Foci a sud.

Art.7 – Invarianti strutturali

1. Nel sistema delle regole dettate dal Piano Strutturale le invarianti strutturali sono capisaldi e orientano tutte le altre regole. Il Comune orienta le proprie politiche e la propria azione amministrativa - non solo in campo urbanistico -in coerenza con le invarianti strutturali. Le Invarianti Strutturali individuate risultano coerenti con le componenti del patrimonio territoriale di cui al comma 2 dell'art. 3 della L.R. 65/14, nonché con le Invarianti Strutturali di cui all'art. 5 della L.R. 65/14 e agli artt. 7 e 8 della Disciplina di Piano del PIT-PPR.

2. Sono considerate invarianti strutturali del territorio nel suo complesso così come definite dal Piano Strutturale e riconosciute dal Piano Operativo:

a) Le risorse naturali:

- L'area d'interesse naturalistico che ricomprende la "Riserva naturale regionale di Castelvecchio" e la più ampia Zona Speciale di Conservazione (ZSC) di Castelvecchio.
- I fiumi corrispondenti ai corsi d'acqua riportati nell'elenco degli Allegati n.4 e 5 della DCRT 25.01.02 n. 12 (PIT);
- I boschi e le aree di interesse forestale.

b) Il sistema degli insediamenti:

- Il patrimonio edilizio ed urbanistico di antica formazione;
- Il sistema originario della insediativa storica (capoluogo e frazioni principali) ed il rapporto tra percorso generatore ed insediamento generato;
- Le aree di pertinenza paesistica degli aggregati e dei beni storico – architettonici derivanti dal PTC;

Copia informatica per consultazione

c) Il paesaggio e i documenti materiali della cultura:

- L'assetto dei sistemi e subsistemi ambientali;
- Il paesaggio come fondamento e principio ordinatore delle scelte di piano, individuando gli ambiti paesaggistici (Unità di Paesaggio) e gli obiettivi di qualità paesaggistica;
- Il paesaggio agrario tradizionale con tessitura agraria a maglia fitta;
- L'identità delle unità e sub-unità di paesaggio nella loro differenziata morfologia e nell'assetto vegetazionale (boschi, alberi monumentali, strade alberate);
- Le opere di difesa idraulica con i relativi manufatti.

d) I sistemi infrastrutturali:

- La viabilità storica (inclusa la viabilità minore per le fonti, per i mulini, per i cimiteri, etc..) con i relativi segni e manufatti (Cippi, fonti, tabernacoli, siepi, alberature, etc..) e la struttura viaria di crinale come struttura organizzativa dell'insediamento sparso.

e) Il governo del tempo e dello spazio urbano:

- la gestione del tempo e dello spazio urbano secondo i principi e gli obiettivi della legge regionale 22.07.1998, n. 38 art. 3, comma 2.

Art.8 – Unità di Paesaggio (UP)

1. Le *Unità di Paesaggio (UP)* sono ambiti territoriali complessi e articolati per morfologia e forme di uso del suolo, dotati di autonoma caratterizzazione e di una specifica identità storico culturale, fortemente omogenei sotto il profilo della conformazione geo-litologica, delle relazioni funzionali, insediative e infrastrutturali, della maglia insediativa di origine storica e delle forme prevalenti di paesaggio agrario. Per Il PS di San Gimignano le UP hanno i contenuti e gli effetti delle unità territoriali organiche elementari (UTOE) ai sensi dell'Art.92 comma 3 lett. f) della L.R.65/2014.

2. Il PS individua le seguenti Unità di Paesaggio:

- UP1 Poggio del Comune
- UP2 Libbiano, Pian del Lago, Poggio Cornocchio
- UP3 Castelvecchio, Montalto, Pugiano
- UP4 Castelnuovo di S. Gimignano, Decimo, Picchena
- UP5 Villa Torre
- UP6 Larniano
- UP7 Pescille, S. Donato eRanza
- UP8 Ciuciano, Piano e Monti
- UP9 Montauto
- UP 10 S. GIMIGNANO
- UP 11 Pietrafitta
- UP 12 Remignoli, Fulignano e Casaglia

Copia informatica per consultazione

- UP 13 Settefonti e Buonriposo
- UP 14 Cellole e Pancole
- UP 15 Ulignano e S. Andrea
- UP 16 Cusona
- UP 17 S. Maria e S. Benedetto
- UP 18 Montecarulli e Santo Pietro
- UP 19 Villa del Monte, Canonica e Pulicciano
- UP 20 Badia a Elmi
- UP 21 Piana dell'Elsa.

Art. 9 – Ambiti di trasformazione

1. Il PS definisce *Ambiti di trasformazione* le minime articolazioni territoriali ove sia riconoscibile una omogeneità di oggetto, di funzione e destinazione d'uso, all'interno delle quali sono ammesse le trasformazioni del territorio necessarie per un equilibrato sviluppo dei tessuti insediativi, per il progresso ed il miglioramento della qualità della vita della comunità locale, per l'eliminazione e la riqualificazione delle aree di degrado.

2. Il PS localizza gli Ambiti di trasformazione all'interno delle Unità di Paesaggio di cui al precedente art. 8, così come di seguito riportato:

- Ambito 1 Badia a Elmi (UP20)
- Ambito 2 Badia a Elmi -area produttiva - (UP20)
- Ambito 3 Ex cartiera di San Galgano (UP 21)
- Ambito 4 Pancole (UP14)
- Ambito 5 Ulignano (UP15)
- Ambito 6 Cusona (UP 21)
- Ambito 7 Fattoria di Larniano (UP6)
- Ambito 8 Area ex Niccolai in loc. Settefonti/Settefontino (UP 13)
- Ambito 9 Ex azienda agricola Buonriposo (UP13)
- Ambito 10 Ex cementificio di Cellole in loc. Sferracavalli (UP 13)
- Ambito 11 Area CMM in loc. Strada (UP10)
- Ambito 12 Centro storico di San Gimignano (UP10)
- Ambito 13 Attrezzature e verde urbano di riqualificazione della fascia lungo le mura e localizzazione degli approdi di Fugnano, Bagnaia e Mulinaccio (UP10)
- Ambito 14 Fugnano - Belvedere - Le mosse (UP10)
- Ambito 15 Fugnano (area produttiva) (UP10)
- Ambito 16 S. Chiara (UP10)

Copia informatica per consultazione

- Ambito 17 S. Lucia (UP10)
- Ambito 18 Attrezzature sportive, ricettive e ricreazionali (Parco di S. Lucia) (UP10)
- Ambito 19 Ex tabaccaia in loc. Casa alla terra (UP 11)
- Ambito 20 Castel San Gimignano (UP4)

3. Gli Ambiti di trasformazione si distinguono in quattro macro gruppi:

- centro storico di San Gimignano: Ambito 12.
- centri del sistema urbano provinciale e la frazione di Pancole (inserita nell'elenco degli aggregati di cui all'art. L.8 c.5 del PTC) a prevalente funzione residenziale: Ambito 1 Badia a Elmi; Ambito 4 Pancole; Ambito 5 Ulignano; Ambito 14 Fugnano- Belvedere-Le Mosse; Ambito 16 S. Chiara; Ambito 17 S. Lucia; Ambito 20 Castel San Gimignano.
- aree esistenti e in formazione a prevalente funzione produttiva: Ambito 2 Badia a Elmi; Ambito 6 Cusona; Ambito 15 Fugnano.
- zone di riqualificazione urbanistica e paesaggistica di aree degradate: Ambito 3 Ex cartiera di San Galgano; Ambito 7 Fattoria di Larniano; Ambito 8 Area ex Niccolai in loc. Settefonti/Settefontino; Ambito 9 Ex azienda agricola Buonriposo; Ambito 10 Ex cementificio in loc. Sferracavalli; Ambito 11 Area CMM in loc. Strada; Ambito 19 Ex tabaccaia in loc. Casa alla terra.

A questi macrogruppi si aggiungono i due Ambiti:

- attrezzature e verde urbano lungo le mura di San Gimignano e localizzazione degli approdi di Fugnano, Baccanella e Mulinaccio (Ambito 13);
- attrezzature sportive, ricettive e ricreazionali (Parco di S. Lucia) (Ambito 18).

Art.10 – Zone di riqualificazione urbanistica e paesaggistica di aree degradate

1. In attuazione del PS, il POC individua le seguenti zone di riqualificazione urbanistica e paesaggistica connotate da condizioni di degrado, coincidenti con gli ambiti di trasformazione indicati:

- Ambito 3: Ex cartiera di San Galgano (UP 21- RQr 3_1)
- Ambito 7: Fattoria di Larniano (UP6-RQm 7_1)
- Ambito 9: Ex azienda agricola Buonriposo (UP13- RQr 9_1)
- Ambito 10: Ex cementificio di Cellole in loc. Sferracavalli (UP13- RQm 10_1)
- Ambito 11: Area CMM in loc. Strada (UP10- RQr 11_1)
- Ambito 19: Ex tabaccaia in loc. Casa alla terra (UP 11- RQm 19_1)

2. Il POC riconosce altresì le seguenti ulteriori zone di riqualificazione urbanistica e paesaggistica comprese in ambiti più vasti o al di fuori degli stessi:

- Ex Consorzio Agrario di Badia a Elmi (Ambito 1 –UP20)
- RQr14_1: Area Fugnano –Belvedere –Le mosse (Ambito 14 –UP10)
- RQr12_2: Ex Cantine Bruni (Ambito 12 –UP10)

Copia informatica per consultazione

- RQm12_2: Complesso Ospedaliero S.Fina (Ambito 12 –UP10)
- RQm12_3: Ex Convento di San Domenico (Ambito 12 –UP10)
- RQm13_1c: Area ex CET/Ceccarelli (Ambito 13 –UP10)
- RQm17_2: Ex falegnameria in loc. S. Lucia (Ambito 17 – UP10)
- RQm11_1: Ex tabaccaia in loc. Pietrafitta (UP 11)
- RQm2_1: Laboratorio lavorazione marmi (Ambito 1 –UP20)

Art.11 – Dimensionamento e programmazione degli interventi

1. Il PS fissa le seguenti dimensioni massime ammissibili degli interventi:

- *Insediamenti residenziali*: mc. 183.600 di cui 108.200 mc di nuove costruzioni da collocarsi all'interno degli ambiti di trasformazione in adiacenza e in continuità all'abitato esistente e 75.400 mc derivanti da recuperi;
- *Strutture turistico – ricettive*: mc 40.700 derivanti da recuperi o ampliamenti puntuali di strutture esistenti con esclusione dell'ostello previsto nel Parco di S. Lucia (3.500 mc);
- *Aree produttive*: mq. 152.000 di SE dei fabbricati;
- *Attività commerciali*: n. 4 medie strutture di vendita (di cui 2 non alimentari) per il capoluogo (al di fuori del centro storico), comprese le strutture esistenti per un totale di mq 4.500 di superficie massima di vendita; n. 2 medie strutture di vendita (di cui 1 non alimentare) per la frazione di Badia a Elmi, per un totale di mq 2.500 di superficie massima di vendita; n. 1 media struttura di vendita avente superficie massima di vendita di mq 1000 per la frazione di Ulignano; n. 1 media struttura di vendita non alimentare prevista nel recupero della ex tabaccaia in loc. Casa alla terra per una superficie massima di vendita di mq. 1.500.

2. Per effetto delle disposizioni di cui all'art. 6 del Regolamento di attuazione della LR 65/14 n. 32/R/2017 il dimensionamento degli insediamenti è espresso anche in metri quadrati di superficie utile lorda (SUL). Ai fini dell'applicazione della disciplina del Piano Operativo, il parametro "SE – superficie edificabile (o edificata)" di cui all'art. 10 del Regolamento 39R/18 è da considerarsi equivalente al parametro SUL di cui all'art. 10 del Regolamento 64R/13. Laddove il presente POC fissa le dimensioni massime degli interventi sia in termini di volume che di SUL/SE, è obbligatorio il rispetto di entrambi i parametri.

Copia informatica per consultazione

TITOLO II – Attuazione del Piano Operativo Comunale

Capo I – Modalità di attuazione del Piano Operativo Comunale

Art.12 – Modalità di attuazione

1. Le previsioni del Piano Operativo si attuano nel rispetto delle vigenti norme in materia di governo del territorio ed in conformità al vigente regolamento edilizio comunale mediante:

a) Piani Attuativi di iniziativa pubblica o privata redatti ed approvati secondo i criteri e le modalità stabilite ai sensi di legge;

b) Programmi Aziendali Pluriennali di Miglioramento Agricolo Ambientale (PAPMAA) di cui all'art.74 della LR 65/2014, con valore o meno di piano attuativo;

c) Interventi diretti convenzionati, con rilascio di permesso di costruire e sottoscrizione di apposita convenzione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste e la cessione delle relative aree.

d) Piani Unitari Convenzionati di cui all'art. 121 della LR 65/14;

e) Interventi diretti previo specifico atto abilitativo secondo quanto disciplinato ai sensi di legge.

2. Le "Schede normative e di indirizzo" di cui all'Allegato N1A e N1B delle presenti norme, contengono gli elementi per il coordinamento e l'esecuzione degli interventi urbanistici ed edilizi, quali:

- le strade, le piazze, i percorsi e i parcheggi;
- le destinazioni d'uso dei fabbricati e la localizzazione dei servizi;
- il dimensionamento con indicazione della SE e del volume edificabili;
- gli Schemi direttori che delineano l'organizzazione morfotipologica degli interventi al fine di perseguire soluzioni organiche tra le parti costruite, gli spazi liberi (viabilità, standard, aree a verde, ecc). Tali Schemi hanno valore prescrittivo relativamente all'impianto complessivo dell'area, tenuto conto della necessaria flessibilità in fase di progettazione legata al diverso livello di dettaglio, nonché ad eventuali prescrizioni degli Enti sovraordinati.
- l'indicazione delle eventuali quote da assegnare per edilizia con finalità sociali;
- le specifiche disposizioni e prescrizioni riferite alle singole aree d'intervento anche in riferimento alla disciplina della perequazione urbanistica;
- le eventuali misure specifiche, oltre a quanto già stabilito dalle presenti norme o dal REC, da adottare in ordine al risparmio energetico, al risparmio e riutilizzo dell'acqua, all'impiego di fonti energetiche rinnovabili.

3. Negli elaborati grafici di progetto e nelle suddette schede del presente POC sono indicati gli interventi ammessi in ciascuna zona e le modalità di attuazione previste. In assenza di specifiche indicazioni è ammesso l'intervento diretto di cui alla lettera d) del precedente comma.

4. Per gli interventi previsti nelle schede di cui agli allegati N1A e N1B valgono comunque le direttive e prescrizioni

Copia informatica per consultazione

contenute nelle presenti norme.

5. L'attuazione degli interventi edilizi previsti dal presente POC resta subordinata alla preventiva acquisizione del parere favorevole degli Enti gestori dei servizi a rete (acqua, gas, energia elettrica) con il quale si attesti la sostenibilità e compatibilità dell'intervento in rapporto alla rete esistente. In caso di necessità di potenziamento della rete i lavori occorrenti sono a carico del soggetto attuatore dell'intervento edilizio e devono essere realizzati contestualmente all'esecuzione dell'opera.

6. Tutti gli interventi di trasformazione edilizia eccedenti la ristrutturazione edilizia conservativa (art.36 co1 lett. d) punti ii, iii, e), f), g) delle presenti norme), nonché in tutti gli interventi che comportino movimenti di terra e/o scavi di profondità superiore ad 80 cm rispetto al piano di campagna, fatta eccezione per quelli strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e delle pratiche agro-silvo-pastorali, sono subordinati alla verifica e applicazione delle disposizioni di cui all'art. 105 bis "Rischio archeologico".

Art. 13 – Piani attuativi

1. I Piani Attuativi sono strumenti urbanistici di dettaglio approvati in attuazione del Piano Operativo o dei piani complessi di intervento ai fini del coordinamento degli interventi sul territorio.

2. I Piani Attuativi possono essere sia di iniziativa pubblica che privata. Il loro contenuto e le loro modalità di formazione sono definiti dalle vigenti norme statali e regionali in materia di governo del territorio.

3. Le tipologie di Piani Attuativi previste dal presente POC sono le seguenti:

a) Piani particolareggiati di iniziativa pubblica;
b) Piani di lottizzazione di iniziativa privata;
c) Piani per l'edilizia economica e popolare;
d) Piani per gli insediamenti produttivi;
e) Piani di recupero del patrimonio edilizio;
f) Programmi aziendali di miglioramento agricolo ambientale con valore di piano attuativo.

4. L'adozione ed approvazione del Piano Attuativo è comunque obbligatoria per le aree appositamente individuate negli elaborati grafici e nelle schede normative e nei casi stabiliti dalle norme del presente PO.

5. Ai sensi dell'art. 5bis della L.R. 10/2010 e s.m.i., la VAS dei Piani Attuativi si effettua nei casi in cui gli interventi comportino variazioni alla Scheda Norma dell'Allegato N1A relativamente all'assetto localizzativo delle nuove previsioni e delle dotazioni territoriali, agli indici di edificabilità, agli usi ammessi ed ai contenuti plano-volumetrici, tipologici e costruttivi degli interventi, nonché ai limiti ed alle condizioni di sostenibilità ambientale delle trasformazioni previste.

6. In assenza di Piano Attuativo, ove non diversamente disposto dalle Schede Normative e di Indirizzo di cui all'Allegato N1A, sono ammessi interventi fino alla manutenzione straordinaria.

7. Negli elaborati grafici di progetto sono evidenziate con specifica simbologia le aree interessate da Piani Attuativi di iniziativa pubblica approvati e da Piani Attuativi di iniziativa privata convenzionati alla data di adozione del POC. Le previsioni dei suddetti Piani Attuativi conservano efficacia per il periodo di vigenza dei relativi atti e delle convenzioni stipulate. Nell'Allegato N1A sono riportate, in una specifica appendice, le Schede Norma relative a

Copia informatica per consultazione

tali comparti urbanistici, la cui efficacia è limitata al periodo di vigenza dei Piani Attuativi stessi. Essendo relative a previsioni in corso di attuazione, tali schede norma non sono oggetto di conformazione al PIT-PPR, ferme restando, ove dovute, le valutazioni paesaggistiche effettuate ai sensi dell'art. 25 del vigente PIT-PPR e dell'art. 36 del previgente PIT.

Art.14 – Regolamento edilizio

1. Le presenti norme integrano il vigente Regolamento Edilizio comunale. In caso di contrasto o anche di semplice difformità nelle definizioni, prevalgono comunque le presenti norme con i relativi elaborati grafici.

2. Ai fini dell'attuazione del Piano Operativo e del Regolamento Edilizio valgono le definizioni del Regolamento di attuazione n.39/R approvato con DPGR 24.07.2018, come meglio specificato al successivo art. 17.

Art.15 – Edilizia residenziale con finalità sociali

1. Il presente Piano Operativo individua nell'ambito delle "Aree di trasformazione degli assetti insediativi a destinazione residenziale" (TRr) di cui al successivo art.45, le seguenti aree da includere nei Piani per l'edilizia economica e popolare per la realizzazione di alloggi a carattere economico e popolare e delle relative opere di urbanizzazione ai sensi della legge 18 aprile 1962 n.167:

TRr 14_1	Area PEEP in loc. Belvedere (piano attuativo approvato con D.C.C. n°45 02/07/2014)

Il POC stabilisce, inoltre, la percentuale di alloggi da destinare ad edilizia residenziale sociale secondo le varie forme, modalità e fattispecie previste dalla vigente normativa, ivi inclusa l'edilizia convenzionata, o, in alternativa, da cedere in proprietà al Comune - il quale, poi, le assegnerà in locazione a canone concordato per finalità sociali – nel seguente intervento attuato dai privati:

TRr 16_1/ TRm 13/1	Area di trasformazione in loc. Santa Chiara (piano attuativo approvato con DCC 12 del 11/4/18 e DGC 53 del 11/4/18 e convenzionato)

2. Ai sensi dell'art. 95 comma 2 del Piano Strutturale il Piano Operativo riconosce, nell'ambito delle "Aree di riqualificazione a destinazione residenziale" (RQr) di cui all'art.43, le aree di seguito elencate quali *interventi di recupero più consistenti* in ragione della loro potenzialità edificatoria, ove prevedere una quota obbligatoria non inferiore al 10% della SE derivante dai recuperi da destinare per finalità sociali. Tale quota è ceduta al Comune in proprietà a titolo gratuito e definitivo.

RQr 3_1	Ambito di riqualificazione della ex cartiera di San Galgano
RQr 9_1	Ambito di riqualificazione dell'ex azienda agricola Buonriposo
RQr 11_1	Ambito di riqualificazione dell'area ex produttiva CMM in loc. Strada
RQr 12_1	Cantine Bruni
RQr 14_1	Area ex produttiva in loc. Fugnano – Belvedere – Le Mosse

Copia informatica per consultazione

3. Possono essere recuperati per finalità sociali gli edifici di proprietà demaniale, in ragione della destinazione pubblica e/o di interesse pubblico della stessa, secondo quanto specificato nella scheda di cui all'Allegato 1A:

RQm 12_3	Area di recupero con destinazione mista: Ex convento di San Domenico, S. Gimignano

4. Le percentuali di cui ai commi 1, e 2 sono fissate nelle "Schede normative e di indirizzo" (Allegato N1A) riferite alle aree TRr e RQr, in relazione alle specifiche esigenze sociali locali ed in considerazione delle dimensioni e delle caratteristiche dell'intervento. In relazione al dimensionamento ed all'ubicazione territoriale degli interventi di recupero residenziale, l'Amministrazione Comunale potrà prevedere la monetizzazione delle cessioni delle quote stabilite al precedente comma 2 ai sensi art. 63 della L.R. 65/14.

5. Le quote di edificabilità realizzate secondo le modalità del presente articolo sono esenti dal contributo afferente il costo di costruzione.

Art.16 – Disciplina della perequazione urbanistica

1. Per un più efficace perseguimento delle strategie di sviluppo sostenibile del territorio definite dal Piano Strutturale, il Piano Operativo prevede la perequazione urbanistica come strumento di equa distribuzione dei benefici e degli oneri derivanti dagli interventi di trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio comunale.

2. Il Piano Operativo riconosce tra le aree di trasformazione con destinazione residenziale (TRr) di cui al successivo art. 45 le *aree di addizione urbana* - di seguito elencate - quali ambiti entro i quali può essere esplicata la perequazione urbanistica in termini ottimali in ragione della loro consistenza e potenzialità edificatoria:

TRr 5_2	Area di addizione urbana in loc. Ulignano sul retro di Via della Fontana
TRr 5_4	Area di addizione urbana in loc. Ulignano, Via della Fontana – lato nord
TRr 16_1	Area di addizione urbana in loc. Santa Chiara (convenzionato)
TRr 17_1	Area di addizione urbana in loc. Santa Lucia

3. Nei suddetti ambiti i diritti edificatori sono attribuiti in misura proporzionale alla superficie territoriale (St) afferente a ciascuna delle proprietà immobiliari ricomprese nell'area di trasformazione (Tr).

Sulla base della disciplina specifica riferita alle singole aree (Tr) contenuta nelle "Schede normative e di indirizzo" (Allegato N1A) sono ripartiti nella stessa misura proporzionale, salvo diverso accordo tra gli aventi titolo:

- la superficie edificabile (SE) e/o il volume edificabili o trasferibili, relativi alle singole funzioni previste nell'area;
- gli oneri economici per realizzare le opere di urbanizzazione e gli interventi di interesse pubblico obbligatori;
- gli oneri relativi alla cessione gratuita al Comune delle aree a destinazione pubblica, quali sedi stradali, verde pubblico, parcheggi pubblici, attrezzature pubbliche o di interesse pubblico;
- gli obblighi relativi alle eventuali quote obbligatorie di edilizia residenziale con finalità sociali;
- gli oneri relativi alla cessione gratuita al Comune delle eventuali aree utilizzabili per futuri interventi di edilizia residenziale con finalità sociali e/o per la realizzazione di dotazioni territoriali e/o di altri usi pubblici;

Copia informatica per consultazione

- gli obblighi derivanti da eventuali ulteriori benefici pubblici che il presente POC in relazione alle specificità di ogni singola area prescriva come condizione obbligatoria per l'attuazione dell'intervento.

4. La disciplina perequativa è applicabile inoltre alle aree di completamento (Cp) e di riqualificazione (Rq) per le quali non vengono prefissati i criteri di ripartizione dei diritti edificatori, essendo sufficiente un accordo tra le parti interessate.

5. La realizzazione degli interventi previsti nelle aree soggette alla disciplina della perequazione urbanistica presuppone la redazione di un piano delle permute o cessioni immobiliari tra i soggetti aventi titolo, definito sulla base del progetto esecutivo riferito all'intera area. Il rilascio e l'efficacia dei titoli abilitativi è subordinata alla sottoscrizione di un apposito atto con il quale sono effettuate le permute o cessioni immobiliari tra i soggetti aventi titolo in applicazione dei criteri perequativi.

6. Per il perseguimento degli obiettivi di riqualificazione urbana e territoriale stabiliti dal Piano Strutturale, il Piano Operativo consente e favorisce la possibilità di attuare, nei casi esplicitati nell'Allegato N1A delle presenti norme, trasferimenti perequativi mediante interventi di demolizione di edifici all'interno del tessuto urbano consolidato e/o delle aree di degrado individuate dal POC, con contestuale o successivo trasferimento totale o parziale della SE demolita all'interno di comparti urbanistici di trasformazione intese quali aree di atterraggio. I PA e i PUC disciplinano gli interventi e le funzioni da realizzare nelle aree interessate dalla demolizione, da destinare prioritariamente al soddisfacimento ed al potenziamento della dotazione di standard urbanistici, spazi pubblici e di uso pubblico, verde, servizi ed attrezzature di interesse collettivo.

Capo II – Parametri urbanistici ed edilizi

Art.17 – Definizioni

1. Ai fini dell'attuazione del Piano Operativo valgono le definizioni del Regolamento di attuazione n.39/R approvato con DPGR 24.07.2018. Le disposizioni del Regolamento regionale prevalgono, anche qualora incidenti sulle definizioni di cui al presente articolo, e si intendono automaticamente recepite senza che costituiscano variante al POC. Eventuali diverse definizioni introdotte da leggi nazionali o regionali, troveranno applicazione solo ove la legge ne disponga espressamente la prevalenza. Ai fini dell'applicazione della disciplina del POC, il parametro "SE – superficie edificabile (o edificata)" di cui all'art. 10 del Regolamento 39R/18 è da considerarsi equivalente al parametro SUL di cui all'art. 10 del Regolamento 64R/13.

2. Ad integrazione dei parametri di cui al comma 1, sono definiti i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

Dt = Densità territoriale(ab/ha)

Per densità territoriale "Dt" si intende la quantità massima di abitanti, distribuiti per ettaro, che possono essere insediati nelle zone omogenee di espansione territoriale come definite dal d.m. 2 aprile 1968 e successive modifiche ed integrazioni.

A/sp = Rapporto minimo tra spazi pubblici o riservati alle attività collettive e singole zone territoriali omogenee (mq/ab)

Copia informatica per consultazione

L'indice "A/sp" stabilisce la percentuale minima inderogabile di superficie che nei piani attuativi d'iniziativa pubblica o privata, deve essere riservata, al netto delle aree da destinare a sedi viarie, a spazi pubblici ed attività collettive. Tale indice dovrà essere tale da assicurare nelle varie zone il soddisfacimento degli standard previsti dal d.m. 2 aprile 1968 n.1444.

S.m.i. = Superficie minima d'intervento (mq)

È la superficie corrispondente alla superficie fondiaria di ogni intervento edilizio diretto o alla superficie territoriale di ogni piano attuativo.

Ingombro massimo dell'edificazione

È il perimetro, individuato attraverso gli Schemi Direttori relativi ai comparti di trasformazione di cui agli allegati N1A e N1B, entro il quale devono essere comprese tutte le parti fuori terra dell'edificio con esclusione degli aggetti di gronda e dei balconi e terrazze scoperte con sporgenza non superiore a ml. 1,40. Sono altresì esclusi i marciapiedi, le rampe di accesso ai garage interrati o seminterrati, le pavimentazioni e le sistemazioni esterne in genere. La delimitazione di tale perimetro può essere oggetto di limitate modifiche di dettaglio in sede di formazione del Piano Attuativo e/o intervento convenzionato, in relazione al necessario grado di flessibilità della progettazione e comunque nel rispetto dell'impianto generale previsto dallo Schema Direttore.

Art.18 -Standard urbanistici

1. L'attuazione delle previsioni del Piano Strutturale è subordinata al soddisfacimento delle dotazioni degli standard ai sensi del d.m. 2 aprile 1968 n.1444. A tal fine il presente Piano Operativo contiene la ricognizione delle attrezzature esistenti e di quelle previste dal PS e ne verifica la congruenza in riferimento agli incrementi insediativi programmati.

2. Nelle aree a destinazione residenziale gli standard sono fissati in misura da assicurare per ogni abitante, insediato o da insediare, la dotazione minima di mq 18,00.

Tale quantità è così ripartita:

- Mq 2,50 per aree destinate a parcheggi in aggiunta alle superfici a parcheggio previste dall'art.41 – sexies della legge 17 agosto 1942 n.1150;
- mq. 9,00 per aree riservate a spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport escluse le aree destinate a fasce verdi lungo le strade;
- mq. 4,50 per aree riservate all'istruzione, asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo;
- mq. 2,00 per aree riservate ad opere di interesse collettivo; in particolare per attrezzature religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, pubblici servizi ecc.

3. Nei nuovi insediamenti di carattere industriale o artigianale deve essere prevista una superficie da destinare a spazi pubblici o attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi non inferiore al 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti.

4. Fermo restando il rispetto degli standard previsti dal d.m. 1444/1968, deve essere garantita la dotazione minima di parcheggi necessaria per consentire l'insediamento di nuovi esercizi commerciali nella misura stabilita dalla deliberazione del Consiglio Regionale n.233 del 26 luglio 1999 e s.m.i.

5. In coerenza con quanto disposto all'art. 5 del DPGR 32/R/2017, le Schede Norma di cui all'Allegato N1A, possono

Copia informatica per consultazione

prevedere dotazioni di standard quantitativamente o qualitativamente superiori rispetto alle quantità minime di cui ai precedenti commi.

Art. 19– Dotazioni di parcheggi privati pertinenziali

1. Fermo restando l'obbligo per i nuovi insediamenti di reperire gli standard a parcheggi pubblici previsti dal d.m. 2 aprile 1968 n.1444 e fatto salvo il rispetto delle superfici minime stabilite dall'art. 41 – sexies della legge 17 agosto 1942 n. 1150, è prescritta in tutto il territorio comunale la realizzazione di parcheggi privati pertinenziali nella misura minima di 35 mq ogni 100 mq di superficie edificata/edificabile (SE) in relazione ai seguenti interventi:

a) Nuova edificazione,
b) Ristrutturazione urbanistica;
c) Sostituzione edilizia;
d) Ampliamenti volumetrici di edifici esistenti con aumento di volume e/o di superficie edificata SE;
e) ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso e/o aumento di superficie utile e/o aumento del numero delle unità immobiliari.

2. Ogni posto auto dovrà misurare almeno m. 2,50 x m. 5,00 e in caso di destinazione residenziale dovrà essere assicurata una dotazione non inferiore a n. 2 posti auto per ogni unità immobiliare interessata dall'intervento. Nel caso di alloggi di dimensioni inferiori a 38 mq. di superficie utile è sufficiente la dotazione di un posto auto.

3. Per gli interventi di parziale sostituzione edilizia e per gli ampliamenti volumetrici deve essere comunque verificato, con riferimento alla porzione residua dell'immobile, il rispetto delle dotazioni di parcheggio dovute alla data di rilascio del titolo abilitativo originario.

4. Tramite apposito regolamento/piano di settore o provvedimento equivalente l'A.C. potrà disciplinare le casistiche e le modalità per la monetizzazione di parcheggi privati, tenendo conto del rispetto degli obiettivi di qualificazione del tessuto e di salvaguardia degli aspetti di interesse pubblico. Fino all'approvazione di tale strumento, per gli interventi di ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso e/o aumento del numero delle unità immobiliari ricadenti all'interno delle aree corrispondenti alle zone A e B di cui al d.m. 2 aprile 1968 n.1444 (queste ultime limitatamente alle zone RE1 e RE2 di cui all'art. 41 delle presenti norme) le disposizioni di cui ai commi precedenti possono essere derogate a condizione che sia dimostrata l'oggettiva impossibilità di reperire gli spazi richiesti e che venga rispettata almeno una della seguenti condizioni:

- gli spazi di sosta previsti vengano reperiti in un'altra area funzionalmente collegata a quella oggetto dell'intervento;
- venga corrisposto all'Amministrazione Comunale un importo pari al costo di realizzazione dei posti auto necessari, dimensionati sulla base delle misure minime per ciascun posto auto fissate al precedente co2.

5. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia che comportano un incremento del numero delle unità immobiliari il calcolo per il reperimento dei posti auto è riferito alle sole unità derivate.

6. Nel caso in cui i parcheggi vengano reperiti al di fuori del resede esclusivo di pertinenza dell'unità immobiliare

Copia informatica per consultazione

interessata, dovrà essere apposto un vincolo di pertinenzialità tra i parcheggi e l'unità immobiliare, tramite la sottoscrizione di apposito atto unilaterale d'obbligo. Non è consentita la collocazione delle dotazioni di parcheggi pertinenziali su aree pubbliche o ad uso pubblico.

7. Fatte salve particolari esigenze di tutela dei beni culturali e paesaggistici, le aree a parcheggio esterne devono essere dotate di alberature appartenenti a specie autoctone o tipiche dei luoghi.

8. Nella realizzazione di parcheggi a raso dovrà essere garantita una superficie permeabile, non inferiore al 25% dell'intera superficie dell'area.

Art.20– Dotazioni di parcheggi privati per la sosta di relazione

1. Il reperimento di dotazioni di parcheggio ad uso privato per la sosta di relazione è prescritto in tutto il territorio comunale per gli esercizi commerciali al dettaglio o all'ingrosso in misura non inferiore a quanto stabilito per legge e salvo diversa specifica in relazione ai seguenti interventi:

- Nuova edificazione;
- Ristrutturazione urbanistica;
- Sostituzione edilizia;
- mutamento parziale o totale della destinazione d'uso di edifici esistenti con introduzione della destinazione commerciale;
- ampliamento della superficie di vendita (Sv) di esercizi commerciali esistenti.

2. Il numero di posti auto effettivi che deve essere individuato in relazione alla superficie minima di parcheggio di sosta di relazione non può essere inferiore ad un posto auto ogni 25 mq di superficie di parcheggio.

3. Nel caso di formazione di nuove strutture per attività turistico ricettive ovvero nel caso di ampliamento delle strutture esistenti, è obbligatorio, nei termini delle vigenti leggi, il reperimento di spazi per la sosta di relazione nella misura minima di un posto auto ogni camera. Tale disposizione non si applica nei casi di cui all'art. 107 c.4 delle presenti norme purché non vi sia un aumento del numero dei posti letto.

4. Tramite apposito regolamento/piano di settore o provvedimento equivalente l'A.C. potrà disciplinare le casistiche e le modalità per la monetizzazione di parcheggi privati, tenendo conto del rispetto degli obiettivi di qualificazione del tessuto e di salvaguardia degli aspetti di interesse pubblico. Fino all'approvazione di tale strumento, all'interno delle aree corrispondenti alle zone A e B (queste ultime limitatamente alle zone RE1 e RE2 di cui all'art. 41 delle presenti norme) di cui al d.m. 2 aprile 1968 n.1444 le disposizioni, di cui ai commi precedenti, possono essere derogate a condizione che sia dimostrata l'oggettiva impossibilità di reperire gli spazi richiesti e che venga rispettata almeno una della seguenti condizioni:

- gli spazi di sosta previsti vengano reperiti in un'altra area funzionalmente collegata a quella oggetto dell'intervento;
- venga corrisposto all'Amministrazione Comunale un importo pari al costo di realizzazione dei posti auto necessari.

5. In recepimento dell'art. 9, comma 2 del DPGR 23/R/2020, relativamente agli esercizi di vicinato previsti all'interno del complesso denominato Ex Convento ed Ex Carcere di San Domenico, sono annullati gli obblighi di cui ai commi precedenti.

Copia informatica per consultazione

6. In tutti i parcheggi di pertinenza di strutture commerciali, nonché delle attività ad esse assimilate ai sensi del comma 3, devono essere previsti appositi spazi, attrezzati con rastrelliere, per la sosta delle biciclette. Tali spazi sono dimensionati sulla base dei seguenti parametri:

- esercizi di vicinato: almeno 1 posto bicicletta ogni 4 posti auto;
- medie strutture di vendita: almeno 1 posto bicicletta ogni 10 posti auto.

Devono inoltre prevedere degli spazi a parcheggio per motocicli nella misura minima di 1 posto moto ogni 10 posti auto.

7. Fatte salve particolari esigenze di tutela dei beni culturali e paesaggistici, le aree a parcheggio esterne devono essere dotate di alberature a specie autoctone o tipiche dei luoghi.

8. Nella realizzazione di parcheggi a raso dovrà essere garantita una superficie permeabile, non inferiore al 25% dell'intera superficie dell'area.

Art. 21 – Autorimesse pertinenziali

1. Salvo i casi in cui sia espressamente vietato, la realizzazione di autorimesse pertinenziali, anche in deroga agli strumenti urbanistici e ai regolamenti edilizi vigenti ai sensi dell'art. 9 della legge 24 marzo 1989 n. 122 è consentita esclusivamente nelle aree comprese all'interno dei perimetri degli Ambiti di trasformazione di cui all' art. 9 delle presenti norme ed inoltre nelle aree ricadenti nel territorio urbanizzato a condizione che:

- i manufatti risultino completamente interrati con esclusione del solo lato di accesso;
- i manufatti risultino contenuti nella proiezione della sagoma dell'edificio;
- venga limitata l'alterazione del profilo morfologico dei terreni assecondando l'orografia del sito;

2. Le autorimesse di cui sopra non possono essere cedute separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legate da vincolo pertinenziale.

3. Le suddette autorimesse sono vietate nelle zone a rischio geomorfologico G.3 e G.4, e negli edifici di rilevante valore (RV) e valore (V) .

4. In caso di opere ricadenti in area a pericolosità idraulica, dovranno essere rispettati i disposti normativi in materia di rischio di alluvioni.

5. Gli interventi di cui al presente articolo restano subordinati alle verifiche di cui all'art. 105 bis delle presenti norme.

6. Sono fatte salve le limitazioni nei centri storici di cui all'art. 40 delle presenti norme.

Art.22 – Contenimento dell'impermeabilizzazione superficiale e smaltimento delle acque meteoriche

1. Le modifiche alla capacità di deflusso delle acque e di drenaggio dei terreni conseguenti alla realizzazione di nuovi edifici e all'ampliamento di edifici esistenti comportanti incremento di superficie coperta, ovvero derivanti dalla realizzazione di piazzali e parcheggi ad uso privato, sistemazioni esterne e loro modifiche, devono essere compensati mediante:

Copia informatica per consultazione

- il mantenimento di un quantitativo minimo del 25% di superficie permeabile di pertinenza;
- modalità costruttive e materiali di rivestimento di piazzali e parcheggi di tipologia idonea a consentire l'infiltrazione delle acque meteoriche nel sottosuolo;
- opere di autocontenimento, quando non sia verificata l'efficienza delle reti idrologiche naturali o artificiali di recapito delle acque del lotto interessato dall'intervento.

2. I nuovi spazi pubblici o privati destinati a viabilità pedonale o meccanizzata o a parcheggi sono realizzati con modalità costruttive idonee a consentire l'infiltrazione delle acque, salvo che tali modalità costruttive non possano essere utilizzate per comprovati motivi di sicurezza igienico – sanitaria e statica o di tutela dei beni culturali e paesaggistici.

3. Il convogliamento delle acque piovane in fognatura o nei corsi d'acqua è vietato quando è possibile convogliare le acque in aree permeabili adiacenti senza che si determinino fenomeni di ristagno o rischi di inquinamento del suolo e del sottosuolo.

Copia informatica per consultazione

Capo III – Valutazione Ambientale Strategica

Art. 23 - Attività di valutazione

1. I piani comunali di settore aventi effetti sull'ambiente e sul territorio, i piani attuativi e le trasformazioni per intervento diretto le quali possono generare effetti critici elevati o molto elevati ai sensi del successivo comma 4 sono corredati da uno specifico elaborato di valutazione redatto in applicazione del presente articolo, al fine di verificare:

a) la rilevanza degli impatti sul territorio e sull'ambiente;

b) il rispetto delle regole di tutela ambientale e paesaggistica e delle condizioni alla trasformazione dettate dalle presenti norme.

2. L'elaborato di valutazione previsto al comma 1 contiene:

a) l'individuazione dei livelli di fragilità delle aree e delle risorse interessate (l'aria, l'acqua, il suolo, il patrimonio culturale, la fauna e la flora, gli insediamenti, i fattori socio-economici);

b) la descrizione delle azioni previste e dei loro prevedibili impatti sull'ambiente;

c) l'indicazione delle misure idonee ad evitare, ridurre gli impatti negativi sull'ambiente.

3. L'individuazione dei livelli di fragilità di cui al precedente comma 2 lettera a), deve tenere conto delle informazioni contenute nell'elaborato di valutazione del presente Piano Operativo, nonché, per specifiche risorse e per le diverse suddivisioni del territorio, delle fragilità definite, nella tabella successiva.

Fragilità delle risorse nelle diverse UTOE

Unità di Paesaggio (UOTE)	Approvvigionamento idrico	Presenza di pozzi per uso idropotabile	Collettamento reflui e depurazione	Suolo: siti da bonificare, impianti trattamento rifiuti e/o aree percorse dal fuoco	Presenza di aree naturali protette; aree archeologiche; rete ecologica	Inquinamento elettromagnetico
UP1	alta	bassa	alta	bassa	alta	alta
UP2	media	bassa	alta	bassa	media	media
UP3	alta	bassa	alta	bassa	alta	alta
UP4	bassa	bassa	bassa	bassa	bassa	media
UP5	alta	bassa	alta	bassa	bassa	bassa
UP6	alta	bassa	alta	bassa	bassa	media
UP7	bassa	bassa	alta	bassa	media	bassa
UP8	media	bassa	alta	media	media	bassa
UP9	bassa	media	alta	bassa	bassa	bassa
UP10	bassa	alta	media	alta	bassa	bassa
UP11	alta	bassa	bassa	alta	bassa	bassa
UP12	bassa	bassa	alta	alta	bassa	bassa
UP13	bassa	bassa	alta	bassa	bassa	media
UP14	bassa	bassa	alta	bassa	bassa	media
UP15	bassa	bassa	bassa	alta	bassa	media
UP16	bassa	media	media	media	media	bassa
UP17	bassa	bassa	alta	media	media	alta
UP18	alta	bassa	alta	bassa	bassa	media
UP19	bassa	alta	alta	bassa	bassa	bassa
UP20	bassa	alta	alta	alta	alta	alta
UP21	media	bassa	media	alta	alta	alta

Copia informatica per consultazione

4. La descrizione delle azioni previste di cui al precedente comma 2 lettera b), definisce il livello di criticità dei prevedibili impatti sull'ambiente tenendo conto:

a) delle seguenti soglie di riferimento:

I. interventi di trasformazione relativi a insediamenti residenziali o direzionali di SUL inferiore a 1.400 mq ovvero esercizi di vicinato così come definiti dalla normativa di settore vigente: impatto lieve;

II. interventi di trasformazione relativi a insediamenti residenziali o direzionali di SUL compresa tra 1.400 mq e 2.500 mq ovvero strutture di media distribuzione così come definite dalla normativa di settore vigente: impatto significativo;

III. interventi di trasformazione relativi a insediamenti residenziali o direzionali di SUL superiore a 2.500 mq ovvero strutture di grande distribuzione così come definite dalla normativa di settore vigente: impatto rilevante;

b) della seguente scala ordinale combinata risorse/impatti, da applicare ad ogni risorsa interessata dai prevedibili impatti, indicata nella successiva tabella

Scala ordinale combinata risorse/impatti per l'individuazione della criticità degli effetti

Fragilità risorsa	Impatto criticità effetti		
	Lieve	Significativo	Rilevante
Bassa	trascurabile	bassa	media
Media	bassa	media	elevata
Alta	media	elevata	molto elevata

5. Ai fini dell'applicazione della scala ordinale combinata risorse/impatti di cui al precedente comma 4 lettera b) per le trasformazioni relative a insediamenti industriali e artigianali gli impatti devono sempre essere classificati come "rilevanti", a meno che il soggetto avente titolo ad operare le trasformazioni non dimostri che i fattori di impatto, espressi in termini di fabbisogni di risorse (acqua, suolo e energia), necessità di smaltimento (acque reflue e rifiuti) ed emissioni in atmosfera, sono tali da consentire che la trasformazione rientri fra quelle elencate alle lettere a)I ovvero a) II, del precedente comma 4, mediante una relazione con asseverazione.

6. Le misure di cui al comma 2, lettera c) sono commisurate ai livelli di criticità degli impatti negativi, così come determinati ai sensi del precedente comma 4 e tengono conto delle disposizioni definite nella parte terza, titolo I, capo II Regole per la tutela ambientale.

7. Il Comune, tenuto conto di eventuali pareri preventivi dei soggetti competenti in materia di tutela ambientale e gestione delle risorse, può prescrivere soluzioni alternative a quelle formulate nell'elaborato di valutazione, oppure richiedere misure compensative come condizione per l'effettuazione degli interventi.

Art. 24 - Monitoraggio e aggiornamento

1. Al fine di verificare l'efficacia delle azioni programmate e se e come queste abbiano consentito di raggiungere gli obiettivi indicati dalla pianificazione, il POC prevede la costruzione di un sistema di monitoraggio basato sull'analisi degli indicatori descritti nella tabella 3.1. del Rapporto ambientale.

2. Ai fini di cui al comma 1, gli uffici tecnici comunali costruiscono una banca dati nella quale confluiscono le

Copia informatica per consultazione

seguenti informazioni:

a) numero di alloggi autorizzati suddivisi fra quelli destinati al libero mercato e quelli destinati ad edilizia sociale e loro localizzazione nel tessuto urbano (zone B, C e F);
b) superficie di suolo di nuova edificazione concessa per le trasformazioni suddivise per tipologia residenziale e produttiva;
c) superficie di suolo già urbanizzato utilizzato per interventi di recupero compresa quella legata alle sostituzioni e alle delocalizzazioni;
d) numero e tipologia di interventi di riqualificazione compresi quelli per le attrezzature, per la viabilità per la realizzazione di una rete destinata alla mobilità lenta;
e) numero di interventi di restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia richiesti e autorizzati nei centri storici;
f) numero di richieste e di autorizzazioni concesse di cambi d'uso di annessi agricoli esistenti;
g) numero di richieste e di autorizzazioni concesse per nuovi posti letto suddivise per tipologia: alberghiera ed extra alberghiera;
h) quantità di superfici destinate a standard previste e realizzate in relazione sia alle dotazioni di legge e sia a quelle attualmente disponibili;
i) megawatt di energia aggiuntivi rispetto alla produzione attuale derivanti da fonti fossili e rinnovabili richiesti, concessi e realizzati suddivisi per tipologia: in tal modo sarà possibile controllare il tempo necessario che intercorre tra la richiesta e la realizzazione dell'impianto;
j) superficie destinata ai nuovi impianti di produzione di energia autorizzati e sua ubicazione in relazione ai sistemi territoriali individuati dal PS e dal POC.

3. Le informazioni di cui al comma 2 sono raccolte in una banca dati di tipo geografico con lo scopo di elaborare un report annuale.

4. A seguito del monitoraggio, il Comune modifica e integra, quando necessario, il Piano operativo, al fine di migliorarne l'efficacia, e prende in considerazione la formazione di varianti al Regolamento urbanistico previgente.

5. Il Comune procede con proprie forme e modalità alla consultazione, all'informazione e alla partecipazione dei cittadini alle attività di cui al presente articolo, previa nomina del garante della comunicazione ai sensi di legge.

Art. 25 - Inquinamento atmosferico

1. Gli interventi di nuova edificazione relativi ad attività produttive che comportano emissioni inquinanti sono subordinati alla valutazione degli effetti che le emissioni generano sulla qualità dell'aria assumendo l'impegno all'adozione di tecnologie pulite e di sistemi di abbattimento delle emissioni in atmosfera con riferimento alle migliori tecnologie disponibili. A tale scopo, i progetti devono essere corredati dell'elaborato di valutazione previste nell' articolo 23.

2. La valutazione di cui al comma 1 contiene la descrizione delle modalità e delle misure previste per evitare, ridurre, compensare effetti negativi del progetto sulla qualità dell'aria, attraverso l'attivazione di azioni dirette e indirette che permettano la riduzione, nell'ambito oggetto di intervento e negli ambiti comunque interessati dagli

Copia informatica per consultazione

impatti, di emissioni inquinanti paragonabili alle maggiori emissioni derivanti dal nuovo impianto.

3. Per azioni dirette o indirette si intendono:

a) realizzazione di impianti di abbattimento degli inquinanti;

b) realizzazione di impianti di teleriscaldamento che permettano la dismissione di quote analoghe di impianti termici;

c) realizzazione di aree verdi compensative e assorbenti gli inquinamenti;

d) rinaturalizzazione di aree degradate per creare aree di compensazione;

e) contributi economici o realizzazione diretta di opere e misure di contenimento e compensazione dell'inquinamento atmosferico anche esternamente alle aree oggetto di intervento, in particolare in ordine agli effetti cumulativi.

4. Gli obblighi relativi alle azioni di cui al comma 2 sono contenuti nella convenzione che accompagna il piano attuativo o in specifico atto d'obbligo di corredo al progetto, in assenza di piano attuativo.

5. Per le seguenti attività e relativi interventi necessari a realizzarle, sono obbligatorie la verifica degli effetti sulla risorsa aria e l'adozione di provvedimenti tecnici e gestionali necessari a perseguire la riduzione delle emissioni in atmosfera, sia da traffico veicolare, sia da processi di combustione:

a) nuova edificazione, ristrutturazione urbanistica o ristrutturazione edilizia con mutamento della destinazione d'uso per la creazione di attività che comportano un elevato numero di fruitori, (impianti sportivi, pubblici o privati, strutture di media e grande distribuzione, aree fieristiche, attrezzature pubbliche o private di forte richiamo della popolazione);

b) trasformazioni comportanti effetti critici elevati o molto elevati sulla risorsa aria, con riferimento alla classificazione derivante dall'applicazione della tabella di cui all'art. 23 comma 4.

6. Ai fini di cui al comma 4 il soggetto avente titolo ad operare la trasformazione, valuta:

a) i volumi di traffico indotto e le emissioni specifiche generati dalla trasformazione e la loro interazione con i livelli di traffico e di inquinamento atmosferico esistenti;

b) la fattibilità tecnica, ambientale ed economica di specifiche misure volte:

c) alla riduzione del traffico veicolare generato dalla trasformazione stessa;

d) al risparmio energetico e all'utilizzo di fonti rinnovabili;

e) alla creazione di aree verdi di compensazione degli inquinamenti atmosferici cedute all'amministrazione comunale quali dotazioni territoriali oltre gli standard di legge.

7. La valutazione di cui al comma 5 è sviluppata nell'ambito dell'elaborato di cui all'art. 23 comma 1. Tale elaborato illustra il contenuto delle valutazioni effettuate e le soluzioni proposte, ovvero dimostra l'eventuale impossibilità tecnica, ambientale e/o economica di adempiere alle disposizioni di cui al precedente comma 5, mediante una relazione con asseverazione.

Copia informatica per consultazione

Art. 26 - Inquinamento acustico

1. Le trasformazioni fisiche o funzionali degli edifici esistenti e gli interventi di nuova edificazione devono dimostrare di garantire il rispetto dei valori limite delle sorgenti sonore definiti nella vigente normativa di settore e devono conformarsi alla classe acustica della zona in cui ricadono ovvero presentare apposito piano di risanamento acustico ai sensi del vigente piano comunale di classificazione acustica.

2. Nelle aree attribuite alle classi acustiche I e II dal vigente piano di classificazione acustica del territorio comunale non sono ammessi usi per attività produttive che comportino emissioni acustiche superiori ai limiti delle relative classi di destinazioni d'uso del territorio sia mediante nuova edificazione, sia mediante trasformazione fisica o funzionale di edifici esistenti.

3. Nelle aree attribuite alla classe acustica V e VI dal vigente piano di classificazione acustica del territorio comunale non sono ammessi usi residenziali, ad esclusione delle residenze necessarie al personale di custodia ove consentite dal presente Regolamento urbanistico, sia mediante nuova edificazione, sia mediante trasformazione fisica o funzionale di edifici esistenti.

4. Nel caso di manufatti esistenti adibiti ad usi non conformi alla classe acustica stabilita nel vigente piano comunale di classificazione acustica, è obbligatorio adottare misure adeguate a contenere e ridurre i livelli di inquinamento acustico, quali l'insonorizzazione delle sorgenti di rumore o la messa in opera di barriere acustiche.

Art. 27 - Approvvigionamento idrico

1. Al fine di garantire la tutela e il corretto uso della risorsa idrica e l'equilibrio del bilancio idrico si applicano prioritariamente le previsioni e le misure adottate dai soggetti competenti nella gestione delle acque.

2. Gli interventi elencati di seguito sono obbligatoriamente subordinati all'approfondimento dell'analisi degli effetti che possono comportare sul sistema di approvvigionamento idrico e all'adozione delle misure tecniche e gestionali necessari a garantire un adeguato approvvigionamento, la riduzione dei prelievi idrici e l'eliminazione degli sprechi:

   a. trasformazioni che possono dare luogo ad utenze con consumi idrici superiori o uguali a 10.000 mc/anno;
   b. trasformazioni comportanti effetti critici elevati o molto elevati sulla risorsa idrica, con riferimento alla classificazione derivante dall'applicazione della tabella di cui all'articolo 23 comma 4.

3. Ai fini di cui al comma 2 il soggetto avente titolo ad operare la trasformazione:

   a. valuta il fabbisogno idrico per i diversi usi, derivante dalla trasformazione e il suo impatto sul bilancio idrico complessivo del Comune;
   b. verifica la fattibilità tecnica, ambientale ed economica di specifiche misure volte alla riduzione dei prelievi idrici e alla eliminazione degli sprechi quali:
      I. la realizzazione di reti idriche duali fra uso potabile e altri usi al fine dell'utilizzo di acque meno pregiate per usi compatibili;
      II. la raccolta e l'impiego delle acque meteoriche per usi compatibili;

Copia informatica per consultazione

III. il reimpiego delle acque reflue, depurate e non, per usi compatibili;
IV. l'utilizzo di acqua di ricircolo nelle attività produttive;
V. l'impiego di metodi e tecniche di risparmio idrico domestico e nei settori industriale, terziario ed agricolo;
VI. dà atto, previa certificazione della competente Autorità di Ambito, della disponibilità della risorsa e dell'adeguatezza della rete di approvvigionamento a soddisfare il fabbisogno idrico, ovvero della necessità di soddisfare tale fabbisogno mediante l'attivazione di specifiche derivazioni idriche e opere di captazione delle acque di falda, valutandone altresì l'impatto sul sistema idrogeologico e tenendo conto della necessità di riservare le acque di migliore qualità al consumo umano.

4. La valutazione di cui al comma 3 è sviluppata nell'ambito dell'elaborato di cui all'articolo 23 comma 1. Tale elaborato illustra il contenuto delle valutazioni effettuate e le soluzioni proposte, ovvero dimostra l'eventuale impossibilità tecnica, ambientale e/o economica di adempiere alle disposizioni di cui al precedente comma 3 , mediante una relazione con asseverazione.

5. In tutti gli interventi ammessi dalle presenti norme è fatto comunque obbligo di:

a) prevedere l'installazione di contatori per il consumo dell'acqua in ogni unità abitativa, nonché contatori differenziati per le attività produttive e del settore terziario esercitate nel sistema insediativo urbano;
b) effettuare il collegamento a reti duali, ove già disponibili;
c) prevedere la realizzazione di impianti idrici dotati di dispositivi di riduzione del consumo di acqua potabile (sistemi di erogazione differenziata, limitatori di flusso degli scarichi, rubinetti a tempo, miscelatori aria/acqua frangigetto, qualsiasi altro dispositivo utile ai fini del risparmio idrico);
d) dichiarare la necessità di attivare opere di derivazione idrica e/o di captazione delle acque di falda per il soddisfacimento dei fabbisogni idrici.

Art. 28 - Collettamento reflui e depurazione

1. Ai fini della tutela della qualità delle risorse idriche si applicano prioritariamente le previsioni e le misure adottate dai soggetti competenti nella gestione delle acque.

2. Gli interventi elencati di seguito sono obbligatoriamente subordinati all'approfondimento dell'analisi degli effetti che possono comportare sul sistema di collettamento dei reflui e della depurazione e all'adozione delle misure tecniche e gestionali adeguati a tale scopo:

a) trasformazioni che possono dare luogo ad utenze con consumi idrici superiori o uguali a 10.000 mc/anno;
b) trasformazioni comportanti effetti critici elevati o molto elevati sulla risorsa idrica, con riferimento alla classificazione derivante dall'applicazione della tabella di cui all'art.23 comma 4.

3. Il soggetto avente titolo ad operare la trasformazione:

a) valuta il volume e le caratteristiche delle acque reflue derivanti dalla trasformazione e il suo impatto sulla qualità delle acque superficiali e sotterranee;
b) dà atto, previa certificazione della competente Autorità di Ambito, dell'adeguatezza della rete fognaria e

Copia informatica per consultazione

del sistema di depurazione esistenti a soddisfare le necessità di collettamento e depurazione dei reflui e prevede il collegamento alla rete fognaria esistente;

c) qualora sia accertata l'inadeguatezza della rete fognaria e del sistema depurativo, deve essere previsto il collegamento ai collettori fognari se adeguati, assicurando nel frattempo la realizzazione di sistemi provvisori individuali di smaltimento, nel rispetto della normativa vigente, da dismettere, senza oneri per il gestore del servizio, al momento della realizzazione dei sistemi centralizzati;

d) qualora sia accertata l'assenza di disponibilità depurativa e l'impossibilità di collegamento alla rete fognaria, devono essere realizzati specifici sistemi di collettamento e depurazione, ovunque possibile tramite la messa in opera di reti separate per la raccolta dei reflui con accumulo e riutilizzo di acque meteoriche.

4. La valutazione di cui al comma 3 è sviluppata nell'ambito dell'elaborato di cui all'art. 23 comma 1. Tale elaborato illustra il contenuto delle valutazioni effettuate e le soluzioni proposte, ovvero dimostra l'eventuale impossibilità tecnica, ambientale e/o economica di adempiere alle disposizioni di cui al precedente comma 3, mediante una relazione con asseverazione.

Art. 29 - Inquinamento del suolo e sottosuolo

1. Per le aree ricadenti nei siti da bonificare indicati dal piano regionale di bonifica dei siti inquinati sono prescritti:

a. il divieto di attivazione di utilizzazioni dell'area diverse da quella specifica in essere, fino all'avvenuta messa in sicurezza e/o bonifica;

b. l'obbligo di eseguire l'intervento di messa in sicurezza e/o di bonifica sulla base di specifici progetti redatti a cura del soggetto cui compete l'intervento;

c. l'utilizzazione dell'area esclusivamente in conformità a quanto previsto nell'atto di certificazione di avvenuta messa in sicurezza e/o bonifica rilasciato dalla Regione Toscana.

Art. 30 - Inquinamento elettromagnetico

1. Al fine di considerare adeguatamente il sistema delle linee elettriche e dei relativi impianti esistenti, nonché delle eventuali nuove linee autorizzate, non è ammessa l'attivazione di funzioni abitative o comportanti la permanenza di persone per periodi giornalieri superiori a quattro ore, laddove siano superati i limiti imposti dalla legge 36/2001 e relativo decreto del Presidente del Consiglio dei ministri 08 luglio 2003.

2. Nel caso di trasformazioni urbanistico-edilizie comportanti l'attivazione delle funzioni indicate al comma 1 in un intorno cautelativamente fissato pari a 100 m dalle linee elettriche esistenti, i progetti sono corredati dell'elaborato di valutazione previsto nell'articolo 23, il quale deve contenere la verifica preventiva dei livelli di esposizione al campo magnetico e specificare le soluzioni proposte per ottemperare ai limiti di legge.

Copia informatica per consultazione

Art. 31 - Gestione dei rifiuti

1. Al fine di favorire la corretta gestione dei rifiuti, trovano applicazione le prescrizioni e gli indirizzi del presente articolo, ferma restando la prevalenza delle previsioni e delle misure adottate dai soggetti competenti nella gestione dei rifiuti (Regione e Comunità di Ambito Territoriale Ottimale,) nell'ambito dei propri strumenti di pianificazione.

2. Negli interventi di nuova edificazione e di ristrutturazione urbanistica comportanti la realizzazione di nuove opere di urbanizzazione, nonché nei progetti relativi alla sistemazione degli spazi scoperti autonomi, con particolare riferimento a quelli destinati a servizi pubblici e/o per uso collettivo, e nelle trasformazioni disciplinate da piani attuativi, è fatto obbligo di prevedere aree da destinare alla realizzazione di isole ecologiche, intese come insiemi di contenitori per la raccolta anche in forma differenziata dei rifiuti, o comunque di garantire la possibilità dell'ubicazione di campane e cassonetti per la medesima raccolta.

3. Nella scelta delle aree di cui al comma 2 devono essere considerate e garantite le esigenze di transito e manovra dei mezzi adibiti alla raccolta in relazione al sistema utilizzato nella zona, e che la distanza massima tra isola ecologica e utenti non deve di norma superare il chilometro.

4. Per tutte le trasformazioni previste dalle presenti norme, in sede di pianificazione attuativa o di progettazione degli interventi, il soggetto avente titolo ad operare la trasformazione, è obbligato a:

a. stimare quantità e caratteristiche dei rifiuti prodotti dalle funzioni insediate e loro incidenza sul sistema di raccolta dei rifiuti esistente;

b. prevedere le attrezzature e gli spazi necessari a soddisfare le esigenze di raccolta anche in forma differenziata dei rifiuti prodotti, di cui al comma 2.

5. Nei progetti di nuova viabilità o di adeguamento della viabilità esistente si deve tener conto dell'eventuale ubicazione di campane e cassonetti per la raccolta differenziata dei rifiuti.

Art. 32 - Inquinamento luminoso

1. Tutti gli impianti di illuminazione esterna, pubblica e privata, in fase di progettazione, appalto o installazione, dovranno essere eseguiti secondo criteri "antinquinamento luminoso con basso fattore di abbagliamento e a ridotto consumo energetico".

2. Ai fini di cui al comma 1, dovranno essere rispettate Linee Guida per la progettazione, l'esecuzione e l'adeguamento degli impianti di illuminazione esterna di cui alla deliberazione di Giunta regionale 27 settembre 2004, n. 962, in particolare:

a. dovranno essere utilizzate sorgenti luminose a vapori di sodio ad alta pressione o con efficienze luminose equivalenti o superiori, a meno che altri tipi di sorgenti non siano richieste dove è necessaria una corretta percezione dei colori;

b. dovranno essere utilizzate sorgenti di luce con ottiche "cut-off" con intensità luminosa massima, a 90°, non superiore a 0 cd per 1000 lumen, o, a 70° non superiore a 350 cd per 1000 lumen, con vetri di protezione piatti ad incasso equipaggiate con lampade al sodio ad alta e bassa pressione o comunque con rapporto Lumen/Watt non inferiore a 90.

Copia informatica per consultazione

3. Per gli impianti sportivi non è obbligatorio l'utilizzo di lampade al sodio e in ogni caso dovranno essere impiegati criteri e mezzi per evitare fenomeni di dispersione della luce verso l'alto e al di fuori degli impianti medesimi.

4. Al fine di ridurre ulteriormente il consumo energetico e l'inquinamento luminoso, gli impianti di cui al comma 1 dovranno, essere equipaggiati dei seguenti dispositivi in grado di ridurre la quantità di luce emessa dopo le ore 23.00 nel periodo di ora solare e dopo le ore 24.00 nel periodo di ora legale:

a. orologi o dispositivi notte-mezzanotte;
b. cablaggi bipotenza per lampade con potenze uguali o superiori a 100 watt;
c. riduttori di flusso luminoso, non applicabili, però, a lampade al sodio a bassa pressione, per lampade con potenza uguale o superiore a 100 watt.

5. Le ottiche di cui al comma 2 lettera b, negli impianti di uso stradale o similare, ovvero nell'illuminazione di piazzali, svincoli e parcheggi, anche se privati, dovranno essere montate parallelamente alle superfici da illuminare o con inclinazione massima di 5° e solo esclusivamente su pali dritti.

6. Le ottiche preesistenti, montate diversamente, potranno essere adeguate ai criteri di cui al comma 5 mediante la sola inclinazione secondo i valori indicati.

7. Per l'illuminazione pubblica o privata è fatto divieto di utilizzare fasci di luce orientati dal basso verso l'alto. A tal fine fari, torri-faro e riflettori, illuminanti parcheggi, piazzali, giardini, monumenti, svincoli ferroviari e stradali, complessi industriali e commerciali di ogni tipo dovranno obbligatoriamente avere, rispetto al terreno, un'inclinazione non superiore a 30 gradi se simmetrici, con idonei schermi per evitare dispersioni verso l'alto, e a 0 gradi se asimmetrici. In ogni caso non potranno inviare luce al di fuori delle aree da illuminare. Tale disposizione si applica anche alle insegne pubblicitarie non dotate di luce propria.

8. Nell'illuminazione degli edifici dovrà essere utilizzata la tecnica "radente dall'alto"; solo nei casi di assoluta e comprovata impossibilità di attuazione, e per edifici e manufatti di particolare e comprovato pregio architettonico, è ammessa la deroga a patto che i fasci di luce rimangano almeno un metro al di sotto del bordo superiore della superficie da illuminare e, in ogni caso, entro il suo perimetro.

Art. 33 - Risparmio energetico – efficienza energetica

1. Nuovi insediamenti e interventi di sostituzione dei tessuti abitativi sono consentiti solo se viene garantito l'accesso a servizi di interesse pubblico fra cui la disponibilità di energia.

2. Gli interventi di nuova edificazione e di ristrutturazioni delle unità immobiliari devono essere progettati e messi in opera in modo tale da contenere, in relazione al progresso della tecnica ed in modo efficiente sotto il profilo dei costi, le necessità di consumo di energia, in attuazione della normativa comunitaria, nazionale e regionale vigente in materia.

3. La progettazione di nuovi assetti morfologici insediativi, derivanti da azioni di trasformazione comportanti interventi di nuova edificazione e di ristrutturazione urbanistica, e la progettazione degli edifici, di iniziativa pubblica o privata, deve tener conto, quanto più possibile, di:

a. standard di illuminazione naturale e condizione solare, in relazione alle diverse destinazioni degli edifici;
b. garanzia dell'accesso ottimale della radiazione solare per gli edifici e per particolari condizioni

Copia informatica per consultazione

climatiche locali e legate alla morfologia del tessuto urbano;

c. garanzia dell'esposizione al sole per tutto il giorno degli impianti solari realizzati o progettati;
d. garanzia di schermature opportune (prodotte anche da volumi edificati circostanti) per la riduzione del carico solare termico nel periodo estivo, pur consentendo una buona illuminazione interna;
e. garanzia di utilizzo dei venti prevalenti per interventi strategici di climatizzazione e raffrescamento naturale degli edifici e degli spazi urbani;
f. riduzione dell'effetto "sacca termica", mitigazione dei picchi di temperatura durante l'estate e controllo del microclima e della radiazione solare, attraverso la progettazione del verde e degli spazi aperti nei tessuti urbani edificati, così come attraverso il controllo dell'albedo delle superfici di pavimentazione pubblica;
g. adozione di tecniche passive che migliorino l'efficienza energetica degli edifici;
h. utilizzo di tecniche di bioarchitettura e di bioedilizia;
i. uso di funzioni di cogenerazione e teleriscaldamento/raffreddamento decentrato;
j. realizzazione della connessione energetica tra il comparto civile e quello industriale;
k. promozione del "ciclo chiuso" della risorsa energetica nel comparto industriale (efficienza, *energy cascading*);
l. adozione, ove possibile, di sistemi di raffrescamento e riscaldamento passivo di edifici e spazi aperti.

Art. 34 - Tutela della salute

1. Al fine della tutela della salute, sul territorio comunale non è ammesso l'insediamento di industrie a rischio di incidente rilevante.

2. L'insediamento di attività classificate come industrie insalubri di 1° classe è ammesso nelle aree produttive.

3. L'insediamento di attività classificate come industrie insalubri di 1° classe nelle altre aree è subordinato a preventiva autorizzazione comunale, sentita l'autorità sanitaria competente in materia.

4. Ai fini di cui al comma 3, i progetti delle trasformazioni sono corredati dell'elaborato di valutazione previsto nell'art. 23, nel quale sono descritte le attività da svolgere e le misure adottate, dimostrando che l'esercizio dell'attività non reca nocumento alla salute del vicinato, in seguito all'adozione di efficaci misure di protezione, secondo la migliore tecnologia disponibile.

Art. 35 - Impianti energetici da fonti rinnovabili e criteri localizzativi

1. In tutto il territorio comunale deve essere perseguito il contenimento dei consumi energetici sia attraverso una riduzione della crescita dei medesimi, sia attraverso l'impiego di fonti rinnovabili.

2. Ai fini delle presenti norme, gli impianti solari e fotovoltaici sono definiti in base alle finalità produttive:

- per autoconsumo, quando il soggetto che realizza l'impianto consuma in loco la maggior parte dell'energia che produce, cioè per il soddisfacimento del proprio fabbisogno energetico;

Copia informatica per consultazione

- per produzione di energia connessa o complementare ad attività agricola quando il soggetto che realizza l'impianto produce energia ad integrazione del reddito agricolo, come meglio stabilito dalla normativa vigente in materia;
- per la vendita di energia, quando il soggetto che realizza l'impianto produce energia prevalentemente per cederla alla rete elettrica nazionale.

3. Tutti gli interventi necessari per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili , sono subordinati ai relativi atti di assenso, autorizzazioni o nulla osta, quali autorizzazioni ambientali, paesaggistiche, di tutela del patrimonio storico-artistico, della salute o della incolumità, obbligatorie ai sensi delle normative di settore.

4. In riferimento a quanto disposto nel presente Titolo, sono ammessi su tutto il territorio comunale, con le esclusioni e limitazioni di cui ai commi 6,7,8 e 9 del presente articolo , i seguenti impianti:

a. impianti solari termici;
b. impianti solari fotovoltaici;

finalizzati alla riduzione del fabbisogno energetico degli edifici, all'autosufficienza dell'edificio o del complesso edilizio, ivi compresi gli interventi per lo sviluppo rurale programmati con PAPMAA.

5. Sono inoltre ammessi impianti anche nel caso che la produzione superi la quantità di energia eccedente l'autosufficienza di cui al precedente comma.

6. In ottemperanza a quanto disciplinato dall'art. 40, comma 9, l'installazione di pannelli solari di cui al comma 3, è vietata all'interno delle seguenti aree:

- Centro Storico di San Gimignano, limitatamente al perimetro del Sito UNESCO n. 550 "Città turrita di San Gimignano" così come prescritto dai vincoli sovraordinati;
- Riserve Naturali ed aree SIC/ZSC, così come definite dalla normativa e dalla pianificazione di settore vigente e delle aree inserite nella rete ecologica provinciale riportata nella tav. P01;
- aree per le quali sia necessario realizzare nuova viabilità permanente;
- Parco Agrario di San Gimignano ed Ulignano se installati a terra.

7. In tutto il territorio, fatte salve le esclusioni di cui al comma 6 e le limitazioni di cui al comma 8, è ammessa l'installazione di impianti solari termici e fotovoltaici a condizione che:

- l'installazione sia integrata nella copertura per gli edifici di nuova edificazione, integrata o posizionata in parallelo alla falda per tutti gli altri edifici, adottando ogni possibile soluzione tecnica per armonizzare l'impatto visivo unitamente al conseguimento della maggiore efficienza energetica, ed a condizione che sia dimostrato che la loro collocazione rechi il minor disturbo possibile al sistema delle visuali da e verso il Centro Storico di San Gimignano;
- nel caso di edifici con copertura piana, i pannelli solari termici e fotovoltaici ed i loro componenti, potranno essere installati in aderenza o con inclinazione ritenuta ottimale e dovranno essere visivamente contenuti entro il parapetto o la gronda della copertura stessa;
- non è consentita l'installazione a vista di serbatoi di accumulo che dovranno essere posizionati in locali coperti;
- l'installazione si avvalga di tecniche e materiali che, unitamente al conseguimento della maggiore efficienza energetica, assicurino una soluzione architettonica ottimale;

Copia informatica per consultazione

Soltanto laddove non sia possibile prioritariamente l'installazione con le modalità sopra descritte, è ammessa in via residuale l'installazione a terra, purchè siano adottate soluzioni progettuali atte a garantire un corretto inserimento paesaggistico (tramite fotoinserimenti ripresi da luoghi di normale accessibilità e da punti e percorsi panoramici).

L'installazione è comunque ammessa su opere edilizie minori quali pergolati per coperture di parcheggi e/o tettoie, adottando ogni possibile soluzione tecnica per armonizzare l'impatto visivo con il contesto circostante.

8. Fermo restando le prescrizioni generali di cui al comma 7, nello specifico in territorio rurale è ammessa l'installazione di impianti solari termici e fotovoltaici con le seguenti prescrizioni:

- sulle coperture degli edifici ad esclusione di quelli classificati di Rilevante Valore (RV) ai sensi dell'art. 90 delle presenti norme. L'installazione è comunque ammessa a terra oppure su opere edilizie minori quali pergolati per coperture di parcheggi e/o tettoie, adottando ogni possibile soluzione tecnica per armonizzare l'impatto visivo;
- nelle aree ricadenti nella *maglia fitta o maglia larga*, l'installazione a terra è ammessa esclusivamente all'interno del resede di pertinenza del fabbricato.

9. Nell'ipotesi di immobili ricadenti nelle aree vincolate ai sensi del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio D.Lgs. 22/01/2004 n. 42, per l'installazione di detti impianti si dovranno seguire le disposizioni di cui ai precedenti commi e comunque nel rispetto delle prescrizioni di cui all'allegato 8B Disciplina dei beni paesaggistici del PIT/PPR e delle schede di vestizione dei vincoli di cui all'art. 136 del Codice stesso.

9*bis*. Ferme restando tutte le limitazioni e prescrizioni dei vincoli definiti dal Codice dei Beni culturali e del Paesaggio D.Lgs. 22/01/2004 n. 42 e dall'art. 105 bis delle presenti norme, è ammessa l'installazione di impianti geotermici su tutto il territorio comunale; nello specifico, all'interno del Centro Storico di San Gimignano, limitatamente al perimetro del Sito UNESCO n. 550 "Città turrita di San Gimignano", sono ammessi impianti geotermici finalizzati all'autoconsumo, cioè in primo luogo per il soddisfacimento del proprio fabbisogno energetico, fermo restando quanto già disposto dai commi 3 e 5 del presente articolo.

10. Gli impianti di produzione di energia elettrica mediante "centrali fotovoltaiche solari", sono collocabili esclusivamente nelle aree previste dalla normativa regionale vigente.

11. Negli ambiti a destinazione produttiva, commerciale, direzionale, a destinazione pubblica, comunque correlata alla produzione o erogazione di servizi, i pannelli fotovoltaici e solari dovranno essere installati preferibilmente sulla copertura degli edifici (quali, a titolo esemplificativo, i plessi scolastici e gli impianti sportivi di recente costruzione).

12. Nelle sottozone a destinazione agricola, nel caso in cui l'impianto sia riconducibile ad attività connessa all'agricoltura svolta da imprenditori agricoli ai sensi dell'art. 2135 del CC, l'impianto dovrà essere inserito con modalità tali da assicurare il minor impatto paesaggistico e privo di platee in cemento a terra;

13. Gli impianti di cui ai precedenti commi ammettono la realizzazione dei volumi tecnici da localizzare in coerenza alle caratteristiche morfo-tipologiche del contesto di appartenenza.

14. Per l'installazione di impianti eolici dovranno essere rispettate le disposizioni di cui all'Allegato 1b al Piano di Indirizzo Territoriale (P.I.T.) con valenza di piano paesaggistico relativo a "*Norme comuni energie rinnovabili impianti eolici - Aree non idonee e prescrizioni per il corretto inserimento nel paesaggio e sul territorio*" e le disposizioni di cui all'elaborato "*A.3 – Allegato 1*" del P.A.E.R. relativo alle "*Aree non idonee agli impianti eolici*".

15. Criteri localizzativi per gli impianti a biomasse:

- Gli impianti a biomasse e a biogas per produzione energetica nel territorio aperto, ad eccezione di quelli finalizzati all'autoproduzione ed alla produzione di energia commisurata alle esigenze aziendali, sono ammessi se in contiguità agli insediamenti produttivi artigianali e industriali e comunque solo se il ciclo energetico

Copia informatica per consultazione

dell'impianto sia definibile a "filiera corta". Per filiera corta s'intende l'utilizzo di risorse provenienti da un bacino di approvvigionamento compreso entro un raggio di 70 km dall'impianto, così come previsto dall'art. 1 comma 382-septies della legge 27 dicembre 2006 n. 296 e s.m.i.. A tale scopo, all'atto di deposito del progetto dell'impianto, il richiedente dovrà dimostrare la disponibilità di materia prima attraverso apposite intese di filiera.

- In alternativa all'approvvigionamento proveniente da filiera corta sono ammessi impianti alimentati da materiali per i quali sia garantita, mediante specifica certificazione (accordi quadro di filiera, accordi di cooperazione transnazionali, ecc.), l'adozione di comportamenti etici, responsabili e di gestione sostenibile delle risorse volti a tutelare l'ambiente e le popolazioni locali dei territori di provenienza della materia prima.
- Gli impianti connessi e complementari all'attività delle aziende agricole, da dimostrare con specifica documentazione così come previsto dalla normativa di settore, sono ammessi solo nelle aree con esclusiva funzione agricola con esclusione in ogni caso delle seguenti aree:
  - ambito di tutela paesaggistica della città murata di cui al successivo art. 104;
  - Riserve Naturali ed aree SIC/ZSC, così come definite dalla normativa e dalla pianificazione di settore vigente e delle aree inserite nella rete ecologica provinciale riportata nella tav. P01;
  - aree con tessitura agraria a maglia fitta e larga;
  - aree per le quali sia necessario realizzare nuova viabilità permanente.
- Gli impianti a biomassa all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, ad eccezione di quelli finalizzati all'autoproduzione ed alla produzione di energia commisurata alle esigenze aziendali, sono ammessi nelle aree a destinazione industriale e produttiva. Sono comunque da applicare le prescrizioni stabilite in merito alla provenienza della materia prima.

  Per tutti gli impianti a biomasse è prescritto l'obbligo del recupero e della trasformazione dell'energia termica mediante impiego di sistemi di cogenerazione e trigenerazione, da indicare in sede di progetto.

16. Per la installazione di impianti a biomasse dovranno essere rispettate le disposizioni di cui all'Allegato 1a al Piano di Indirizzo Territoriale (P.I.T.) con valenza di piano paesaggistico relativo a "*Norme comuni energie rinnovabili impianti di produzione di energia elettrica da biomasse - Aree non idonee e prescrizioni per il corretto inserimento nel paesaggio e sul territorio*" e le disposizioni di cui all'elaborato "*A.3 – Allegato 2*" al PAER relativo alle "*Aree non idonee per impianti di produzione dell'energia elettrica da biomasse*".

17. L'utilizzo delle biomasse è valutato in ordine alla possibilità di individuare il sito per la centrale di produzione in ambito ove sia al contempo facilmente reperibile la materia prima necessaria all'alimentazione, tenuto conto della sua capacità rigenerativa e delle condizioni riferibili alla cosiddetta filiera corta, nonché alle ripercussioni sulle infrastrutture e sul traffico. È fatto comunque divieto l'installazione di generatori di calore alimentati da biomasse privi della certificazione o certificati con una qualità inferiore a 4 stelle di cui alla classificazione disposta dal DM 7 novembre 2017, n. 186.

18. L'installazione di impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili è disciplinata dal P.A.E.R. che individua le aree non idonee ed i criteri di installazione di impianti di produzione di energia elettrica e dalla L.R. n. 11/2011 "Disposizioni di installazione di impianti di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili di energia" del 21 marzo 2011. Eventuali, successive modifiche al Piano Ambientale ed Energetico Regionale (PAER) e alla Legge sulle energie rinnovabili integreranno la disciplina del presente atto di governo del territorio anche in difetto di espresso recepimento e senza necessità di apposita variante.

Copia informatica per consultazione

19. Dovranno essere prese in considerazione le disposizioni previste dalla L.R. 39/2005 "*Norme in materia di energia*" e s.m.i e dal P.A.E.R.. In particolare: alla riqualificazione energetica del patrimonio edilizio esistente tramite l'approvvigionamento energetico da fonti rinnovabili, deve essere affiancata, come elemento sinergico, la riduzione del consumo energetico procapite; questa strategia si realizza coinvolgendo il cittadino in un processo di responsabilizzazione individuale e collettivo tramite la diffusione di una "cultura del risparmio"; dovrà essere privilegiato l'impiego di tecnologie bioclimatiche e l'utilizzo di fonti di energia rinnovabile (solare termico, fotovoltaico etc.) che dovranno risultare integrate con le architetture di progetto; dovranno essere installati impianti solari termici per la produzione di acqua calda sanitaria pari almeno al 50 per cento del fabbisogno annuale, fatto salvo documentati impedimenti tecnici (L.R. 39/2005 e s.m.i.), che dovranno risultare integrati con le architetture di progetto.

Copia informatica per consultazione

TITOLO III – Disciplina del sistema insediativo

Capo I – Definizione degli interventi edilizi

Art. 36 – Interventi edilizi

1. Gli interventi edilizi sono definiti e disciplinati dall'art. 3 del DPR 380/2001 come declinato dalla L.R. 65/2014 e s.m.i.. Eventuali modifiche ed integrazioni alle leggi suddette comportano un automatico aggiornamento delle relative definizioni. A titolo esemplificativo si elencano di seguito le principali categorie d'intervento sul patrimonio edilizio esistente:

a) *Manutenzione Ordinaria*

b) *Manutenzione Straordinaria*

c) *Restauro e risanamento conservativo (R*)

d) *Ristrutturazione Edilizia, distinta in:*

   i. *Ristrutturazione edilizia conservativa (Rc)*

   ii. *Ristrutturazione edilizia ricostruttiva (Rr),* di cui al successivo art. 38,

   iii. *Ripristino di edifici crollati o demoliti di* cui al successivo art. 39.

e) *Sostituzione edilizia*

f) *Nuova Costruzione, comprendente anche le addizioni volumetriche agli edifici esistenti non assimilate alla ristrutturazione edilizia e finalizzate alla riqualificazione ed all'adeguamento del patrimonio edilizio esistente.*

g) *Ristrutturazione urbanistica*

2. Nei casi previsti dalla disciplina di cui ai Titoli III e IV delle presenti norme, sono ammesse, *una tantum,* addizioni volumetriche al patrimonio edilizio esistente ai sensi della L.R. 65/2014 e s.m.i. art. 134 comma 1 lettera g), volte a favorire il riuso e la riqualificazione, nel rispetto delle seguenti limitazioni e condizioni:

- gli incrementi volumetrici non possono, in nessun caso, determinare la costituzione di un nuovo organismo edilizio né comportare l'aumento del numero delle unità immobiliari e/o la variazione della destinazione d'uso dell'organismo edilizio a cui sono aggregati;
- i nuovi elementi aggiunti devono essere collegati funzionalmente, in modo indissolubile, all'organismo edilizio esistente e non possono essere utilizzati separatamente né avere autonoma destinazione;
- gli ampliamenti non possono superare i 25 mq di superficie utile abitabile per edificio, e comunque non oltre il 20% del volume totale dell'edificio principale esistente ed autorizzato;
- l'organismo edilizio oggetto dell'intervento non deve essere stato interessato in precedenza da interventi dello stesso tipo;
- in alternativa all'ampliamento planimetrico, è ammissibile il rialzamento del sottotetto, al fine di renderlo abitabile, l'altezza dell'edificio oggetto del rialzamento non dovrà superare l'altezza degli edifici adiacenti esistenti;
- devono essere rispettate le distanze dai confini e dai fabbricati nonché l'altezza massima prevista per le aree

Copia informatica per consultazione

oggetto dell'intervento.

3. Gli interventi pertinenziali di cui all'art.3 comma 1 lettera e.6) del DPR 380/01 ed all'art. 135 comma 2 lettera e) della L.R. 65/14 sono ammessi nel rispetto della disciplina edilizia stabilita dal POC per i diversi ambiti territoriali ed organismi edilizi, previa verifica e valutazione del corretto inserimento paesaggistico. Gli interventi pertinenziali che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale si qualificano come nuova costruzione ai sensi del DPR 380/01 art. 3 comma 1 lettera e.6.

4. Sono in ogni caso fatte salve le valutazioni degli Enti competenti sugli immobili soggetti a tutela ai sensi della Parte II del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio.

Art.37 – Interventi di ristrutturazione edilizia conservativa

1. Sono gli interventi rivolti a trasformare un organismo edilizio mediante un insieme sistematico di opere non comportanti la demolizione del medesimo ma che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono, nel rispetto della L.R. 65/2014 e s.m.i.:

- il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio;
- l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti,;
- le eventuali innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;
- gli interventi di recupero dei sottotetti a fini abitativi eseguiti nel rispetto delle disposizioni di cui alla legge regionale 8 febbraio 2010, n. 5 (Norme per il recupero abitativo dei sottotetti).

2. Ai fini della tutela dei valori morfologici, tipologici, formali e strutturali del patrimonio edilizio esistente, gli interventi di Ristrutturazione edilizia conservativa (Rc) sono ulteriormente articolati dal POC secondo la seguente classificazione:

2.1 **Ristrutturazione edilizia conservativa tipo "A"**: ammette gli interventi previsti così come definiti ai sensi dell'art. 135, comma 2, lettera c) della LR n. 65/2014, ed inoltre sono ammessi:

a) incrementi della superficie utile per la realizzazione di nuovi orizzontamenti interni di altezza tale da garantire il rispetto dei requisiti igienico-sanitari. È consentito un modesto abbassamento della quota di calpestio al piano terra (comunque non superiore a cm 30) nel caso di edifici privi di locali interrati o seminterrati, purché siano adottate misure idonee a garantire la salubrità degli spazi.

b) È comunque consentita la ricostruzione anche a diversa quota, di solai anche al fine di rendere i sottotetti abitabili.

Tali opere non possono, in ogni caso, comportare:

- la demolizione totale o parziale del fabbricato fatta eccezione per l'eliminazione di superfetazioni o elementi incongrui;
- l'alterazione della sagoma e dei volumi esistenti;
- l'alterazione della quota e delle coperture esistenti;
- l'alterazione dei caratteri tipologici, formali e distributivi propri del fabbricato e del contesto in cui è inserito.

2.2 **Ristrutturazione edilizia conservativa tipo "B"**: ammette gli interventi di cui all'art. 135, comma 2, lettera d) della

Copia informatica per consultazione

LR n. 65/2014 con le seguenti limitazioni:

- l'alterazione dei volumi esistenti e della sagoma, fatta eccezione per modeste modifiche alle non può determinare aumenti di volume nel rispetto dei disposti di cui alla L.R. 5/2010.

Per gli edifici per i quali il POC ammette interventi di ristrutturazione edilizia conservativa di tipo B è inoltre ammessa la demolizione di volumi secondari facenti parte di uno stesso organismo edilizio e la loro ricostruzione, senza la creazione di nuove unità immobiliari, nella stessa quantità o quantità inferiore ancorché in diversa collocazione sul lotto di pertinenza, privilegiando l'accorpamento all'edificio principale, purché l'intervento consenta di leggere distintamente volumi e proporzioni, oppure dia luogo ad una soluzione architettonica unitaria ed organica.

2.3 **Ristrutturazione edilizia conservativa tipo "C"**: comprende gli interventi ammessi con la ristrutturazione di tipo "B" ed inoltre:

- la realizzazione di un cordolo perimetrale in fase di rifacimento della copertura di altezza massima di cm 30;

Per gli edifici per i quali il POC ammette interventi di ristrutturazione edilizia conservativa di tipo C sono inoltre ammessi:

- il rialzamento del piano sottotetto al fine di renderlo abitabile nei casi in cui l'altezza minima originaria del locale da rendere abitabile sia pari ad almeno cm 150 che potrà essere portata a un minimo di m 2,20, tenendo conto di una pendenza del tetto del 30% e non superando l'altezza degli edifici esistenti;
- la realizzazione di volumi tecnici nei limiti di cui all'art. 73 e, all'interno degli ambiti di trasformazione urbana di cui all'art. 9, di autorimesse pertinenziali interrate, secondo quanto previsto dall'art. 21, purché la localizzazione della rampa di accesso non intacchi l'organicità dell'area libera di pertinenza;
- la realizzazione di addizioni volumetriche finalizzate al riuso ed alla riqualificazione architettonica degli organismi edilizi esistenti, nei limiti fissati dall'art. 36 comma 2 delle presenti norme.

Tali opere non possono, in ogni caso, comportare:

- la demolizione totale o parziale del fabbricato fatta eccezione per l'eliminazione di superfetazioni o elementi incongrui e per l'esecuzione di circoscritti interventi di demolizione/ricostruzione che si rendano indispensabili per comprovati motivi di sicurezza e/o di adeguamento sismico.

Art.38 – Interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva

1. Gli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva (Rr), ove comportanti la demolizione dell'immobile, sono consentiti solo in caso di comprovata precarietà strutturale dello stesso, che dovrà essere opportunamente documentata attraverso la presentazione di idonea certificazione a firma di un tecnico abilitato completa del rilievo quotato dell'immobile.

2. Gli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva (Rr), sono quelli di cui all'art. 134 comma 1 lettera h) della L.R. 65/2014.-

Copia informatica per consultazione

Art.39 – Interventi di ricostruzione di edifici crollati o demoliti

1. Gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti per vetustà, calamità naturali, eventi bellici o cause accidentali, sono volti al ripristino delle porzioni crollate e demolite previo accertamento della originaria consistenza e configurazione.

Per gli edifici parzialmente allo stato di rudere classificati di Valore (V) nell'Allegato N1D, è prescritta la conservazione delle parti architettoniche e strutturali ancora integre e/o recuperabili mediante interventi di consolidamento coerenti con le caratteristiche architettoniche degli organismi edilizi. Gli interventi dovranno dimostrare la compatibilità ed il rispetto dei caratteri storici, architettonici e tipologici originari, anche attraverso un linguaggio contemporaneo, nel rispetto della sagoma preesistente.

Ai sensi dell'art. 3 del DPR 380/2001, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli, di cui al D.Lgs 42/2004 e s.m.i. gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti si configurano quale ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente.

Copia informatica per consultazione

Capo II – Il sistema insediativo

Art.40– Tessuti storici (CS)

1. Sono le parti identificate all'interno dei centri del sistema urbano del P.S. presenti al 1823 (catasto leopoldino) e riconosciute di valore storico, culturale ed architettonico, individuabili sia nei singoli edifici e complessi, sia nell'insieme dell'impianto insediativo, delle aree inedificate e degli spazi pubblici.

2. I tessuti storici (CS) e l'intero sistema originario della struttura insediativa storica (capoluogo e frazioni principali) ed il rapporto tra percorso generatore ed insediamento generato sono riconosciuti quale invariante Strutturale del territorio. Costituiscono elementi di invarianza:

- il rapporto storicizzato edificio/suolo definito dall'assetto morfologico e plano – altimetrico del terreno e dalle relative opere di contenimento e di sistemazione esterna;
- il rapporto storicizzato edificio/strada definito dai principali allineamenti planimetrici e dalle opere di connessione (distacchi dal filo stradale, recinzioni, logge o porticati, etc);
- rapporto storicizzato edificio/tessuto insediativo definito dagli allineamenti stradali, dal numero di piani e dai caratteri tipologici e morfologici degli edifici;
- la residenzialità nei centri storici quale elemento generatore della città antica e presupposto indispensabile alla conservazione dell'originaria identità di luogo urbano.

3. All'interno dei tessuti storici sono vietati interventi edilizi di nuovo impianto; sono consentiti esclusivamente interventi volti alla tutela e valorizzazione dei caratteri tipologici, morfologici e formali degli edifici esistenti, delle loro pertinenze e degli spazi vuoti, nonché di tutte le componenti che concorrono a definire gli elementi di invarianza descritti al punto 2. È inoltre ammessa la realizzazione di volumi tecnici nella misura strettamente necessaria per il superamento delle barriere architettoniche degli edifici ove non vi siano alternative progettuali e di ogni altra normativa tecnica di settore, purché ubicati in posizioni non visibili da strade e spazi pubblici e realizzati con soluzioni integrate sotto il profilo storico architettonico e percettivo.

4. I tessuti storici sono destinati prevalentemente e prioritariamente alla residenza e ai relativi servizi pubblici o di interesse pubblico. All'interno dei tessuti storici (CS) sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

a) residenziale
b) artigianale complementare alla residenza
c) commerciale, limitatamente agli esercizi di vicinato;
d) turistico –ricettiva;
e) direzionale,
f) di servizio.

A tal fine la disciplina di distribuzione e localizzazione delle funzioni di cui all'art. 98 della L.R. 65/2014 e s.m.i. individua le funzioni ammesse e regola i mutamenti delle destinazioni d'uso degli immobili, ivi comprese le aree di pertinenza e gli spazi aperti.

5. I progetti relativi agli immobili di cui al presente articolo devono documentare gli elementi tipologici, formali e strutturali che qualificano il valore degli immobili stessi e dimostrare la compatibilità degli interventi proposti con

Copia informatica per consultazione

la tutela e la conservazione dei suddetti elementi. Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sono realizzati nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio.

6. Il Piano Operativo riconosce gli spazi aperti di pertinenza edilizia (orti, giardini, etc) compresi all'interno dei tessuti storici (CS) come elementi di invarianza Strutturale del territorio. A tal fine tali spazi sono individuati come aree sottoposte a tutela integrale, da conservare e valorizzare nel rispetto delle loro caratteristiche e funzioni originarie. Tali aree devono conservare l'unitarietà formale storicizzata, mantenendo gli assetti vegetazionali, gli impianti arborei ed arbustivi, le opere di arredo, nonché gli elementi decorativi che si mostrano con essa coerenti; è vietato il frazionamento attraverso recinzioni o separazioni fisiche permanenti di qualsiasi natura. E' vietato l'abbattimento di qualsiasi pianta di alto o medio fusto salvo nei casi di morte della pianta o di dimostrato pericolo e/o danneggiamento degli edifici adiacenti; in tal caso si dovrà provvedere al reimpianto in pari numero nel rispetto delle specie arboree e arbustive e delle sedi di impianto originarie. Gli spazi aperti di pertinenza edilizia ubicati all'interno dei tessuti storici mantengono la destinazione a verde anche in caso di cambio di destinazione d'uso dell'edificio di cui costituiscono pertinenza e non possono essere utilizzate per altri usi o funzioni.

È vietata qualsiasi forma di nuova edificazione (anche interrata) incluse le costruzioni precarie o provvisorie (serre, baracche, capanni, ecc) o per deposito di materiali, nonché la realizzazione di piscine (interrate o fuori terra) e di campi da tennis.

Le presenti disposizioni valgono sia per le aree espressamente individuate con apposita sigla (O – Gp) che per le aree con la medesima destinazione ma contrassegnate con la sigla (CS) in quanto di dimensioni più contenute ed in stretto rapporto di pertinenzialità con l'edificato.

7. All'interno degli Ambiti di trasformazione di cui all'art. 71 del P.S. sono individuati con apposito segno grafico nella Tav.P3, su base C.T.R. aggiornata in scala 1: 2.000, i seguenti tessuti storici CS):

CS5_1	Nucleo storico di Ulignano
CS 12_1	Centro storico di San Gimignano
CS 17_1	Borgo di Santa Lucia
CS 20_1	Centro storico di Castel San Gimignano

8. CS 5/1 - Nucleo storico di Ulignano: Il POC riconosce il primo nucleo insediativo della frazione di Ulignano quale tessuto consolidato storico da salvaguardare e valorizzare. A tal fine gli interventi sugli immobili, sui complessi edilizi e sulle aree libere ricadenti all'interno del tessuto storico, debbono perseguire la loro riqualificazione attraverso la ripulitura dell'involucro edilizio da superfetazioni e aggiunte successive; l'identificazione dei caratteri tipologici e morfologici di pregio da sottoporre a tutela; la sistemazione delle aree di pertinenza degli edifici con l'eliminazione delle strutture precarie e di ogni altro elemento incongruo; il rifacimento e la manutenzione della viabilità pubblica e di interesse pubblico. L'Amministrazione Comunale potrà predisporre uno specifico strumento di dettaglio per la tutela e la valorizzazione del patrimonio insediativo, che individui e disciplini gli interventi relativi agli organismi edilizi ed alla riqualificazione del sistema degli spazi di mobilità e di relazione (spazi pubblici, percorsi,aree verdi, ecc) anche in rapporto con il territorio rurale circostante. Nelle more della formazione di tale strumento, sul patrimonio edilizio esistente sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia conservativa di tipo A ai sensi dell'art. 37 delle presenti norme da attuarsi attraverso

Copia informatica per consultazione

intervento edilizio diretto. Sono consentite le destinazioni d'uso di cui al precedente comma 4.

9. CS 12/1 - Centro storico di San Gimignano: Al fine di preservare l'alto valore storico-artistico, culturale e paesaggistico del centro storico di San Gimignano, dichiarato patrimonio dell'umanità dall'UNESCO, è prescritto il rispetto assoluto dei caratteri distintivi (tipologici, morfologici, stilistici e formali) del patrimonio architettonico esistente e, più in generale, del tessuto edilizio consolidato comprensivo dei manufatti minori (edicole, tabernacoli, etc) e degli spazi aperti sia pubblici che privati.

Tutti gli interventi edilizi devono rispettare le prescrizioni contenute nel Decreto n. 129 del 13 settembre 2017 del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo.

In coerenza con gli indirizzi del Piano Strutturale, il POC fa proprio il Piano Particolareggiato per il centro storico redatto dal Prof. Ludovico Quaroni (Piano Quaroni); pertanto per intervenire sugli immobili e nelle aree ricomprese all'interno del centro storico di San Gimignano, debbono osservarsi tutte le indicazioni e prescrizioni del Piano Quaroni con particolare riferimento alle schede riassuntive riferite a ciascuna UMI (unità minima d'intervento) e ai dati di analisi e di progetto ivi contenuti.

La disciplina del Piano Quaroni relativa alle destinazioni d'uso, attuali e previste, dei singoli immobili o di porzioni di essi ricadenti all'interno del centro storico di San Gimignano, ha valore ed efficacia di disciplina di distribuzione e localizzazione delle funzioni ai sensi e per gli effetti dell'art. 98 della L.R. 65/2014 e s.m.i..

Fino a quando non entrerà in vigore una nuova disciplina urbanistico – edilizia di dettaglio relativa al centro storico di San Gimignano le definizioni degli interventi ammessi dal Piano Quaroni sono così sostituite:

Piano Quaroni	*Piano Operativo*
Categoria d'intervento: A	Manutenzione ordinaria
Categoria d'intervento: B	Manutenzione straordinaria
Categoria d'intervento: C	Restauro e risanamento conservativo
Categoria d'intervento: D1	Restauro e risanamento conservativo
Categoria d'intervento: D2	Ristrutturazione edilizia conservativa tipo A
Categoria d'intervento: D3	Ristrutturazione edilizia conservativa tipo B
Categoria d'intervento: E	Ristrutturazione edilizia ricostruttiva

Per le aree riclassificate dal POC e quindi non più ricadenti all'interno del tessuto storico (CS) sono superate le previsioni contenute nella schedatura del Piano Quaroni.

All'interno del centro storico di San Gimignano è vietata in ogni caso:

- interventi edilizi di nuovo impianto;
- la realizzazione di piscine, interrate o fuori terra, e di campi da tennis nelle aree di pertinenza degli edifici;
- la realizzazione di nuovi abbaini sulle coperture;
- l'apertura di nuovi accessi carrabili;
- l'installazione esterna degli apparecchi di climatizzazione sia sulle facciate che sui tetti;
- l'installazione di pannelli fotovoltaici sia a terra che sui tetti e dei pannelli solari termici limitatamente al perimetro del sito UNESCO.

All'interno del centro storico di San Gimignano sono identificate con apposito segno grafico nella Tav. P3 su base

Copia informatica per consultazione

C.T.R. aggiornata in scala 1:2.000 le seguenti aree di riqualificazione con destinazione mista e/o per usi specialistici di cui all'art. 50 delle presenti norme:

RQr 12_1	Area ex cantine Bruni – Via Quercecchio
RQm 12_2	Area di recupero per servizi socio-sanitari: Complesso ospedaliero di S. Fina, S. Gimignano (PdR approvato con DCC n°82 del 16/01/2014 e convenzionato)
RQm 12_3	Area di recupero con destinazione mista: Ex convento di San Domenico, S.Gimignano

Nell'ambito di tali interventi il POC individua le seguenti aree a prevalente o totale destinazione pubblica o di interesse pubblico:

RQm 12_2	Area di recupero per servizi socio-sanitari: Complesso ospedaliero di S. Fina, S. Gimignano (PdR approvato con DCC n°82 del 16/01/2014 e convenzionato)
RQm 12_3	Area di recupero con destinazione mista: Ex convento di San Domenico, S.Gimignano

Nelle Schede normative e di indirizzo (Allegato N1A) è contenuta la disciplina d'intervento riferita a ciascuna delle aree di riqualificazione.

Con riguardo agli spazi aperti sono sottoposti a tutela integrale nella loro consistenza materiale e vegetazionale, con inclusione delle opere di arredo e degli elementi decorativi, sia gli orti e i giardini privati sia i parchi e i giardini pubblici cittadini. A tal fine sono consentiti unicamente interventi di manutenzione e di restauro; sono vietati i frazionamenti attraverso recinzioni o separazioni fisiche permanenti di qualsiasi natura e le pavimentazioni, anche in modo permeabile, oltre il 30% della superficie. Gli orti e i giardini privati devono conservare la propria originaria funzione a servizio della residenza e non seguono gli eventuali mutamenti di destinazione d'uso dei locali a cui sono in servizio. Gli impianti arborei ed arbustivi originari devono essere conservati e completati mediante il reintegro degli esemplari mancanti, morti o ammalorati, nel rispetto delle specie e delle sedi di impianto originarie.

10. CS 17/1 - Borgo di Santa Lucia: il POC riconosce il borgo di Santa Lucia quale tessuto consolidato storico connotato da condizioni di degrado. Il recupero dei complessi edilizi, degli immobili o parti di essi e delle aree libere ricadenti all'interno del borgo di Santa Lucia, si attua attraverso la disciplina di dettaglio definita nella Tav. P3 – Centro Storico di Santa Lucia: disciplina del patrimonio edilizio esistente.

Il POC prevede in particolare:

- la riqualificazione e la valorizzazione della piazza centrale che, con la chiesa e gli altri edifici che vi prospettano, costituisce un tipico esempio d' impianto di borgo rurale;
- il collegamento con il Parco di S. Lucia (TRm 18_1) attraverso un percorso organico che consenta un progressivo passaggio dall'area sportiva al paesaggio agrario, originariamente integrato al centro storico;
- il recupero a funzioni compatibili degli organismi edilizi ad oggi inutilizzati;
- la complessiva valorizzazione del borgo attraverso il riconoscimento dei tratti identitari da sottoporre a tutela.

11. CS 10/1 - Centro storico di Castel San Gimignano: Il Piano Operativo riconosce il centro storico di Castel San Gimignano quale ambito connotato da episodi di degrado e ne prescrive la riqualificazione e la valorizzazione attraverso uno specifico Piano di Recupero, di iniziativa pubblica o privata, avente i contenuti stabiliti dal vigente regolamento edilizio comunale. Il Piano di Recupero individua le singole UMI e assicura la tutela e la

Copia informatica per consultazione

conservazione dei caratteri di pregio del centro storico di Castel San Gimignano attraverso una rigorosa disciplina di recupero dei complessi edilizi, degli immobili, degli isolati e delle aree libere ricadenti all'interno di tale ambito. Il Piano di Recupero prevede in particolare:

- il restauro della cinta muraria risalente ai primi del sec. XIV di altissimo valore storico e culturale;
- la realizzazione di una passeggiata con sistemazione a verde lungo il perimetro della suddetta cinta muraria;
- il recupero a funzioni compatibili degli organismi edilizi ad oggi inutilizzati;
- la complessiva valorizzazione del borgo attraverso il riconoscimento dei tratti identitari da sottoporre a tutela.
- A tal fine il Piano di Recupero individua le unità minime d'intervento (UMI) e contiene per ciascuna UMI:
- l'indagine storica con l'identificazione delle fasi di crescita degli organismi edilizi;
- l'analisi tipo – morfologica con l'individuazione dello schema d'impianto Strutturale e distributivo originario e dei caratteri architettonici di pregio;
- lo stato di conservazione del patrimonio edilizio e delle aree libere e la classificazione in base al valore architettonico e ambientale;
- la disciplina tecnica per il recupero degli edifici, con indicazione delle modalità d'intervento, delle destinazioni d'uso ammissibili, dei materiali e delle soluzioni architettoniche da adottare;
- una specifica disciplina d'intervento per le aree libere, riferita sia agli spazi pubblici o di uso pubblico, sia a quelli privati, con indicazione dei materiali da impiegare per pavimentazioni, recinzioni e sistemazioni esterne in generale, degli elementi di arredo e dei sistemi di illuminazione;
- l'analisi del reticolo stradale, corredata da una specifica disciplina tecnica, finalizzata al riconoscimento ed alla ricomposizione dell'originaria maglia insediativa storica.

Il Piano di Recupero può prevedere interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione urbanistica. In assenza di Piano di Recupero sono ammessi interventi fino al restauro e risanamento conservativo di cui all'art. 36 delle presenti norme.

Nel rispetto degli obiettivi e degli indirizzi sopra enunciati, in alternativa alla redazione del Piano di Recupero, l'Amministrazione comunale potrà definire una disciplina di dettaglio che stabilisca le strategie generali e la disciplina di intervento per categorie ed ambiti.

All'interno del centro storico di Castel San Gimignano è individuata con apposito segno grafico nella Tav.P3, la seguente "Area di riqualificazione con destinazione residenziale" di cui all'art. 43 delle presenti norme:

RQr 20_1	Area compresa tra la piazza della chiesa e il lato nord della cinta muraria

Nelle Schede normative e di indirizzo (Allegato N1A) è contenuta la disciplina d'intervento riferita all'area di riqualificazione sopra indicata.

12. I tessuti storici (CS) hanno il valore e l'efficacia delle zone A di cui al d.m.1444/1968.

Copia informatica per consultazione

Art.41 – Tessuti residenziali consolidati (RE)

1. Sono le aree caratterizzate dalla presenza di tessuti insediativi prevalentemente residenziali d'impianto ottocentesco o del primo novecento, di recente formazione o tuttora in corso di formazione, realizzate con o senza piano attuativo o caratterizzati da carenza di disegno urbano e eterogeneità delle tipologie edilizie. Tali aree sono individuate all'interno degli Ambiti di trasformazione di cui all'art. 71 del Piano Strutturale e perimetrate nella Tav. P3 su base C.T.R. aggiornata in scala 1:2.000.

2. All'interno dei tessuti residenziali consolidati (RE)sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

a) residenziale;
b) artigianale complementare alla residenza;
c) commerciale, limitatamente agli esercizi di vicinato;
d) direzionale;
e) turistico –ricettiva, limitatamente alle destinazioni già in essere all'adozione del POC;
f) di servizio.

3. I Tessuti residenziali consolidati hanno il valore e l'efficacia delle zone B di cui al d.m. 1444/1968 e si suddividono in:

RE 1	Tessuti residenziali densi ad edificazione continua
RE 2	Tessuti residenziali consolidati omogenei con edilizia discontinua
RE 3	Tessuti residenziali consolidati con edilizia ad omogeneità limitata
RE 4	Tessuti residenziali di recente formazione o in via di completamento

4. RE1 - Tessuti residenziali densi ad edificazione continua

Sono tessuti residenziali caratterizzati da una densità d'impianto con edificazione continua filo strada, di formazione ottocentesca o del primo novecento, ovvero villini isolati risalenti al medesimo periodo. All'interno di tali tessuti sono ammessi interventi sul patrimonio edilizio esistente, tramite intervento edilizio diretto, fino alla ristrutturazione edilizia di tipo A come definita all'art. 37 comma 2.1 delle presenti norme.

5. RE2 - Tessuti residenziali consolidati omogenei con edilizia discontinua

Sono tessuti residenziali consolidati omogenei con edilizia discontinua isolata sul lotto, risalenti al secondo novecento. All'interno di tali tessuti sono ammessi interventi sul patrimonio edilizio esistente, tramite intervento edilizio diretto, fino alla ristrutturazione edilizia di tipo B come definita all'art. 37 comma 2.2 delle presenti norme.

6. RE3 - Tessuti residenziali consolidati con edilizia ad omogeneità limitata

Sono tessuti residenziali consolidati con edilizia ad omogeneità limitata, talora con tessuto funzionalmente promiscuo. All'interno di tali tessuti sono ammessi interventi sul patrimonio edilizio esistente, tramite intervento edilizio diretto, fino alla ristrutturazione edilizia di tipo C come definita all'art. 37 delle presenti norme.

7. RE4 - Tessuti residenziali di recente formazione o in via di completamento

Copia informatica per consultazione

Sono tessuti residenziali di recente formazione o in via di completamento, con tipi edilizi ad edificazione continua interna al lotto (case a schiera, case in linea, etc). Sono ivi compresi gli interventi in corso di realizzazione per i quali sono stati rilasciati i necessari titoli abilitativi e sono iniziati i lavori alla data di adozione del presente POC. All'interno di tali tessuti sono ammessi interventi sul patrimonio edilizio esistente, tramite intervento edilizio diretto, fino alla ristrutturazione edilizia di tipo C come definita all' 37 delle presenti norme.

8. Episodi incoerenti con il contesto urbano ed ambientale ed edifici di scarso pregio

All'interno dei tessuti residenziali consolidati il POC. individua i singoli episodi di forte discontinuità con il tessuto adiacente caratterizzati da elementi di incongruenza con il contesto di riferimento. Sono quindi identificati con gli appositi simboli nella Tav. P3:

- (●) Gli edifici di scarso pregio da riqualificare, per i quali è ammesso l'intervento edilizio diretto fino alla ristrutturazione edilizia di tipo C e la ristrutturazione edilizia ricostruttiva di cui all'art. 37 delle presenti norme, con la possibilità di realizzare il rialzamento di un piano per gli edifici con il solo piano terra.
- (*) Gli edifici che determinano episodi incoerenti con il contesto, per i quali è ammesso l'intervento edilizio diretto fino alla sostituzione edilizia nel rispetto della SE e del Volume esistente. In presenza di particolari condizioni di degrado l'amministrazione comunale potrà individuare gli interventi di riqualificazione attraverso ristrutturazione urbanistica, con le procedure della rigenerazione urbana di cui all'art. 125 della L.R. 65/2014 e s.m.i.. In tal senso dovranno essere individuate le aree di riqualificazione di interesse pubblico nonché le eventuali aree di trasferimento/atterraggio dei volumi ricostruiti.
- (▲) Gli edifici per i quali è ammesso l'intervento di ristrutturazione edilizia ricostruttiva di cui all'art. 38 delle presenti norme
- (⬟) Per l'edificio identificato sono ammessi interventi di adeguamento dell'accessibilità mediante la realizzazione di rampa pedonale a quota inferiore al piano di campagna per l'accesso ai locali seminterrati
- (■) Per gli edifici contraddistinti da questo simbolo si ammettono interventi fino alla ristrutturazione edilizia ricostruttiva di cui all'art. 134, comma 1, lett. h) punto 2 della Lr 65/2014. Per la porzione di immobile di proprietà privata è ammessa la destinazione d'uso residenziale limitatamente all'utilizzo come autorimessa pertinenziale privata. Per la porzione di immobile di proprietà pubblica sono ammesse tutte le funzioni pubbliche, previa approvazione del progetto definitivo da parte della Giunta Comunale.

Art.42 – Tessuti produttivi esistenti (TP)

1. Sono le aree caratterizzate dalla presenza di tessuti insediativi di tipo produttivo, consolidati o in corso di completamento, in cui sono insediate in larga prevalenza attività artigianali o industriali. Tali aree sono individuate all'interno degli Ambiti di trasformazione definiti dal Piano Strutturale e perimetrate nella Tav. P5 su base C.T.R. aggiornata in scala 1:2.000.

2. All'interno dei tessuti produttivi esistenti (TP) sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- industriale e artigianale;
- commerciale al dettaglio, limitatamente agli esercizi di vicinato;
- direzionale;

Copia informatica per consultazione

- di servizio e opere pubbliche e/o di interesse pubblico;
- commerciale all'ingrosso e depositi, compresi depositi di merci a cielo aperto.

È inoltre ammesso l'utilizzo di immobili a destinazione industriale o commerciale per usi connessi all'attività agricola, secondo le modalità previste dall'art. 75 della L.R. 65/2014 e s.m.i.e dal Regolamento di Attuazione n. 63R/2016, senza che ciò determini mutamento della destinazione d'uso degli immobili stessi.

3. All'interno dei tessuti produttivi esistenti non è ammessa la realizzazione di nuovi alloggi di servizio. Sugli alloggi esistenti sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia di tipo C come definita all'art. 37 delle presenti norme

4. È vietato l'insediamento di aziende a rischio d'incidente rilevante, limitatamente ai soli stabilimenti che detengono sostanze pericolose in quantità superiori ai limiti indicati nell'Allegato 1 del d.lgs. 17 agosto 1999 n. 34 come modificato ed integrato dal d.lgs. 21 settembre 2005 n.238. Sono ammesse le industrie insalubri riconducibili alla prima classe di cui all'art. 216 del T.U.LL.SS. 27 luglio 1934 n. 1265, a condizione che l'esercente l'attività dimostri che, per l'introduzione di nuovi metodi o speciali cautele, l'esercizio della stessa non rechi alcun nocumento alla salute del vicinato e ottenga, in tal senso, il parere favorevole dell'Azienda U.S.L., dell'A.R.P.A.T. e degli altri organi competenti.

5. Gli interventi all'interno dei tessuti produttivi esistenti sono finalizzati:

- al mantenimento e miglioramento degli equilibri insediativi, anche mediante incremento delle dotazioni di parcheggio ad uso privato e delle superfici permeabili di pertinenza.
- alla riqualificazione degli assetti insediativi e degli spazi pubblici, anche mediante il ridisegno o la sostituzione dell'edificato di scarsa qualità estetica e costruttiva, privilegiando i linguaggi dell'architettura contemporanea.
- ad una migliore efficienza energetica degli insediamenti produttivi attraverso il contenimento dei consumi energetici e l'impiego di fonti energetiche rinnovabili.

6. Nel rispetto delle finalità di cui al comma precedente sono consentiti, tramite intervento edilizio diretto, interventi sugli edifici esistenti fino alla ristrutturazione edilizia ricostruttiva come definita all'art. 38 delle presenti norme. È ammessa la sostituzione edilizia di cui all'art. 39 in presenza di edifici di scarsa qualità estetica e costruttiva, in pessimo stato di conservazione e inadeguati a rispondere dal punto di vista prestazionale alle esigenze di sviluppo e riorganizzazione delle attività produttive insediate.

Sono altresì consentiti interventi di completamento del tessuto edilizio esistente anche tramite addizione di volumi o sopraelevazione, nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

- Rapporto di copertura: Rc max 60%
- Altezza massima: H max 15 ml.

7. Nella realizzazione degli ampliamenti debbono rispettarsi le seguenti prescrizioni:

- Dovrà essere rispettato l'allineamento sul fronte strada degli edifici esistenti.
- Dovrà essere assicurata la coerenza architettonica ed il corretto inserimento dei nuovi volumi rispetto all'edificio preesistente ed al contesto di riferimento.
- Dovrà essere verificata la dotazione di parcheggi di cui agli artt. 19 e 20 nel rispetto delle vigenti norme statali e regionali.

Copia informatica per consultazione

- All'interno del lotto dovrà essere garantita una superficie permeabile, come definita all'art. 20 delle presenti norme, non inferiore al 25% dell'intera superficie.
- Dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti necessari per il contenimento dei consumi energetici ed idrici degli edifici in applicazione delle disposizioni del vigente Regolamento Edilizio comunale in materia di bioedilizia, risparmio energetico e sviluppo delle fonti rinnovabili e nel rispetto della normativa nazionale e regionale in materia.
- In caso di ampliamenti con estensione di superficie superiore o uguale 100 mq è obbligatoria l'installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili in modo tale da garantire una produzione energetica non inferiore a 5 kw per unità produttiva.

8. Il POC conferma le previsioni e le potenzialità residue del previgente PRG in riferimento alle seguenti zone "D" soggette a piani urbanistici attuativi già approvati e convenzionati:

PIP in loc. Fugnano	SE residua: 3.500 mq.
Piano di lottizzazione industriale in loc. Palagetta – Badia a Elmi	SE residua: 7.000 mq.

All'interno del PIP il lotto residuo di proprietà comunale potrà essere utilizzato per funzioni pubbliche o di interesse pubblico legate all'attività istituzionale dell'Ente.

Per l'area PIP in loc. Fugnano, alla scadenza delle convenzioni di assegnazione dei lotti, sono ammesse le destinazioni funzionali di cui al comma 2 del presente articolo, nel rispetto delle disposizioni dell'art. 18 delle NTA.

9. È ammessa la possibilità di realizzare strutture leggere in legno o ferro, semplicemente appoggiate al suolo (tettoie e simili) a servizio delle attività produttive nel limite del 30% della superficie coperta degli edifici esistenti. La realizzazione di tali strutture, comunque non assimilabili a volumetrie edilizie, è subordinata alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione applicati nella misura minima ed alla sottoscrizione di un atto d'obbligo unilaterale, in cui la proprietà si impegna a demolire le strutture una volta cessata l'attività, fornendo in proposito idonee garanzie. Il Consiglio Comunale stabilisce le forme di garanzia in sede di approvazione dello schema di atto d'obbligo.

10. "Nell'area identificata con il simbolo TP* sono ammesse attività di servizio e funzionali all'attività produttiva esistente, quali spazi di manovra e movimentazione mezzi e materiali, con esclusione di qualsiasi intervento edificatorio o altre trasformazioni di carattere permanente che comportino l'impermeabilizzazione del suolo. Tale area concorre alla determinazione della superficie permeabile complessiva del lotto".

Art. 43 – Aree di riqualificazione con destinazione residenziale (RQr)

1. Sono le aree di riqualificazione urbanistica e paesaggistica connotate da condizioni di degrado, a prevalente destinazione residenziale, coincidenti con gli Ambiti di trasformazione o comprese all'interno di Ambiti di trasformazione più vasti, individuate secondo i criteri stabiliti dal Piano Strutturale, anche a seguito di specifiche varianti, e perimetrate in parte nella Tav. P1 "Disciplina e uso del suolo per le aree agricole" su base C.T.R. in scala 1:10.000 ed in parte nella Tav. P3 "Disciplina per la gestione e la trasformazione degli assetti insediativi" su

Copia informatica per consultazione

base C.T.R. aggiornata in scala 1:2.000.

2. Il risanamento ed il riuso delle aree connotate da condizioni di degrado assume rilevanza strategica per i processi di sviluppo sostenibile del territorio nonché per la riqualificazione e valorizzazione del patrimonio insediativo e ambientale. Sono fatti salvi i casi in cui risultino ancora insediate attività produttive che non è possibile delocalizzare.

3. Il POC in conformità ai disposti di cui all'art. 100 comma 3 del P.S. riconosce le seguenti aree di riqualificazione a destinazione residenziale (RQr):

RQr 3_1	Ambito di riqualificazione della ex cartiera di San Galgano
RQr 5_1	Recupero annessi ex agricoli in loc. Ulignano, Via Sottobosco
RQr 5_2	Recupero annessi ex agricoli in loc. Ulignano posti sul retro di Viale Valdelsa
RQr 9_1	Ambito di riqualificazione dell'ex azienda agricola Buonriposo
RQr 11_1	Ambito di riqualificazione dell'area ex produttiva CMM in loc. Strada
RQr 12_1	Area ex cantine Bruni – Via Quercecchio
RQr 13_1	Recupero area ex Mugnaini in loc. Pecciarino
RQr 13_2	Area di recupero e ricucitura in loc. Pod. Le Mosse
RQr 13_3	Area degradata da riqualificare in loc. Pod. Le Mosse
RQr 14_1	Area ex produttiva in loc. Fugnano – Belvedere – Le Mosse
RQr 17_1	Recupero annessi ex agricoli in loc. Santa Lucia
RQr 20_1	Area compresa tra la piazza della chiesa e il lato nord della cinta muraria, loc. Castel San Gimignano

4. La disciplina specifica riferita alle aree di cui al comma 3 è contenuta nelle "Schede normative e di indirizzo" il cui repertorio completo è contenuto nell'Allegato N1A delle presenti norme. In ciascuna scheda sono tra l'altro indicati:

- Il soggetto (pubblico e/o privato) cui compete l'iniziativa per l'attuazione dell'intervento di riqualificazione.
- Le finalità dell'azione di riqualificazione.
- Lo strumento previsto per l'attuazione dell'intervento (piano attuativo, intervento diretto, intervento convenzionato).
- Le modalità, i tempi e le fasi di attuazione con l'eventuale identificazione delle UMI.
- I dimensionamenti, le destinazioni d'uso ammissibili e la disciplina urbanistica di dettaglio.
- La definizione dell'impianto urbanistico generale (viabilità, aree per standard a verde e a parcheggi, aree edificabili, distanze minime, etc).
- Gli interventi e/o le attrezzature pubbliche o di interesse pubblico da realizzarsi contestualmente all'intervento di riqualificazione.
- Le quote da assegnare per alloggi di edilizia residenziale con finalità sociali in misura non inferiore al 10% della volumetria recuperata (ove previsto).
- Gli obblighi e le prescrizioni da riportare nell'eventuale convenzione o atto unilaterale d'obbligo che dovrà regolamentare la realizzazione dell'intervento ed i rapporti tra le parti.

Copia informatica per consultazione

- Le invarianti strutturali e le eventuali discipline speciali riferite all'area d'intervento.
- La disciplina degli immobili e delle aree comprese nell'area di riqualificazione in caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del Piano Operativo in difetto di approvazione del progetto edilizio.
- La fattibilità geologica dell'intervento.
- Le misure di compensazione e mitigazione derivanti dal processo di valutazione integrata.

5. Per la realizzazione degli interventi, da attuarsi secondo quanto specificato per ciascuna area nelle succitate "Schede normative e di indirizzo" (Allegato N1A), valgono le seguenti disposizioni generali:

- Il progetto dovrà armonizzarsi con il contesto ambientale di riferimento e perseguire il recupero e la valorizzazione urbanistica dell'area, conservando ogni elemento significativo preesistente che permetta, anche dopo l'intervento, la lettura dell'impianto originario.
- Il recupero degli edifici dovrà salvaguardare ogni elemento significativi e/o di pregio e consentire, attraverso la conservazione dei segni distintivi, la riconoscibilità dei caratteri tipologici e morfologici preesistenti.
- Il progetto dovrà essere inserito correttamente nel contesto urbano ed ambientale, tenendo conto in particolare degli edifici esistenti, ove presenti, e dei loro caratteri tipo-morfologici e qualitativi.
- La quota del piano terreno non potrà essere superiore a cm 100 rispetto alla quota del piano di campagna originario.
- All'interno dell'area dovrà essere garantita una superficie permeabile, come definita all'art. 20 delle presenti norme, non inferiore al 35% dell'intera superficie dell'area.
- La convenzione da allegare ai piani attuativi e/o ai progetti convenzionati, nei casi in cui sia dimostrata l'impossibilità e/o l'inopportunità di reperire gli standard all'interno dell'area, potrà prevedere procedure di monetizzazione finalizzate all'attuazione di standard già programmati dall'A.C. e specificamente individuati ed ubicati.
- Dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti necessari per il contenimento dei consumi energetici ed idrici degli edifici in applicazione delle disposizioni del vigente Regolamento Edilizio comunale in materia di bioedilizia, risparmio energetico e sviluppo delle fonti rinnovabili e nel rispetto della normativa nazionale e regionale in materia.
- Per tutti gli interventi di recupero posti in zona extraurbana dovrà essere sottoscritta apposita convenzione con l'Amministrazione Comunale con la quale vengono assunti tutti gli impegni per la fornitura dei servizi essenziali (acqua, gas, energia elettrica, smaltimento reflui, etc) ed il potenziamento delle reti laddove ritenuto necessario dall'ente gestore.

6. Le previsioni di cui al presente articolo perdono efficacia nei termini previsti dall'art. 95 della L.R. 65/2014 e s.m.i..

7. L'ammissibilità degli interventi di cui al presente articolo resta subordinata alla verifica puntuale della effettiva consistenza degli edifici esistenti in termini di SE e Volume; in caso di discordanze con i dati riportati nelle Schede normative e di indirizzo (All. N1) saranno proporzionalmente ridotte le quantità da recuperare.

Art. 44 - Aree di integrazione e completamento dei tessuti residenziali esistenti (CPr)

Copia informatica per consultazione

1. Sono le aree libere, di limitata estensione, collocate in tessuti già urbanizzati a prevalente destinazione residenziale e perimetrate nella Tav. P3 su base C.T.R. aggiornata in scala 1:2.000, nelle quali sono possibili modesti interventi di nuova edificazione o di addizione volumetrica finalizzati al completamento sia formale che funzionale del tessuto edilizio.

2. Il POC individua all'interno degli Ambiti di trasformazione definiti dal Piano Strutturale le seguenti aree di integrazione e completamento dei tessuti residenziali esistenti:

CPr 4_1	Area di completamento del tessuto edilizio in loc. Pancole
CPr 5_1	Ricucitura del tessuto edilizio in loc. Crocetta
CPr 5_2	Addizione di volumi all'interno di un lotto esistente in loc. Ulignano, Viale Valdelsa
CPr 16_1	Addizione di volumi all'interno di un lotto esistente in loc. Santa Chiara
CPr 20_1	Lotto libero a ricucitura del tessuto edilizio in loc. Castel San Gimignano
CPr 20_2	Lotto di completamento in loc. Castel San Gimignano

3. La disciplina specifica riferita alle aree di cui al comma 2 è contenuta nelle "Schede normative e di indirizzo" il cui repertorio completo è contenuto nell'Allegato N1A delle presenti norme. In ciascuna scheda sono tra l'altro indicati:

- Lo strumento previsto per l'attuazione dell'intervento.
- Il dimensionamento, le destinazioni d'uso ammissibili e la disciplina urbanistica di dettaglio.
- La definizione dell'impianto urbanistico generale (viabilità, aree per standard a verde e a parcheggi, aree edificabili, distanze minime, etc), attraverso la definizione di uno specifico Schema Direttore.
- Le eventuali attrezzature pubbliche o di interesse pubblico da realizzarsi contestualmente all'intervento di completamento.
- La disciplina degli immobili e delle aree comprese nell'area di completamento in caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del Piano Operativo in difetto di approvazione del progetto edilizio.
- La fattibilità geologica dell'intervento.
- Le eventuali misure di compensazione e mitigazione derivanti dal processo di VAS.
- La presenza di Beni Paesaggistici individuati dal vigente PIT-PPR.

4. Ferme restando le limitazioni e/o prescrizioni contenute nelle succitate "Schede normative e di indirizzo", nelle aree di cui al presente articolo il Piano Operativo si attua di norma tramite intervento edilizio diretto e sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

a) residenziale;
b) commerciale al dettaglio, limitatamente agli esercizi di vicinato;
c) direzionale;
d) di servizio.

Valgono inoltre le seguenti disposizioni generali:

- Nella redazione del progetto si dovrà tener conto del contesto ambientale di riferimento e delle costruzioni circostanti e dei loro caratteri tipo-morfologici e qualitativi.

Copia informatica per consultazione

- Dovrà essere rispettato l'allineamento sul fronte strada degli edifici esistenti.
- Salvo diverse e/o specifiche disposizioni contenute nelle "Schede normative e di indirizzo", il carattere architettonico dei nuovi edifici dovrà essere riferito a modelli tipologici legati alla tradizione locale con volumetrie semplici, con copertura continua a padiglione o a capanna e manto in coppi e tegole, materiali di finitura di tipo tradizionale in muratura intonacata e vano scala da ricavarsi all'interno del volume costruito. Non sono consentite terrazze a tasca.
- La quota del piano terreno non potrà essere superiore a cm 100 rispetto alla quota del piano di campagna originario.
- Il rapporto massimo di copertura (Rc) non potrà essere superiore al 50% del lotto e dovrà essere garantita una superficie permeabile non inferiore al 25% dell'intera superficie dell'area.
- Dovrà essere verificata la dotazione di parcheggi di cui agli artt. 19 e 20 nel rispetto delle vigenti norme statali e regionali, anche in riferimento agli edifici o porzioni di essi preesistenti (ove presenti).
- Nei casi in cui sia verificata l'impossibilità di reperire gli standard e verde e parcheggio all'interno dell'area, l'AC potrà prevedere procedure di monetizzazione finalizzate all'attuazione di standard già programmati dall'A.C. e specificamente individuati ed ubicati, secondo le indicazioni della scheda.
- Tutti gli interventi sono subordinati alla presenza e/o alla contestuale realizzazione dei servizi essenziali (acqua, gas, energia elettrica, smaltimento reflui, etc), compreso il potenziamento delle reti laddove ritenuto necessario dall'ente gestore.

5. Ove i soggetti aventi titolo intendano usufruire solo parzialmente della capacità edificatoria assegnata dal POC a ciascuna delle aree di cui al comma 2, gli stessi devono presentare una proposta che comprenda l'utilizzazione dell'intero lotto, prevedendo una realizzazione per fasi successive, nel rispetto delle disposizioni contenute nella "Scheda normativa e di indirizzo".

6. Le previsioni di cui al presente articolo perdono efficacia nei termini previsti dall'art. 95 della LR 65/14 e s.m.i.

Art.45 - Aree di trasformazione degli assetti insediativi con destinazione residenziale (TRr)

1. Sono le aree di nuovo impianto, quindi prive delle opere di urbanizzazione, con destinazione prevalentemente residenziale e finalizzate al consolidamento del ruolo del capoluogo e delle frazioni maggiori ed alla riqualificazione ed integrazione dei tessuti incoerenti di margine. Tali aree, individuate e perimetrate nella Tav. P3 su base C.T.R. aggiornata in scala 1:2.000, assumono rilevanza strategica per i processi di sviluppo sostenibile del territorio nonché per la riqualificazione e valorizzazione dell'ambiente e del paesaggio e del patrimonio insediativo; esse si distinguono in:

- *aree PEEP*: zone da includere nei piani per la realizzazione di alloggi a carattere economico e popolare;
- *aree libere periurbane*: porzioni di terreno ben delimitate di modeste dimensioni e collocate in adiacenza a tessuti già urbanizzati;
- *aree di addizione urbana*: aree non urbanizzate di maggiore consistenza e potenzialità edificatoria che incidono in maniera rilevante sugli assetti insediativi esistenti, determinando una crescita del tessuto edilizio.

2. Il Piano Operativo individua all'interno degli Ambiti di trasformazione definiti dal Piano Strutturale le seguenti

Copia informatica per consultazione

Aree di trasformazione urbanistica con destinazione residenziale (TRr):

TRr 1_1	Area libera periurbana e recupero edificio ex produttivo in loc. Badia a Elmi, Via del Sasso
TRr 5_1	Area libera periurbana in loc. Ulignano sul retro di Viale Valdelsa
TRr 5_2	Area di addizione urbana in loc. Ulignano sul retro di Via della Fontana
TRr 5_3	Area libera periurbana in loc. Ulignano nei pressi degli impianti sportivi
TRr 5_4	Area di addizione urbana in loc. Ulignano in Via della Fontana – lato nord
TRr 17_1	Area di addizione urbana in loc. Santa Lucia

3. La disciplina specifica riferita alle aree di cui al comma 2 è contenuta nelle "Schede normative e di indirizzo" il cui repertorio completo è contenuto nell'Allegato N1A delle presenti norme. In ciascuna scheda sono tra l'altro indicati:

- Il soggetto (pubblico e/o privato) cui compete l'iniziativa per l'attuazione dell'intervento di trasformazione.
- Le finalità dell'azione di trasformazione.
- Lo strumento previsto per l'attuazione dell'intervento .
- Le istruzioni per la redazione del piano attuativo (ove previsto)/ PUC e gli eventuali contenuti obbligatori.
- Le modalità, i tempi e le fasi di attuazione con l'eventuale identificazione delle UMI.
- I dimensionamenti, le destinazioni d'uso ammissibili e la disciplina urbanistica di dettaglio.
- La definizione dell'impianto urbanistico generale (viabilità, aree per standard a verde e a parcheggi, aree edificabili, distanze minime, etc) attraverso la definizione di uno specifico Schema Direttore.
- Gli interventi e/o le attrezzature pubbliche o di interesse pubblico da realizzarsi contestualmente all'intervento di trasformazione.
- Le quote da assegnare per alloggi di edilizia residenziale con finalità sociali, ove previsto.
- I parametri di riferimento per l'applicazione della disciplina della perequazione urbanistica, ove prevista.
- Gli obblighi e le prescrizioni da riportare nell'eventuale convenzione o atto unilaterale d'obbligo che dovrà regolamentare la realizzazione dell'intervento e di rapporti tra le parti.
- Le invarianti strutturali e le eventuali discipline speciali riferite all'area d'intervento.
- La disciplina degli immobili e delle aree comprese nell'area di trasformazione in caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del Piano Operativo.
- La fattibilità geologica dell'intervento.
- Le misure di compensazione e mitigazione derivanti dal processo di VAS.
- La presenza di Beni Paesaggistici individuati dal vigente PIT-PPR

4. Ferme restando le limitazioni e/o prescrizioni contenute nelle succitate "Schede normative e di indirizzo" nelle aree di cui al presente articolo il Piano Operativo si attua di norma tramite piano attuativo o intervento convenzionato, di iniziativa pubblica o privata, esteso all'intero comparto e sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

a) residenziale;

Copia informatica per consultazione

b) commerciale al dettaglio, limitatamente agli esercizi di vicinato;

c) direzionale;

d) di servizio.

5. Valgono inoltre le seguenti disposizioni generali:

- Nella redazione del progetto si dovrà tener conto del contesto ambientale di riferimento e delle costruzioni circostanti e dei loro caratteri tipo-morfologici e qualitativi.
- Salvo diverse e/o specifiche disposizioni contenute nelle "Schede normative e di indirizzo", il carattere architettonico dei nuovi edifici dovrà essere riferito a modelli tipologici legati alla tradizione locale con volumetrie semplici, con copertura a padiglione o a capanna e manto in coppi e tegole, materiali di finitura di tipo tradizionale in muratura intonacata e vano scala da ricavarsi all'interno del volume costruito. Non sono consentite terrazze a tasca. E' ammessa l'utilizzazione della pietra (con esclusione dei quarziti) in blocchi squadrati per lo zoccolo o lo stilobate. La finitura in mattoni a faccia vista è consentita nei contesti già caratterizzati dalla presenza di edifici con analoga finitura.
- La quota del piano terreno non potrà essere superiore a cm 100 rispetto alla quota del piano di campagna originario.
- La convenzione da allegare ai piani attuativi e/o ai progetti convenzionati, nei casi in cui sia dimostrata l'impossibilità e/o l'inopportunità di reperire tali standard all'interno dell'area, potrà prevedere procedure di monetizzazione finalizzate all'attuazione di standard già programmati dall'A.C. e specificamente individuati ed ubicati.
- dovrà essere garantita una superficie permeabile non inferiore al 35% dell'intera superficie dell'area.
- La superficie utile (SU) per gli alloggi di nuova costruzione non potrà essere di norma inferiore a mq 45.
- Dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti necessari per il contenimento dei consumi energetici ed idrici degli edifici in applicazione delle disposizioni del vigente Regolamento Edilizio comunale in materia di bioedilizia, risparmio energetico e sviluppo delle fonti rinnovabili e nel rispetto della normativa nazionale e regionale in materia.
- Tutti gli interventi sono subordinati alla presenza e/o alla contestuale realizzazione dei servizi essenziali (acqua, gas, energia elettrica, smaltimento reflui, etc...), compreso il potenziamento delle reti laddove ritenuto necessario dall'ente gestore.
- In sede di piano attuativo/PUC le suddette disposizioni generali possono essere integrate e meglio specificate sulla base di adeguati studi di dettaglio; eventuali lievi discordanze sono ammissibili tenuto conto della necessaria flessibilità in fase di progettazione legata al diverso livello di dettaglio, nonché ad eventuali prescrizioni degli Enti sovraordinati.

6. Ove i soggetti aventi titolo intendano usufruire solo parzialmente della capacità edificatoria assegnata dal POC a ciascuna delle aree di cui al comma 2, gli stessi devono presentare una proposta che comprenda l'utilizzazione dell'intero lotto, prevedendone una realizzazione per fasi successive (Subcomparti funzionali), nel rispetto delle disposizioni contenute nella "Scheda normativa e di indirizzo".

7. Le previsioni di cui al presente articolo perdono efficacia nei termini previsti dall'art. 95 della L.R. 65/2014 e s.m.i.

Copia informatica per consultazione

Art.46 – Aree di trasformazione degli assetti insediativi con destinazione commerciale o mista o per usi specialistici (TRm)

1. Sono le aree di nuovo impianto individuate all'interno degli Ambiti di trasformazione definiti dal Piano Strutturale e perimetrate nella Tav. P3 su base C.T.R. aggiornata in scala 1:2.000, finalizzate alla localizzazione di strutture commerciali (medie strutture di vendita) o di attrezzature per usi specialistici o di strutture con più funzioni sia private che di interesse pubblico.

2. Il Piano Operativo individua le seguenti Aree di trasformazione urbanistica con destinazione commerciale o mista o per usi specialistici (TRm):

TRm 5_1	Area di trasformazione per la realizzazione di servizi in loc. Ulignano
TRm 5_2	Area di trasformazione con destinazione mista in loc. Ulignano
TRm 13_2	Area di trasformazione per la realizzazione di attrezzature e servizi in loc. Fugnano
TRm 13_3	Area di trasformazione per la realizzazione di servizi in loc. Fugnano
TRm 14_1	Area di trasformazione con destinazione mista in loc. Le Mosse
TRm 18_1	Area di trasformazione con destinazione mista per la creazione del Parco attrezzato di S.Lucia

3. La disciplina specifica riferita alle aree di cui al comma 2 è contenuta nelle "Schede normative e di indirizzo" il cui repertorio completo è contenuto nell'Allegato N1A delle presenti norme. In ciascuna scheda sono tra l'altro indicati:

- Il soggetto (pubblico e/o privato) cui compete l'iniziativa per l'attuazione dell'intervento di trasformazione.
- Le finalità dell'azione di trasformazione.
- Lo strumento previsto per l'attuazione dell'intervento.
- Le istruzioni per la redazione del piano attuativo (ove previsto) e gli eventuali contenuti obbligatori.
- I dimensionamenti, le destinazioni d'uso specifiche per ogni singola area e la disciplina urbanistica di dettaglio.
- La definizione dell'impianto urbanistico generale (viabilità, aree per standard a verde e a parcheggi, aree edificabili, distanze minime, etc) attraverso la definizione di uno specifico Schema Direttore.
- Gli obblighi e le prescrizioni da riportare nell'eventuale convenzione o atto unilaterale d'obbligo che dovrà regolamentare la realizzazione dell'intervento e di rapporti tra le parti.
- Le invarianti strutturali e le eventuali discipline speciali riferite all'area d'intervento.
- La disciplina degli immobili e delle aree comprese nell'area di trasformazione in caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del POC.
- La fattibilità geologica dell'intervento.
- Le misure di compensazione e mitigazione derivanti dal processo di valutazione ambientale strategica.

4. Ferme restando le limitazioni e/o prescrizioni contenute nelle succitate "Schede normative e di indirizzo", nelle aree di cui al presente articolo il Piano Operativo si attua di norma tramite piano attuativo o intervento convenzionato e valgono le seguenti disposizioni generali:

- Nella redazione del progetto si dovrà tener conto del contesto ambientale di riferimento e delle costruzioni circostanti e dei loro caratteri tipo-morfologici e qualitativi.

Copia informatica per consultazione

- Dovrà essere garantita una superficie permeabile non inferiore al 35% dell'intera superficie dell'area.
- Dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti necessari per il contenimento dei consumi energetici ed idrici degli edifici in applicazione delle disposizioni del vigente Regolamento Edilizio comunale in materia di bioedilizia, risparmio energetico e sviluppo delle fonti rinnovabili e nel rispetto della normativa nazionale e regionale in materia.
- Per le strutture con destinazione commerciale dovrà essere assicurato il reperimento di dotazioni di parcheggio ad uso privato per la sosta di relazione di cui all'art.20 delle presenti norme.
- Tutti gli interventi sono subordinati alla presenza e/o alla contestuale realizzazione dei servizi essenziali (acqua, gas, energia elettrica, smaltimento reflui, etc...), compreso il potenziamento delle reti laddove ritenuto necessario dall'ente gestore.

5. Le previsioni di cui al presente articolo perdono efficacia nei termini previsti dall'art. 95 della L.R. 65/2014 e s.m.i..

Art.47 – Aree produttive di completamento (CPp)

1. Sono le aree libere collocate in tessuti già urbanizzati a carattere produttivo, in cui sono insediate in larga prevalenza attività artigianali o industriali e nelle quali sono possibili modesti interventi di nuova edificazione finalizzati al completamento sia formale che funzionale del tessuto edilizio.

2. Il POC riconosce all'interno degli Ambiti di trasformazione definiti dal Piano Strutturale le seguenti Aree produttive di completamento dei tessuti esistenti (CPp) individuate e perimetrate nella Tav. P3 "Disciplina per la gestione e la trasformazione degli assetti insediativi" su base C.T.R. aggiornata in scala 1:2.000:

CPp 2_1	Lotto di completamento in loc. Badia a Elmi
CPp 2_2	Lotto di completamento in loc. Badia a Elmi

3. La disciplina specifica riferita alle aree di cui al comma 2 è contenuta nelle "Schede normative e di indirizzo" il cui repertorio completo è contenuto nell'Allegato N1A delle presenti norme. In ciascuna scheda sono tra l'altro indicati:

- Lo strumento previsto per l'attuazione dell' intervento (intervento diretto o intervento convenzionato).
- Il dimensionamento, le destinazioni d'uso ammissibili e la disciplina urbanistica di dettaglio.
- La definizione dell'impianto urbanistico generale (viabilità, aree per standard a verde e a parcheggi, aree edificabili, distanze minime,etc) attraverso la definizione di uno specifico Schema Direttore.
- Le eventuali attrezzature pubbliche o di interesse pubblico da realizzarsi contestualmente all'intervento di completamento.
- La disciplina degli immobili e delle aree comprese nell'area di completamento in caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del Piano Operativo.
- La fattibilità geologica dell'intervento.
- Le eventuali misure di compensazione e mitigazione derivanti dal processo di valutazione ambientale

Copia informatica per consultazione

strategica.

4. Ferme restando le limitazioni e/o prescrizioni contenute nelle succitate “Schede normative e di indirizzo” nelle aree di cui al presente articolo il Piano Operativo si attua tramite intervento edilizio diretto e sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

a) industriale e artigianale;
b) commerciale (con le limitazioni di cui al successivo comma 5);
c) direzionale;
d) di servizio;

5. Nei casi di cui alla lettera b) del comma 4 la destinazione commerciale è ammessa per i soli esercizi di vicinato e limitatamente ad una porzione degli edifici non superiore del 30% della superficie coperta se finalizzata all’esposizione e vendita di prodotti non alimentari e del 10% se finalizzata alla vendita dei generi del settore alimentare.

6. Ferme restando le limitazioni e/o prescrizioni contenute nelle succitate “Schede normative e di indirizzo” nelle aree di cui al presente articolo il Piano Operativo debbono osservarsi le seguenti disposizioni generali:

- Nella redazione del progetto dovrà essere assicurata la coerenza architettonica ed il corretto inserimento dei nuovi edifici nel contesto ambientale di riferimento, privilegiando i linguaggi dell’architettura contemporanea.
- Dovrà essere rispettato l’allineamento sul fronte strada degli edifici esistenti.
- Dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti necessari per una migliore efficienza energetica degli insediamenti produttivi, attraverso il contenimento dei consumi energetici ed idrici degli edifici in applicazione delle disposizioni del vigente Regolamento Edilizio comunale in materia di bioedilizia, risparmio energetico e sviluppo delle fonti rinnovabili e nel rispetto della normativa nazionale e regionale in materia.
- dovrà essere garantita una superficie permeabile non inferiore al 25% dell’intera superficie dell’area.
- Tutti gli interventi sono subordinati alla presenza e/o alla contestuale realizzazione dei servizi essenziali (acqua, gas, energia elettrica, smaltimento reflui, etc), compreso il potenziamento delle reti laddove ritenuto necessario dall’ente gestore.

7. È vietato l’insediamento di aziende a rischio d’incidente rilevante, limitatamente ai soli stabilimenti che detengono sostanze pericolose in quantità superiori ai limiti indicati nell’Allegato 1 del d.lgs. 17 agosto 1999 n. 34 come modificato ed integrato dal d.lgs. 21 settembre 2005 n.238. Sono ammesse le industrie insalubri riconducibili alla prima classe di cui all’art. 216 del T.U.LL.SS. 27 luglio 1934 n. 1265, a condizione che l’esercente l’attività dimostri che, per l’introduzione di nuovi metodi o speciali cautele, l’esercizio della stessa non rechi alcun nocumento alla salute del vicinato e ottenga, in tal senso, il parere favorevole dell’Azienda U.S.L. e dell’A.R.P.A.T.

8. Ove i soggetti aventi titolo intendano usufruire solo parzialmente della capacità edificatoria assegnata dal POC a ciascuna delle aree di cui al comma 2, gli stessi devono presentare una proposta che comprenda l’utilizzazione dell’intero lotto, prevedendo una realizzazione per fasi successive (subcomparti funzionali), nel rispetto delle disposizioni contenute nella “Scheda normativa e di indirizzo”.

9. Le previsioni di cui al presente articolo perdono efficacia nei termini previsti dall’art. 95 della L.R. 65/14 e s.m.i.

Copia informatica per consultazione

Art.48 – Aree produttive di trasformazione degli assetti insediativi (TRp)

1. Sono le aree di nuovo impianto a prevalente vocazione produttiva destinate all'insediamento di nuove attività per la produzione di beni e servizi, comprese all'interno degli Ambiti di trasformazione definiti dal Piano Strutturale e perimetrate nella Tav. P3 "Disciplina per la gestione e la trasformazione degli assetti insediativi" su base C.T.R. aggiornata in scala 1:2.000.

2. Il POC in conformità ai contenuti ed alle prescrizioni del Piano Strutturale riconosce le seguenti aree di trasformazione con destinazione produttiva (TRp):

TRp 2_1	Area di trasformazione in loc. Badia a Elmi, strada per S. Benedetto
TRp 6_1	Area di trasformazione in loc. Cusona

3. La disciplina specifica riferita alle aree di cui al comma 2 è contenuta nelle "Schede normative e di indirizzo" il cui repertorio completo è contenuto nell'Allegato N1A delle presenti norme. In ciascuna scheda sono tra l'altro indicati:

- Lo strumento previsto per l'attuazione dell' intervento (piano attuativo o intervento convenzionato).
- Il dimensionamento, le destinazioni d'uso ammissibili e la disciplina urbanistica di dettaglio.
- La definizione dell'impianto urbanistico generale (viabilità, aree per standard a verde e a parcheggi, aree edificabili, distanze minime,etc) attraverso la definizione di uno specifico Schema Direttore.
- Le eventuali attrezzature pubbliche o di interesse pubblico da realizzarsi contestualmente all'intervento di completamento.
- La disciplina degli immobili e delle aree comprese nell'area di trasformazione in caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del Piano Operativo In difetto di approvazione del progetto edilizio.
- La fattibilità geologica e idraulica dell'intervento.
- Le misure di compensazione e mitigazione derivanti dal processo di VAS.

4. Ferme restando le limitazioni e/o prescrizioni contenute nelle succitate "Schede normative e di indirizzo" nelle aree di cui al presente articolo il Piano Operativo si attua tramite piano attuativo, di iniziativa pubblica o privata, esteso all'intero comparto e sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

a) industriale e artigianale;
b) commerciale (con le limitazioni di cui al successivo comma 5);
c) direzionale;
d) di servizio;
e) commerciale all'ingrosso e depositi.

Le presenti disposizioni in ordine alle destinazioni d'uso ammesse hanno carattere prescrittivo e prevalgono sulle indicazioni contenute nelle singole schede.

5. Nei casi di cui alla lettera b) del comma 4 la destinazione commerciale è ammessa per i soli esercizi di vicinato e limitatamente ad una porzione degli edifici non superiore del 30% della superficie coperta se finalizzata all'esposizione e vendita di prodotti non alimentari e del 10% se finalizzata alla vendita dei generi del settore alimentare.

6. Ferme restando le limitazioni e/o prescrizioni contenute nelle succitate "Schede normative e di indirizzo" nelle

Copia informatica per consultazione

aree di cui al presente articolo il Piano Operativo si attua di norma tramite intervento edilizio diretto e valgono inoltre le seguenti disposizioni generali:

- Nella redazione del progetto dovrà essere assicurata la coerenza architettonica ed il corretto inserimento dei nuovi edifici nel contesto ambientale di riferimento, privilegiando i linguaggi dell'architettura contemporanea; a tal fine l'A.C. si riserva di incentivare le opere di particolare valore estetico e artistico che prevedono il coinvolgimento di architetti e artisti contemporanei.
- Dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti necessari per una migliore efficienza energetica degli insediamenti produttivi, attraverso il contenimento dei consumi energetici ed idrici degli edifici in applicazione delle disposizioni del vigente Regolamento Edilizio comunale in materia di bioedilizia, risparmio energetico e sviluppo delle fonti rinnovabili e nel rispetto della normativa nazionale e regionale in materia.
- essere garantita una superficie permeabile non inferiore al 25% dell'intera superficie dell'area.
- Tutti gli interventi sono subordinati alla presenza e/o alla contestuale realizzazione dei servizi essenziali (acqua, gas, energia elettrica, smaltimento reflui, etc), compreso il potenziamento delle reti laddove ritenuto necessario dall'ente gestore.
- La convenzione da allegare ai piani attuativi e/o ai progetti convenzionati, nei casi in cui sia dimostrata l'impossibilità e/o l'inopportunità di reperire tali standard all'interno dell'area, potrà prevedere procedure di monetizzazione finalizzate all'attuazione di standard già programmati dall'A.C. e specificamente individuati ed ubicati.

7. È vietato l'insediamento di aziende a rischio d'incidente rilevante, limitatamente ai soli stabilimenti che detengono sostanze pericolose in quantità superiori ai limiti indicati nell'Allegato 1 del d.lgs. 17 agosto 1999 n. 34 come modificato ed integrato dal D.lgs. 21 settembre 2005 n.238. Sono ammesse le industrie insalubri riconducibili alla prima classe di cui all'art. 216 del T.U.LL.SS. 27 luglio 1934 n. 1265, a condizione che l'esercente l'attività dimostri che, per l'introduzione di nuovi metodi o speciali cautele, l'esercizio della stessa non rechi alcun nocumento alla salute del vicinato e ottenga, in tal senso, il parere favorevole dell'Azienda U.S.L. dell'ARPAT

8. Ove i soggetti aventi titolo intendano usufruire solo parzialmente della capacità edificatoria assegnata dal POC a ciascuna delle aree di cui al comma 2, gli stessi devono presentare una proposta che comprenda l'utilizzazione dell'intero lotto, prevedendo una realizzazione per fasi successive (subcomparti funzionali), nel rispetto delle disposizioni contenute nella "Scheda normativa e di indirizzo".

9. Le previsioni di cui al presente articolo perdono efficacia nei termini previsti dall'art. 95 della LR 65/14 e s.m.i.

10. Nella programmazione degli interventi di trasformazione di cui al presente articolo, l'Amministrazione Comunale potrà promuovere, anche attraverso specifiche forme di convenzionamento, la qualificazione ambientale, urbanistica e architettonica delle piattaforme produttive come "Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate" (A.P.E.A.).

Copia informatica per consultazione

Art. 49 – Aree di riqualificazione con destinazione agricola, commerciale, turistico ricettiva, per usi specialistici o misti (RQm)

1. Sono le aree di riqualificazione urbanistica e paesaggistica connotate da condizioni di degrado individuate secondo i criteri stabiliti dal Piano Strutturale comprese all'interno degli Ambiti di trasformazione o delle Unità di Paesaggio con destinazioni diverse in relazione alle singole specificità dell'area:

- agricola
- commerciale (medie strutture di vendita)
- turistico –ricettiva
- attrezzature per usi specialistici
- mista con funzioni private e/o di interesse pubblico

2. Il risanamento ed il riuso delle aree connotate da condizioni di degrado assume rilevanza strategica per i processi di sviluppo sostenibile del territorio nonché per la riqualificazione e valorizzazione del patrimonio insediativo e ambientale. Tali aree sono localizzate in parte nella Tav. P1 "Disciplina per le aree agricole e uso del suolo" su base C.T.R. in scala 1:10.000 ed in parte nella Tav. P3 "Disciplina per la gestione e la trasformazione degli assetti insediativi" su base C.T.R. aggiornata in scala 1: 2.000.

3. Il POC in conformità ai contenuti ed alle prescrizioni del Piano Strutturale riconosce le seguenti aree di riqualificazione con destinazione agricola, commerciale, turistico ricettiva, per usi specialistici o mista (RQm):

RQm 1_1	Area di recupero del nucleo storico di Badia a Elmi, loc. Badia a Elmi
RQm 2_1	Area laboratorio lavorazione marmi in loc. Badia a Elmi
RQm 6_1	Area di recupero con destinazione mista di fabbricati ex rurali ed ex produttivi, loc. Cusona
RQm 7_1	Ambito di riqualificazione con destinazione turistico- ricettiva: Ex fattoria di Larniano
RQm 10_1	Ambito di riqualificazione dell'ex cementificio di Cellole in loc. Sferracavalli
RQm11_1	Area di riqualificazione con destinazione agricola Ex Tabaccaia in loc. Pietrafitta
RQm 12_2	Area di recupero per servizi socio-sanitari: Complesso ospedaliero di S. Fina, S.Gimignano (PdR approvato e convenzionato DCC n°82 del 16/01/2014)
RQm 12_3	Area di recupero con destinazione mista: Ex convento di San Domenico, S.Gimignano
RQm 13_1	Area di recupero con destinazione mista: Fascia periurbana compresa tra la pista margherita e porta San Matteo, San Gimignano
RQm 17_2	Recupero comparto produttivo in loc. Santa Lucia
RQm 19_1	Ambito di riqualificazione con destinazione mista Ex tabaccaia in loc. Casa alla terra

4. Nell'ambito degli interventi di cui al comma 3 il POC individua la seguente area, collocata all'interno del centro storico di San Gimignano, a prevalente o totale destinazione pubblica o di interesse pubblico:

RQm 12_3	Area di recupero con destinazione mista: Ex convento di San Domenico, S.Gimignano

Il risanamento ed il riuso di tale area assume rilevanza strategica in ragione della sua consistente incidenza sul tessuto storico della città, sia per il valore architettonico e testimoniale degli edifici interessati, notificati di interesse storico o artistico ai sensi del D.Lgs 22.01.2004 n. 42 – Parte Seconda (ex legge 1089/1939) e delle relative aree di pertinenza, sia per il valore sociale culturale ed economico che i processi di riqualificazione e

Copia informatica per consultazione

valorizzazione andranno a determinare. In quest' area il POC si attua tramite piano di recupero di iniziativa pubblica o privata convenzionata, nel rispetto dell'Accordo di Valorizzazione stipulato tra il Ministero dei Beni Culturali, l'Agenzia del Demanio, la Regione Toscana ed il Comune di San Gimignano.

5. La disciplina specifica riferita alle aree di cui al comma 3 è contenuta nelle "Schede normative e di indirizzo" il cui repertorio completo è contenuto nell'Allegato N1A delle presenti norme. In ciascuna scheda sono tra l'altro indicati:

- Il soggetto (pubblico e/o privato) cui compete l'iniziativa per l'attuazione dell'intervento di trasformazione.
- Le finalità dell'azione di riqualificazione.
- Lo strumento previsto per l'attuazione dell'intervento (piano attuativo, intervento convenzionato, intervento diretto).
- Le istruzioni per la redazione del piano attuativo (ove previsto) e gli eventuali contenuti obbligatori.
- I dimensionamenti, le destinazioni d'uso specifiche per ogni singola area e la disciplina urbanistica di dettaglio.
- La definizione dell'impianto urbanistico generale (viabilità, aree per standard a verde e a parcheggi, aree edificabili, distanze minime,etc) attraverso la definizione di uno specifico Schema Direttore.
- Gli obblighi e le prescrizioni da riportare nell'eventuale convenzione o atto unilaterale d'obbligo che dovrà regolamentare la realizzazione dell'intervento e di rapporti tra le parti.
- Le invarianti strutturali e le eventuali discipline speciali riferite all'area d'intervento.
- La disciplina degli immobili e delle aree comprese nell'area di riqualificazione in caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del Piano Operativo in difetto di approvazione del progetto edilizio.
- La fattibilità geologica dell'intervento.
- Le misure di compensazione e mitigazione derivanti dal processo di valutazione ambientale strategica.

6. Ferme restando le limitazioni e/o prescrizioni contenute nelle succitate "Schede normative e di indirizzo" nelle aree di cui al presente articolo il Piano Operativo si attua di norma tramite piano di recupero di iniziativa pubblica o privata e valgono le seguenti disposizioni generali:

- Il progetto dovrà armonizzarsi con il contesto ambientale di riferimento e perseguire il recupero e la valorizzazione urbanistica dell'area, conservando ogni elemento significativo preesistente che permetta, anche dopo l'intervento, la lettura dell'impianto originario.
- Il recupero degli edifici dovrà salvaguardare ogni elemento significativo e/o di pregio e consentire, attraverso la conservazione dei segni distintivi, la riconoscibilità dei caratteri tipologici e morfologici preesistenti.
- Nella redazione del progetto si dovrà tener conto delle costruzioni circostanti, ove presenti, e dei loro caratteri tipo-morfologici e qualitativi.
- L'intervento di riqualificazione dovrà essere esteso alle aree di pertinenza ed agli spazi pubblici, anche mediante il ridisegno o la sostituzione dell'edificato di scarsa qualità estetica e costruttiva, privilegiando i linguaggi dell'architettura contemporanea;
- Dovrà essere garantita una superficie permeabile, non inferiore al 35% dell'intera superficie dell'area.
- Dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti necessari per il contenimento dei consumi energetici ed idrici degli edifici in applicazione delle disposizioni del vigente Regolamento Edilizio comunale in materia di bioedilizia, risparmio energetico e sviluppo delle fonti rinnovabili e nel rispetto della normativa nazionale e

Copia informatica per consultazione

regionale in materia.

- Per le strutture con destinazione commerciale dovrà essere assicurato il reperimento di dotazioni di parcheggio ad uso privato per la sosta di relazione di cui all'art. 20 delle presenti norme.
- Tutti gli interventi sono subordinati alla presenza e/o alla contestuale realizzazione dei servizi essenziali (acqua, gas, energia elettrica, smaltimento reflui, etc), compreso il potenziamento delle reti laddove ritenuto necessario dall'ente gestore.

7. Le previsioni di cui al presente articolo, con esclusione degli interventi di cui al comma 4, perdono efficacia nei termini previsti dall'art. 95 della L.R. 65/2014 e s.m.i.

8. L'ammissibilità degli interventi di cui al presente articolo resta subordinata alla verifica puntuale della effettiva consistenza degli edifici esistenti in termini di SE e Volume; in caso di discordanze con i dati riportati nelle Schede normative e di indirizzo (All. N1) saranno proporzionalmente ridotte le quantità da recuperare.

Art.50 – Aree per attrezzature e servizi pubblici o di interesse collettivo (AP)

1. Sono le aree, esistenti o in progetto, destinate alle attrezzature ed ai servizi pubblici o di interesse pubblico e, più in generale, al soddisfacimento delle esigenze collettive di carattere sociale, ricreativo, culturale, formativo e sanitario. Tali aree sono di proprietà di enti pubblici o con finalità pubbliche ovvero preordinate all'acquisizione, anche mediante procedura espropriativa, da parte del Comune o degli enti competenti. Esse costituiscono nel loro complesso la zona omogenea "F" di cui all'art. 2 del d.m. 2 aprile 1968 n.1444.

2. Le aree per attrezzature e servizi pubblici o di interesse collettivo AP sono individuate nella Tav. P3 "Disciplina per la gestione e la trasformazione degli assetti insediativi" su base C.T.R. aggiornata in scala 1: 2.000 ed in parte nella Tav. P1 "Territorio rurale" in scala 1: 10.000 e si distinguono come segue:

IT	Impianti tecnologici (acquedotto, depuratore, centrali termiche, etc..)
CH	Attrezzature religiose
CM	Cimiteri
CR	Circoli ricreativi e attrezzature culturali
CQ	Centri di quartiere
SC	Attrezzature scolastiche
P	Parcheggi
IE	Isole ecologiche
H	Presidi socio – sanitari
SP	Servizi pubblici o di interesse pubblico
IS	Interesse Statale

3. Ciascuna di dette aree è perimetrata con apposita grafia nelle Tavv. P1 e P3, distinguendo tra quelle esistenti (tratto continuo) e quelle di progetto (tratto discontinuo), e contraddistinta con la sigla corrispondente alla specifica funzione tra quelle indicate al comma 2.

Copia informatica per consultazione

4. Le previsioni di aree per attrezzature e servizi pubblici o di interesse collettivo riconosciute quali aree di trasformazione degli assetti insediativi esistenti o connesse alla riqualificazione di aree connotate da condizioni di degrado sono disciplinate rispettivamente dagli artt. 46 e 50 delle presenti norme.

5. Ferme restando eventuali specifiche limitazioni o prescrizioni per le singole attrezzature dettate dalle presenti norme o derivanti da leggi statali o regionali, nelle aree per attrezzature e servizi pubblici o di interesse collettivo l'edificabilità è determinata in relazione alle esigenze funzionali specifiche, nel rispetto dei valori ambientali e paesistici e di compatibilità urbanistica e figurativa con il contesto di riferimento, la cui valutazione è alla commissione comunale per il paesaggio.

6. **IT – Impianti tecnologici**: sono le aree destinate a servizi tecnologici quali depuratori, acquedotti, centrali termiche, impianti per la produzione e/o la distribuzione di energia elettrica, per l'approvvigionamento idro-potabile e simili. In tali aree il Piano Operativo si attua attraverso intervento edilizio diretto previa approvazione del progetto da parte della Giunta Comunale. I volumi edilizi necessari per l'insediamento di nuove attrezzature e/o per il potenziamento di quelle esistenti, derivanti da nuove costruzioni o ampliamenti di edifici esistenti, dovranno essere commisurati alle effettive esigenze funzionali opportunamente documentate e dovranno tenere conto delle vigenti leggi statali e regionali nelle rispettive materie. Sugli edifici esistenti destinati ad impianti tecnologici sono consentiti tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui al Titolo III, Capo I delle presenti norme purché finalizzati al soddisfacimento delle esigenze funzionali opportunamente documentate.

7. **CH – Attrezzature religiose**: Sono le aree e/o gli edifici destinati a servizi di interesse collettivo quali luoghi di culto, santuari, conventi, monasteri e attrezzature religiose in genere, inclusi gli spazi e i volumi accessori quali uffici, servizi, spazi comuni e ricreazionali, aule didattiche, etc… In tali aree il Piano Operativo si attua attraverso intervento edilizio diretto. Sugli edifici destinati ad attrezzature religiose sono consentiti interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia conservativa di cui all'art. 36 delle presenti norme; sono ammesse addizioni volumetriche nel limite del 10% della SE esistente purché finalizzati al soddisfacimento delle esigenze funzionali opportunamente documentate. Sugli edifici sottoposti al vincolo di cui alla Parte Seconda del D.Lgs 22.01.2004 n.42 (ex l.1089/1939) sono consentiti esclusivamente interventi di restauro e risanamento conservativo come definiti all'art.36.

8. **CM - Cimiteri**: Sono le aree destinate ai cimiteri e al loro eventuale ampliamento. In tali aree il Piano Operativo si attua attraverso intervento edilizio diretto previa approvazione del progetto da parte della Giunta Comunale. Le aree limitrofe ai cimiteri sono destinate a *fascia di rispetto cimiteriale* ai sensi dell'art. 338 del R.D. 27 luglio 1934 n.1265 e s.m.i. per una profondità di ml. 200; sono ridotte le fasce di rispetto per i cimiteri di Santa Lucia e Montauto, per effetto della Del. C.C. n.24 del 26/05/2000 come rappresentata negli elaborati del POC (cfr Tav. QC1- Beni Paesaggistici e Vincoli sovraordinati). All'interno delle fasce di rispetto cimiteriale è consentita la realizzazione degli interventi necessari per la fruizione e l'adeguamento dei cimiteri e dei piccoli manufatti legati funzionalmente ai cimiteri (quali ad esempio volumi tecnici, locali per rimessaggio attrezzi, chioschi per la vendita dei fiori, etc) e la realizzazione di aree a verde pubblico e/o parcheggi, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 338 del Testo Unico delle leggi sanitarie quando ricorrono le condizioni di cui all'art. 28 della Legge 166/2002, in particolare il comma b) ed il comma b)b).

9. **CR - Circoli ricreativi e attrezzature culturali**: Sono le aree e/o gli edifici destinati ad attrezzature di interesse collettivo di carattere sociale, ricreativo, culturale e simili. In tali aree ed edifici il Piano Operativo si attua

Copia informatica per consultazione

attraverso intervento edilizio diretto. Sugli edifici destinati a circoli ricreativi ed attrezzature socio – culturali sono consentiti interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia conservativa di cui all'art. 36 delle presenti norme. Sugli edifici sottoposti al vincolo di cui alla Parte Seconda del D.Lgs 22.01.2004 n.42 (ex L.1089/1939) sono consentiti esclusivamente interventi di restauro e risanamento conservativo.

10. **CQ - Centri di quartiere**: Sono le aree e/o gli edifici destinati a sede dei centri sociali di quartiere o altri similari. In tali aree il Piano Operativo si attua attraverso intervento edilizio diretto previa approvazione del progetto da parte della Giunta Comunale. I volumi edilizi necessari per l'insediamento di nuove attrezzature e/o per il potenziamento di quelle esistenti, derivanti da nuove costruzioni o ampliamenti di edifici esistenti, dovranno essere commisurati alle effettive esigenze funzionali opportunamente documentate. Sugli edifici esistenti destinati a centri di quartiere sono consentiti tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui al Titolo III, Capo I delle presenti norme purché finalizzati al soddisfacimento delle esigenze funzionali opportunamente documentate.

11. **SC – Attrezzature scolastiche:** Sono le aree e/o gli edifici destinati ad attrezzature per l'istruzione prescolastica e dell'obbligo quali asili nido, scuole dell'infanzia, scuole primarie e scuole secondarie di primo e di secondo grado. In tali aree il Piano Operativo si attua attraverso intervento edilizio diretto previa approvazione del progetto da parte della Giunta Comunale, nel rispetto delle norme statali e regionali vigenti in materia.
    I volumi edilizi necessari per l'insediamento di nuove attrezzature scolastiche e/o per il potenziamento di quelle esistenti, derivanti da nuove costruzioni o ampliamenti di edifici esistenti, dovranno essere commisurati alle effettive esigenze funzionali opportunamente documentate. Sugli edifici esistenti destinati ad attrezzature scolastiche sono consentiti tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui al Titolo III, Capo I delle presenti norme purché finalizzati al soddisfacimento delle esigenze funzionali opportunamente documentate.

12. **P- Parcheggi**: Sono le aree destinate a parcheggi pubblici esistenti o in progetto, inclusi i parcheggi puntuali lungo strada. In tali aree il Piano Operativo si attua attraverso intervento edilizio diretto previa approvazione del progetto da parte della Giunta Comunale, nel rispetto delle norme statali e regionali vigenti in materia. I parcheggi pubblici possono essere realizzati in superficie oppure in uno o più piani entro o fuori terra. Gli eventuali volumi edilizi funzionali alla realizzazione di nuovi parcheggi e/o al potenziamento di quelli esistenti (biglietteria, servizi igienici, locali ed impianti tecnici, etc) dovranno essere commisurati alle effettive esigenze funzionali opportunamente documentate. Nella realizzazione di nuove aree a parcheggio dovranno rispettarsi i seguenti requisiti dimensionali minimi:
    - Spazio per la sosta di un'auto: larghezza ml. 2,50 – lunghezza ml.5,00
    - Larghezza corsia per parcheggi a pettine a 90°: ml.6,00
    - Larghezza corsia a senso unico per parcheggi a pettine a 45°: ml.5,00

    Dimensioni diverse possono essere ammesse a fronte della dimostrazione oggettiva delle ragioni tecniche e/o ambientali che le motivano. Fatte salve particolari esigenze di tutela dei beni culturali e paesaggistici, le aree a parcheggio esterne devono essere dotate di alberature appartenenti a specie autoctone o tipiche dei luoghi. Nella realizzazione di parcheggi a raso dovrà essere garantita una superficie permeabile non inferiore al 50% dell'intera superficie dell'area.

13. **IE – Isole ecologiche**: Sono le aree destinate alla raccolta differenziata ed allo smistamento dei rifiuti solidi urbani. In tali aree il Piano Operativo si attua attraverso intervento edilizio diretto previa approvazione del

Copia informatica per consultazione

progetto da parte della Giunta Comunale, nel rispetto delle norme statali e regionali vigenti in materia. Gli eventuali volumi edilizi funzionali alla realizzazione di nuovi centri di raccolta di rifiuti e/o al potenziamento di quelli esistenti dovranno essere commisurati alle effettive esigenze funzionali opportunamente documentate.

14. **H – Presidi socio–sanitari**: Sono le aree e/o gli edifici destinati ad attrezzature socio - sanitarie di interesse territoriale. In tali aree il Piano Operativo si attua attraverso intervento edilizio diretto previa approvazione del progetto da parte della Giunta Comunale, nel rispetto delle norme statali e regionali vigenti per il tipo di edificio e il regolare svolgimento delle attività previste. I volumi edilizi necessari per l'insediamento di nuove attrezzature socio – sanitarie e/o per il potenziamento di quelle esistenti, derivanti da nuove costruzioni o ampliamenti di edifici esistenti, dovranno essere commisurati alle effettive esigenze funzionali opportunamente documentate. Sugli edifici esistenti destinati ad attrezzature socio - sanitarie sono consentiti tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui al Titolo III, Capo I delle presenti norme purché finalizzati al soddisfacimento delle esigenze funzionali opportunamente documentate. Sugli edifici sottoposti al vincolo di cui alla Parte Seconda del D.Lgs 22.01.2004 n.42 (ex L. 1039/1939) sono consentiti esclusivamente interventi di restauro e risanamento conservativo.

14bis. **H1 – Residenza sanitaria:** Nella frazione di Pancole è individuata un'area destinata alla realizzazione di una struttura sanitaria assistenziale con caratteristiche residenziali e semiresidenziali, ambulatori medici, spazi di servizio per la comunità, attraverso interventi di ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti, i quali potranno essere funzionalmente collegati da un porticato. L'intervento è subordinato alla stipula di convenzione con l'Amministrazione Comunale che disciplini le modalità di realizzazione, gestione ed utilizzazione dei parcheggi a servizio della struttura e degli eventuali spazi aperti all'uso pubblico.

15. **SP- Servizi pubblici o di interesse pubblico:** sono le aree e/o gli edifici destinati ad attrezzature di interesse pubblico in cui sono consentiti interventi edilizi diretti previa approvazione del progetto da parte degli Enti competenti, nel rispetto delle norme statali e regionali vigenti.

16. **IS- Aree e strutture di interesse statale**: sono le aree e/o gli edifici destinati ad attrezzature di interesse statale (Casa di reclusione in loc. Ranza). In tali aree il Piano Operativo si attua attraverso intervento edilizio diretto previa approvazione del progetto da parte degli Enti competenti, nel rispetto delle norme statali e regionali vigenti. Per gli edifici esistenti sono consentiti tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui al Titolo III, Capo I delle presenti norme purché finalizzati al soddisfacimento delle esigenze funzionali opportunamente documentate.

Art. 51 - Aree di integrazione e completamento di attrezzature e servizi pubblici e di interesse collettivo (CPs)

1. Sono le aree libere collocate in tessuti già urbanizzati o a margine degli stessi, perimetrate nella Tav. P3 su base C.T.R. aggiornata in scala 1: 2.000, nelle quali è prevista la realizzazione o l'ampliamento di attrezzature e servizi pubblici o di interesse collettivo.

2. Il POC individua all'interno degli Ambiti di trasformazione definiti dal Piano Strutturale le seguenti aree di integrazione e completamento dei tessuti residenziali esistenti:

CPs 1_1	Area a verde pubblico e parcheggi Badia a Elmi

Copia informatica per consultazione

CPs 5_1	Ampliamento Polo Scolastico Ulignano
CPs 13_1	Ampliamento parcheggio Bagnaia
CPs 13_2	Nuovo Terminal Bus loc. Baccanella

3. La disciplina specifica riferita alle aree di cui al comma 2 è contenuta nelle "Schede normative e di indirizzo" il cui repertorio completo è contenuto nell'Allegato N1A delle presenti norme. In ciascuna scheda sono tra l'altro indicati:

- Lo strumento previsto per l'attuazione dell'intervento.
- Il dimensionamento, le destinazioni d'uso ammissibili e la disciplina urbanistica di dettaglio.
- La definizione dell'impianto urbanistico generale, attraverso la definizione di uno specifico Schema Direttore.
- Le attrezzature pubbliche o di interesse pubblico da realizzarsi.
- La disciplina degli immobili e delle aree comprese nell'area di completamento in caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del Piano Operativo in difetto di approvazione del progetto edilizio.
- La fattibilità geologica dell'intervento.
- Le eventuali misure di compensazione e mitigazione derivanti dal processo di VAS.
- La presenza di Beni Paesaggistici individuati dal vigente PIT-PPR.

4. Le previsioni di cui al presente articolo perdono efficacia nei termini previsti dall'art. 95 della LR 65/14 e s.m.i.

Art. 52 - Aree di trasformazione degli assetti insediativi con destinazione a servizi pubblici o di interesse collettivo (TRs)

1. Sono le aree di nuovo impianto individuate all'interno degli Ambiti di trasformazione definiti dal Piano Strutturale e perimetrate nella Tav. P3 su base C.T.R. aggiornata in scala 1:2.000, finalizzate alla localizzazione di servizi ed attrezzature pubbliche o di interesse pubblico.

2. Il Piano Operativo individua all'interno degli Ambiti di trasformazione definiti dal Piano Strutturale le seguenti Aree di trasformazione urbanistica con destinazione a servizi pubblici o di interesse collettivo (TRs):

TRs 14_2	Servizi di interesse collettivo, San Gimignano loc. Belvedere

3. La disciplina specifica riferita alle aree di cui al comma 2 è contenuta nelle "Schede normative e di indirizzo" il cui repertorio completo è contenuto nell'Allegato N1A delle presenti norme. In ciascuna scheda sono tra l'altro indicati:

- Il soggetto (pubblico e/o privato) cui compete l'iniziativa per l'attuazione dell'intervento di trasformazione.
- Le finalità dell'azione di trasformazione.
- Lo strumento previsto per l'attuazione dell'intervento.
- Le modalità, i tempi e le fasi di attuazione con l'eventuale identificazione delle UMI.
- I dimensionamenti, le destinazioni d'uso ammissibili e la disciplina urbanistica di dettaglio.

Copia informatica per consultazione

- La definizione dell'impianto urbanistico generale attraverso la definizione di uno specifico Schema Direttore.
- Gli interventi e/o le attrezzature pubbliche o di interesse pubblico da realizzarsi.
- Le invarianti strutturali e le eventuali discipline speciali riferite all'area d'intervento.
- La disciplina degli immobili e delle aree comprese nell'area di trasformazione in caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del Piano Operativo.
- La fattibilità geologica dell'intervento.
- Le misure di compensazione e mitigazione derivanti dal processo di VAS.
- La presenza di Beni Paesaggistici individuati dal vigente PIT-PPR.

4. Le previsioni di cui al presente articolo perdono efficacia nei termini previsti dall'art. 95 della L.R. 65/2014 e s.m.i.

Copia informatica per consultazione

Capo III – Il sistema del verde

Art.53 – Aree a verde pubblico e sportivo (VP)

1. Sono le aree per spazi pubblici destinati al verde pubblico urbano ed alle attrezzature per il gioco, lo sport ed il tempo libero, sia esistenti che di progetto. Tali aree sono di proprietà di enti pubblici ovvero preordinate all'acquisizione, anche mediante procedura espropriativa, da parte del Comune.

2. Le aree a verde pubblico e sportivo sono individuate nella Tav. P3 "Disciplina per la gestione e la trasformazione degli assetti insediativi" su base C.T.R. aggiornata in scala 1:2.000 e si distinguono come segue:

G – PA	Verde urbano pubblico a giardino o a parco
VA – VS	Verde urbano pubblico attrezzato o sportivo
VC	Verde urbano pubblico di connettività

3. Ciascuna di dette aree è perimetrata con apposita grafia nelle Tavv. P1 e P3, distinguendo tra quelle esistenti (tratto continuo) e quelle di progetto (tratto discontinuo), e contraddistinta con la sigla corrispondente alla specifica funzione tra quelle indicate al comma 2.

4. **G–PA – Verde urbano pubblico a giardino o a parco**: Sono le aree a verde pubblico localizzate all'interno dei tessuti urbani destinate a parco urbano (PA) o a giardino pubblico, verde di quartiere ed elementare (G). In tali aree il Piano Operativo si attua attraverso intervento edilizio diretto previa approvazione del progetto da parte della Giunta Comunale, nel rispetto delle norme statali e regionali e dei valori paesistici ed ambientali del contesto. E' vietata la realizzazione di nuova costruzioni; sono ammesse le opere infrastrutturali e d'arredo necessarie per la fruizione del verde e gli interventi di tipo manutentivo sia del patrimonio verde che dei manufatti esistenti; le pavimentazioni devono essere realizzate con materiale drenante in modo da garantire un grado di permeabilità superficiale pari all'80%.

All'interno delle aree a parco urbano (PA) deve essere mantenuta l'attuale destinazione, caratterizzata dalla prevalente o esclusiva valenza vegetazionale, favorendo la fruizione pubblica del verde anche attraverso la realizzazione di percorsi naturalistici a scopo didattico. A tal fine i parchi urbani non possono essere frazionati attraverso recinzioni o separazioni fisiche permanenti di qualsiasi natura e devono conservare l'unitarietà formale storicizzata, mantenendo gli assetti vegetazionali, le opere di arredo, nonché gli elementi decorativi che si mostrano con essa coerenti.

Le operazioni sul patrimonio verde sono finalizzate al mantenimento delle caratteristiche di naturalità e biodiversità con la conservazione e piantumazione di specie autoctone e devono prevedere:

- la manutenzione programmata delle impianti arborei ed arbustivi da conservare o integrare mediante reintegro degli esemplari mancanti, morti o ammalorati, nel rispetto delle specie arboree e arbustive e delle sedi di impianto originarie;

Copia informatica per consultazione

- le potature programmate e straordinarie, gli eventuali abbattimenti, le modalità di innesto e raccolta frutti;
- la schedatura del patrimonio erbaceo arbustivo (specificando il nome scientifico, il nome volgare, la famiglia, l'origine, l'altezza/dimensioni, il portamento, le foglie, i fiori, i frutti e le esigenze pedoclimatiche).

In coerenza con il Piano Strutturale, il Piano Operativo riconosce le seguenti aree, esistenti o in progetto, quali componenti del sistema integrato dei parchi e giardini pubblici ed elementi di invarianza Strutturale :

- Il Parco del complesso di Santa Fina a San Gimignano
- Il Parco della Rocca di Montestaffoli
- Il verde basamentale delle mura di San Gimignano
- I Giardini di piazzale Martiri di Montemaggio
- Il Parco di Santa Lucia
- Il Parco di Pancole
- Il Parco di Ulignano
- Il Parco di Castel San Gimignano
- Il Parco Fluviale dell'Elsa e del Torrente dei Casciani
- Il Pomario delle Mosse
- Il Parco Agrario di San Gimignano e di Ulignano
- Il Giardino dei Frutti Perduti (Orto dell'ex carcere di San Domenico)
- Il Parco dell'abbazia di Badia a Elmi
- Il Parco urbano della Steccaia in loc. Badia a Elmi

Per le aree a parco agrario ed a parco fluviale valgono le disposizioni di cui rispettivamente agli artt. 85 e 99 delle presenti norme. Per le aree a parco ricomprese all'interno di aree di trasformazione o di riqualificazione valgono le disposizioni contenute nelle relative "Schede normative e di indirizzo" di cui all'Allegato N1A delle presenti norme.

5. VA–VS – Verde urbano pubblico attrezzato o sportivo: Sono le aree a verde pubblico dotate di attrezzature per il riposo, il gioco e lo svago (VA) o dotate di impianti per la pratica di attività sportive sia agonistico che amatoriale (VS). In tali aree il Piano Operativo si attua per intervento edilizio diretto previa approvazione del progetto da parte della Giunta Comunale, nel rispetto delle norme statali e regionali e dei valori paesistici ed ambientali del contesto. Sono ammesse le opere infrastrutturali e d'arredo necessarie per la fruizione del verde e piccole attrezzature ricreative di basso impatto e rivolte all'utenza diffusa (piste di pattinaggio, bocciodromi, percorsi – vita e simili). E' inoltre ammessa l'installazione di strutture di servizio all'utenza (chioschi, punti di ristoro e simili) e la realizzazione di modeste costruzioni necessarie per l'uso o la manutenzione dell'area (locali tecnici, impianti tecnologici, servizi igienici e simili).

Sono previsti gli interventi di tipo manutentivo sia del patrimonio verde che dei manufatti esistenti; le pavimentazioni devono essere realizzate con materiale drenante in modo da garantire un grado di permeabilità superficiale pari all' 80%. Nelle aree a verde sportivo (VS) è ammessa la realizzazione, l'ampliamento o la trasformazione di attrezzature sportive e dei relativi impianti. Le attrezzature e gli impianti devono presentare un elevato grado di compatibilità ambientale ed essere progettati in modo da permettere un uso polivalente e programmato di più discipline sportive o attività motorie, oltre a garantire l'accessibilità e l'uso da parte di tutti i cittadini. Dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti necessari per il contenimento dei consumi energetici ed

Copia informatica per consultazione

idrici in applicazione delle disposizioni del vigente Regolamento Edilizio comunale in materia di bioedilizia, risparmio energetico e sviluppo delle fonti rinnovabili e nel rispetto della normativa nazionale e regionale in materia.

6. **VC – Verde urbano pubblico di connettività**: Sono le aree a verde pubblico interne al tessuto insediativo che hanno la funzione di mantenere o stabilire collegamenti fra le aree verdi presenti o previste negli insediamenti urbani. Ne fanno parte in particolare il verde e le alberature adiacenti alle strade o poste in prossimità della viabilità pubblica. All'interno di tali aree sono previsti interventi di manutenzione programmata del verde e opere di valorizzazione attraverso la piantumazione di essenze floreali ed arbustive tipiche dei luoghi e l'installazione di elementi di arredo o di opere d'arte.

Art.54– Aree a verde privato (V)

1. Le aree a verde privato (V) sono individuate nella Tav. P3 "Disciplina per la gestione e la trasformazione degli assetti insediativi" su base C.T.R. aggiornata in scala 1:2.000 e si distinguono come segue:

MU	Verde privato di margine urbano
Vp	Verde urbano privato
VpA	Verde privato attrezzato
O	Orti urbani
Gp	Giardini privati da sottoporre a tutela

2. **MU – Verde privato di margine urbano**: Sono le aree a verde privato interposte tra i tessuti urbani e il territorio Rurale, localizzate all'interno degli Ambiti di trasformazione definiti dal Piano Strutturale e precisati dal presente Piano Operativo, che conservano le originarie caratteristiche prevalentemente agricole. All'interno di tali aree è consentito lo svolgimento delle normali pratiche agricole. E' vietata qualsiasi forma di nuova edificazione (anche interrata) con eccezione degli annessi e manufatti per l'esercizio dell'agricoltura amatoriale di cui all'art. 70 e degli annessi agricoli aziendali di cui all'art. 69. Sugli edifici eventualmente presenti sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia di cui all'art.36 delle presenti norme.
3. **Vp – Verde urbano privato:** Sono le aree a verde privato di pertinenza degli edifici, localizzate all'interno dei tessuti urbani, da conservare ed usare nel rispetto delle loro caratteristiche e destinazioni. Tali aree conservano la destinazione a verde anche in caso di cambio di destinazione d'uso dell'edificio di cui costituiscono pertinenza e non possono essere utilizzate per altri usi o funzioni. All'interno delle aree a verde urbano privato è vietata qualsiasi attività e/o intervento che possa danneggiare l'apparato vegetale o compromettere l'immagine; è vietato in particolare l'abbattimento di qualsiasi pianta di alto o medio fusto salvo nei casi di morte della pianta o di dimostrato pericolo e/o danneggiamento degli edifici adiacenti; in tal caso si dovrà provvedere al reimpianto delle alberature in pari numero. E' vietata inoltre qualsiasi forma di nuova edificazione (anche interrata) incluse le costruzioni precarie (serre, baracche, capanni, ecc) o per deposito di materiali. Sugli edifici eventualmente presenti sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia conservativa di cui all'art.36 delle presenti

Copia informatica per consultazione

norme. Dovranno essere mantenute e conservate le pavimentazioni esistenti; eventuali nuove pavimentazioni dovranno essere realizzate in cotto o pietra naturale e preferibilmente appoggiate al suolo su letto di sabbia o terra, limitando l'impiego di massetti in calcestruzzo o muratura. La superficie pavimentata non dovrà alterare le caratteristiche generali della permeabilità dei suoli e non dovrà comunque superare il 25% dell'intera superficie; dovranno essere mantenuti e curati i sistemi di conservazione, smaltimento e regimazione delle acque piovane. È consentita l'installazione di piccoli manufatti mobili, semplicemente appoggiati al suolo, assimilabili ad arredi da giardino realizzati in legno o ferro secondo quanto disciplinato dal vigente Regolamento Edilizio comunale. Nei giardini non sottoposti a tutela sono consentiti gli orti urbani.

4. **VpA – Verde privato attrezzato:** Sono le aree a verde privato dotate di attrezzature per il gioco e lo svago o di impianti per la pratica di attività sportive. In tali aree il Piano Operativo si attua per intervento edilizio diretto, nel rispetto delle norme statali e regionali e dei valori paesistici ed ambientali del contesto. E' vietata la realizzazione di nuove volumetrie anche interrate. In caso di utilizzazione collettiva sono ammesse le opere infrastrutturali e d'arredo necessarie per la fruizione dell'area, inclusa l'installazione temporanea di strutture leggere a servizio all'utenza. Sono ammessi gli interventi di manutenzione e adeguamento delle attrezzature e degli impianti esistenti e la realizzazione di volumi tecnici nei limiti fissati dal Regolamento Edilizio comunale.

5. **O – Orti urbani:** Sono le aree a verde privato ad uso ortivo localizzate all'interno dei tessuti urbani. In coerenza con il Piano Strutturale il Piano Operativo individua il sistema degli orti urbani quale invariante Strutturale del territorio. A tal fine gli orti urbani sono riconosciuti come aree sottoposte a tutela da conservare e valorizzare nel rispetto delle loro caratteristiche e funzioni originarie. Tali aree mantengono la destinazione a verde anche in caso di cambio di destinazione d'uso dell'edificio di cui costituiscono pertinenza e non possono essere utilizzate per altri usi o funzioni. All'interno degli orti urbani è previsto il mantenimento della vegetazione originaria e la valorizzazione dei sistemi tradizionali di coltivazione agraria. E' vietato l'abbattimento di qualsiasi pianta di alto o medio fusto salvo nei casi di morte della pianta o di dimostrato pericolo e/o danneggiamento degli edifici adiacenti; in tal caso si dovrà provvedere al reimpianto delle alberature in pari numero. E' vietata qualsiasi forma di nuova edificazione (anche interrata) incluse le costruzioni precarie (serre, baracche, capanni, ecc…) o per deposito di materiali. È vietata in particolare l'apertura di nuovi accessi carrabili anche se preesistenti. Sugli edifici eventualmente presenti sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia di cui all'art.36 delle presenti norme. Le eventuali nuove pavimentazioni dovranno essere realizzate in cotto o pietra naturale e preferibilmente appoggiate al suolo su letto di sabbia o terra, limitando l'impiego di massetti in calcestruzzo o muratura. La superficie pavimentata non dovrà alterare le caratteristiche generali della permeabilità dei suoli e non dovrà comunque superare il 25% dell'intera superficie; dovranno essere mantenuti e curati i sistemi di conservazione, smaltimento e regimazione delle acque piovane. È consentita l'installazione di piccoli manufatti mobili, semplicemente appoggiati al suolo, assimilabili ad arredi da giardino realizzati in legno o ferro secondo quanto disciplinato dal vigente Regolamento Edilizio comunale.

6. **Gp – Giardini privati da sottoporre a tutela:** Sono le aree a verde privato caratterizzate dalla presenza di giardini formali o parchi storici, connotati da caratteri di pregio sia per gli aspetti naturalistici e vegetazionali che per il disegno d'impianto o che si affacciano sulle mura medievali di San Gimignano e di Castel San Gimignano. Oltre al valore storico-testimoniale e paesistico- ambientale tali aree costituiscono il complemento fondamentale di edifici o complessi edilizi di particolare pregio e svolgono un ruolo determinante per la conservazione degli

Copia informatica per consultazione

ecosistemi in funzione della diversificazione botanica, della regimazione delle acque e della modellazione dei suoli. I giardini privati da sottoporre a tutela sono riconosciuti quale invariante Strutturale del territorio. Costituiscono elementi di invarianza sottoposti a tutela integrale:

- le sistemazioni e la continuità con le ville e gli edifici storici;
- gli assi visuali aventi origine nelle sistemazioni dei giardini;
- gli impianti arborei coerenti con il disegno originario;
- i percorsi e le opere di sistemazione esterna storicizzate;
- le opere e gli elementi decorativi.

Le aree destinate a giardini privati da sottoporre a tutela possono essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione e di restauro e non possono essere frazionate attraverso recinzioni o separazioni fisiche permanenti di qualsiasi natura. Devono conservare l'unitarietà formale storicizzata, mantenendo gli assetti vegetazionali, le opere di arredo, nonché gli elementi decorativi che si mostrano con essa coerenti. E' vietata qualsiasi forma di nuova edificazione incluse le costruzioni precarie (serre, baracche, capanni, ecc) o per deposito di materiali. Sugli edifici eventualmente presenti sono consentiti interventi fino al restauro e risanamento conservativo di cui all'art.36 delle presenti norme, salvo quanto prescritto nelle specifiche Schede Norma del Piano Operativo. Gli impianti arborei ed arbustivi, comprese eventuali formazioni a filare, devono essere conservati e completati mediante reintegro degli esemplari mancanti, morti o ammalorati, nel rispetto delle specie arboree e arbustive e delle sedi di impianto originarie. Tali impianti devono in ogni caso conservare i rapporti di continuità fisica e funzionale con gli edifici che ne costituiscono il principale riferimento storico.

7. I proprietari delle aree di cui al presente articolo sono tenuti ad eseguire periodicamente le necessarie opere di manutenzione del verde e delle canalizzazioni delle acque piovane.

Art.55 – Verde della fascia basamentale delle mura di San Gimignano (VBS)

1. Sono le aree a verde, pubblico o privato, comprese nella fascia basamentale di rispetto delle mura del centro storico di San Gimignano. Tali aree costituiscono il naturale completamento della cinta muraria e assolvono ad un indispensabile ruolo di complementarità paesaggistica e funzionale alle mura ed al tessuto storico della città.

2. In tali aree, sottoposte a tutela integrale, il Piano Operativo si attua per intervento edilizio diretto previa approvazione di un progetto unitario, esteso a tutta l'area e/o a parti organiche di essa, da parte dell'Amministrazione Comunale previo parere della locale Soprintendenza per i Beni Culturali ed Ambientali. Il progetto, nel rispetto dei valori storico – artistici e paesistico – ambientali del contesto, potrà prevedere la realizzazione delle opere infrastrutturali e d'arredo (camminamenti, punti di accesso al centro storico, spazi per la sosta ed il riposo, sistemi di illuminazione, etc) necessarie per la fruizione dell'area e della città murata. I percorsi ed i camminamenti dovranno essere preferibilmente realizzati con semplice imbrecciatura, oppure con sistemazioni con inerti (breccia o altro) e leganti, purché sia garantito il medesimo effetto estetico della semplice imbrecciatura. Per la delimitazione di tali percorsi è consentito, ove necessario, l'impiego di siepi, staccionate in legno e/o ringhiere semplicemente infisse al suolo; le eventuali opere di sostegno del terreno dovranno essere realizzate con i metodi dell'ingegneria naturalistica.

Copia informatica per consultazione

3. È vietata ogni forma di nuova edificazione (anche interrata) incluse le costruzioni precarie (serre, baracche, capanni, ecc) o per deposito di materiali e, più in generale, qualsiasi struttura in muratura. E' vietato altresì l'uso dell'asfalto,di recinzioni metalliche, di pavimentazioni in cotto, cemento o pietra.

Copia informatica per consultazione

Capo IV – Il sistema infrastrutturale

Art.56– La viabilità storica e strade bianche

1. Si definisce viabilità storica la rete viaria presente al 1823 ed al 1937 individuata dal Piano Strutturale e riportata nella Tav. QC2 "Viabilità storica" in scala 1: 10.000.

2. In coerenza con il Piano Strutturale il presente Piano Operativo riconosce come invariante Strutturale del territorio la viabilità storica con i relativi manufatti e la struttura viaria di crinale come struttura organizzativa ed elemento generatore del sistema insediativo sparso. A tal fine devono essere conservati i seguenti elementi di invarianza:

- i caratteri planoaltimetrici dei tracciati;
- il selciato dove esistente e mantenibile;
- il rapporto tra percorso generatore e insediamento generato;
- le opere di raccolta e convogliamento delle acque;
- le opere di sistemazione e contenimento del terreno;
- i manufatti minori come: tabernacoli, cippi, steli, fonti e più in generale tutti gli elementi testimoniali;
- le alberature, le siepi e le essenze arbustive presenti ai lati della strada; in presenza di essenze infestanti è ammessa la loro sostituzione con specie autoctone.

3. È prescritta la tutela ed il ripristino della continuità e della percorribilità dei tracciati, nonché il recupero delle opere d'arte e degli elementi di cultura materiale (recinzioni, fontane, ciglionamenti, muri a secco, fosse di scolo, etc). È vietata qualsiasi interruzione, deviazione o alterazione dei tracciati storici; sono fatte salve le opere di adeguamento necessarie quando le pendenze o i raggi di curvatura o le ridotte dimensioni della carreggiata costituiscono pericolo alla circolazione veicolare. Le condizioni di pericolo devono essere verificate ed attestate dalla Polizia Municipale. Le eventuali opere di adeguamento del tracciato non devono incidere sui caratteri storico – testimoniali del tracciato né costituire fratture alle strutture consolidate del paesaggio.

In coerenza con il PS, in relazione ad accertate esigenze di sicurezza, è ammessa la realizzazione di un tracciato alternativo in corrispondenza del complesso edilizio in loc. Montauto, come individuato nella cartografia di PO*Tav. P2-Territorio rurale*.

È ammessa inoltre la realizzazione di un tracciato alternativo in corrispondenza del complesso edilizio Molino dei Foci, come individuato nella cartografia di PO *Tav. P2-Territorio rurale*.

4. È ammessa la pavimentazione delle strade bianche esclusivamente attraverso l'impiego di materiali e tecniche a basso impatto ambientale e coerenti con il contesto paesaggistico, quali soluzioni cementizie ecologiche e/o altre innovative pavimentazioni drenanti che non alterino l'effetto cromatico originario e con le seguenti limitazioni:

- relativamente alle strade private o vicinali a uso pubblico, la pavimentazione completa è ammessa, secondo i materiali e le tecniche di cui al presente comma, unicamente se i tracciati sono a sfondo chiuso o comunque non collegano viabilità principali; in caso contrario, sono ammessi puntuali interventi manutentivi al fine di evitare il sollevamento di polveri in prossimità delle abitazioni private o situazioni di pericolo per la sicurezza

Copia informatica per consultazione

della circolazione derivanti, a titolo esemplificativo e non esaustivo, da elevate pendenze, dalla larghezza della carreggiata o da fenomeni di dilavamento, verificate ed accertate dalla Polizia Municipale.

5. Quando non più carrabile, la viabilità storica dovrà essere mantenuta a cura dei frontisti come tracciato pedonale e ciclabile; su tali strade, pubbliche o vicinali, deve essere garantita la libera percorribilità dei tracciati.

6. I programmi aziendali (PAPMAA) di cui all'art. 63, che prevedano la realizzazione di nuove costruzioni dovranno essere corredati da uno specifico studio sui tracciati della viabilità storica che interessano l'area di intervento. Tale studio dovrà dare puntuale dimostrazione dell'evoluzione dei tracciati, del loro uso attuale, del loro stato di conservazione, della loro pubblica utilità e fruizione e delle eventuali opere previste o per il loro mantenimento o ripristino. È facoltà del Comune subordinare l'approvazione del PAPMAA all'attuazione di specifici interventi di manutenzione, conservazione o ripristino dei tracciati storici nonché imporre eventuali limitazioni al traffico veicolare.

7. In riferimento agli obiettivi di valorizzazione del percorso della via Francigena, il POC individua, nell'ambito del recupero del patrimonio edilizio esistente, alcuni interventi rivolti all'offerta di servizi di base e punti informativi, da realizzarsi attraverso interventi pubblici e/o privati convenzionati, come disciplinati dalle specifiche Schede Normative e di indirizzo di cui all'Allegato N1B. Tutti gli interventi dovranno essere realizzati in coerenza con gli indirizzi e le misure dello specifico progetto regionale, anche in riferimento alla segnaletica territoriale.

Art.57 – La rete della mobilità

1. La rete della mobilità è costituita dalle aree pubbliche, di uso pubblico, o a destinazione pubblica che comprendono, oltre alla rete di viabilità comunale e sovracomunale, esistente o di previsione, i relativi spazi accessori, nonché quelli necessari per consentire e/o organizzare interscambi ed interrelazioni fra i diversi mezzi di trasporto pubblici e privati.

2. La riorganizzazione e riqualificazione del sistema della mobilità urbana dovrà essere affrontata prendendo a riferimento la recente normativa nazionale relativa ai Piani Urbani della Mobilità Sostenibile (PUMS - linee guida DM del 04/08/2017) per individuare e attuare tutte le più idonee soluzioni infrastrutturali e di regolamentazione dell'accessibilità atte ad assicurare un'efficace mitigazione degli impatti, che in particolare l'elevata domanda turistica attratta determina sul territorio. A tale scopo in questo ambito di pianificazione e programmazione delle azioni si dovranno individuare anche le maggiori opportunità che i diversi sistemi innovativi di trasporto e le tecnologie ICT-Infomobility possono offrire in termini di ottimizzazione delle reti di mobilità e sostenibilità ambientale. L'adozione di un PUMS potrà pertanto permettere di armonizzare le diverse esigenze di accessibilità relative ai segmenti di domanda attratta/generata attuale e di previsione, garantendo al contempo un sistema di monitoraggio e controllo in tempo reale della mobilità, indispensabile per attuare efficacemente interventi nel breve-medio-lungo periodo, anche attraverso il ricorso a fonti di finanziamento disponibili a livello Europeo, Nazionale e Regionale per incentivare la realizzazione di sistemi di mobilità sostenibile.

3. Nella Tav. P2 "Struttura insediativa e infrastrutturale" su base C.T.R. aggiornata in scala 1:10.000 sono individuate con apposito segno grafico:

- le sedi stradali esistenti;

Copia informatica per consultazione

- le sedi stradali di progetto (nuovi tracciati e interventi di adeguamento della rete esistente);
- le fasce di rispetto stradale.

La definizione di dettaglio dei singoli interventi di modificazione e/o di integrazione dei tracciati stradali è demandata alla fase di progettazione esecutiva, con la quale devono essere precisati i caratteri planoaltimetrici delle nuove infrastrutture viarie e tutte le sistemazioni di corredo, in considerazione delle caratteristiche del sedime interessato e del contesto di riferimento. Tuttavia la progettazione esecutiva non potrà introdurre modificazioni sostanziali; le variazioni saranno finalizzate a minimizzare i movimenti di terra e, in generale, a ridurre l'impatto visivo; le eventuali opere di sostegno e di riporto dovranno essere realizzate con tecniche di ingegneria naturalistica; i muri a retta in cemento armato, ove necessari, dovranno essere rivestiti con pietra locale.

4. Nelle aree per sedi stradali oltre alle carreggiate viarie, è ammessa la realizzazione di:

- parcheggi pubblici sul lato stradale;
- pannelli fonoassorbenti;
- dune artificiali;
- spazi di sosta e parcheggio riservati ai mezzi di trasporto pubblico;
- canalizzazioni di infrastrutture tecnologiche;
- marciapiedi o piste ciclopedonali;
- impianti per la distribuzione dei carburanti di uso pubblico nel rispetto delle vigenti leggi in materia.

5. È vietata su tutto il territorio comunale l'apposizione di cartelli pubblicitari lungo la rete stradale comunale e sovracomunale con eccezione della segnaletica verticale prevista dal codice della strada e dai regolamenti comunali. I cartelli esistenti alla data di approvazione del POC devono essere rimossi alla scadenza del contratto con l'ente competente.

6. Negli spazi pubblici accessori, e più in generale nelle aree scoperte non usufruite per la viabilità, e ad essa immediatamente adiacenti, è ammessa esclusivamente la realizzazione di servizi e/o attrezzature pubbliche o di uso pubblico (percorsi pedonali, piste ciclabili, fermate dei mezzi di trasporto pubblico, arredo urbano, sistemazioni a verde, etc).

7. Gli interventi di manutenzione, di modificazione e/o di integrazione dei tracciati stradali sono riservati al Comune e/o agli Enti istituzionalmente competenti. È tuttavia consentita l'esecuzione di opere viarie (e relativi sottoservizi) da parte di soggetti privati, previo specifico atto di assenso dell'Amministrazione Comunale e la sottoscrizione di una convenzione a garanzia della corretta e completa esecuzione delle opere.

8. La progettazione deve essere improntata al criterio della riduzione dell'inquinamento acustico (tenendo conto delle indicazioni del vigente "Piano comunale di classificazione acustica") e al contenimento dell'impatto paesaggistico dei tracciati.

9. Negli elaborati di POC sono contraddistinte con la sigla ASV le aree destinate all'adeguamento o all'integrazione della viabilità.

Copia informatica per consultazione

Art.58 – La mobilità lenta

1. Sono le aree destinate alla realizzazione di itinerari ciclopedonali, come definiti dall'art. 2, comma 1, lettera F/bis del d.lgs. 30 aprile 1992 n. 285 "Nuovo codice della strada" e s.m.i. (strade locali, urbane, extraurbane o vicinali, destinate prevalentemente alla percorrenza pedonale e ciclabile e caratterizzate da una sicurezza intrinseca a tutela dell'utenza debole della strada).

2. Tali tracciati sono indicati con apposito segno grafico nella Tav. P2 "Struttura insediativa e infrastrutturale" su base C.T.R. aggiornata in scala 1:10.000 ed integrano la rete ciclabile esistente, costituendo un sistema di mobilità alternativo rispetto alla viabilità carrabile.

3. I percorsi ciclopedonali sono interdetti ai veicoli a motore, fatta eccezione per i mezzi di soccorso e per quelli necessari per gli interventi di manutenzione.

4. La sezione minima delle strade ciclabili è di ml. 1,50 se a senso unico e di ml. 2,50 se a due sensi. La sezione minima dei percorsi pedonali è di ml. 1,50 fatte salve particolari e documentate necessità costruttive e/o progettuali.

5. La definizione di dettaglio dei percorsi ciclabili e degli itinerari ciclo–pedonali è demandata alla fase di progettazione definitiva ed esecutiva, con la quale devono essere precisati i caratteri planoaltimetrici delle nuove infrastrutture viarie e tutte le sistemazioni di corredo, in considerazione delle caratteristiche del sedime interessato e del contesto di riferimento.

6. I percorsi ciclabili e gli itinerari ciclo-pedonali eventualmente previsti all'interno delle aree di trasformazione degli assetti insediativi (TR) e delle aree di riqualificazione urbanistica e paesaggistica (RQ) sono definiti direttamente dai relativi progetti e/o piani attuativi, nel rispetto delle disposizioni contenute nelle "Schede normative e di indirizzo" di cui all'Allegato N1A delle presenti norme.

7. Nell'ambito delle reti di mobilità lenta sono compresi i percorsi di interesse storico paesaggistico, le ippovie ed i percorsi cicloturistici ed escursionistici, che potranno essere oggetto di specifica programmazione/progettazione da parte dell'Amministrazione Comunale in concerto con gli Enti ed i soggetti competenti per la valorizzazione turistica sostenibile del territorio. Per le ippovie è prevista, nell'ambito di progetti pubblici e/o privati convenzionati, la possibilità di realizzazione di "poste" e punti –tappa, purché non prevedano la realizzazione di strutture a carattere permanente. L'individuazione di tali percorsi ha valore di riferimento per la programmazione delle successive fasi progettuali, e non comporta apposizione di vincoli espropriativi.

Art. 59– Fasce di rispetto stradale

1. Sono le aree esterne al confine stradale sulle quali, a tutela della viabilità esistente o di progetto, sussiste il vincolo di inedificabilità esteso anche al sottosuolo.

2. Le fasce di rispetto stradale sono indicate con apposito segno grafico nella Tav. P2 "Viabilità, infrastrutture e reti tecnologiche" su base C.T.R. aggiornata in scala 1:10.000, limitatamente alle strade esterne alla perimetrazione dei centri abitati. Tali aree in relazione alla categoria dell'infrastruttura viabilistica o di trasporto – costituiscono le porzioni di territorio suscettibili di utilizzo per l'adeguamento dei tracciati infrastrutturali, ovvero per la realizzazione di opere di mitigazione degli impatti da questi generati sull'ambiente e sul paesaggio.

Copia informatica per consultazione

3. La profondità delle fasce di rispetto stradale fuori dai centri abitati è stabilita dal Nuovo codice della strada e dal suo Regolamento di attuazione ed esecuzione, cui si rimanda anche per quanto attiene le limitazioni alle opere di carattere non edilizio.

4. Entro il perimetro dei centri abitati dovrà essere rispettato l'allineamento sul fronte strada degli edifici esistenti. In assenza di allineamenti preesistenti si dovrà rispettare una distanza minima dal bordo stradale non inferiore a ml. 5,00. Sono fatte salve le eventuali maggiori distanze previste negli elaborati progettuali (Tav. P2) o prescritte dalle Schede normative e di indirizzo allegate alle presenti norme (All.N1A), nonché i casi espressamente disciplinati dal Nuovo codice della strada e dal suo Regolamento di attuazione e d'esecuzione (d.p.r. 16 dicembre 1992 n.495) e successivi regolamenti emanati in materia.

5. Nelle fasce di rispetto stradale è ammessa la realizzazione delle seguenti opere purché le stesse non arrechino danno o pregiudizio alla viabilità ed alla sicurezza del traffico:

- canalizzazioni per reti tecnologiche;
- verde di arredo urbano;
- percorsi pedonali e ciclabili;
- parcheggi scoperti;
- accessi carrabili;
- attrezzature di servizio per la gestione delle strade;
- impianti per la distribuzione dei carburanti di uso pubblico (in conformità alle previsioni del presente Piano Operativo e nel rispetto delle vigenti leggi statali e regionali in materia).

6. I vincoli di cui al presente articolo non precludono la possibilità di computare la superficie delle fasce di rispetto stradale ai fini della verifica degli indici previsti dal Piano Operativo o delle altre verifiche comunque necessarie ad accertare la conformità degli interventi di trasformazione o riqualificazione degli assetti insediativi.

7. Per gli edifici esistenti ricadenti all'interno delle fasce di rispetto stradale sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia di cui all'art. 36 delle presenti norme con la limitazione che le eventuali addizioni volumetriche possono essere realizzate solo dalla parte opposta rispetto alla strada; in nessun caso la distanza dalla strada può essere ulteriormente ridotta.

Art.60– Sistema degli approdi al centro storico di San Gimignano

1. Il POC recepisce e conferma gli indirizzi del vigente PS per quanto riguarda il sistema degli approdi al centro storico di San Gimignano, che ampliati e ridefiniti nella conformazione urbanistica e architettonica e inseriti nel contesto ambientale, si configura quale risorsa strategica per soddisfare le esigenze della comunità e per rendere compatibili e sostenibili i flussi turistici con la città storica. La realizzazione e il completamento dei nuovi tracciati di viabilità (circonvallazione di san Gimignano) determineranno nuove condizioni dei flussi di traffico e delle presenze turistiche, tali da determinare l'opportunità di predisporre un organico Piano degli Approdi e della mobilità sostenibile, volto a salvaguardare e valorizzare il patrimonio monumentale, insediativo e paesaggistico attraverso forme di accessibilità sostenibile nelle sue diverse modalità (Piano dell'Accessibilità Urbana – PUMS).

2. Il sistema degli approdi è individuato nella Tav. "P5 Programma d'intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche "su base C.T.R. aggiornata in scala 1:2.000; nella Tav. P3 del Piano Strutturale

Copia informatica per consultazione

"Linee guida per la progettazione: Approdi di Baccanella e Bagnaia", confermata e fatta propria dal presente POC, sono riportati gli schemi progettuali di massima da seguire per gli approdi di Baccanella e Bagnaia. (CPs13_1 Bagnaia e CPs 13_2 Terminal Bus Baccanella).

3. **Approdo sud**: È il nodo più significativo, una vera e propria porta per la città. Nel rispetto degli obiettivi del Piano Strutturale, in attesa della redazione del Piano Urbano della Mobilità Sostenibile (PUMS) o altro Piano di settore, il POC prevede i seguenti interventi:
   - Realizzazione del terminal bus/servizio check point per autobus turistici, da ubicare nell'area a sud della rotatoria all'incrocio tra la SP1 e la SP47, finalizzato al miglioramento delle condizioni di sicurezza e accessibilità al centro storico e alle attività adiacenti. L'area terminal dovrà essere dotata di servizi e di idonei collegamenti pedonali con via Baccanella, sia a raso che attraverso un eventuale sottopasso pedonale in modo da facilitare l'accesso al centro monumentale. L'intervento è disciplinato nella specifica Scheda Norma (CPs 13_2) contenuta nell'Allegato N1A;
   - Ampliamento del parcheggio Giubileo nell'area residua compresa tra la SP 47 e via Gramsci. L'intervento di ampliamento dovrà prevedere la sistemazione a verde delle fasce lungo strada e l'utilizzo di soluzioni e materiali coerenti con il contesto paesaggistico circostante.

   Il POC conferma la previsione dei RU che prevede di riunire il parcheggio Giubileo mediante un sottopasso pedonale con il terminal Bus di Baccanella (CPs 13_2). La previsione prevede la realizzazione di un parcheggio multipiano interrato per posti auto, box privati e posti per disabili. In questo modo l'attuale piazzale oggi utilizzato per parcheggio, viene trasformato in una piazza, in prevalenza sistemata a verde, sopraelevata rispetto alla quota della strada provinciale, a formare, anche in virtù del suo perimetro esterno, una sorta di bastione murato, che costituisce anche un grande piedistallo per l'edificio in mattoni progettato da Ludovico Quaroni. La nuova piazza, inoltre, non rappresenta solo un grande spazio libero e protetto dal traffico, pronta a ricevere il flusso pedonale dei turisti, ma anche una dotazione di servizi specifici di accoglienza, localizzati in un edificio, basso, lungo e porticato, con destinazione di servizio con particolare riferimento alle seguenti funzioni:
   - punto informazioni e prenotazioni;
   - servizi igienici;
   - bar e punto di ristoro;
   - servizi comunali o di interesse collettivo;
   - ufficio postale;
   - sportello bancario.

   L'attuazione dell'intervento di riconfigurazione di Piazzale Quaroni e del parcheggio collegato dovrà essere attuato nel rispetto delle indicazioni di cui all'elaborato P05 del vigente Piano Strutturale.

4. **Approdo nord**: Il secondo approdo, è quello di Bagnaia sul fronte nord della città con eventuale bretella di collegamento con la SP di Ulignano (cfr Scheda CPs 13_1, contenuta nell'Allegato N1A); anch'esso caratterizzato da ampliamento, ridisegno complessivo e integrazione con dotazioni di interesse pubblico. Nel rispetto degli obiettivi del Piano Strutturale, in attesa della redazione del Piano Urbano della Mobilità Sostenibile (PUMS) o altro Piano di settore, il POC prevede l'ampliamento del parcheggio esistente, attraverso soluzioni progettuali che garantiscano il rispetto della morfologia dei luoghi, dei rapporti percettivi con il contesto paesaggistico, la permeabilità dei suoli. L'intervento è disciplinato nella specifica Scheda Norma CPs 13_1, contenuta nell'Allegato

Copia informatica per consultazione

N1A.

5. **Approdo di Fugnano – Belvedere**: Il terzo approdo è posto in Loc. Fugnano, con funzioni di parcheggio scambiatore ed a servizio degli utenti della zona terziaria, commerciale e produttiva dell'area di riqualificazione di Fugnano – Le Mosse. L'area posta tra il P.I.P. e la rotatoria della circonvallazione in progetto è destinata alla localizzazione di opere pubbliche ed attrezzature di interesse pubblico quali:
   - parcheggio pubblico per turisti e pendolari;
   - isola ecologica;
   - attrezzature pubbliche o di interesse pubblico (locali ed impianti tecnici, archivi e magazzini comunali, etc);
   - terminal merci;
   - distributore gas metano per rifornimento mezzi comunali;
   - area di servizio per distributore carburanti.

   L'approdo di Fugnano è integrato con Belvedere con una bretella di collegamento tra la rotonda di Fugnano sulla circonvallazione e il villaggio scolastico al fine di decongestionare il traffico di servizio.
6. **Approdo in loc. Mulinaccio**: Il quarto approdo è costituito dal parcheggio per autobus di proprietà pubblica posto in Loc. Mulinaccio che è confermato dal Piano Operativo con la previsione di un modesto ampliamento e l'eventuale integrazione con l'adiacente area attrezzata di sosta per camper esistente(privata).
7. Le previsioni del presente articolo si attuano tramite intervento edilizio diretto previa approvazione del progetto da parte della Giunta Comunale, nel rispetto delle norme statali e regionali vigenti in materia. Nella realizzazione delle aree a parcheggio devono rispettarsi i requisiti dimensionali minimi stabiliti all'art. 51 comma 12 delle presenti norme. È consentita la realizzazione di volumi edilizi di servizio ai nuovi parcheggi (biglietteria, servizi igienici, locali ed impianti tecnici, etc..) commisurati alle effettive esigenze funzionali opportunamente documentate.

Art.61– Reti ed infrastrutture tecnologiche

1. Sono le aree destinate alla realizzazione di linee per il trasporto dell'energia elettrica o all'installazione di ripetitori e impianti per la telefonia mobile, stazioni radio base e simili.
2. **Linee per il trasporto dell'energia elettrica:** I tracciati delle linee elettriche ad alta tensione esistenti sul territorio comunale sono riportati con apposito simbolo grafico nella Tav. P2 "Struttura insediativa e infrastrutturale" su base C.T.R. aggiornata in scala 1:10.000. La costruzione di nuovi elettrodotti è funzionale all'adeguata copertura e all'efficienza del servizio di pubblica utilità sul territorio comunale. Al fine di garantire la sostenibilità dello sviluppo e la tutela dell'ambiente e della salute, la progettazione di nuovi elettrodotti o la modificazione degli elettrodotti esistenti, deve assicurare il rispetto dei limiti di esposizione e degli obiettivi di qualità fissati dalle vigenti normative per i campi magnetici indotti, nonché dei valori estetici dell'ambiente e del paesaggio su tutto il territorio comunale. Nelle fasce di rispetto degli elettrodotti definite ai sensi del d.p.c.m. 8 luglio 2003, sono vietati interventi di nuova edificazione. All'interno delle suddette fasce di rispetto il mutamento della destinazione d'uso degli edifici esistenti che comporti la permanenza prolungata di persone (superiore a 4 ore giornaliere) è ammesso solo a condizione che sia preventivamente verificato il rispetto degli obiettivi di qualità fissati dalle vigenti normative per i campi magnetici indotti dagli elettrodotti. Fino alla determinazione dei

Copia informatica per consultazione

parametri per la previsione delle fasce di rispetto, attribuita come competenza allo stato ai sensi dell'art. 4 comma 1 lett. h) della legge 22 febbraio 2001 n.36, si applica quanto stabilito dalla Circolare del Ministero dell'Ambiente del 15.11.2004.

La costruzione di linee aeree per il trasporto dell'energia elettrica è consentita sul territorio comunale, con esclusione delle seguenti aree:

- tessuti storici ed insediamenti urbani;
- aree di pertinenza paesistica degli aggregati e dei beni storico –architettonici;
- riserva naturale e ZSC di Castelvecchio;
- aree boscate di particolare valenza paesistica;
- aree agricole coltivate con tessitura agraria a maglia fitta;
- parco agrario di Ulignano e di San Gimignano;
- parco fluviale dell'Elsa e del torrente dei Casciani;
- ambito di tutela paesaggistica della città murata (zona H);
- fasce di rispetto stradale;
- fasce di rispetto cimiteriale;
- aree ricadenti in pericolosità geomorfologica molto elevata;
- aree comprese entro il limite di ml. 10,00 dal piede esterno dell'argine o, in mancanza, dal ciglio di sponda relativo ai corsi d'acqua principali.

All'interno di tali aree è consentita solo l'esecuzione di linee interrate da realizzarsi preferibilmente in aderenza alle sedi stradali pubbliche o private. Riguardo alle linee aeree esistenti, ogni qualvolta si renda necessario un intervento manutentivo anche su tratti parziali di linea elettrica, deve essere previsto l'interramento della linea o del tratto oggetto dell'intervento, salvo motivate esigenze tecniche che ne precludano la fattibilità. Per quanto concerne l'elettrodotto ad alta tensione esistente che attraversa l'abitato di Badia a Elmi, entro tre anni dalla data di approvazione del presente POC è fissato l'obbligo per l'ente gestore di presentare al Comune un progetto di delocalizzazione dell'impianto, in modo tale che il nuovo posizionamento non interferisca con la vita dell'aggregato urbano di Badia Elmi. Inoltre è stabilito l'obbligo per l'ente gestore di provvedere, entro un anno dalla data di approvazione del presente PO, alla rimozione di tutte le linee elettriche in disuso presenti sul territorio comunale e delle relative strutture tecniche (cabine, tralicci, etc).

3. **Impianti per telefonia mobile**: La realizzazione di impianti e installazioni per telefonia mobile è finalizzata a garantire la copertura e l'efficienza del servizio di pubblica utilità sul territorio comunale tenendo conto prioritariamente della necessità di assicurare il rispetto dei limiti di esposizione ai campi elettromagnetici delle popolazioni, nonché dei valori estetici del paesaggio su tutto il territorio comunale. Fatto salvo quanto specificamente stabilito dalle vigenti norme statali e regionali, l'installazione nel territorio comunale di impianti per telefonia mobile è regolamentata dal Piano di Rete per Telefonia Mobile contenente la disciplina per l'installazione degli impianti di radiocomunicazione, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 78 del 21 novembre 2003 e s.m.i. La realizzazione di nuovi impianti di ripetitori per telefonia mobile è consentita esclusivamente nei siti individuati dal suddetto piano; per tali siti valgono i limiti di esposizione ai campi elettromagnetici connessi al funzionamento ed all'esercizio dei sistemi fissi delle telecomunicazioni e radiotelevisivi fissati dal d.m. 10 settembre 1998 n. 381 es.m.i.

Copia informatica per consultazione

4. **Ripetitori radio TV e stazioni radio base**: L'installazione di impianti e ripetitori radio TV e simili è finalizzata a garantire la copertura e l'efficienza del servizio di pubblica utilità sul territorio comunale tenendo conto prioritariamente della necessità di assicurare il rispetto dei limiti di esposizione ai campi elettromagnetici delle popolazioni, nonché dei valori estetici del paesaggio su tutto il territorio comunale. Il Piano Operativo in conformità con il Piano Strutturale individua il seguente sito (RP) per l'installazione di ripetitori radio TV e antenne radio base, identificato con apposito simbolo grafico nella Tav. P2 "Struttura insediativa e infrastrutturale" su base cartografica C.T.R. aggiornata in scala 1:10.000:

R P	Sito per ripetitori radio TV, impianti per telefonia mobile e antenne radio base in loc. Cusona

La realizzazione del nuovo sito (già inserito nel Piano di Rete per Telefonia Mobile di cui al c.3) è connesso alla delocalizzazione del sito esistente in loc. S.Maria a Villa Castelli, riconosciuto "area sensibile" ai sensi della Del. C.R.T. n. 12 del 16 gennaio 2002; pertanto la messa in funzione del nuovo impianto di Cusona è subordinata alla chiusura del sito di S.Maria a Villa Castelli. Non è consentita la realizzazione di nuovi impianti per ripetitori radio TV e simili al di fuori dei siti individuati dal presente Piano Operativo; per tali siti valgono i limiti di esposizione ai campi elettromagnetici connessi al funzionamento ed all'esercizio dei sistemi fissi delle telecomunicazioni e radiotelevisivi fissati dal d.m. 10 settembre 1998 n. 381 es.m.i.

5. **Infrastrutture per la trasmissione di reti dati in fibra ottica.** E' consentita la realizzazione di nuove reti in fibra ottica, su suolo pubblico o privato, anche in aggiunta a infrastrutture esistenti, fermo restando il ripristino delle aree interessate e l'adeguata integrazione architettonica delle linee con il contesto esistente.
6. La Tav. QC1 "Beni Paesaggistici e Vincoli sovraordinati" di POC individua gli elettrodotti, i gasdotti e il depuratore e le relative fasce di rispetto ai sensi di Legge.

Art.62 – Aree per impianti di distribuzione carburanti

1. Sono le aree destinate ad impianti per la distribuzione carburanti,compresi gli impianti di ricarica per auto elettriche e altri combustibili alternativi previsti dalla normativa vigente, ovvero alla rilocalizzazione degli impianti esistenti che ricadano in condizioni di incompatibilità assoluta ai sensi delle vigenti norme statali e regionali in materia.
2. La realizzazione di nuovi impianti, anche derivanti dalla rilocalizzazione di impianti esistenti,è consentita nel rispetto dei requisiti e condizioni richieste dalla normativa vigente, con particolare riferimento alla L.R. 62/18 e relativo Regolamento attuativo. Gli impianti di distribuzione carburanti possono essere localizzati nel territorio comunali nelle vigenti delle disposizioni di Legge di cui al D.Lgs n. 32/98 e LR 62/2018.
3. La realizzazione di edifici a servizio dell'impianto di distribuzione carburanti è ammessa nel rispetto delle seguenti condizioni:
   - superficie coperta non superiore al 15% dell'intera area interessata dall'intervento con esclusione delle pensiline e simili;
   - altezza massima del fronte non superiore a ml. 4,00;

Copia informatica per consultazione

- distanza minima dai confini: ml.5,00
- distanza minima dal bordo stradale: ml.10,00
- previsione di spazi a verde con piantumazione di specie arboree in misura non inferiore al 20% dell'intera area.
- obbligo dell'impiego del laterizio e/o del legno e comunque armonizzata con le caratteristiche cromatiche dell'ambiente circostante.

Copia informatica per consultazione

TITOLO IV – Disciplina per il territorio Rurale

Capo I – Disposizioni generali

Art.63– Programma Aziendale

1. Il programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale (PAPMAA) è formato nel rispetto dei contenuti e delle modalità previste dall'art. 74 della L.R. 65/14 e s.m.i e dal relativo Regolamento di Attuazione; in particolare, indica gli obiettivi strategici che l'azienda intende perseguire; illustra lo stato colturale attuale e quello programmato; descrive le dotazioni aziendali in termini di fabbricati, mezzi e manodopera; individua gli interventi edilizi necessari ai fini del raggiungimento degli obiettivi fissati; indica i tempi e le fasi di realizzazione; contiene la definizione motivata e la descrizione specifica delle opere di riqualificazione ambientale e paesaggistica previste.

2. Il programma aziendale è composto dalla relazione tecnico programmatica e dagli allegati obbligatori nel rispetto delle disposizioni del DPGR 63/R/2016. Esso deve contenere in particolare:

- la descrizione puntuale e dettagliata degli edifici esistenti, specificando l'ubicazione, la destinazione d'uso, superfici e volumi, caratteristiche tipo-morfologiche e costruttive, stato di conservazione e classificazione degli edifici sulla base della schedatura di cui all'Allegato N 1 D-Disciplina degli edifici in territorio rurale;
- la rappresentazione dello stato dei luoghi – assumendo come riferimento le Schede per Unità di Paesaggio del PS – in ordine alla tessitura agraria, agli allineamenti arborei ed arbustivi, alle piante camporili e monumentali, alle formazioni di argine o golena, ai corsi d'acqua, alle sistemazioni agrarie storiche (ciglionamenti, acquidocci, etc), ai manufatti di valore storico- testimoniale, alla viabilità rurale ed alla viabilità storica;.

3. Ai fini della programmazione degli interventi il PAPMAA deve dimostrare la coerenza con gli indirizzi del Piano Strutturale e con la disciplina del Piano Operativo e specificare:

- la superficie agraria da mettere o mantenere a coltura e gli ordinamenti e le produzioni relative;
- le attività integrative e il loro rapporto con le pratiche aziendali;
- gli interventi di rilevanza ambientale in ordine alla difesa del suolo, alla tutela degli aspetti paesistici, alla difesa delle risorse dell'ambiente, con particolare attenzione alle aree di pertinenza fluviale, ai boschi ripariali e alle aree golenali;
- gli interventi atti a favorire e tutelare le risorse genetiche autoctone;
- la dimostrazione della coerenza degli interventi programmati con le invarianti strutturali definite dal Piano Strutturale;
- le misure relative all'approvvigionamento idrico, energetico e allo smaltimento dei rifiuti.

Il programma deve descrivere esattamente gli edifici esistenti o da realizzare, quelli non più necessari alla conduzione dell'azienda, gli interventi sull'esistente e le loro finalità relativamente alle condizioni di vita edi lavoro e della produzione; deve inoltre indicare i tempi e le fasi di attuazione.

Copia informatica per consultazione

4. Sono soggetti alla preventiva approvazione del programma aziendale da parte del Comune gli interventi previsti dalla normativa vigente.

5. Il programma aziendale deve essere corredato degli elaborati necessari e devono essere effettuate le indagini geologiche. Per gli interventi all'interno delle aree di pertinenza paesistica degli Aggregati e dei BSA il programma è corredato dalla documentazione di cui all'art. 84, che ne costituisce parte integrante e sostanziale.

6. Il programma aziendale assume valore di piano attuativo ai sensi dell'art.107 della L.R. 65/14 e s.m.i. ove preveda:

- interventi di ristrutturazione urbanistica comportanti perdita della destinazione d'uso agricola.
- la costruzione di nuove abitazioni rurali aventi una volumetria superiore a 1.500 mc;
- creazione *ex novo* di centri aziendali (costituiti da abitazioni rurali, centri di produzione[1] e relativi annessi), aventi una volumetria complessiva superiore a 3.000 mc;
- la costruzione di nuovi annessi rurali aventi una volumetria complessivamente superiore a 2.000 mc. riferita ad un unico od a più corpi di fabbrica;
- centri di produzione superiori a 2000 mq di SU;
- la combinazione di più casi di cui ai punti precedenti eccedenti i 3.000 mc complessivi.

7. Il dimensionamento delle nuove costruzioni previste dal programma aziendale è determinato tenendo conto dell'obbligo di procedere prioritariamente al recupero e alla riqualificazione architettonica-funzionale degli eventuali annessi agricoli non utilizzati esistenti di proprietà dell'azienda richiedente. In via prioritaria rispetto alla realizzazione di nuovi edifici rurali deve in generale essere contemplata la possibilità di procedere mediante ampliamento o sostituzione edilizia delle consistenze legittime esistenti e non utilizzate per alcuna attività aziendale, ivi compreso l'agriturismo.

8. La realizzazione del programma aziendale è garantita da un'apposita convenzione, o da un atto unilaterale d'obbligo, avente i contenuti e le finalità di cui all'art. 74 comma 6 della L.R. 65/14 e s.m.i.. Lo schema tipo della convenzione o atto unilaterale d'obbligo è approvato dal Consiglio Comunale.

9. Il programma aziendale ha durata decennale; può essere modificato su richiesta dell'imprenditore agricolo nei casi e secondo le modalità previste all'art. 74 L.R. 65/14 e s.m.i..

1 cantine, frantoi, mulini, ecc.

Copia informatica per consultazione

Art. 64– Interventi di sistemazione ambientale

1. La previsione e la progettazione di interventi di sistemazione ambientale volti alla tutela ed alla valorizzazione dell'ambiente e del paesaggio agrario costituisce contenuto obbligatorio del programma aziendale (PAPMAA); l'assenza di tale contenuto comporta la mancata approvazione del programma.

2. Tutte le opere di ordinaria manutenzione ambientale sono obbligatorie e pertanto non possono essere considerate interventi di miglioramento ambientale. Non possono altresì considerarsi opere di miglioramento gli interventi disposti obbligatoriamente dalle vigenti normative statali e regionali in materia di prevenzione incendi, difesa idrogeologica, difesa del patrimonio boschivo, della flora e della fauna.

3. Gli interventi di sistemazione ambientale devono perseguire la riqualificazione ambientale e garantire il mantenimento e la valorizzazione:

- delle formazioni lineari arboree e/arbustive;
- delle alberature segnaletiche di confine e di arredo;
- delle piante camporili o a carattere monumentale in genere;
- delle formazioni arboree d'argine, di ripa, di golena;
- dei corsi d'acqua naturali e artificiali;
- delle sistemazioni idraulico –agrarie;
- della rete scolante artificiale;
- delle particolari sistemazioni agrarie quali acquidocci, terrazzamenti, ciglionamenti, etc;
- dei manufatti di rilevanza storica, culturale o testimoniale, inclusi i manufatti minori;
- della viabilità rurale esistente con verifica del suo stato di efficienza;
- dei tracciati della viabilità storica.

4. Nel rispetto dei contenuti obbligatori di cui all'art 7 del DPGR 63/R/2016, Il progetto degli interventi di sistemazione ambientale deve contenere almeno i seguenti elaborati:

- relazione agronomico – paesaggistica descrittiva delle opere di sistemazione ambientale;
- repertorio fotografico delle emergenze ambientali rilevate;
- planimetria in scala adeguata con indicazione delle emergenze rilevate e degli interventi previsti;
- sezioni ambientali in scala adeguata;
- computo metrico estimativo relativo all'esecuzione e successiva manutenzione delle opere di sistemazione ambientale previste.

5. Gli interventi di sistemazione ambientale previsti al comma 3 sono obbligatori nelle aree riconosciute "emergenze del paesaggio agrario" di cui all'art.83, nonché nelle aree BSA e negli aggregati.

6. Ai sensi dell'art. 83 della L.R. 65/14 e s.m.i., l'obbligo della previsione degli interventi di sistemazione ambientale sussiste anche per le aree di pertinenza – di dimensioni non inferiori ad un ettaro - di edifici oggetto di interventi che comportano il mutamento della destinazione agricola, ovvero di edifici che hanno già perduto l'originaria destinazione agricola e sottoposti ad interventi di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, di sostituzione edilizia o di ristrutturazione urbanistica. In questi casi le opere di sistemazione ambientale devono

Copia informatica per consultazione

garantire un assetto dei luoghi paragonabile a quello ottenibile con l'attività agricola, evitando l'introduzione di fattori estranei al contesto Rurale e garantendo la tutela e valorizzazione degli elementi di cui al comma 3.

7. Il rilascio e l'efficacia dei titoli abilitativi per la realizzazione degli interventi urbanistico – edilizi previsti è in ogni caso subordinata alla stipula di un'apposita convenzione o atto d'obbligo, corredati da idonee garanzie, circa la corretta esecuzione e manutenzione degli interventi di sistemazione ambientale programmati.

Art.65 – Superfici fondiarie minime

1. Fatte salve diverse disposizioni contenute nel piano territoriale di coordinamento (PTCP) della provincia le superfici fondiarie minime da mantenere in produzione necessarie per consentire la costruzione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo o di nuovi annessi agricoli sono quelle stabilite dalla legge vigente.

2. Per i fondi agricoli con terreni di diverso ordinamento colturale, la superficie fondiaria minima si intende raggiunta quando risulti maggiore o uguale ad uno la somma dei quozienti ottenuti dividendo le superfici dei terreni di ciascuna qualità colturale per le relative superfici fondiarie minime.

3. Dal computo delle superfici fondiarie sono in ogni caso escluse le aree improduttive quali argini, incolti, resedi di fabbricati e simili. Le superfici destinate a pascolo, prato o prato-pascolo sono da computarsi solo nel caso in cui l'azienda agricola eserciti l'attività di allevamento di bestiame.

4. Per la dimostrazione dell'utilizzo produttivo dei terreni, fatte salve le verifiche d'ufficio, si fa riferimento al classamento catastale; nel caso in cui lo stesso non risulti aggiornato il richiedente può produrre una dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà con allegata una perizia asseverata da un professionista abilitato con cui attesti l'effettiva coltura in atto.

Art. 66– Criteri di inserimento architettonico e ambientale delle nuove costruzioni

1. La realizzazione di nuove costruzioni in zona agricola ad uso abitativo (esclusivamente per necessità aziendali nel rispetto di quanto previsto della L.R. 65/14 e s.m.i.) e/o annessi è consentita a condizione che venga sempre salvaguardato il paesaggio Rurale in quanto invariante Strutturale. Dovrà essere assicurato il corretto inserimento dei nuovi edifici nel contesto ambientale di riferimento e la coerenza architettonica tra edificato storico preesistente e nuove volumetrie, privilegiando i linguaggi dell'architettura Rurale tipica dei luoghi. A tal fine debbono osservarsi le seguenti disposizioni:

- è vietata l'edificazione nelle aree coltivate con tessitura agraria a maglia fitta (fatti salvi i casi specificati al comma 6 dell'art.83);
- in prossimità dei crinali dei sistemi collinari principali, i criteri di inserimento per i nuovi fabbricati dovranno risultare esclusivamente e strettamente a carattere ipogeo ai fini di preservarne lo skyline;
- l'edificazione di nuove volumetrie è ammessa in accorpamento a fabbricati esistenti o posizionandole in aree limitrofe ai nuclei consolidati, assicurando la conservazione dell'impianto originario e di tutti gli elementi dell'organizzazione degli spazi aperti e comuni (viali alberati, pertinenze, aie, etc.), evitando l'introduzione di

Copia informatica per consultazione

nuove separazioni fisiche quali recinzioni e muretti;

- è da privilegiare il completamento degli edifici aziendali esistenti, evitando la dispersione insediativa delle nuove costruzioni rurali;
- è da rispettare la preminenza dell'edificio o degli edifici storici in rapporto alla viabilità di accesso e ai principali punti di vista da cui possono essere percepiti;
- è da verificare la coerenza degli orientamenti e degli allineamenti delle nuove costruzioni e degli ampliamenti, con gli edifici esistenti, con le forme del resede e con la viabilità di accesso, secondo modelli storicamente consolidati di organizzazione degli spazi aperti della casa Rurale (a sviluppo lineare, posti parallelamente o ortogonalmente all'edificio principale, a corte attorno all'aia, ecc.);
- è da utilizzare il più possibile la viabilità esistente, edificando lungo le strade esistenti ed evitando di tracciarne di nuove;
- è da verificare la conformità delle nuove costruzioni alle norme del P.T.C. e la loro compatibilità con le aree di pertinenza paesistica secondo quanto previsto all'art. 13.14 del piano territoriale suddetto, nel rispetto delle disposizioni di cui all'art.84 delle presenti norme;
- è da tenere conto dei prevalenti caratteri di ruralità nella sistemazione delle pertinenze esterne, evitando il ricorso all'uso dell'asfalto o di estese aree pavimentate e introducendo essenze arboree o arbustive autoctone. Laddove sussistano, nelle pertinenze degli annessi strumentali all'attività, esigenze di carrabilità, dovranno essere privilegiati i materiali di cui all'art. 56 comma 4.

2. La progettazione degli annessi agricoli deve garantire un corretto inserimento nell'ambiente e nel paesaggio, con alterazioni limitate alla semplice realizzazione della nuova volumetria, limitando il più possibile gli sbancamenti e i movimenti di terra, nonché l'eliminazione di alberi, siepi, muri a retta, sistemazioni agrarie o idrauliche preesistenti. Le sistemazioni esterne devono consentire un inserimento ambientale del manufatto tramite il parziale interramento o l'utilizzazione dei dislivelli naturali e delle cortine di verde preesistente o la creazione di nuove quinte con piantagione di essenze locali (siepi, filari, pergolati, piante rampicanti, ecc). Gli accessi devono utilizzare sentieri o viabilità preesistente limitando al massimo l'apertura di nuovi percorsi. È consentita la recinzione delle superfici contermini all'annesso solo nel caso di piccoli allevamenti di animali di cortile. È vietato il deposito all'aperto di residui di lavorazioni derivanti dalle pratiche agricole e selvicolturali, così come definiti dal D.Lgs 152/2006.

Art.67– Nuove residenze rurali

1. I nuovi edifici rurali ad uso abitativo devono essere realizzati adottando tipologie, materiali, proporzioni, colori e tecniche costruttive coerenti con la tradizione edilizia rurale locale ed orientati allo sviluppo della bioedilizia ed al perseguimento del risparmio energetico. Per la realizzazione di tali edifici dovranno essere impiegati i seguenti materiali:

- coppi e tegole alla toscana, di recupero o di tipo invecchiato, per le coperture;
- finitura ad intonaco a base di calce per i paramenti murari esterni ovvero mattoni o pietra locale a faccia vista nel caso in cui l'edificio ricada all'interno di un contesto già caratterizzato dall'utilizzo di tali materiali;

Copia informatica per consultazione

- infissi nelle forme e dimensioni della tradizione toscana;
- gronde e pluviali in rame o assimilabile;
- comignoli in muratura dal disegno tradizionale;
- pavimentazioni esterne in pietra locale o cotto da esterni.

2. Sono vietate le coperture piane e/o a terrazzo, i terrazzi e le tettoie a sbalzo, le terrazze a tasca, le loggette con pilastrini in cemento armato, l'uso di archetti ribassati, le scale esterne con parapetto in cemento armato.

3. I nuovi alloggi destinati a residenze rurali per il conduttore e/o i salariati agricoli necessari ai fini della conduzione dell'azienda agricola, quali risultino dal programma aziendale (PAPMAA) di cui all'art. 63 presentato al Comune dall'imprenditore agricolo professionale, sono reperiti attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente nel rispetto delle disposizioni contenute nell'Allegato N 1 D- Disciplina degli edifici in territorio rurale.

4. Le dimensioni delle nuove unità abitative devono essere commisurate alle effettive necessità dell'azienda agricola opportunamente documentate nel succitato programma aziendale e in ogni caso non possono eccedere i 110 mq di superficie utile ai sensi dell'art. 4 comma 6 del DPGR 63 R/16.

5. Solo nel caso in cui venga dimostrata attraverso il PAPMAA l'impossibilità oggettiva di reperire gli spazi abitativi necessari all'azienda utilizzando i volumi esistenti è ammessa la realizzazione di nuovi edifici ad uso abitativo in territorio rurale alle seguenti condizioni:

- devono essere mantenute in produzione da parte dell'azienda agricola le superfici fondiarie minime di cui all'art. 65 delle presenti norme.
- la dimensione delle costruzioni non può eccedere quella strettamente necessaria a soddisfare le comprovate esigenze dell'azienda agricola così come risultanti dal programma aziendale (PAPMAA).
- nella realizzazione degli edifici debbono osservarsi i criteri di inserimento architettonico e ambientale per la realizzazione di nuove costruzioni in zona agricola di cui all'art. 66 delle presenti norme.
- le nuove residenze agricole non potranno essere utilizzate ai fini agrituristici per almeno 20 anni dalla loro realizzazione.
- debbono essere assunti gli obblighi previsti dalla vigente normativa regionale in materia attraverso la sottoscrizione di un'apposita convenzione o atto unilaterale d'obbligo con cui l'imprenditore agricolo si impegni a non modificare la destinazione agricola dei nuovi edifici per almeno venti anni dalla loro ultimazione e a non alienare separatamente dagli edifici rurali le superfici fondiarie alla cui capacità produttiva gli stessi sono riferiti, fornendo in proposito idonee garanzie fidejussorie.

6. La realizzazione dei nuovi edifici rurali ad uso abitativo è comunque vietata all'interno delle seguenti aree:

- aree di crinale ed aree coltivate con tessitura agraria a maglia fitta, nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 68 del P.S.;
- aree di pertinenza paesistica degli aggregati e dei beni storico – architettonici di cui all'art. 13.14 delP.T.C.;
- riserva naturale e ZSC di Castelvecchio;
- aree boscate e assimilate a bosco ai sensi della legge regionale 21 marzo 2000 n.39;
- parco agrario di Ulignano e di San Gimignano;
- parco fluviale dell'Elsa e del torrente dei Casciani;

Copia informatica per consultazione

- ambito di tutela paesaggistica della città murata (*zona H*);
- aree ricadenti in pericolosità geomorfologica e pericolosità idraulica molto elevata;
- aree ricomprese nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua ed altre aree inedificabili ai sensi della normativa vigente.

Art.68 – Annessi agricoli aziendali

1. La costruzione di **nuovi annessi agricoli** è soggetta all'approvazione da parte del Comune del Programma Aziendale secondo quanto previsto dall'articolo 74 della L.R. 65/14 e s.m.i., con il quale si dimostri l'impossibilità di reperire gli spazi necessari attraverso il recupero degli edifici rurali esistenti e l'effettiva necessità dei nuovi annessi in relazione alla capacità produttiva dell'azienda.

2. La realizzazione di nuovi annessi agricoli aziendali è ammessa alle seguenti condizioni:

- devono essere mantenute in produzione da parte dell'azienda agricola le superfici fondiarie minime di cui all'art. 65 delle presenti norme;
- la dimensione delle costruzioni non può eccedere quella strettamente necessaria a soddisfare le comprovate esigenze dell'azienda agricola così come risultanti dal programma aziendale (PAPMAA);
- nella realizzazione degli edifici debbono osservarsi i criteri di inserimento architettonico e ambientale per la realizzazione di nuove costruzioni in zona agricola di cui all'art. 66 delle presenti norme;
- debbono essere assunti gli obblighi previsti dalla vigente normativa regionale in materia attraverso la sottoscrizione di un'apposita convenzione o atto unilaterale d'obbligo con cui l'imprenditore agricolo si impegni in particolare a non modificare la destinazione agricola dei nuovi annessi rurali e a non alienare separatamente dagli edifici rurali le superfici fondiarie alla cui capacità produttiva gli stessi sono riferiti.

3. La realizzazione di nuovi annessi agricoli aziendali è comunque vietata all'interno delle seguenti aree:

- aree di crinale ed aree coltivate con tessitura agraria a maglia fitta (fatti salvi i casi di cui al co 6 dell'art. 83).
- riserva naturale e ZSC di Castelvecchio;
- aree boscate e assimilate a bosco ai sensi della legge regionale 21 marzo 2000 n.39;
- parco agrario di Ulignano e di San Gimignano, limitatamente agli edifici entro e fuori terra in muratura;
- parco fluviale dell'Elsa e del torrente dei Casciani;
- ambito di tutela paesaggistica della città murata(zone H), limitatamente agli edifici fuori terra in muratura;
- aree ricadenti in pericolosità geomorfologica e pericolosità idraulica molto elevata;
- aree ricomprese nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua ed altre aree inedificabili ai sensi della normativa vigente.

4. I nuovi annessi agricoli sono realizzati utilizzando un linguaggio architettonico coerente con il contesto di inserimento e nel rispetto della tradizione rurale locale. La progettazione degli annessi agricoli deve garantire un corretto inserimento nell'ambiente e nel paesaggio, con alterazioni limitate alla semplice realizzazione della nuova volumetria, limitando il più possibile gli sbancamenti e i movimenti di terra ed evitando l'eliminazione di alberi, siepi, muri a retta, sistemazioni agrarie o idrauliche preesistenti. Le sistemazioni esterne devono consentire un inserimento ambientale del manufatto

Copia informatica per consultazione

tramite il parziale interramento o l'utilizzazione dei dislivelli naturali e delle cortine di verde preesistente o la creazione di nuove quinte con piantagione di essenze locali (siepi, filari, pergolati, piante rampicanti, ecc). Gli accessi devono utilizzare sentieri o viabilità preesistente limitando al massimo l'apertura di nuovi percorsi. È consentita la recinzione delle superfici contermini all'annesso solo nel caso di piccoli allevamenti di animali da cortile. È vietato il deposito all'aperto di residui di lavorazioni derivanti dalle pratiche agricole e selvicolturali, così come definiti dal D.Lgs 152/2006.

Art.68-bis – Centri produttivi aziendali

1. Si definiscono centri produttivi aziendali quei fabbricati destinati alla trasformazione, confezionamento e stoccaggio di prodotti agro-alimentari quali, a titolo esemplificativo cantine, frantoi, mulini ecc..
2. La realizzazione di centri di produzione dovrà avvenire in coerenza con le caratteristiche dell'intorno adottando soluzioni progettuali in via prioritaria ipogee. Potranno essere valutate soluzioni alternative sulla base di valutazioni oggettive che attestino l'inadeguatezza della soluzione, ipogea sulla base, a titolo esemplificativo, dei seguenti criteri:
   - stabilità dei versanti, pericolosità idraulica e geomorfologica;
   - livello di pregio del terreno di cui all'art. 83 delle presenti norme;
   - compromissione dell'uso a cui il centro di produzione è destinato.

Art.69– Annessi agricoli per superfici aziendali inferiori ai minimi

1. La realizzazione di nuovi annessi agricoli commisurati alla capacità produttiva del fondo da parte delle aziende agricole titolari di partita IVA e regolarmente iscritte alla CCIAA, ma con una superficie agricola utilizzata (SAU) inferiore ai minimi di cui all'art. 65 delle presenti norme, è ammessa solo a condizione che siano mantenute in produzione superfici fondiarie superiori al 50% dei minimi stessi.

2. La costruzione dei nuovi annessi è subordinata all'approvazione di un programma aziendale (PAPMAA) con il quale si dimostri l'impossibilità di reperire gli spazi necessari attraverso il recupero degli edifici rurali esistenti e l'effettiva necessità dei nuovi manufatti in relazione alla capacità produttiva dell'azienda.

3. La dimensione massima ammissibile degli annessi è determinata in fase di approvazione del PAPMAA in proporzione al rapporto tra la dimensione aziendale e i minimi fondiari ed in base alla tipologia colturale, all'estensione del fondo, ai mezzi ed alla manodopera impiegati; essa non potrà comunque superare in nessun caso il limite di 80 mq. di SE complessiva.

4. La realizzazione degli annessi è soggetta inoltre al rispetto delle seguenti ulteriori condizioni:

- la dimensione dei manufatti non può eccedere quella strettamente necessaria a soddisfare le comprovate esigenze dell'azienda agricola così come risultanti dal programma aziendale (PAPMAA).
- nel fondo agricolo o comunque nelle aree di proprietà dell'azienda agricola non devono essere già presenti costruzioni utilizzabili allo stesso scopo e le eventuali consistenze abusive esistenti debbono essere rimosse. L'installazione dell'annesso è tuttavia consentita ove sul fondo sia presente una costruzione stabile regolarmente autorizzata di dimensioni sensibilmente inferiori a quelle massime consentite al comma 3: in tal caso dalla superficie edificata (SE) dell'annesso agricolo in progetto deve essere detratta la SE della

Copia informatica per consultazione

costruzione già presente.

- nella costruzione degli annessi debbono osservarsi i criteri di inserimento architettonico e ambientale per la realizzazione di nuove costruzioni in zona agricola di cui all'art. 84 delle presenti norme.
- debbono essere assunti gli obblighi previsti dalla vigente normativa regionale in materia attraverso la sottoscrizione di un'apposita convenzione o atto unilaterale d'obbligo con cui il titolare dell'azienda agricola si impegni in particolare a non modificare la destinazione agricola dei nuovi edifici rurali e a non alienare separatamente dagli edifici rurali le superfici fondiarie alla cui capacità produttiva gli annessi sono riferiti.

5. La realizzazione di nuovi annessi agricoli per superfici aziendali inferiori ai minimi è comunque vietata all'interno delle seguenti aree:

- riserva naturale e ZSC di Castelvecchio;
- parco agrario di Ulignano e di San Gimignano, limitatamente agli edifici entro e fuori terra in muratura;
- parco fluviale dell'Elsa e del torrente dei Casciani;
- ambito di tutela paesaggistica della città murata (*zona H*), limitatamente agli edifici fuori terra in muratura;
- aree ricadenti in pericolosità geomorfologica e pericolosità idraulica molto elevata;
- aree boscate e assimilate a bosco ai sensi della legge regionale 21 marzo 2000 n.39;
- aree ricomprese nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua ed altre aree inedificabili ai sensi della normativa vigente.

Art.70 – Annessi per l'esercizio dell'agricoltura amatoriale

1. La realizzazione di annessi agricoli per l'attività agricola amatoriale è consentita nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 78 della L.R. 65/14 e s.m.i e relativo Regolamento di Attuazione, a condizione che la superficie coltivata sia superiore a mq. 300 e i fondi destinati all'esercizio dell'agricoltura amatoriale non siano stati oggetto di frazionamento in data successiva all'atto di Avvio del procedimento di formazione del POC (30 maggio 2017). Sono ammessi i frazionamenti successivi a tale data solo nel caso in cui il frazionamento sia necessario per lievi rettifiche dei confini e/o sia originato da successioni.

2. La dimensione degli annessi è commisurata alle capacità produttive del fondo in relazione alle diverse tipologie colturali. La SE di tali annessi si calcola moltiplicando l'area della coltura prevalentemente praticata, espressa in ettari, per il coefficiente K di cui alla seguente tabella secondo la formula:

SE (mq) = C (ha) x K.

Copia informatica per consultazione

Coltura (C)	Coefficiente (K)
orto-floro-vivaistica, vigneto e frutteto, oliveto con più di 350 piante/ha	75
oliveto e seminativo irriguo	50
seminativo, sem. arborato, prato, prato irriguo	35

La dimensione massima ammissibile non può in nessun caso superare il limite di 60 mq di SE, salvo quanto previsto dall'art. 104 delle presenti norme. Per superfici inferiori a mq. 300 non si può realizzare alcun manufatto. In caso di superfici superiori a 300 mq ma con un risultato del calcolo inferiore a 6 è consentita esclusivamente l'installazione di una cabina in legno per il ricovero degli attrezzi di superficie massima 10 mq e altezza media massima di 2,40 ml.

3. Gli annessi, che devono essere privi di dotazioni che ne consentano, anche temporaneamente, l'uso abitativo, debbono essere realizzati con struttura in legno semplicemente ancorata al suolo senza opere murarie, fatte salve le opere strettamente necessarie all'ancoraggio al suolo dei manufatti, copertura a una falda o a capanna, impermeabilizzata con carta ardesiata nelle tonalità del legno o laterizio, tamponatura in assoni di legno grezzo o *sciaveri.* L'installazione degli annessi non deve comportare alcuna modificazione morfologica sostanziale dello stato dei luoghi; la stessa è consentita solo previa demolizione di tutti i manufatti precari o che versano in cattive condizioni o realizzati con materiali plastici e/o metallici, eventualmente presenti sul fondo. Gli annessi su orti confinanti vanno costruiti in aderenza.

4. Nel fondo agricolo non devono essere già presenti costruzioni utilizzabili allo stesso scopo. L'installazione dell'annesso è tuttavia consentita ove sul fondo sia presente una costruzione regolarmente autorizzata di dimensioni sensibilmente inferiori a quelle massime consentite al comma 2: in tal caso dalla superficie edificata (SE) dell'annesso in progetto deve essere detratta la SE della costruzione già presente.

5. In caso di cessazione dell'attività agricola amatoriale o in caso di trasferimento anche parziale del fondo su cui insistono gli annessi, gli stessi debbono essere rimossi. Il richiedente si impegna alla rimozione dell'annesso attraverso la sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo. Resta inteso che in caso di trasferimento totale dei fondi a cui è collegato e sulla base dei quali è dimensionato l'annesso, laddove l'avente causa intenda continuare l'esercizio dell'agricoltura amatoriale, dovrà sottoscrivere un nuovo atto unilaterale d'obbligo ai fini di evitare la rimozione di detto annesso.

6. La realizzazione di nuovi annessi per l'esercizio dell'agricoltura amatoriale è comunque vietata all'interno delle seguenti aree:

- riserva naturale e ZSC di Castelvecchio;
- aree ricadenti in pericolosità geomorfologica e pericolosità idraulica molto elevata;
- aree boscate e assimilate a bosco ai sensi della legge regionale 21 marzo 2000 n.39;
- aree ricomprese nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua ed altre aree inedificabili ai sensi della normativa vigente.

Copia informatica per consultazione

Art.71 – Manufatti temporanei ed ulteriori manufatti ad uso agricolo in assenza di programma aziendale

1. L'installazione di manufatti temporanei è consentita agli imprenditori agricoli nel rispetto delle disposizioni dell'art. 70 della L.R. 65/14 e s.m.i e del relativo Regolamento di Attuazione DPGR 63/R/2016.

2. Costituisce attività edilizia libera, soggetta a comunicazione, l'installazione per lo svolgimento dell'attività agricola di manufatti aziendali temporanei realizzati con strutture in materiale leggero e semplicemente ancorati a terra senza opere murarie per un periodo non superiore a due anni, comprese le serre aventi le suddette caratteristiche. La comunicazione è accompagnata dall'impegno alla rimozione dei manufatti entro la scadenza del biennio. L'installazione di questi manufatti è subordinata al rispetto delle condizioni ed alla presentazione della documentazione di cui all'art. 1 del Regolamento di attuazione DPGR 63/R/2016, con le limitazioni di cui al precedente comma 1.

3. L'installazione di manufatti aziendali e di serre i sensi dell'art. 70 comma 3 della L.R. 65/14 e s.m.i. relativa all'installazione di serre e di altri manufatti aventi le caratteristiche di cui al comma precedente, ma per un periodo superiore a due anni, è subordinata al rispetto delle condizioni ed alla presentazione della documentazione di cui al Regolamento di attuazione DPGR 63/R/2016 art 2 lettera a, con le limitazioni di cui al precedente comma 1.

4. L'installazione di qualsiasi manufatto non temporaneo, comprese le serre fisse, necessario alla conduzione aziendale, che necessiti di interventi di trasformazione permanenti sul suolo di cui all'art. 70 comma 3 lettera b della LR 65/14 e s.m.i., è subordinata al rispetto delle condizioni ed alla presentazione della documentazione di cui al Regolamento di attuazione n.63/R art. 3, con le limitazioni di cui al precedente comma 1.

5. I manufatti di cui al presente articolo non possono essere inseriti nel computo dei beni aziendali e non possono essere trasformati o riutilizzati per usi diversi da quelli dichiarati. In caso di mancato rispetto, si applica il regime sanzionatorio previsto dalla normativa vigente. L'imprenditore agricolo si impegna a mantenere i manufatti di cui ai commi 3 e 4 per il solo periodo in cui sono necessari allo svolgimento dell'attività agricola, impegnandosi alla loro rimozione e al ripristino dello stato dei luoghi una volta cessata la necessità di utilizzo.

6. La realizzazione di manufatti temporanei è comunque vietata all'interno delle seguenti aree:

- riserva naturale e ZSC di Castelvecchio;
- aree agricole coltivate con tessitura agraria a maglia fitta;
- ambito di tutela paesaggistica della città murata (*zona H*), ad eccezione di quelli disciplinati dall'art. 70 comma 1 della LR 65/2014, fermo restando gli eventuali atti di assenso o nulla osta necessari da acquisire preventivamente e previa stipula di atto d'obbligo col quale il richiedente s'impegna alla rimozione del manufatto trascorsi i due anni e senza possibilità di rinnovo;
- aree ricadenti in pericolosità geomorfologica e pericolosità idraulica molto elevata;
- aree boscate e assimilate a bosco ai sensi della legge regionale 21 marzo 2000 n.39;
- aree ricomprese nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua ed altre aree inedificabili ai sensi della normativa vigente.

Copia informatica per consultazione

Art.71 bis – Interventi sul patrimonio edilizio esistente a destinazione d'uso agricola, in assenza di Programma Aziendale

1. In assenza di Programma Aziendale, su patrimonio edilizio esistente a destinazione d'uso agricola sono consentiti, sempre che non comportino mutamento della destinazione d'uso agricola, siano salvaguardati i caratteri dell'edilizia storico-testimoniale e fermo restando i limiti e le condizioni previste dagli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, tutti gli interventi disciplinati dall'art. 71 della L.R. 65/2014.

Art.72– Mutamento della destinazione d'uso degli edifici in territorio rurale

1. Nel patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 82 comma 4 delle presenti norme.

2. Ai sensi dell'art. 81 della L.R. 65/14 e s.m.i., gli annessi agricoli con inizio lavori successivo al 15 aprile 2007, data di entrata in vigore del DPGR 9 febbraio 2007, n. 5/R, non possono mutare la destinazione d'uso agricola. Gli edifici rurali ad uso abitativo con inizio lavori successivo al 15 aprile 2007, data di entrata in vigore del DPGR 9 febbraio 2007, n. 5/R, non possono mutare la destinazione agricola per almeno venti anni dalla loro ultimazione. Gli edifici rurali, compresi quelli ad uso abitativo, con inizio lavori antecedente al 15 aprile 2007, possono mutare destinazione alle condizioni di cui ai commi successivi, fermo restando quanto stabilito dagli atti d'obbligo, purché lo stato di fatto risulti legittimo.

3. Ferme restando le limitazioni al mutamento della destinazione d'uso agricola di cui al comma precedente e all'articolo 81 della L.R. 65/14 e s.m.i., gli interventi che comportano la perdita della destinazione d'uso agricola degli edifici rurali sono consentiti previa sottoscrizione di convenzione o atto d'obbligo unilaterale nella quale siano individuate anche le aree di pertinenza degli edifici (art. 83 L.R. 65/2014). Per le aree di pertinenza di dimensione inferiore ad un ettaro si applicano le disposizioni di cui all'art. 83 comma 5 della L.R. 65/14 e s.m.i..

4. Posto che gli interventi ammessi sono definiti in rapporto alla classificazione tipologica e di valore degli edifici, il cambio di destinazione d'uso da agricolo a residenziale di edifici già rurali o facenti parte di complessi rurali – ove consentito – è subordinato all'osservanza delle disposizioni contenute all'art. 93.

5. Possono comunque subire trasformazione della destinazione d'uso in residenza gli edifici singoli con struttura ~~in~~ non precaria e che raggiungano, anche a seguito degli interventi, superficie utile pari o superiore a 38 mq.

6. Nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 83 comma 2 della L.R. 65/14 e s.m.i., gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportano la demolizione e la ricostruzione di manufatti agricoli e contestuale mutamento della destinazione d'uso non possono comunque determinare aumento della SE legittimamente esistente.

Art.73 – Autorimesse e locali interrati

1. Nel territorio rurale, non applicandosi i disposti del Titolo III della legge 24 marzo 1989 n. 122 riferiti alle aree urbane, è vietata la realizzazione delle autorimesse pertinenziali di cui all'art.21.

2. All'interno del resede delle abitazioni è ammessa l'installazione di un pergolato in legno o in ferro per il ricovero delle autovetture, nel limite di due posti auto per unità immobiliare, semplicemente ancorato al suolo senza

Copia informatica per consultazione

opere murarie, avente esclusiva funzione ombreggiante e con altezza media non superiore a ml. 2,40. È altresì consentita l'installazione di tettoie per il ricovero delle autovetture, nel limite di due posti auto per unità immobiliare, semplicemente ancorate al suolo senza opere murarie, con copertura impermeabilizzata con carta ardesiata nelle tonalità del legno o laterizio.

3. È consentita la realizzazione di volumi tecnici preferibilmente interrati o seminterrati a servizio degli edifici esistenti delle dimensioni strettamente necessarie all'alloggiamento di apparecchiature tecnologiche e comunque nel rispetto dei limiti massimi stabiliti dal Regolamento Edilizio comunale. Tali volumi devono essere localizzati entro la proiezione dell'edificio soprastante, salvo eccezionali e comprovate ipotesi motivate dal rispetto delle vigenti norme di sicurezza. È fatto salvo quanto disposto all'art. 75 comma 3 riguardo ai vani tecnici relativi alle piscine. La realizzazione dei volumi tecnici non può comportare in nessun caso la realizzazione di rampe di accesso o l'alterazione del profilo morfologico dei terreni.

4. Gli annessi agricoli aziendali di cui all'art. 68 e gli annessi agricoli per superfici aziendali inferiori ai minimi di cui all'art. 65 possono configurarsi in tutto o in parte come locali interrati o seminterrati. Il dimensionamento di tali locali deve essere comunque commisurato alle esigenze produttive dell'azienda e computato nella documentazione tecnico – agronomica di corredo al programma aziendale (PAPMAA). Nell'esecuzione delle opere si dovrà assecondare l'orografia del sito, limitando qualsiasi alterazione del profilo morfologico dei terreni anche in relazione alla viabilità di accesso e dagli spazi di manovra.

Art. 74 – Serre

1. Le serre sono manufatti finalizzati alla produzione agricola o florovivaistica, realizzate con materiali leggeri e semplicemente appoggiate al suolo e costituite da componenti in tutto o in parte trasparenti per consentire il passaggio della luce e la protezione delle colture dagli agenti atmosferici.

2. L'installazione di serre fisse è consentita esclusivamente alle aziende agricole che mantengono in produzione le superfici fondiarie minime di cui all'art.63 delle presenti norme, in cui se ne dimostri la necessità in relazione alle capacità produttive dell'azienda. La dimensione delle serre è commisurata alle effettive esigenze aziendali .

3. La realizzazione di serre fisse è ammessa a condizione che l'azienda agricola si impegni ad impiegare metodologie di coltivazione a basso impatto ambientale (dotazione di sistemi per il riutilizzo della risorsa idrica, riduzione dell'uso di antiparassitari e fitofarmaci, impiego di presidi compresi nel prontuario dei prodotti ammessi per l'agricoltura biologica), favorendo le coltivazioni di tipo biologico ovvero i sistemi di lotta integrata previsti dai piani regionali di sviluppo Rurale.

4. Le serre fisse devono essere rimosse in caso di cessazione dell'attività agricola stessa. Il titolare dell'azienda agricola si impegna alla rimozione dell'annesso attraverso la sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo, prestando in proposito idonee garanzie fidejussorie. Il Consiglio Comunale in sede di approvazione dello schema tipo di atto unilaterale d'obbligo può stabilire forme e modalità di garanzia diverse dalla polizza fidejussoria.

5. La realizzazione di serre fisse o temporanee o con copertura stagionale per lo svolgimento dell'attività agricola è comunque vietata all'interno delle seguenti aree:

- aree di pertinenza paesistica degli aggregati e dei beni storico – architettonici di cui all'art. 13.13 e 13.14 del P.T.C.;

Copia informatica per consultazione

- riserva naturale e ZSC di Castelvecchio;
- aree agricole coltivate con tessitura agraria a maglia fitta;
- parco fluviale dell'Elsa e del torrente dei Casciani;
- ambito di tutela paesaggistica della città murata (*zona H*);
- aree ricadenti in pericolosità geomorfologica e pericolosità idraulica molto elevata;
- aree boscate e assimilate a bosco ai sensi della legge regionale 21 marzo 2000 n.39;
- aree ricomprese nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua ed altre aree inedificabili ai sensi della normativa vigente.

Art. 75– Piscine pertinenziali

1. La realizzazione in zona agricola di piscine pertinenziali, completamente interrate, al servizio di abitazioni o di attività agrituristiche o turistico – ricettive, è consentita ove sia dimostrato un approvvigionamento sufficiente e continuo dell'acqua necessaria senza carico per l'acquedotto pubblico. Le piscine devono inserirsi in maniera adeguata nel paesaggio circostante e mantenere inalterati i caratteri distintivi dell'insediamento rurale, armonizzandosi con l'orografia e la morfologia del terreno e rispettando il tessuto agrario circostante ed in particolare le sistemazioni agrarie storiche o tradizionali (muri a secco, muri di contenimento in pietra, terrazzamenti, ciglioni, acquidocci, viabilità campestre, rete drenante superficiale) e i segni della tessitura territoriale (allineamenti con muri a retta, balzi, filari, alberature, siepi, piantate, etc.).

2. Per la costruzione delle piscine devono osservarsi le disposizioni fissate dal Regolamento Edilizio comunale. E' vietata la realizzazione di piscine totalmente fuori terra di qualsiasi materiale, forma e dimensione. Non possono essere realizzati volumi fuori terra a corredo della piscina, ma sono consentiti volumi interrati nella misura strettamente necessaria a contenere le apparecchiature tecniche. In caso di resede di proprietà condominiale, non è consentita la realizzazione di più di una piscina; non è in ogni caso consentita la realizzazione di più di una piscina per organismo edilizio, inteso come singolo edificio o complesso di edifici, pertinenze e parti di uso comune caratterizzato da unitarietà e autonomia funzionale. È vietata la copertura delle piscine con qualsiasi tipo di struttura anche amovibile, salvo ubicazione delle stesse all'interno di edifici esistenti.

3. La realizzazione delle piscine comporta in ogni caso la corresponsione del contributo afferente al costo di costruzione nella misura determinata dal Regolamento Edilizio comunale.

4. La realizzazione di piscine pertinenziali è vietata all'interno delle seguenti aree:
- tessuti storici;
- riserva naturale e ZSC di Castelvecchio;
- parco agrario di Ulignano e di San Gimignano;
- parco fluviale dell'Elsa e del torrente dei Casciani;
- aree ricadenti in pericolosità geomorfologica e pericolosità idraulica molto elevata;
- aree boscate e assimilate a bosco ai sensi della legge regionale 21 marzo 2000 n.39;
- aree ricomprese nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua ed altre aree inedificabili ai sensi della normativa vigente.

All'interno delle aree di pertinenza paesistica degli aggregati e dei beni storico – architettonici di cui agli artt. 13.13 e

Copia informatica per consultazione

13.14 del PTC, derivanti dal PS, la realizzazione di piscine pertinenziali resta subordinata agli esiti della valutazione di cui all'art. 84 riferita specificatamente all'intervento in oggetto.

5. Sono altresì consentite le biopiscine a condizione che le stesse siano prive di elementi d'arredo fissi e pavimentazioni permanenti. La collocazione planimetrica della biopiscina è demandata alle relazioni tecniche del progettista che, in relazione alla posizione scelta, dovrà assicurare il corretto funzionamento del sistema di fitodepurazione. Sono fatti salvi tutti gli altri requisiti previsti per le piscine, così come disciplinati dal Regolamento Edilizio.

6. Le biopiscine, ai fini dell'applicazione delle presenti norme, si intendono equiparate alle piscine pertinenziali.

Art.76– Campi da tennis

1. Nel territorio rurale la realizzazione di campi da tennis è consentita solo al servizio di strutture con destinazione urbanistica turistico –ricettiva.

2. Il fondo dei campi da tennis deve essere realizzato in terra battuta o in erba, evitando l'impiego del cemento o di altri materiali sintetici. La recinzione, ove necessaria, deve essere realizzata con rete a maglia sciolta di altezza non superiore a 3,00 ml.

3. La realizzazione di campi da tennis è comunque vietata all'interno delle seguenti aree:

- Tessuti storici;
- ambito di tutela paesaggistica della città murata (*zona H*);
- riserva naturale e ZSC di Castelvecchio;
- aree agricole coltivate con tessitura agraria a maglia fitta;
- parco agrario di Ulignano e di San Gimignano;
- parco fluviale dell'Elsa e del torrente dei Casciani;
- aree ricadenti in pericolosità geomorfologica e pericolosità idraulica molto elevata;
- aree boscate e assimilate a bosco ai sensi della legge regionale 21 marzo 2000 n.39;
- aree ricomprese nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua ed altre aree inedificabili ai sensi della normativa vigente.

Art.77 –Strutture per il ricovero dei cavalli e per altri animali

1. La costruzione di per cavalli e annessi di servizio, realizzati in ~~strutture in~~ legno semplicemente infissi (recinti) o appoggiati al suolo, è consentita alle aziende agricole che mantengono in produzione superfici fondiarie di cui all'art. 5 del DPGR 63/R/2016.

2. La SE complessiva di tettoie, scuderie e altri annessi di servizio deve essere compresa nei limiti di 20 mq per ettaro fino ad un massimo di 250 mq. L'altezza interna di tali strutture non può superare i 3,00 ml nel punto più basso con pendenze di falda non superiori al 30%.

3. La realizzazione di strutture per cavalli è subordinata al rispetto delle seguenti condizioni:

- la dimensione delle scuderie e degli annessi di servizio non può eccedere quella strettamente necessaria a soddisfare le esigenze dell'azienda agricola così come risultanti dal programma aziendale.
- nel fondo agricolo o comunque nell' area di proprietà dell'azienda agricola non devono essere già presenti

Copia informatica per consultazione

strutture utilizzabili allo stesso scopo e le eventuali consistenze abusive esistenti debbono essere rimosse.

- nella costruzione delle scuderie e degli annessi di servizio debbono osservarsi i criteri di inserimento architettonico e ambientale per la realizzazione di nuove costruzioni in zona agricola di cui all'art. 84 delle presenti norme.
- il titolare dell'azienda agricola deve impegnarsi a rimuovere i recinti, le scuderie e gli annessi di in caso di cessazione dell'attività o in caso di trasferimento anche parziale del fondo su cui insistono gli stessi attraverso la sottoscrizione di un'apposita convenzione o atto unilaterale d'obbligo.
- debbono essere fornite idonee garanzie tramite sottoscrizione di polizza fidejussoria per la realizzazione degli interventi in relazione ai quali è stata richiesta la realizzazione e per la rimozione degli stessi. Circa l'obbligo di rimozione il Consiglio Comunale in sede di approvazione dello schema tipo di convenzione o atto unilaterale d'obbligo può stabilire forme e modalità di garanzia diverse dalla polizza fidejussoria.

4. È consentita la realizzazione di attrezzature di carattere sportivo–amatoriale a servizio di piccoli allevamenti privati in zona agricola. I ricoveri dovranno avere una SE non superiore a 100 mq., sufficiente ad ospitare n.8 cavalli o bovini o altri animali da allevamento o diporto. Tali ricoveri dovranno essere realizzati con strutture in legno semplicemente infisse al suolo; è tassativamente vietato l'impiego di strutture in muratura o cemento armato. L'installazione di detti ricoveri è subordinata alla sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo con il quale il richiedente si impegni a rimuovere la struttura al cessare delle necessità per le quali era stata richiesta.

5. La realizzazione di strutture per cavalli è vietata all'interno delle seguenti aree:

- ambito di tutela paesaggistica della città murata (*zona H*);
- riserva naturale e ZSC di Castelvecchio;
- aree agricole coltivate con tessitura agraria a maglia fitta;
- parco agrario di Ulignano e di San Gimignano;
- parco fluviale dell'Elsa e del torrente dei Casciani;
- aree ricadenti in pericolosità geomorfologica e pericolosità idraulica molto elevata;
- aree boscate e assimilate a bosco ai sensi della legge regionale 21 marzo 2000 n.39;
- aree ricomprese nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua ed altre aree inedificabili ai sensi della normativa vigente.

Art.78– Campi da golf

1. Ai fini della tutela della risorsa idrica e dell'identità del paesaggio rurale è vietata la realizzazione su tutto il territorio comunale di campi da golf, anche ad uso privato, di qualsiasi tipologia e dimensione.

Art. 79– Recinzioni

1. Nel territorio rurale è consentita la recinzione delle aree private scoperte limitatamente al solo spazio che definisce la pertinenza dell'abitazione (giardini o altro) o del complesso immobiliare a condizione che vengano conservati integralmente gli spazi aperti ad uso comune (aie, corti, cortili, etc), mantenendo inalterati l'impianto

Copia informatica per consultazione

e l'organizzazione spaziale originari, tipici degli insediamenti rurali, ed evitando l'introduzione di qualsiasi nuova separazione fisica a delimitazione delle proprietà.

2. Le recinzioni delle pertinenze degli edifici devono essere formate da siepi vive di essenze autoctone, eventualmente corredate da rete metallica (es: maglia sciolta) da porre internamente. Sono vietati gli ombreggianti di schermatura (teli, cannicci, ecc). Il cancello di accesso dovrà essere realizzato in forme semplici. L'eventuale arretramento del cancello rispetto al filo stradale dovrà essere realizzato escludendo ali in muratura e forme curvilinee.

3. In caso di documentata necessità è ammessa, per finalità produttive delle aziende agricole, limitatamente all'area di coltivazione, la recinzione di appezzamenti di terreni agricoli e boschivi da realizzare esclusivamente con materiali naturali (legno non trattato e/o siepi) a mezzo di pali, preferibilmente di castagno, infissi semplicemente al suolo senza cordolo continuo. Le recinzioni dovranno essere realizzate in rete metallica non plastificata con maglia rettangolare (minimo 15x20) o quadrata (minimo 15x15). Inoltre le recinzioni saranno dotate in basso di passaggi per la fauna minore, di dimensioni di 20x20 cm, da prevedere almeno ogni 50 metri lineari. Sono altresì consentite recinzioni con filo elettrificato.

Laddove tali dimensioni minime delle maglie non siano idonee a proteggere le coltivazioni praticate, sono ammesse dimensioni inferiori delle maglie purché tali recinzioni consentano il passaggio degli animali di piccola taglia (es: lepri, scoiattoli, etc), attraverso la realizzazione di "passaggi ecologici", opportunamente segnalati per la garanzia delle operazioni di soccorso e di monitoraggio del territorio, dimensionati e posizionati in base a una relazione agronomica, redatta da soggetto abilitato, corredata di documentazione fotografica panoramica da cui si evincano lo stato e la conformazione dei luoghi, che espliciti il carico animale previsto in funzione delle strutture ambientali (a titolo esemplificativo vegetazione ripariale, aree boscate, corsi d'acqua, seminativi abbandonati con vegetazione spontanea in evoluzione, siepi agrarie etc.) e antropiche presenti (a titolo esemplificativo agricoltura, insediamenti sparsi). Tale documento dovrà essere allegato alla comunicazione/titolo.

Le recinzioni dovranno essere rimosse alla cessazione delle attività agricole e di allevamento.

Sono fatte salve :

- la realizzazione di recinzioni con rete a maglie di dimensioni inferiori a quelle sopra citate unicamente per attività di allevamento di fauna selvatica ai sensi della L.R. 3 del 12.01.1994;
- le recinzioni funzionali alle attività economiche di allevamento di bovini, suini, ovini, caprini e avicoli, svolte in maniera continuativa da aziende agricole regolarmente iscritte ai registri A.U.S.L.;
- le recinzioni delle tartufaie coltivate e delle e zone per l'addestramento e l'allenamento dei cani autorizzate dalla Provincia in conformità al regolamento approvato con Del. C.P. n. 7 del 02.02.2000.

4. Le recinzioni non possono in alcun modo interrompere tratti di strade pubbliche o di uso pubblico né impedire o ostacolare l'accesso ai tracciati della viabilità storica di cui all'art.56 delle presenti norme. In caso di assenza di "passaggi ecologici" esse devono prevedere in ogni caso dei varchi di accesso almeno ogni 500 metri di sviluppo attraverso cancelli, serrature, passaggi gestiti, ecc tali da consentire il tempestivo transito dei mezzi antincendio e del personale di soccorso in caso di incendi.

5. Salvo ulteriori specifiche sovraordinate, le recinzioni non devono avere in ogni caso altezza massima superiore a ml 1,80 per i vigneti specializzati, ml 1,50 per le restanti coltivazioni certificate da organismi di controllo a ciò

Copia informatica per consultazione

preposti .

6. Il Regolamento Edilizio comunale, in conformità alle presenti norme, approfondisce le casistiche e definisce nel dettaglio forme, materiali e modalità costruttive. Nelle more dell'adeguamento del Regolamento Edilizio comunale le presenti norme prevalgono sulle disposizioni in esso contenute.

Art.80– Sistemazioni esterne

1. All'interno dei resede delle abitazioni in zona agricola è ammessa l'installazione "*una tantum*" di piccoli pergolati con copertura permeabile in canniccio o materiale similare ovvero gazebo in ferro o legno semplicemente appoggiati al suolo nella misura massima di n.1 unità per resede, di mq 10,00 di superficie.

2. È vietata l'installazione di pergolati in aderenza ai fabbricati rurali esistenti classificati di rilevante valore (RV) nell'Allegato N1D.

3. Per le aziende agricole che esercitino attività agrituristiche/enoturistiche/oleoturistiche o che mantengano in produzione superfici fondiarie superiori ai minimi di cui all'art. 65 delle presenti norme, è ammessa la realizzazione di un pergolato per edificio nel limite di 3,5 mq ; e comunque non oltre i 50 mq complessivi. Sono fatti salvi i pergolati esistenti e la possibilità di integrarli nelle modalità di cui al presente articolo e complessivamente nel rispetto dei limiti consentiti.

4. Tali pergolati dovranno essere realizzati con strutture leggere semplicemente infisse al suolo, con copertura permeabile e/o costituita da piante rampicanti (ad esempio glicine, vite, rose rampicanti o similari). È vietata qualsiasi tipologia di nuova pavimentazione.

5. Gli scannafossi introdotti sui fronti laterali e sul fronte a monte dell'edificio, devono essere realizzati in modo da non alterare il rapporto tra edificio e terreno circostante; gli scannafossi dovranno avere una larghezza massima di ml. 1,00.

6. La realizzazione di marciapiedi giro casa è ammessa per motivi igienico funzionali; in tal caso le pavimentazioni dovranno essere eseguite in lastre di pietra tradizionale di forma regolarizzata o in cotto da esterni. E' ammesso un maggiore sviluppo in profondità sul fronte principale (nel limite di m. 2,00) mentre sugli altri fronti non si potrà superare la larghezza di m 1,50.

7. La nuova pavimentazione del resede dovrà di norma essere limitata alle parti strettamente necessarie all'uso carrabile, secondo superfici unitarie e regolari, in corrispondenza degli spazi di accesso e nell'immediata pertinenza dell'edificio da realizzare con sottofondo in terra battuta e soprastante ghiaietto o lastricatura tradizionale in pietra di forma regolarizzata, in modo da garantire la massima permeabilità del terreno. È vietato l'impiego di materiali estranei alla tradizione locale come il cemento o il porfido. In caso di pendenze superiori al 15%, dimostrabili con specifico rilevo topografico è ammesso l'impiego di pavimentazioni che utilizzino materiali e tecniche a basso impatto ambientale e coerenti con il contesto paesaggistico, quali soluzioni cementizie ecologiche e/o altre innovative pavimentazioni drenanti che non alterino l'effetto cromatico originario. È ammessa la pavimentazione di aie, corti e cortili mediante la formazione, secondo superfici unitarie e regolari, di lastronate tradizionali in pietra o in cotto, con esclusione di lastre di pietra irregolari montate ad "*opus incertum*".

8. È vietata la realizzazione di nuovi accessi carrabili sulle strade comunali e vicinali di uso pubblico. Sono fatti salvi i

Copia informatica per consultazione

casi di comprovata necessità in cui sia dimostrata l'impossibilità di utilizzare accessi già esistenti o adottare altre soluzioni alternative e purché vengano rispettate le vigenti norme in materia di sicurezza stradale. In questi casi la realizzazione dell'intervento è subordinata alla preventiva acquisizione del parere favorevole della commissione edilizia comunale e dell'ufficio Polizia Municipale.

9. Sono da conservare le essenze arboree e arbustive di pregio presenti nel resede (ad esempio noce, quercia, leccio, acero, gelso, cipresso, siepi di bosso, di rosa canina, di biancospino ecc). È prescritto, in ogni caso, il mantenimento e il ripristino delle sistemazioni preesistenti (percorsi alberati e non, alberi a filare, a gruppi, siepi, spazi aperti a prato naturale, etc) ivi comprese particolari sistemazioni agrarie come pergole e filari di vite maritata. Dovranno essere inoltre conservate l'organizzazione e la sistemazione del resede, gli elementi di arredo fisso o gli annessi minori quali pozzi, fontane, forni separati, concimaie e latrine storiche, in modo da salvaguardare l'unitarietà degli spazi aperti nella caratteristica configurazione della casa rurale. In presenza di spazi unitari quali aie o corti rurali è da escludere il loro frazionamento fisico attraverso muretti o recinzioni. È ammessa l'introduzione di nuove essenze arboree e arbustive autoctone (ad esempio noce, quercia, leccio, acero, gelso, cipresso, piante da frutto, siepi di bosso, di biancospino, rosmarino, lavanda, glicine, rose rampicanti) con esclusione delle conifere, estranee all'ambiente tradizionale come il cipresso argentato dell'Arizona, e delle forme di arredo tipiche della "villetta" contemporanea (ad esempio vialetti, aiuole, finte collinette, prato all'inglese,ecc).

10. Nella sistemazione del terreno devono essere mantenuti gli andamenti, le quote, i dislivelli e le opere di sostegno originari, con particolare attenzione al mantenimento delle sistemazioni agrarie tradizionali ed al reimpianto dei materiali originari.

11. Dovrà in ogni caso essere garantita la conservazione dei manufatti storici minori quali tabernacoli, fonti, lavatoi, pescaie, cisterne, pozzi, fontane, cippi, statue, muri di sostegno, cancellate, siepi e pavimentazioni storiche, anche non localizzati in cartografia.

Art.81– Canili privati

1. Nel territorio rurale è consentita ai sensi di legge la realizzazione di strutture per il ricovero dei cani (canili privati) nel rispetto delle disposizioni fissate dal Regolamento Edilizio Comunale e della vigente normativa per il benessere degli animali.

2. I canili privati devono inserirsi in maniera adeguata nel paesaggio circostante e mantenere inalterati i caratteri distintivi dell'insediamento rurale, armonizzandosi con l'orografia e la morfologia del terreno.

3. La realizzazione di canili privati è comunque vietata all'interno delle seguenti aree:

- Tessuti storici;
- riserva naturale e ZSC di Castelvecchio;
- aree boscate e assimilate a bosco ai sensi della legge regionale 21 marzo 2000 n.39;
- parco agrario di Ulignano e di San Gimignano;
- ambito di tutela paesaggistica della città murata (*zone H*), limitatamente ai manufatti che comportano l'esecuzione di opere murarie;
- parco fluviale dell'Elsa e del torrente dei Casciani;

Copia informatica per consultazione

- aree ricadenti in pericolosità geomorfologica e pericolosità idraulica molto elevata;
- aree ricomprese nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua ed altre aree inedificabili ai sensi della normativa vigente.

All'interno delle aree di pertinenza paesistica degli aggregati e dei beni storico – architettonici di cui agli artt. 13.13 e 13.14 del PTC, derivanti dal PS, la realizzazione di canili privati resta subordinata agli esiti della valutazione di cui all'art.86 c.3 riferita specificatamente all'intervento in oggetto.

Copia informatica per consultazione

Capo II – Aree produttive agricole

Art.82– Aree a funzione agricola

1. In coerenza con il P.S. il POC individua le aree a funzione agricola nella Tav. P1 "Territorio rurale" su base cartografica C.T.R. aggiornata in scala 1: 10.000. Tali aree costituiscono l'ambito di applicazione della disciplina del territorio rurale, così come definita al Titolo IV Capo III della L.R. 65/2014 e s.m.i. .

4. Ai sensi dell'articolo 63 del Piano Strutturale sono riconosciute zone ad esclusiva funzione agricola tutte le parti del territorio comunale destinate all'esercizio di attività agricole e forestali, intese come funzioni non solo produttive ma anche di salvaguardia del sistema idrogeologico, del paesaggio agrario, dell'equilibrio ecologico nonché della protezione dei beni storici e culturali esistenti. Dal punto di vista agronomico l'intero territorio comunale risulta essere ad *esclusiva funzione agricola*.

5. Sono considerate zone a prevalente funzione agricola tutte le aree interessate da infrastrutture esistenti o in progetto nonché le aree per attività agro- alimentari di trasformazione dei prodotti agricoli individuate dal Piano Strutturale, di cui al successivo art.98, localizzate nella Tav. P1 "Territorio rurale".

6. Nelle aree ad esclusiva o prevalente funzione agricola sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

a. agricola e funzioni connesse ai sensi di legge;
b. residenziale (limitatamente al patrimonio edilizio esistente);
c. turistico – ricettiva, limitatamente alle attività esistenti ed ai singoli casi previsti dalla disciplina di cui all'art. 107.
d. direzionale e di servizio limitatamente alle attività esistenti ed ai singoli casi previsti dalle Schede dell'Allegato N 1 B.
e. commerciale limitatamente alle attività esistenti ed ai singoli casi previsti dalla disciplina di cui all'art. 109.

7. Sono ammesse altresì opere di sistemazione delle aree agricole finalizzate alla divulgazione di tecnologie, processi, colture agricole e prodotti tipici del territorio, correlate alle attività di cui all'art. 98. Tali opere devono essere prive di rilevanza edilizia come definita dall'art. 137, comma 1 della LR 65/2014.

8. Qualora l'insediamento delle funzioni di cui ai punti c), d) ed e) del comma 7 del presente articolo comporti l'impegno di suolo agricolo, le relative previsioni sono subordinate alla Conferenza di Copianificazione di cui all'art. 25 della L.R. 65/14 e s.m.i..

Sono in ogni caso vietate le seguenti attività e destinazioni d'uso:

- depositi di materiali, veicoli e immagazzinamento di merci di qualsiasi tipo se non funzionali all'attività agricola;
- qualsiasi discarica di materiale non autorizzata dall'amministrazione comunale;
- prelievo di inerti e di terra, quando non necessari al miglioramento dell'assetto idrogeologico e vegetazionale;
- apertura e coltivazione di cave e miniere se non regolarmente autorizzate ai sensi di legge;
- attività commerciali, anche se temporanee, non legate alla vendita di beni direttamente prodotti dall'imprenditore agricolo e riconosciute valide in base al programma aziendale di cui all'art. 63o dalla vigente normativa regionale sull'agriturismo e sul commercio, con esclusione dei singoli casi, identificati con la sigla

Copia informatica per consultazione

"IPc", previsti dalla disciplina di cuiall'art.109;

- attività artigianali e industriali con esclusione delle attività agro-alimentari di trasformazione dei prodotti agricoli di cui all'art.98;
- qualsiasi attività che possa produrre inquinamento ambientale riguardo alle condizioni igienico-sanitarie, idriche, acustiche e atmosferiche.

9. Per quanto riguarda gli interventi edilizi è fatto obbligo di procedere prioritariamente al recupero degli edifici esistenti secondo le modalità previste dalle presenti norme integrate dalle specifiche disposizioni contenute nell'Allegato N1 D, per ogni edificio esistente o complesso di edifici. Gli interventi ammissibili, differenziati a seconda delle caratteristiche paesaggistiche, ambientali e architettoniche, saranno in ogni caso consentiti solo previa considerazione integrale dell'unità funzionale originaria dell'edificio stesso o del complesso di edifici. A tal fine ogni progetto di intervento dovrà descrivere l'intera struttura immobiliare nonché il complesso delle opere di urbanizzazione da realizzare (comprensive dell'approvvigionamento idrico, smaltimento delle acque e liquami, trattamento rifiuti domestici, viabilità, accessi, fonti energetiche, illuminazione esterna, allacciamenti, sistemazioni esterne), con la specificazione dei tempi di realizzazione e degli ambiti di utilizzazione pubblica e privata. Ogni complesso immobiliare costituisce pertanto una unità minima di intervento (UMI), intesa come ambito elementare obbligatorio per la definizione di qualunque intervento edilizio.

Art.83 -Emergenze del paesaggio agrario

1. In coerenza con il PTC e con il PS il presente Piano Operativo definisce "*emergenze del paesaggio agrario*" le aree dove l'insieme degli elementi fisici e vegetazionali assume assetti figurativi significativi dal punto di vista percettivo, culturale, storico e della identità collettiva e dove le trasformazioni degli assetti tradizionali sono state talmente radicali da porre la necessità di ricondurre gli esiti attuali ad assetti maggiormente coerenti con il contesto complessivo del paesaggio agrario. Corrispondono, dunque, a forme di paesaggio agrario "tradizionale" che sono state conservate e che costituiscono un fattore di caratterizzazione del territorio da sottoporre a tutela. A tal fine sono riconosciute quali emergenze del paesaggio agrario:

- le aree agricole coltivate caratterizzate da tessitura agraria a maglia fitta;
- i seminativi con presenza significativa dell'arborato a vite;
- i vigneti meccanizzati di grande estensione con ridisegno integrale della maglia agraria;
- i seminativi a maglia larga con eliminazione integrale della vegetazione arborea e arbustiva.

La perimetrazione delle aree con tessitura agraria a maglia fitta, maglia larga ha valore ricognitivo e non conformativo e pertanto potrà essere verificata, anche in sede di presentazione del titolo abilitativo, sulla base di una specifica documentazione (relazione a firma di un agronomo abilitato corredata da foto aeree, storiche e attuali). Eventuali rettifiche ed aggiornamenti, derivanti dall'approfondimento di scala, non costituirà Variante al POC ma solo aggiornamento in sede di monitoraggio.

2. Le emergenze del paesaggio agrario individuate e perimetrate nella Tav. P1 "Territorio rurale" su base cartografica C.T.R. aggiornata in scala 1:10.000 sono:

- le aree agricole dei fondovalle maggiori a maglia fitta;

Copia informatica per consultazione

- le aree agricole dei fondovalle minori a maglia fitta;
- le aree agricole delle alluvioni terrazzate del Poggio del Comune;
- le aree agricole dei sistemi collinari a maglia fitta;
- le aree agricole di particolare valore paesaggistico;
- le aree agricole delle Strutture Appenniniche a maglia fitta;
- le aree del Parco Agrario del Capoluogo e di Ulignano.

3. Nelle aree di cui al comma 2 è da evitare di norma il consumo di suolo ai fini edilizi ed infrastrutturali e deve essere perseguita:

- la conservazione delle sistemazioni idraulico – agrarie tradizionali (terrazzamenti, ciglionamenti, acquidocci, scoline, muri di contenimento lungo le strade, etc..) anche attraverso il risarcimento nelle parti crollate o rovinate;
- la permanenza delle associazioni colturali tradizionali (vite/ulivo/seminativo), della viabilità poderale e dei confini (in genere coincidenti con la rete scolante principale), della forma e della dimensione dei campi, delle colture arboree e della vegetazione non colturale;
- la sostenibilità ambientale ed economica delle coltivazioni;
- la tutela idrogeologica e idrologica, anche attraverso la corretta progettazione di sistemazioni agrarie, in modo da ostacolare l'azione disgregatrice dell'acqua piovana;
- la conservazione e la riproducibilità delle risorse essenziali del territorio.

All'interno delle aree di pertinenza paesistica e dei beni storico – architettonici di cui all'art.84, in prossimità delle case coloniche e in tutte le situazioni d'autonomo pregio paesaggistico, dove il disegno delle sistemazioni è elemento essenziale della definizione architettonica e paesaggistica è prescritta la conservazione integrale ed il ripristino delle sistemazioni idraulico – agrarie tradizionali di cui alla lettera a).

4. A tal fine il programma aziendale (PAPMAA) contiene il rilievo dello stato attuale, individua le criticità e gli elementi da preservare, prevede le idonee misure di tutela e le opere di ripristino e di sistemazione ambientale. L'imprenditore agricolo si dovrà impegnare in tal senso attraverso la sottoscrizione di un'apposita convenzione o atto unilaterale d'obbligo, prestando idonee garanzie fidejussorie.

5. Nelle aree coltivate a *maglia fitta* deve essere garantita la massima tutela delle sistemazioni idraulico- agrarie e della vegetazione non colturale, con possibilità di limitati accorpamenti dei campi che non comportino rimodellamenti del suolo e che non riducano la capacità di invaso della rete scolante: possono essere eliminate le piantate residue poste all'interno dei campi con eccezione di quelle di bordo o poste in fregio alla viabilità campestre. È inoltre da tutelare la viabilità campestre, la vegetazione di bordo ed il disegno esterno dei campi derivanti da accorpamenti.

6. In coerenza con quanto stabilito dal PTCP e dal PS, le aree coltivate a *maglia fitta* sono riconosciute quali invarianti strutturali: all'interno di tali aree è vietata qualunque alterazione permanente dell'assetto orografico, geo-morfologico e paesaggistico e qualsiasi opera che possa compromettere l'identità, i caratteri ed il valore agronomico ed ambientale di tali aree. Sono vietati in particolare i seguenti interventi:

- nuovi edifici ad uso abitativo;
- manufatti temporanei ai sensi art. 70 della L.R. 65/14 e s.m.i.;
- serre fisse o temporanee o con copertura stagionale;

Copia informatica per consultazione

- campi da tennis ed impianti sportivi;
- linee aeree di trasporto dell'energia elettrica;
- impianti fotovoltaici a terra

In caso di indisponibilità di altre aree è ammessa l'installazione degli annessi di cui agli artt. 70 e 77 delle presenti norme e la realizzazione degli annessi agricoli aziendali nel rispetto dei criteri di cui all'art. 86, privilegiando la collocazione ai bordi della maglia fitta e della maglia larga ed in contiguità con il centro aziendale e l'edificato esistente. In questo ultimo caso il PAPMAA è integrato da un progetto localizzativo redatto da un professionista abilitato e corredato dalle necessarie valutazioni circa il corretto inserimento ambientale del manufatto ed il rispetto delle forme di tutela della tessitura agraria di cui al comma 5; la valutazione è effettuata dalla commissione comunale per il paesaggio.

Si intendono indisponibili ai sensi del presente comma anche i terreni ubicati totalmente ubicati in aree con vincolo di inedificabilità e/o ad elevato rischio idraulico e geologico.

7. Nelle aree a *maglia larga*, eventuali ulteriori trasformazioni della tessitura agraria, devono prevedere la reintroduzione di solcature tra i campi e il conseguente incremento della capacità di invaso, di elementi di rinaturazione quali filari arborei e siepi lineari. Devono inoltre essere conservate le poche tracce della tessitura agraria precedente (presenze arboree, fossi bordati da vinchi, salici e gelsi, viabilità campestre).

8. In tutti gli ambiti dei seminativi è da perseguire la salvaguardia delle piantate residue; a tal fine il PAPMAA individua quelle esistenti di valore Strutturale nel disegno del paesaggio agrario, da conservare, e quelle marginali o in via di esaurimento sul piano vegetativo che potranno essere sostituite anche con altre specie arboree autoctone e/o con alberi da frutto.

9. I programmi aziendali che prevedano modifiche della maglia agraria devono contenere, oltre al rilievo dello stato attuale, una relazione sulle condizioni di efficacia del sistema scolante e una relazione di progetto nella quale sia dimostrata la pari o maggiore efficacia della nuova sistemazione in ordine alla regimazione delle acque e alla difesa del suolo.

Art.84– Strutture insediative e aree di pertinenza paesistica degli aggregati e dei beni storico-architettonici

1. In coerenza con il PS il presente POC conferma l'articolazione del sistema insediativo definito dal PTC provinciale e costituito da:

- Centri del sistema urbano provinciale (PTC art.13.12);
- Aggregati: centri minori, aggregati e nuclei (PTC art. 13.13);
- Beni Storico – Architettonici del territorio aperto (PTC art.13.14).

A tal fine il POC recepisce integralmente le modifiche introdotte dal Piano Strutturale in ordine alla classificazione degli aggregati e dei BSA ed alla ridefinizione delle aree di pertinenza (PS art. 68 c.3) .

2. I centri minori, aggregati e nuclei rurali e i Beni Storico – Architettonici (ville ed edifici specialistici) con le relative aree di pertinenza, derivanti dal PS, sono riportati nella Tav. P1 "Territorio Rurale" su base C.T.R. aggiornata in scala 1: 10.000.

3. Gli aggregati ed i BSA e le rispettive aree di pertinenza sono soggetti alla disciplina di tutela dettata da questo articolo e dall'Allegato N1D *Disciplina degli edifici in territorio rur*ale, finalizzata alla conservazione ed al

Copia informatica per consultazione

miglioramento dello stato dei luoghi e dei beni storico – architettonici, delle ville, degli edifici specialistici, degli aggregati e delle loro pertinenze, sia in rapporto al valore architettonico dell'edificato, sia in rapporto al ruolo paesaggistico dell'insediamento e dalla sua percezione dalle visuali e dai punti di vista esterni. Le aree di pertinenza degli aggregati e dei BSA sono aree sottoposte a particolare normativa al fine di salvaguardare l'ambiente e il paesaggio agrario. Gli interventi nelle aree di pertinenza degli aggregati e dei BSA adottano tipologie, materiali, proporzioni, tecniche costruttive e colori della tradizione edilizia rurale locale.

4. L'attuazione degli interventi di cui ai precedenti commi è subordinata al rispetto dei criteri e delle procedure di cui all'art. 13.14 comma 6 del vigente PTCP, sulla base di idonee analisi paesaggistiche, redatte ad un'apposita scala di lettura, in modo da salvaguardare e valorizzare le relazioni che il bene ha instaurato con il contesto paesaggistico (ecologico ambientali, funzionali, storiche, visive e percettive, ecc). Le proposte di intervento dovranno essere corredate da una documentazione contenente un'analisi della situazione ante e post intervento dalla quale dovrà emergere una progettualità rivolta al mantenimento della riconoscibilità dei valori di carattere territoriale, paesaggistico ed ambientale, delle relazioni spaziali tra gli elementi preesistenti, con particolare attenzione ai beni storico- architettonici.

5. La documentazione di cui al precedente comma costituisce parte integrante del PAPMAA ovvero della richiesta del permesso di costruire per gli interventi per i quali non è richiesta la presentazione del programma aziendale. Gli interventi eccedenti la ristrutturazione edilizia conservativa, ove comportino modifica dell'aspetto esteriore degli edifici, dovranno essere preventivamente valutati dalla Commissione Comunale del Paesaggio per il rispetto dei criteri di cui al successivo comma 6.

6. Tutti gli interventi devono comunque rispettare i criteri di cui all'art. 13.14 comma 6 della Disciplina del PTCP, di seguito richiamati:

a. *ogni eventuale progetto di trasformazione che interessi le aree di cui al presente articolo deve essere attentamente valutato sotto l'aspetto paesaggistico e corredato da idonee analisi paesaggistiche, redatte ad un'apposita scala di lettura, in modo da salvaguardare e valorizzare le relazioni che il bene ha instaurato con il contesto paesaggistico (ecologico ambientali, funzionali, storiche, visive e percettive, ecc.);*
b. *è fondamentale il disegno degli spazi aperti;*
c. *nel caso in cui i beni e le relative pertinenze abbiano perduto i caratteri e gli usi agrari, siano inglobati nel sistema urbano o da questo aggredito, come ad esempio se nella pertinenza siano già presenti episodi residenziali che vi hanno introdotto degrado risolvibile con eventuale completamento, sono ammesse nuove limitate edificazioni funzionali e complementari o aggiuntive alla nuova funzione esistente;*
d. *qualora il bene e la sua pertinenza siano ancora utilizzati/bili a fini agrari, è ammessa nuova edificazione, realizzazione di piccole attrezzature, installazioni di opere d'arte o altre opere che non comportino rilevanti movimenti di terra, nonché superfici interrate purché le soluzioni di ingresso/uscita alle medesime non rechino danno al rapporto consolidato storicamente fra pertinenza e bene né al valore del bene;*
e. *in caso di ammissibilità di nuova edificazione, deve essere dimostrato l'effetto positivo e non dannoso dell'intervento, tramite comparazione di almeno tre soluzioni, delle quali una priva di edificazione e composta di interventi di sistemazione ambientale, seguendo i seguenti criteri: utilizzo delle infrastrutture esistenti; in caso vi siano aree a seminativi, deve essere prevista una (o più) fascia arborea tra l'edificato ed il seminativo; equilibrio dimensionale dei volumi riconducibili a comportamenti storicamente e*

Copia informatica per consultazione

culturalmente consolidati, in grado di assicurare validi o almeno accettabili esiti percettivi alle diverse scale di lettura, anche in situazioni di non particolare eccellenza; collocazione dei nuovi edifici palesemente coerente con i processi storici di formazione del nucleo; collocazione in prossimità di annessi agricoli ove preesistenti, razionalizzando l'utilizzo della viabilità di accesso e delle aie/ piazzali già in uso;

f. *in ogni caso si dovrà privilegiare il recupero, la rifunzionalizzazione e l'eventuale ampliamento di annessi recenti, precari o comunque sottoutilizzati e adottare forme e volumetrie dimensionalmente compatibili con quelli preesistenti, anche articolandoli in più manufatti;*
g. *i progetti degli interventi sono conformati ai principi dell'Architettura e Arte dei Giardini e garantiscono il mantenimento dell'integrità del rapporto armonico tra costruito e non costruito, le architetture vegetali presenti;*
h. *i criteri per le sistemazioni ambientali, i rapporti tra costruito e nuovi inserimenti edilizi sono gli stessi dettati per le aree di pertinenza degli aggregati elencate e illustrate all'art. 13.13 del PTCP, ovvero:*

- *Qualunque nuova edificazione, se ammessa dagli atti di governo comunali, deve essere coerente con la morfologia di impianto dell'aggregato e rispettare il rapporto tra pieni e vuoti, ovvero tra costruito e non costruito, anche articolandosi in più manufatti; senza mai restringere le visuali, in particolare quelle percepite da assi viari esistenti o significativi punti panoramici nel contesto. Per la sua collocazione si devono prioritariamente utilizzare le porzioni dei complessi già adibite a funzioni di servizio e privilegiare la prossimità a manufatti esistenti, permettere il miglior uso della viabilità esistente e degli spazi qualificanti il complesso, quali aie e piazzali.*
- *Si dovrà comunque dare priorità, ove esistano, al recupero e all'eventuale ampliamento di edifici o manufatti privi di valore storico (architettonico o documentale), mal utilizzati/bili o sottoutilizzati.*
- *Le sistemazioni ambientali, dei filari ornamentali, degli spazi aperti sono contenute in un idoneo progetto di architettura del paesaggio, non devono produrre soluzioni banalizzanti (secondo le definizioni date dal PTCP), devono utilizzare comunque specie vegetali coerenti al contesto paesaggistico assegnando loro anche la funzione di creare nuovi raccordi percettivi con il contesto. E' opportuno valorizzare le eventuali tracce di vecchie sistemazioni colturali presenti, anche residuali, come i filari di gelsi, filari di vite arborata, siepi, alberi isolati e aumentare l'equipaggiamento, anche con funzioni di ricomposizione del confine;*
- *Devono essere tutelate e conservate le componenti significative degli spazi di pertinenza quali viali, giardini, boschetti, limonaie, e simili. Per danno si intende anche l'interferenza fisica o percettiva causata dalla collocazione di nuovi edifici con tali elementi significativi del resede (giardini disegnati, viali alberati, giardini murati, boschetti ornamentali, limonaie),*
- *L'introduzione di nuove specie vegetali, e in particolare arboree, deve tenere conto delle relazioni paesaggistiche presenti, dimostrando la propria coerenza al sistema ecologico - ambientale, dialogare con il contesto storico-culturale, non interrompere le relazioni visive che si instaurano in particolare lungo la viabilità (come luogo di fruizione collettiva) verso il contesto paesaggistico e l'aggregato stesso. L'introduzione di fasce arboree è particolarmente significativa quale presenza da inserire tra edifici e campi aperti a seminativo. Gli atti di governo comunali possono prescrivere l'obbligo di una fascia di*

Copia informatica per consultazione

coltivazioni arboree verso l'esterno e stabilirne la larghezza minima nel caso di nuove costruzioni collocate in posizione di margine rispetto all'edificato esistente.

- *Deve essere impedita o comunque limitata l'introduzione di recinzioni che comunque non devono introdurre caratteri urbani nel paesaggio agrario, invasivi dal punto di vista percettivo, chiudere la viabilità rurale, poderale. In ogni caso deve essere garantita la fruizione del paesaggio.*
- *Le modifiche alla viabilità ricadente nelle aree di pertinenza degli aggregati devono essere limitate a casi di effettiva necessità e coerenti con i tracciati storici e con i contesti paesaggistici. L'asfaltatura dei tracciati in terra battuta presenti di norma non è ammessa, fatto salvo quanto stabilito all'art. 13.18.5 del PTCP.*
- *Nel caso di insediamenti lungo strada, la collocazione di nuovi edifici curerà di non restringere le visuali trasversali percepibili dall'asse di attraversamento.*
- *In caso di cessata attività agricola sono ammessi interventi di sistemazione ambientale secondo i criteri fin qui illustrati, e opere di recupero di eventuali situazioni di degrado. Gli strumenti di pianificazione e gli atti di governo comunali regolamentano l'eventuale obbligo di piano attuativo o di progetto unitario che garantisca la contestualità e la correttezza delle opere edilizie e degli interventi paesistico-ambientali.*
- *Ai fini di non limitare le esigenze delle attività agricole e nel contempo rispettare eventuali valori ambientali e paesaggistici tali da non sostenere nuova edificazione, oppure se l'aggregato ha i caratteri di un centro di riferimento per il contesto rurale e le attività produttive agricole, gli strumenti della pianificazione e gli atti di governo comunali possono prescrivere l'obbligo di costruire la nuova residenza rurale in completamento degli aggregati, fermo restando che essa deve essere dimostrata con apposito PAPMAA.*

i. *è corretta/compatibile la previsione di opere edilizie riguardanti il bene che attengano all'approccio concettuale e progettuale del restauro, per il mantenimento del bene medesimo; le norme comunali possono articolare gli interventi in tutta la gamma delle classi previste per legge o sotto articolate dalle norme medesime, per garantire il ripristino di valori compromessi, la soluzione di degradi e la rifunzionalizzazione contemporanea del bene;*

j. *è corretta/compatibile rispetto alla tutela del valore storico architettonico e paesistico l'utilizzazione di un determinato edificio od organismo edilizio a fini diversi da quelli per i quali esso fu costruito o ai quali è stato sottoposto lungo la sua storia purché gli effetti dell'intervento non siano in contrasto con la permanenza degli elementi caratterizzanti il bene e il suo rapporto con il contesto.*

7. Gli interventi relativi ai resedi pertinenziali degli edifici ed alla sistemazione degli spazi esterni sono disciplinati dalle disposizioni di cui agli artt. 79 e 81 delle presenti norme, previa valutazione degli interventi attraverso idonee analisi paesaggistiche e nel rispetto dei principi e dei criteri di cui al precedente comma 6.

8. Nei casi in cui il POC definisce, negli Allegati N1A o N1B, specifiche Schede relative ad ambiti ricompresi nelle aree di pertinenza paesistico-ecologico-ambientali dei BSA, le relative disposizioni prevalgono sulla disciplina generale di cui al presente articolo. Tali disposizioni, oggetto di concertazione secondo la procedura di cui all'art. 13.14 del vigente PTCP, devono comunque garantire il rispetto dei criteri di cui al precedente comma 6.

9. **Aggregati (Elenco dei Beni Storico-Architettonici di cui al PTCP approvato con DCP n. 124 del 14.12.2011)**: Gli

Copia informatica per consultazione

aggregati di cui al PTCP così come modificati e riclassificati dal PS sono di seguito elencati:

- ***Campochiarenti*:** Aggregato a forma aperta; Chiesa suffraganea (S.Niccolò);
- ***Cellole:***Aggregato/Pieve, Parrocchia 1833 (Santa Maria Assunta);
- ***Ciuciano*:** Aggregato a forma aperta; Chiesa suffraganea (San Pietro); resti di strutture medievali;
- ***Collemucioli:***Aggregato/Castello;
- ***Fulignano***: Aggregato/Castello documentato da resti; Chiesa suffraganea trasformata, Parrocchia 1833 (San Lorenzo);
- ***I Casini*:**Aggregato di case coloniche;
- ***Larniano:Aggregato/Casa Torre;Chiesa*** suffraganea,Parrocchia 1833(San Martino);
- ***Libbiano*:** Aggregato/Castello documentato da resti; Chiesa suffraganea, Parrocchia 1833 (San Pietro);
- ***Montagnana*:**Aggregato/Castello documentato da resti;
- ***Montecarulli*:** Aggregato di case coloniche;
- ***Monti*:**Aggregato/Castello documentato da resti; Chiesa suffraganea (San Bartolomeo);
- ***Pancole*:** Aggregato a forma aperta; Chiesa suffraganea trasformata; Parrocchia 1833(Santa Maria già San Pietro); Resti di strutture medievali;
- ***Picchena***: Aggregato/Castello documentato da resti; Chiesa suffraganea trasformata (San Nicola), Chiesa suffraganea documentata solo da fonti(Sant'Andrea);
- ***Racciano*:** Aggregato a forma aperta; Chiesa suffraganea Parrocchia 1833 (S.S. Ippolito e Silvestro); Eremo documentato da resti;
- ***Ranza*:** Aggregato casa-torre; Chiesa suffraganea; Parrocchia 1833 (San Michele);
- ***S.Andrea***: Aggregato di case coloniche;Chiesa suffraganea,parrocchia 1833(S.Andrea);
- ***San Donato*:** Aggregato a forma aperta; Chiesa suffraganea Parrocchia 1833 (San Donato); resti di strutture medievali.

Nelle aree di pertinenza degli aggregati sopra elencati in ragione della compiutezza ed integrità della configurazione urbanistica ed edilizia, della coerenza del rapporto di integrazione strutturale e percettiva con gli spazi aperti all'intorno, nonché della dominanza del sito nel paesaggio circostante è vietata di norma ogni forma di nuova edificazione. E' vietata la costruzione di nuovi edifici ad uso abitativo; è consentita eccezionalmente la realizzazione di nuovi annessi agricoli aziendali, la cui necessità deve essere comprovata dal PAPMAA, solo nel caso in cui venga dimostrata l'impossibilità oggettiva, anche in ragione delle esigenze funzionali e produttive dell'azienda, di collocare i manufatti in altro luogo della proprietà fondiaria esterno all'area di pertinenza e venga individuata una soluzione architettonica appropriata che consenta un idoneo inserimento dei manufatti nel disegno del suolo e nel contesto paesistico senza alterare l'identità, il valore e l'intorno percettivo dell'aggregato.
La realizzazione di nuovi annessi aziendali è soggetta alla disciplina di cui all'art. 68 delle presenti norme.
In conformità con il PS nelle aree di pertinenza degli aggregati di Larniano, Montecarulli e Pancole sono ammessi gli interventi previsti nelle rispettive Schede normative e di indirizzo di cui agli allegati N1A e N1B delle presenti norme.
La disciplina degli interventi sugli edifici esistenti è esplicitata nell'Allegato N1D *Disciplina degli edifici in territorio rur*ale. Ai fini del mantenimento del presidio ambientale possono prevedersi circostanziati ampliamenti di edifici residenziali esistenti, con destinazione non agricola, nel rispetto delle seguenti condizioni:

Copia informatica per consultazione

- gli edifici devono essere utilizzati come abitazioni civili da almeno tre anni;
- gli edifici non devono essere destinati, anche parzialmente, ad attività ricettive, case-vacanze o affittacamere;
- in base alla classificazione contenuta nella schedatura gli edifici debbono risultare classificati di scarso valore (SV) o di valore nullo (VN) o non schedati;
- gli interventi devono risultare coerenti con i caratteri architettonici e paesaggistici dell'aggregato e finalizzati alla riqualificazione complessiva del sito in relazione al bene e all'area di tutela;
- devono rispettarsi i limiti previsti per le addizioni volumetriche di cui all'art.36 comma 2 delle presenti norme.

Nelle aree di pertinenza degli aggregati l'ammissibilità degli interventi resta in ogni caso subordinata agli esiti della valutazione di cui al comma 4.

10. **Aggregati (Elenco dei Beni Storico-Architettonici di cui al PTCP approvato con DCP n. 124 del 14.12.2011)**: Gli aggregati di cui al PTCP così come modificati e riclassificati dal PS sono di seguito elencati:
    - ***Casaglia:*** Aggregato/ Castello documentato da resti;
    - ***Pescille*****:** Aggregato a forma aperta; Chiesa suffraganea documentata solo da fonti (S. Bartolomeo già S. Martino);
    - ***S. Benedetto***: Aggregato/Castello documentato solo da fonti; Chiesa suffraganea trasformata, parrocchia 1833(S. Lucia).

    Nelle aree di pertinenza degli aggregati sopra elencati, in ragione dei caratteri architettonici e urbanistici di non assoluta rilevanza e per la presenza di alterazioni del tessuto edilizio che ne hanno compromesso l'integrità e il valore percettivo, è ammessa l'edificazione per nuovi annessi agricoli, in contiguità con i tessuti esistenti e secondo linee coerenti con l'impianto urbanistico e, in ogni caso, in spazi non evidenti rispetto ai principali punti di vista esterni. E' vietata la costruzione di nuovi edifici ad uso abitativo. La necessità dei nuovi annessi in relazione alle esigenze ed alle capacità produttive dell'azienda agricola deve comunque essere dimostrata attraverso uno specifico PAPMAA. La realizzazione di nuovi annessi aziendali è soggetta alla disciplina di cui all'art.66 delle presenti norme.

    In conformità con il PS nelle aree di pertinenza dell'aggregato di Pescille sono ammessi gli interventi previsti nella rispettiva scheda normativa e di indirizzo progettuale di cui all' allegato N1B delle presenti norme.

    La disciplina degli interventi sugli edifici esistenti è esplicitata nell'Allegato N1D *Disciplina degli edifici in territorio rur*ale.

    Nelle aree di pertinenza degli aggregati l'ammissibilità degli interventi resta in ogni caso subordinata agli esiti della valutazione di cui al comma 4.

11. **Aggregati (Elenco dei Beni Storico-Architettonici di cui al PTCP approvato con DCP n. 124 del 14.12.2011)**: Gli aggregati di cui al PTCP così come modificati e riclassificati dal PS sono di seguito elencati:
    - ***La Piazzetta : Aggregato di case coloniche;***
    - ***Montauto*****:** Aggregato/ Castello documentato da resti; Chiesa suffraganea, parrocchia 1833 (S. Lorenzo);
    - ***La Villa*****:** Aggregato di case coloniche.

    Nelle aree di pertinenza degli aggregati sopra elencati in ragione della prevalente matrice agricola degli assetti edilizi e della permanenza di questa attività, è ammessa l'edificazione per nuove residenze rurali ed annessi agricoli in contiguità con i tessuti esistenti e senza pregiudicare gli elementi di maggior pregio della tessitura

Copia informatica per consultazione

agraria locale. La necessità delle nuove residenze e dei nuovi annessi in relazione alle esigenze ed alle capacità produttive dell'azienda agricola deve comunque essere dimostrata attraverso uno specifico PAPMAA con valore di piano attuativo. La realizzazione di nuove residenze rurali e nuovi annessi aziendali è soggetta rispettivamente alla disciplina di cui agli artt. 67, 68 e 69 delle presenti norme. L'ammissibilità dell'intervento è in ogni caso subordinata agli esiti della valutazione di cui al comma 3.

La disciplina degli interventi sugli edifici esistenti è contenuta nell'Allegato N1D *Disciplina degli edifici in territorio rur*ale.Ai fini del mantenimento del presidio ambientale possono prevedersi circostanziati ampliamenti di edifici residenziali esistenti, con destinazione non agricola, nel rispetto delle seguenti condizioni:

- gli edifici devono essere utilizzati come abitazioni civili da almeno tre anni;
- gli edifici non devono essere destinati, anche parzialmente, ad attività ricettive, case-vacanze o affittacamere;
- in base alla classificazione contenuta nella schedatura gli edifici debbono risultare classificati di scarso valore (SV) o di valore nullo (VN) o non schedati;
- gli interventi devono risultare coerenti con i caratteri architettonici e paesaggistici dell'aggregato e finalizzati alla riqualificazione complessiva del sito in relazione al bene e all'area di tutela;
- devono rispettarsi i limiti previsti per le addizioni volumetriche di cui all'art. 36 comma 2 delle presenti norme. Nei casi in cui venga ravvisata la necessità di ampliamenti maggiori finalizzati ad un riuso funzionale ed un recupero armonico del bene, la schedatura può prevedere un modesto superamento del limite dimensionale di 25 mq. di superficie utile abitabile nel rispetto dei criteri suddetti.

Nelle aree di pertinenza degli aggregati l'ammissibilità degli interventi resta in ogni caso subordinata agli esiti della valutazione di cui al comma 4.

12. **Beni Storico Architettonici (PTCP, art. 13.9, Elenco dei Beni Storico-Architettonici di cui al PTCP approvato con DCP n. 124 del 14.12.2011):**I Beni Storico – Architettonici (ville ed edifici specialistici) censiti dal PTCP e disciplinati dagli artt. 13.9 e 13.14 del vigente PTCP, così come modificati e riclassificati dal PS sono di seguito elencati:

    - ***Canonica***: Canonica, Parrocchia 1833 (S.Eusebio);
    - ***Casale***: Chiesa suffraganea, parrocchia 1833 (S.Michele);
    - ***Cortennano***: Chiesa suffraganea, parrocchia 1833 (SS. Jacopo e Cristoforo);
    - ***Cusona***: Villa – Fattoria con giardino; Chiesa suffraganea trasformata, parrocchia 1833 (S.Biagio). Resti di strutture medievali;
    - ***Fugnano***: Villa – Fattoria 8/900; Chiesa suffraganea (S.Bartolomeo);
    - ***La Torre***: Casa –torre;
    - ***M.no dei Foci***: Molino medievale
    - ***Mattone***: Villa – Fattoria 8/900 con giardino;
    - ***Monte Oliveto***: Convento, parrocchia 1833 (S. Maria Assunta), in parte trasformato in villa. Chiesa suffraganea documentata solo da fonti (S.Giusto);
    - ***Mucchio***: Badia (San Pietro); Villa. Castello documentato da resti;
    - ***Pod.Castellaccio***: Castello documentato da resti in casa colonica;
    - ***Pod. La Terra***: Edificio paleoindustriale (tabaccaia);
    - ***Pod. La Torre***: Casa – torre e casa colonica;
    - ***Pod. Palagetto***: Casa – torre e casa colonica;

Copia informatica per consultazione

- ***Pod. Ranucci***: Resti di strutture medievali in casa colonica;
- ***Pod. S. Biagio***: Chiesa suffraganea (S. Biagio), ora civile abitazione;
- ***Pulicciano***: Villa – Fattoria. Castello e Chiesa suffraganea (S. Giovanni) documentati solo da fonti;
- ***Rovine di Castelvecchio***: Ruderi di Castello; Canonica (S.Frediano);
- ***S. Maria*** : Chiesa suffraganea (S.Maria);
- ***S.MariaVillaaCastelli***:Chiesa suffraganea trasformata, parrocchia 1833(S.Maria);
- ***San Donato***: Villa – Fattoria con giardino;
- ***Santo Pietro***: Chiesa suffraganea (S.Pietro);
- ***Strada***: Canonica trasformata, parrocchia 1833 (S.Michele);
- ***Torraccia di Chiusi***: Resti di strutture medievali in complesso colonico;
- ***Torre di Pulicciano***: Casa – torre in casacolonica;
- ***V.la Buonriposo***: Villa – Fattoria 8/900 con giardino e cappella; Casa –torre;
- ***V.la Citerna***: Villa – Fattoria con cappella. Castello documentato da resti;
- ***V.la Cotone***: Villa – Fattoria 8/900 con cappella;
- ***V.la Decimo***: Villa – Fattoria con giardino e cappella;
- ***V.la del Borghetto***: Villa con cappella;
- ***V.la il Convento***: Villa – Fattoria 8/900 con giardino e cappella, già convento dei Cappuccini ora hotel/ristorante;
- ***V.la la Ripa***: Villa –Fattoria;
- ***V.la Piano***: Villa – Fattoria 8/900; Chiesa suffraganea trasformata (S.Maria);
- ***V.la Pietrafitta***: Villa – Fattoria con giardino e cappella;
- ***V.la Settefonti***: Villa – Fattoria 8/900 con giardino;
- ***V.la Spedaletto***: Villa 8/900 con cappella. Spedale documentato da resti;
- ***V.la Zanetti***: Villa 8/900 con giardino;
- ***Villa del Monte***: Villa – Fattoria con giardino. Castello documentato da resti.

Il Piano Strutturale riconosce inoltre il complesso di Badia a Elmi come ulteriore Bene Storico-Architettonico, per il quale vige la disciplina di cui al presente comma.

Per le ville e gli edifici specialistici sopra elencati e per le loro aree di pertinenza, in coerenza con il PS, vige una disciplina che prevede d'intervenire sugli edifici tutelati solo con i criteri del restauro, e che esclude di norma nelle aree di pertinenza ogni forma di nuova edificazione. E' vietata la costruzione di nuovi edifici ad uso abitativo. È consentita la realizzazione di nuovi annessi agricoli, la cui necessità deve essere comprovata dal PAPMAA , solo se l'area di pertinenza appartiene ad una villa che svolge anche funzioni di azienda agricola, purché venga dimostrata l'impossibilità oggettiva, anche in ragione delle esigenze funzionali e produttive dell'azienda, di collocare i manufatti in altro luogo della proprietà fondiaria esterno all'area di pertinenza e venga individuata una soluzione architettonica appropriata che consenta un idoneo inserimento dei manufatti nel disegno del suolo e nel contesto paesistico senza alterare l'identità, il valore e l'intorno percettivo del bene storico – architettonico. La realizzazione di nuovi annessi aziendali è soggetta alla disciplina di cui all'art. 68 delle presenti norme. L'ammissibilità dell'intervento è in ogni caso subordinata agli esiti della valutazione di cui al comma 4.

Copia informatica per consultazione

In conformità con il PS nelle aree di pertinenza dei BSA disciplinati da specifiche Schede sono ammessi gli interventi previsti nelle rispettive Schede normative e di indirizzo di cui agli allegati N1A, N1B N1D delle presenti norme.

La disciplina degli interventi sugli edifici esistenti è contenuta nell'Allegato N1D *Disciplina degli edifici in territorio rur*ale. Ai fini del mantenimento del presidio ambientale possono prevedersi circostanziati ampliamenti di edifici residenziali esistenti, con destinazione non agricola, nel rispetto delle seguenti condizioni:

La valutazione di cui al comma 3 deve essere integrata dagli aspetti sociali ed ambientali, in coerenza con gli obiettivi del PS, al fine di dimostrare le effettive necessità sociali, non altrimenti risolvibili, dei residenti.

- gli edifici devono essere utilizzati come abitazioni civili da almeno tre anni;
- gli edifici non devono essere destinati, anche parzialmente, ad attività ricettive, case-vacanze o affittacamere;
- in base alla classificazione contenuta nella schedatura gli edifici debbono risultare classificati di scarso valore (SV) o di valore nullo (VN) o non schedati;
- gli interventi devono risultare coerenti con i caratteri architettonici e paesaggistici del BSA e finalizzati alla riqualificazione complessiva del sito in relazione al bene e all'area di tutela;
- devono rispettarsi i limiti previsti per le addizioni volumetriche di cui all'art.36 comma 2 delle presenti norme. Nei casi in cui venga ravvisata la necessità di ampliamenti maggiori finalizzati ad un riuso funzionale ed un recupero armonico del bene, la schedatura può prevedere un modesto superamento del limite dimensionale di 25 mq. di superficie utile abitabile nel rispetto dei criteri suddetti.

Nelle aree di pertinenza dei beni storico – architettonici l'ammissibilità degli interventi resta in ogni caso subordinata agli esiti della valutazione di cui al comma 4.

13. I **nuclei rurali storici** con le relative aree di pertinenza, derivanti dal PS, sono individuati nella Tav. P1 "Territorio Rurale" su base C.T.R. aggiornata in scala 1: 10.000, nonché riportati nell'Allegato N1D. Gli interventi sugli edifici appartenenti ai nuclei rurali dovranno, nel rispetto dell'art. 65 LR 65/14 e s.m.i., del PTC e del PS, assicurare il rispetto della morfologia insediativa, salvaguardare il patrimonio insediativo nel rispetto delle singole prescrizioni di cui all'Allegato N 1 D, garantendo il mantenimento ed il recupero dei caratteri di naturalità del nucleo.

Copia informatica per consultazione

Art.85– Parco Agrario di San Gimignano e di Ulignano

1. In coerenza con il PS il POC istituisce il Parco Agrario di San Gimignano e di Ulignano, concepito come modello di gestione di un'area agricola periurbana, che, per la sua collocazione, può essere definita di cerniera tra la città e la campagna, con l'obiettivo di realizzare un'area nella quale i caratteri del paesaggio agrario tradizionale e le attività agro-colturali siano salvaguardati, mantenuti, valorizzati e allo stesso tempo, resi compatibili anche a nuove funzioni. Le aree destinate a Parco Agrario sono individuate e perimetrate nella Tav. P1 "Territorio rurale" su base C.T.R. aggiornata in scala 1:10.000.

2. Il Parco Agrario di San Gimignano e di Ulignano ha l'obiettivo culturale di mantenere, seppure in un'area delimitata, il rapporto fondamentale tra la struttura formale della città antica e l'assetto figurativo del paesaggio agrario sottostante, generato dalla mezzadria lungo gli ultimi secoli e, insieme, un obiettivo di valorizzazione (turismo e attività ricreativa degli abitanti), reso possibile per mezzo di una rinnovata percorribilità e permeabilità pedonale.

3. All'interno del Parco Agrario è prescritto il mantenimento ed il ripristino delle colture tradizionali e degli elementi della maglia agraria e la tutela dei *relitti di colture tradizionali* ancora presenti, in quanto riconosciuti elementi di invarianza strutturale in ragione del loro particolare valore storico, documentario ed estetico. Sono considerati a tal fine *relitti di colture tradizionali* le piantate di viti, maritate o a sostegno morto, l'oliveto tradizionale con piante "in ordine sparso", con esclusione di filari, *quinconce* e forme di allevamento moderne come quella *a palmetta*, e tutti quegli elementi della funzionalità del podere come i vinchi, i salici e i mori allevati a capitozza, noci e ciliegi isolati, leccia boschetti per il pascolo dei maiali,etc.

4. La progettazione, la fruizione e la regolamentazione del Parco è demandata ad un Progetto di Paesaggio in coerenza con il PIT-PPR, esteso a tutto il Parco. Per un buon esito del progetto sarà determinante la partecipazione sociale alla redazione del piano, in modo da ottenere proposte, osservazioni e pareri inerenti alla gestione del Parco stesso.

5. Il progetto di paesaggio, partecipato, dovrà contenere una specifica disciplina finalizzata al perseguimento dei seguenti obiettivi:

- valorizzazione, salvaguardia, mantenimento e ripristino delle risorse del territorio, ed in particolare, del paesaggio agricolo attraverso il ripristino ed il restauro dei suoi principali elementi ordinatori con interventi mirati al mantenimento del tessuto agrario e al miglioramento dell'attuale condizione del luogo, rendendolo fruibile da parte della popolazione;
- tutela idrogeologica e idrologica, anche attraverso la corretta progettazione di sistemazioni agrarie, in modo da ostacolare l'azione disgregatrice dell'acqua piovana che comporta il trascinamento a valle di ingenti masse terrose;
- protezione dall'inquinamento dei suoli e delle acque superficiali e sotterranee;
- realizzazione di orti ricreativi - sociali, di un centro informazioni, di un mercatino per la commercializzazione dei prodotti, in modo tale da garantire una fruizione colturale, culturale, educativa e ricreativa dell'ambiente da parte sia dei cittadini che dei turisti.
- produzione di alimenti di "alta qualità", anche biologici, in modo da risultare competitivi sul mercato e garantire redditi equi per i produttori agricoli;

Copia informatica per consultazione

- favorire e migliorare la biodiversità floristica e faunistica. Il piano attuativo definisce inoltre:
- le colture da praticare negli "orti ricreativi–sociali", incluse le possibili rotazioni agrarie;
- la viabilità interna al parco (sentieri, piste per pedoni, ciclisti e cavalieri), utilizzando i tracciati poderali ed interpoderali esistenti;
- il numero e l'ubicazione di punti di sosta diffusi;
- la normativa riguardante la eventuale possibilità di recinzioni, da limitare a recinti necessari per la presenza di animali;
- la quantità e qualità dei concimi impiegati nel processo agricolo;
- le norme in materia recupero/edificazione per le attività di commercializzazione dei prodotti e per il centro informazioni per l'educazione ambientale, da localizzare a contatto o all'interno dell'area di riqualificazione della fascia occidentale intorno alle mura di San Gimignano;
- la rimozione delle cause del degrado consistenti soprattutto nella occupazione dell'area da parte di materiali di risulta;

6. Fino all'adozione del progetto di paesaggio è obbligatoria la salvaguardia dello "stato attuale", resta comunque vietata la realizzazione dei seguenti interventi:

- nuovi edifici ad uso abitativo;
- annessi agricoli, limitatamente agli edifici fuori terra realizzati in muratura o che comportano comunque l'esecuzione di opere murarie;
- canili privati, limitatamente ai manufatti che comportano l'esecuzione di opere murarie;
- serre fisse o temporanee o con copertura stagionale;
- piscine pertinenziali e campi da tennis;
- linee aeree di trasporto dell'energia elettrica;
- impianti fotovoltaici a terra;

7. È consentita la realizzazione degli annessi e manufatti in legno per l'esercizio dell'agricoltura amatoriale, di cui all'art. 70, semplicemente ancorati al suolo. Sono ammessi gli interventi sugli edifici esistenti previsti dalla disciplina di cui al Capo III del presente Titolo.

8. I programmi aziendali e le richieste di permesso di costruire, per gli interventi non soggetti a PAPMAA, devono contenere il rilievo dettagliato dello "stato attuale" con la localizzazione e la documentazione fotografica degli elementi di cui al comma 3 e prevedere l'impegno al loro mantenimento ed alla loro valorizzazione in coerenza con gli obiettivi del Parco Agrario. L'impegno è assunto attraverso la sottoscrizione di un'apposita convenzione o atto unilaterale d'obbligo.

Art.86 [abrogato]
Art.87 [abrogato]

Art.88– Direttive specifiche per i vigneti

1. **Vigneto:** Per il vigneto, il quadro conoscitivo permette di individuare alcune zone in cui la normativa viene differenziata in funzione di alcuni parametri quali: la natura dei terreni, le classi di pericolosità e la declività. Appare, infatti, indispensabile evitare interventi nelle zone a pericolosità geologica elevata, ovvero nelle aree interessate da dissesti in cui sono presenti evidenti segni di movimenti di massa gravitativi recenti o in atto, nelle

Copia informatica per consultazione

aree instabili e nelle quali è presente una franosità diffusa, nonché nelle aree a forte erosione. In queste aree l'impianto di nuovi vigneti è condizionato alla realizzazione di opere di bonifica e di consolidamento, con la consapevolezza che la realizzazione di movimenti terra (scavi profondi, riporti, etc.) e la creazione di vie preferenziali per l'infiltrazione delle acque possono innescare nuovi movimenti franosi o rimobilizzare quelli quiescenti. Gli interventi saranno possibili solo in alcune zone, nelle quali sarà opportuno proporre un progetto di consolidamento e bonifica ed utilizzare tecniche di coltivazione particolari, oltre ad un programma di controllo necessario per valutare l'esito di tali interventi. Sono state individuate tre tipologie di zone:

a) zone in cui è vietato l'impianto di vigneti. L'impianto di vigneti è vietato ogni qualvolta si verifichi una delle seguenti condizioni:
   - classe di pericolosità geologica 4, (a meno che non siano state realizzate opere di bonifica e di consolidamento);
   - distanza inferiore a 10 m dal ciglio di sponda o dal piede esterno degli argini dei corsi d'acqua;
   - pendenza media maggiore del 25%;
   - presenza di oliveti, salvo il caso in cui il richiedente si impegni a impiantare lo stesso numero di alberi di olivo su altri fondi in conduzione;
   - presenza di formazioni vegetali lineari a macchia, formazioni vegetali puntuali, emergenze forestali così come indicato nelle Tav.P1;
   - presenza di bosco.

b) zone in cui la piantagione di vigneto è possibile a determinate condizioni: si tratta di quelle aree inserite in classe di pericolosità geologica 3 e con pendenze medie tra il 10% ed il 25%. In tal caso devono essere indicate le soluzioni tecniche che permettano di superare i pericoli dovuti alle caratteristiche intrinseche. In particolare, per i nuovi impianti da realizzare sui versanti collinari deve essere presentato un progetto che dovrà dimostrare, mediante un elaborato specifico corredato da relazione (relazione geologico-tecnica di supporto alla relazione agronomica contenente, oltre alle indagini geognostiche, uno studio della stabilità del versante nel suo complesso che definisca il grado effettivo del rischio in atto e, se necessario, individui i necessari interventi di bonifica e miglioramento dei terreni interessati), per agevolare al meglio la meccanizzazione (con precise garanzie di sicurezza per gli operatori progettate e tese al fine di assicurare la stabilità dei versanti ed a ridurre significativamente l'erosione) e indicare la non diminuzione della biodiversità vegetale. In particolare:
   - per i terreni che abbiano una pendenza media inferiore al 25**%** dovrà essere effettuata la verifica della stabilità geologica del terreno e dovranno essere previsti interventi volti a contrastare efficacemente l'erosione, mediante un'opportuna realizzazione della sistemazione del terreno ed un corretto orientamento dei filari. La sistemazione potrà prevedere anche la formazione di terrazze, con ripiani o banchine sostenute da scarpate.
   - soltanto nei terreni con pendenza media inferiore al 20**%** potrà essere adottata la sistemazione idraulico-agraria a rittochino.
   - nei terreni con pendenza media compresa tra il 10**%** e il 25**%** si ritiene opportuno l'utilizzo dell'inerbimento del vigneto.
   - l'operazione di impianto del vigneto potrà prevedere, soprattutto nei terreni con pendenze vicine al

Copia informatica per consultazione

limite stabilito (25%) l'impiego del "ripper" in sostituzione dello scasso, così da contrastare ulteriormente i problemi di franosità del terreno e tutelare la conservazione della fertilità.

c) zone in cui la piantagione o il reimpianto del vigneto è possibile: sono aree ricadenti in classi di pericolosità geologica 2 e con pendenze medie inferiori al 10%.

2. Procedura di richiesta di impianto o rinnovo del vigneto: Le operazioni di nuovo impianto di vigneti tengono conto degli elementi di rilevanza paesaggistica e ambientale e prevedono interventi volti a controllare efficacemente sia l'erosione idrica e la stabilità dei versanti, che l'assetto paesaggistico previsto in coerenza con i valori esistenti, considerando anche le aziende confinanti. Per la realizzazione del nuovo impianto del vigneto l'avente diritto presenta una comunicazione al dirigente o al responsabile del servizio dell'ufficio tecnico comunale con allegato un progetto contenente un elaborato redatto da tecnico abilitato nel settore, costituito da due parti: la prima illustrante lo "stato attuale" delle superfici interessate dall'intervento, la seconda lo "stato di modificato" che espliciti le condizioni e le modalità di progetto. Lo "stato attuale" contiene tutti i dati conoscitivi necessari per permettere una valutazione preliminare della effettiva possibilità di effettuare la piantagione ed illustrare le tecniche e le scelte progettuali più opportune ed in particolare:

a. la localizzazione del vigneto o dell'area da destinare a vigneto (definita dall'inquadramento territoriale, cartografico in scala 1:5000 e da mappa catastale);
b. la documentazione fotografica;
c. il rilievo topografico della zona, specificare la dimensione dell'area e dei singoli campi (data dal rilievo dell'area in scala 1:500 – specificando larghezza e lunghezza);
d. la perizia geopedologica, mediante anche il supporto delle carte geologiche esistenti specificando:
   - la pericolosità geologica del terreno sul quale il vigneto è impiantato o dovrà essere impiantato;
   - la pendenza del terreno sul quale il vigneto è impiantato o dovrà essere impiantato;
   - la descrizione del tipo di suolo (pedologia) mediante analisi dirette del terreno (anche nematologica nel caso di reimpianto) sul quale il vigneto è impiantato o dovrebbe essere impiantato;
e. la descrizione della maglia agraria esistente;
f. l'uso del suolo attuale specificando il tipo di coltura praticata (nel caso di preesistenza di vigneto anche i vitigni presenti) e l'eventuale presenza di coltura promiscua o consociata;
g. la tipologia della sistemazione idraulico-agraria esistente (rittochino, girapoggio, cavalcapoggio, spina, ciglionamento, terrazzamento…);
h. le caratteristiche tecniche delle scoline esistenti (specificare il volume, la sezione, la profondità, la pendenza e la scarpa);
i. la viabilità perimetrale ed interna all'area esistente (specificando la larghezza della sezione stradale e il materiale di finitura);
j. la presenza, da localizzare e perimetrare**,** di siepi, arbusti ed alberature o qualsiasi altra tipologia vegetazionale esistente, perimetrale o interna rispetto all'area specificando genere e specie delle piante presenti;
k. la presenza e localizzazione di alberi di particolare pregio per dimensioni o tipologia, da documentare anche con la fotografia, oltre che negli aspetti dimensionali e specifici.

Lo "stato modificato" contiene, almeno, le informazioni di seguito elencate:

Copia informatica per consultazione

- la dimensione dell'area e dei singoli campi (rispetto al rilievo dell'area in scala 1:500 –specificando larghezza e lunghezza);
- i vitigni che verranno impiantati;
- la maglia agraria post intervento;
- la dimostrazione che gli interventi richiesti non causeranno fenomeni di dissesto macroscopico e che l'erosione del suolo sarà contenuta entro i valori compatibili con la rinnovabilità del suolo, l'erosione di progetto deve risultare inferiore a 6(sei) tonnellate/ettaro/anno; un'erosione superiore è ammissibile solo se il progetto dimostra che l'erosione prevista è comunque inferiore a quella tollerabile nel sito specifico.
- il progetto della sistemazione idraulico-agraria: impianti di drenaggio per la gestione delle acque profonde e sistemazioni superficiali, con particolare riferimento alla tipologia utilizzata (rittochino, girapoggio, cavalcapoggio, spina, ciglionamento, terrazzamento…) al fine di assicurare la stabilità dei versanti ed a ridurre significativamente l'erosione;
- le caratteristiche tecniche delle scoline (specificando il volume, la sezione, la profondità, la pendenza e la scarpa);
- la viabilità perimetrale ed interna all'area (specificando la larghezza della sezione stradale e il materiale di finitura);
- la presenza di siepi, arbusti ed alberature o qualsiasi altra tipologia vegetazionale, perimetrale o interna rispetto all'area, specificando genere e specie delle piante;
- la presenza di alberi di particolare pregio per dimensioni o tipologia.

La relazione dello "stato modificato", nella quale sono specificate, almeno, le caratteristiche descritte nella pianta, oltre alla destinazione produttiva dell'appezzamento (con la relativa superficie prima e dopo l'intervento), alla densità dell'impianto prima e dopo l'intervento, ai riferimenti catastali prima e dopo l'intervento. Inoltre sono da precisare tutti quegli interventi atti a modificare e/o migliorare lo stato attuale compresi gli eventuali interventi necessari sia alla bonifica e/o al miglioramento della stabilità dei terreni dei futuri impianti che alla riduzione dell'erosione. In particolare sarà opportuno presentare una relazione tecnico-agronomica, a firma di professionista abilitato, che espliciti le condizioni e le modalità di progetto e una specifica relazione geologico – tecnica, a firma di professionista abilitato, che tenga conto del grado di pericolosità geologica ed idraulica dell'area con le indagini geognostiche eseguite al fine di controllare dal vivo la litologia dei materiali ed il loro assetto stratigrafico, di determinare le loro caratteristiche geotecniche e di individuare la presenza di eventuali movimenti gravitativi in atto o potenziali; tale relazione geologico – tecnica contiene le indicazioni circa gli interventi necessari sia ad evitare l'innescarsi di fenomeni di dissesto o di erosione, che a migliorare la situazione esistente.

Art.89– Direttive e prescrizioni per gli oliveti

1. **Oliveto**: È da tutelare e valorizzare la coltivazione consociata (specie se è presente il vigneto o l'oliveto) in quanto rappresenta una testimonianza storica, assicura la diversificazione agraria e paesaggistica. Per quanto riguarda gli oliveti l'obiettivo è quello del mantenimento e della tutela di questa coltivazione tradizionale, in considerazione dell'assetto paesaggistico ed estetico e della sua conservazione. Le pratiche di coltivazione dovranno essere tese ad evitare l'innescarsi di fenomeni di erosione superficiale e di movimenti gravitativi, o l'aggravamento dei

Copia informatica per consultazione

fenomeni di versante eventualmente presenti. Dovrà essere condotta la manutenzione periodica delle scoline esistenti e delle sistemazioni idrauliche esistenti. Tali sistemazioni dovranno essere adeguate dove necessario al fine di assicurare la stabilità dei versanti ed a ridurre significativamente l'erosione entro i valori compatibili con la rinnovabilità del suolo. Nei terreni con pendenza media superiore al 15% si ritiene opportuno l'utilizzo dell'inerbimento dell'oliveto.

La viabilità perimetrale ed interna al campo esistente dovrà essere mantenuta nelle sue caratteristiche strutturali e formali (larghezza della sezione stradale e il materiale di finitura). In sede di POC verranno specificati gli elaborati e le modalità attraverso cui sarà possibile apportare modifiche alla viabilità esistente.

2. **Norme per gli oliveti esistenti**: Il POC riconosce gli oliveti presenti nel territorio comunale una risorsa essenziale, non soltanto perché rappresentano una produzione tipica e testimoniale, ma anche perché aggiungono valore in termini di diversificazione del paesaggio. Con riferimento all'art. 1 della legge 14 febbraio 1951 n. 144 il presente POC stabilisce il divieto di abbattimento degli alberi di olivo in numero superiore a cinque per ogni biennio. L'abbattimento di alberi di olivo è consentito soltanto nelle seguenti circostanze:
   a. le condizioni fitosanitarie siano tali da non poter ricondurre la pianta a normale produzione; in questi casi la morte fisiologica o l'improduttività della pianta dovrà essere accertata da un tecnico abilitato;
   b. per necessità di realizzazione di opere di pubblica utilità;
   c. quando l'eccessiva fittezza dell'impianto rechi danno all'oliveto; a seguito del diradamento la densità degli olivi non dovrà comunque risultare inferiore alle 300 piante ad ettaro;
   d. nel caso in cui l'intervento avvenga per comprovate esigenze aziendali, con l'obbligo comunque di impiantare lo stesso numero di alberi di olivo in altro terreno condotto dal richiedente.

   È fatto obbligo, nel caso di abbattimento di olivi, di impiantare altrettanti alberi di olivo, anche in altri fondi di proprietà del richiedente.

3. **Procedura di richiesta abbattimento, impianto e reimpianto di olivi**: L'avente diritto dovrà presentare una comunicazione al dirigente o al responsabile del servizio dell'ufficio tecnico comunale con allegato un progetto contenente un elaborato redatto da tecnico abilitato nel settore, costituito da due parti: la prima illustrante lo "stato attuale" delle superfici interessate dall'intervento, la seconda lo "stato modificato" che espliciti le condizioni e le modalità di progetto. Lo "stato attuale" dovrà contenere tutti i dati conoscitivi necessari per permettere una valutazione preliminare della effettiva possibilità di abbattimento ed illustrare le tecniche e le scelte progettuali più opportune ed in particolare:
   - la localizzazione dell'oliveto o dell'area destinata ad oliveto (definita dall'inquadramento territoriale, cartografico in scala 1:5.000 e da mappa catastale);
   - la documentazione fotografica;
   - la dimensione dell'area (data dal rilievo dell'area in scala 1:500 specificando larghezza e lunghezza);
   - il rilievo topografico della zona, specificando la dimensione dell'area e dei singoli campi (data dal rilievo dell'area in scala 1:500, larghezza e lunghezza);
   - la perizia geopedologica, mediante il supporto delle carte geologiche esistenti specificando:
     → la pericolosità geologica del terreno sul quale l'oliveto è impiantato;
     → la pendenza del terreno sul quale l'oliveto è impiantato;
   - la descrizione del tipo di suolo (pedologia) mediante analisi dirette del terreno sul quale l'oliveto è

Copia informatica per consultazione

impiantato;

- la descrizione della maglia agraria esistente;
- l'eventuale presenza di coltura promiscua o consociata;
- la tipologia della sistemazione idraulica-agraria esistente (rittochino, girapoggio, cavalcapoggio, spina, ciglionamento, terrazzamento..);
- le caratteristiche tecniche delle scoline esistenti (specificando il volume, la sezione, la profondità, la pendenza e la scarpa);
- la viabilità perimetrale ed interna all'area esistente (specificando la larghezza della sezione stradale e il materiale di finitura);
- la presenza di siepi, arbusti ed alberature o qualsiasi altra tipologia vegetazionale esistente, perimetrale o interna rispetto all'area specificando genere e specie delle piante presenti;
- la presenza di alberi di particolare pregio per dimensioni o tipologia.

Lo "stato modificato" dovrà contenere, almeno, le informazioni di seguito elencate:

- la dimensione dell'area e dei singoli campi (data dal rilievo dell'area in scala 1:500 specificando larghezza e lunghezza);
- il numero di piante di olivo eventualmente da abbattere;
- la maglia agraria post intervento;
- l'uso del suolo che si attuerà dopo l'intervento (specificando il tipo di coltura da praticare);
- la dimostrazione che gli interventi richiesti non causeranno fenomeni di dissesto rilevante e che l'erosione del suolo sarà contenuta entro i valori compatibili con la rinnovabilità del suolo; l'erosione di progetto deve risultare inferiore a 2,0 (due) tonnellate/ettaro/anno; un'erosione superiore è ammissibile solo se il progetto dimostra che l'erosione prevista è comunque inferiore a quella tollerabile nel sito specifico.
- la tipologia della sistemazione idraulico-agraria progettata (rittochino, girapoggio, cavalcapoggio, spina, ciglionamento, terrazzamento..), che dovranno essere opportunamente progettate al fine di assicurare la stabilità dei versanti ed a ridurre significativamente l'erosione;
- le caratteristiche tecniche delle scoline (specificando il volume, la sezione, la profondità, la pendenza e la scarpa);
- la viabilità perimetrale ed interna all'area (specificando la larghezza della sezione stradale, max m. 2.20, e il materiale di finitura);
- la presenza di siepi, arbusti ed alberature o qualsiasi altra tipologia vegetazionale, perimetrale o interna rispetto all'area, specificando genere e specie delle piante;
- la presenza di alberi di particolare pregio per dimensioni o tipologia.

La relazione dello stato modificato, nella quale dovranno essere specificate, almeno, le caratteristiche descritte nella pianta, oltre alla destinazione produttiva dell'appezzamento (con la relativa superficie prima e dopo l'intervento), alla densità dell'impianto prima e dopo l'intervento, ai riferimenti catastali prima e dopo l'intervento. Inoltre dovranno essere ben precisati tutti quegli interventi atti a modificare e/o migliorare lo stato attuale compresi gli eventuali interventi necessari sia alla bonifica e/o al miglioramento della stabilità dei terreni del futuro impianto che alla riduzione dell'erosione. In particolare sarà necessario presentare una relazione tecnico-agronomica, a firma di professionista abilitato, che espliciti le condizioni e le modalità di progetto e una

Copia informatica per consultazione

specifica relazione geologico-tecnica, a firma di professionista abilitato, che tenga conto del grado di pericolosità geologica ed idraulica dell'area con le indagini geognostiche eseguite al fine di controllare dal vivo la litologia dei materiali ed il loro assetto stratigrafico, di determinare le loro caratteristiche geotecniche e di individuare la presenza di eventuali movimenti gravitativi in atto o potenziali; tale relazione geologico – tecnica dovrà inoltre fornire indicazioni circa gli interventi necessari sia ad evitare l'innescarsi di fenomeni di dissesto o di erosione, che a migliorare la situazione esistente.

4. Ai sensi dell'art.4 del D.Lgs.Lgt. 27 luglio 1945 n. 475 chiunque abbatte alberi di olivo senza averne ottenuta la preventiva autorizzazione o non esegue il reimpianto con le modalità e nel termine prescritti, è punito con la sanzione amministrativa per un importo uguale al decuplo del valore delle piante abbattute, considerate però in piena produttività.

Copia informatica per consultazione

Capo III – La disciplina del patrimonio edilizio rurale esistente

Art.90– Classificazione tipologica e di valore degli edifici

1. In coerenza con i principi e gli obiettivi di cui all'art. 68 del Piano Strutturale il Piano Operativo contiene il quadro conoscitivo dettagliato ed aggiornato del patrimonio edilizio esistente in zona agricola e delle funzioni in atto e disciplina gli interventi ammessi sugli edifici con destinazione d'uso agricola, non agricola o che comportano il mutamento delle destinazioni d'uso agricole.

2. Le schede relative all'analisi, classificazione e tutela del patrimonio edilizio esistente in zona agricola sono contenute nella "Schedatura degli aggregati e degli edifici di particolare valore culturale ed ambientale nelle zone agricole" che costituisce elaborato del POC.

3. Le schede costituiscono parte integrante delle presenti norme; esse valutano i caratteri architettonici e tipologici originari, lo stato di conservazione e di leggibilità, le potenzialità specifiche e di contesto, individua le metodologie di intervento ammissibili o previste, i metodi di valorizzazione degli edifici. Per gli immobili di cui all'Allegato N1D *Disciplina degli edifici in territorio rur*ale sono ammesse le destinazioni d'uso previste all'art.82 comma 4 delle presenti norme. Le destinazioni d'uso compatibili riportate nelle singole schede e per ogni edificio hanno carattere indicativo e non prescrittivo.

4. Le schede definiscono in modo prescrittivo la classificazione tipologica e di valore degli edifici, o di parte di essi, nelle seguenti categorie:

- **RV** = Rilevante valore architettonico e ambientale;
- **V** = Valore architettonico e ambientale;
- **SV** = Scarso valore architettonico e ambientale;
- **VN** =valore architettonico e ambientale nullo.

Gli edifici classificati sono identificati con il numero e la sigla di riferimento riportati sulle singole schede.

5. L'Allegato N1D delle NTA contiene il riepilogo complessivo degli edifici schedati, con indicazione della classificazione di valore, della corrispondente categoria di intervento edilizio e delle eventuali prescrizioni contenute nella scheda, dell'ambito territoriale di appartenenza e della presenza di beni paesaggistici e/o aggregati e BSA. L'allegato N1D contiene altresì per ciascun edificio la relativa numerazione indicata nella Tav. P1 "Territorio rurale" su base C.T.R. aggiornata in scala 1: 10.000, consentendone l'individuazione cartografica. Le indicazioni dell'allegato, ove eventualmente difformi da quelle delle schede, hanno carattere di prevalenza. All'interno del presente Allegato è stata richiamata la disciplina relativa alle QC4-PV3 *Riqualificazione delle aree di pertinenza degli edifici ed eliminazione di situazioni di degrado.*

6. Agli edifici privi di classificazione, o nel caso di riscontrata errata attribuzione del grado di classificazione, anche a causa di modificazioni avvenute nel tempo al contesto di riferimento, o per esigenze di pubblica utilità o di salvaguardia della pubblica incolumità dovute ad evidente e comprovata precarietà strutturale, può essere attribuita dall'Amministrazione Comunale una specifica classificazione a seguito della presentazione da parte dell'interessato della documentazione di seguito indicata:

a. estratto del vigente POC e del foglio di mappa catastale, con l'individuazione dell'edificio;

Copia informatica per consultazione

b. relazione tecnico-descrittiva comprensiva della scheda di rilievo predisposta e allegata alla relazione;

c. riprese fotografiche a colori di tutti i fronti;

d. estremi del titolo abilitativo, ovvero, se trattasi di edificio di origini remote, documentazione sull'epoca di costruzione.

Previa verifica e valutazione delle istanze pervenute, da parte dei propri organismi tecnici e consultivi, l'Amministrazione Comunale assume ogni determinazione in merito (anche in relazione a specifiche prescrizioni) con apposita delibera del Consiglio Comunale senza che ciò costituisca variante allo strumento urbanistico.

7. **RV – Edifici di rilevante valore architettonico e ambientale**: Corrispondono agli edifici notificati di interesse storico o artistico ai sensi del D.Lgs 22.01.2004 n. 42 – Parte Seconda (ex legge 1089/1939)e agli altri edifici, ad essi assimilati, che presentano carattere particolarmente significativo per identità storica, culturale e ambientale e per la peculiarità tipologica ed architettonica. Tali edifici possono presentare anche piccole alterazioni frutto di interventi recenti incongrui che comunque si configurano come reversibili. Obiettivi degli interventi ammessi devono essere la conservazione e il ripristino filologico dei valori tipologici, formali e strutturali.
8. **V – Edifici di valore architettonico e ambientale**: Corrispondono agli edifici che, originati dalla civilizzazione agricola del territorio, costituiscono nella loro configurazione tipologica ed architettonica e nella loro specifica densità territoriale, le strutture fondamentali del paesaggio agrario. Obiettivi degli interventi ammessi devono essere la conservazione dei valori tipologici, formali e strutturali e la riqualificazione dei caratteri alterati.
9. **SV – Edifici di scarso valore architettonico e ambientale**: Corrispondono a edifici di minore interesse culturale ed ambientale o per i caratteri architettonici e del contesto od in quanto parzialmente alterati da interventi recenti, inadeguati ai caratteri originari. Obiettivi degli interventi ammessi devono essere la conservazione dei valori tipologici e formali delle parti inalterate e la riqualificazione architettonica coerente dei caratteri alterati.
10. **VN – Edifici di valore architettonico e ambientale nullo**: Corrispondono agli edifici privi di valore architettonico costruiti dopo il 1940 ovvero, seppure di impianto storico, che hanno completamente perduto i caratteri originari a seguito di successivi e molteplici interventi che ne hanno profondamente e gravemente alterato la configurazione originaria.
11. Gli edifici non classificati sono equiparati agli edifici di valore architettonico e ambientale nullo e sono pertanto ammissibili gli interventi previsti per la classe di valore VN.

Art.91 – Unità minima d'intervento

1. Al fine di garantire, anche in presenza di proprietà frazionate e/o interventi differenziati nel tempo, la coerenza e la unitarietà formale e funzionale degli interventi, per ogni edificio esistente o complesso di edifici, gli interventi ammissibili secondo le disposizioni contenute nelle presenti norme, sono consentiti solo previa considerazione integrale dell'unità funzionale originaria dell'edificio stesso o del complesso di edifici.
2. I progetti che comportano il recupero e la trasformazione, anche attraverso il mutamento di destinazione d'uso, degli organismi edilizi, dovranno riferirsi all'intera struttura immobiliare, nonché il complesso delle opere di urbanizzazione – comprensive dell'approvvigionamento idrico, smaltimento delle acque e liquame, trattamento rifiuti domestici, viabilità, accessi, fonti energetiche, illuminazione esterna, allacciamenti, sistemazioni esterne e

Copia informatica per consultazione

parcheggi- che si intendono realizzare con la specificazione dei tempi di realizzazione e degli ambiti di utilizzazione pubblica e privata. In particolare dovrà essere sempre verificata la complessiva dotazione di standard e servizi specie qualora si intervenga su edifici con destinazione d'uso non agricola o di cui si preveda il mutamento della destinazione d'uso agricola. A tal fine dovrà essere sottoscritta un'apposita convenzione con l'Amministrazione Comunale con la quale vengono assunti tutti gli impegni per la fornitura dei servizi essenziali (acqua, gas, energia elettrica, smaltimento reflui, etc…) ed il potenziamento delle reti laddove ritenuto necessario dall'ente gestore.

3. Ogni complesso immobiliare (inteso come insieme di una o più unità immobiliari legate da relazioni funzionali e morfologiche di prossimità tali da configurare un aspetto e un assetto unitario) costituisce una unità minima di intervento, intesa come ambito elementare obbligatorio per la definizione di qualunque intervento edilizio. Tale unità dovrà comprendere le aree di stretto corredo dell'edificio ("area di pertinenza edilizia") consistenti in: giardino, orto, aia, piazzale di parcheggio, accessi.

4. Nei complessi edilizi classificati RV, V e SV il progetto di intervento dovrà illustrare e tener conto del complesso delle relazioni fra le parti, interne all'unità minima di intervento, nonché l'inserimento dell'unità stessa nel contesto insediativo ed ambientale.

Art.92– Interventi ammessi a seconda del valore architettonico e ambientale degli edifici

1. Gli interventi ammessi sul patrimonio edilizio rurale esistente sono definiti al Titolo III, Capo I delle presenti norme e precisati nelle schede di cui alla Tav. P3. In rapporto alla classificazione tipologica e di valore degli edifici si applicano i seguenti criteri:

- Per gli edifici o parti di essi, classificati di **rilevante valore RV** sono ammessi interventi fino al restauro e risanamento conservativo di cui all'art. 36 comma 1, lettera c) delle presenti norme.
- Per gli edifici, o parti di essi, classificati di **valore V** sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia di tipo A di cui all'art. 37 delle presenti norme.
- per gli edifici, o parti di essi classificati di **scarso valore SV** sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia di tipo B di cui all'art. 37 delle presenti norme.
- per gli edifici o parti di essi classificati di **valore nullo VN** ovvero non classificati, sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia di tipo C di cui all'art. 37 delle presenti norme. E' ammessa la sostituzione edilizia unicamente nei casi espressamente individuati nell'Allegato N1D *Disciplina degli edifici in territorio rur*ale.

Sono fatte salve le limitazioni, le prescrizioni e le eventuali diverse disposizioni e/o precisazioni di dettaglio contenute nelle suddette schede di cui all'Allegato N 1 D in relazione ad ogni singolo intervento. Gli interventi sono attuati con le modalità di cui al successivo art.94.

2. Gli interventi di ristrutturazione edilizia dovranno comunque rispettare i caratteri tipologici ed architettonici originari ed in particolare la configurazione dei volumi e delle coperture e la tipologia delle aperture.

3. Al fine di preservare l'impianto distributivo originario degli edifici, gli alloggi provenienti da interventi di restauro o di ristrutturazione edilizia su immobili classificati di rilevante valore (RV) e di valore devono avere una superficie abitabile minima di 60 mq. Nel recupero di ciascun corpo di fabbrica si deve realizzare il maggior numero intero di alloggi di almeno 60 mq.; nel caso in cui l'intervento unitario comporti la realizzazione di più di quattro alloggi la

Copia informatica per consultazione

superficie minima può essere ridotta a 48 mq., purché la media aritmetica delle superfici utili abitabili risulti non inferiore a 60 mq.

4. Negli edifici singoli con struttura in muratura regolarmente autorizzati, esistenti alla data di adozione del Piano Strutturale (*idest* 23 marzo 2006) possono prevedersi alloggi di almeno 38 mq di superficie edificabile (SE). Sono fatte salve eventuali specifiche disposizioni contenute nelle schede di cui all'Allegato N1D in relazione ad ogni singolo intervento.

5. E' vietata la tipologia "camera con bagno" ; la stessa è consentita solo per fini agrituristici a condizione che venga mantenuto inalterato l'impianto distributivo originario;

6. Ai fini del mantenimento del presidio ambientale, sugli edifici classificati di scarso valore (SV) o di valore nullo (VN) oppure non schedati, possono prevedersi circostanziati ampliamenti, a carattere straordinario, degli edifici residenziali esistenti, con destinazione d'uso non agricola, nel rispetto delle seguenti condizioni:

- gli interventi devono risultare coerenti con i caratteri tipologici ed architettonici dell'organismo edilizio esistente e con il contesto paesistico e ambientale di riferimento;
- gli edifici non devono essere destinati, anche parzialmente, ad attività ricettive, case vacanza o affittacamere;
- devono rispettarsi i limiti previsti per le addizioni volumetriche di cui all'art. 36 comma 2 delle presenti norme.

7. Sia nel mantenimento che nel cambiamento delle destinazioni d'uso originarie di fabbricati colonici o di annessi agricoli è ammessa la deroga alle vigenti norme igienico – sanitarie per quanto riguarda altezze, rapporti illuminanti e superfici minime dei vani nei limiti stabiliti dal Regolamento Edilizio comunale e nel rispetto dei valori storici, architettonici, tipologici e distributivi degli edifici.

8. Eventuali ampliamenti e/o nuove costruzioni non potranno essere realizzati in aderenza agli edifici, o a porzioni di edifici, classificati di valore (V) e di rilevante valore (RV). Negli edifici esistenti e nelle nuove costruzioni sono vietate le terrazze a tasca.

Art.93 – Criteri per l'utilizzazione di edifici già rurali o facenti parte di complessi rurali

1. Posto che gli interventi ammessi sono definiti in rapporto alla classificazione tipologica e del valore degli edifici, il cambio di destinazione d'uso da agricolo a residenziale di edifici già rurali o facenti parte di complessi rurali – ove consentito – è subordinato all'osservanza delle seguenti norme aggiuntive rispetto alle disposizioni contenute all'art. 92. È vietata in ogni caso la riduzione della dotazione di standard e dovrà essere verificata l'esistenza di una adeguata dotazione di standard in rapporto alla destinazione prevista. Sono fatte salve le limitazioni, le prescrizioni e le eventuali ulteriori precisazioni di dettaglio contenute nelle schede di cui all'Allegato N1D in relazione ad ogni singolo intervento.

2. Nel caso di realizzazione all'interno dello stesso complesso rurale di una o più unità abitative dovrà essere assicurata la conservazione dell'unitarietà dell'impianto insediativo originario e di tutti gli elementi dell'organizzazione degli spazi aperti e comuni (aie, cortili, viali alberati, etc). E' vietata la formazione di aree di pertinenza fondiaria distinte da separazioni fisiche di qualunque natura (recinzioni, muretti, cancellate, etc) ma dovrà essere individuata una pertinenza unitaria nel rispetto delle caratteristiche ambientali e paesaggistiche

Copia informatica per consultazione

dell'area; questa disposizione è valida anche nel caso sia identificata una parte del fondo quale pertinenza della costruzione ai sensi dell'art. 83 della LR.65/2014 e s.m.i.

3. Le possibilità di riuso dovranno tenere conto del processo storico di formazione dell'edificio, della sua tipologia, dell'esistenza o meno di una aggregazione di parti dotate di individualità architettonica e in particolare:

- per gli **edifici sincronici** (edifici originati in una sola fase sulla base di un progetto unitario) è prescritto il mantenimento dell'impianto distributivo di base: le eventuali nuove unità abitative dovranno rispettare pertanto le caratteristiche tipologiche e distributive originarie. Nel caso in cui l'edificio oggetto dell'intervento appartenga al tipo "con abitazione sovrapposta al rustico" questo potrà essere riutilizzato come integrazione dell'abitazione o come nuova unità abitativa, salvo il mantenimento delle porzioni a servizio dell'agricoltura individuate dal PAPMAA.
- nel caso di **edifici diacronici**, cioè costituiti da una aggregazione successiva di parti, intorno ad un unico nucleo abitativo originario, è ammessa la formazione di un numero di unità funzionali corrispondenti alle fasi significative di crescita, fasi dotate di una propria identità architettonica, comprese quelle relative a rustici giustapposti a due piani.
- per le **ville, le case padronali e le case coloniche** sia sincroniche che diacroniche, nonché per tutti gli edifici classificati nella schedatura di cui all'Allegato N 1 D di rilevante valore (RV) e/o di valore (V), è vietata in ogni caso la realizzazione di nuove unità abitative con tipologia seriale "duplex".
- per gli **edifici di pendio** con abitazione sovrapposta al rustico, cioè edifici sincronici o diacronici, che per il particolare rapporto col terreno presentano una duplicità di fronti (di norma ingresso del rustico a valle e ingresso dell'abitazione a monte) e diversi spazi aperti (aie) di pertinenza, è ammessa la realizzazione di una seconda unità abitativa nel piano a valle anche se si tratta di edifici sincronici (od unitari diacronici). Il rustico può essere riutilizzato parzialmente per finalità abitative, salva l'ipotesi di preesistenza di altri rustici separati, che siano ritenuti sufficienti alle esigenze del fondo di pertinenza, nel qual caso il riuso abitativo del rustico potrà essere ammesso integralmente.
- per i **fienili separati a due piani**, costituiti in genere da volumi elementari a pianta rettangolare e tetto a capanna con stalla o portico carraio al piano terreno e fienile al primo piano, non più utilizzati ai fini agricoli ovvero non più idonei alle esigenze funzionali dell'azienda agricola, è ammesso il riuso ai fini abitativi con le seguenti modalità:
    - chiusura del vano ad arco o accesso principale con infisso metallico o in legno al filo interno della muratura;
    - utilizzazione del piano terreno per la formazione di un vano unitario cucina – soggiorno e di una scala di accesso al piano primo;
    - la suddivisione del piano primo in più vani dovrà essere coerente con l'orditura del tetto a capanna e cioè realizzata con setti perpendicolari ai lati lunghi che diano luogo a vani aventi il lato maggiore corrispondente al fronte timpanato dell'edificio;
    - nel caso in cui esista una scala esterna laterale di accesso al primo piano, essa dovrà essere riutilizzata come elemento distributore;
    - le aperture dotate di grigliati in mattoni devono essere mantenute, ed eventualmente ripristinate nelle parti deteriorate, nelle loro caratteristiche dimensionali e costruttive, salva la possibilità di dotarle di

Copia informatica per consultazione

infisso a filo interno; nel caso in cui la superficie dell'apertura grigliata superi i 2 mq. è ammessa la formazione di un muro di tamponamento interno, mantenendo all'esterno la finitura a grigliato;

- è ammessa la formazione nel fronte timpanato tergale (in genere privo di aperture) di due finestre (o porta finestra), una al piano terreno ed una al piano primo, coassiali al fronte stesso.

- gli **annessi rustici minori** quali stalletti, pollai e porcilaie in muratura, piccole capanne ad un piano, tettoie, parate, etc..devono essere mantenuti nelle loro caratteristiche architettoniche e costruttive e non possono di norma essere riutilizzati a fini abitativi se non come locali accessori, di servizio e di integrazione dell'abitazione. È ammesso il riuso ai fini abitativi di edifici separati in muratura aventi superficie utile non inferiore a 38 mq., secondo le modalità d'intervento previste dalla schedatura di cui all'Allegato N 1 D *Disciplina degli edifici in territorio rur*ale. La schedatura individua inoltre le puntuali situazioni di degrado nelle quali, al fine di riqualificare le pertinenze degli edifici, è opportuna la demolizione e la ricostruzione con accorpamento, nel resede di pertinenza, degli annessi minori nel limite di 300 mc complessivi. Il cambio di destinazione d'uso ai fini abitativi è consentito se previsto nelle schede di cui all'Allegato N1D e solo nel caso di edifici in muratura regolarmente autorizzati ed esistenti al 23 marzo 2006 (data di adozione del PS).
- tutti gli **elementi testimoniali** della cultura e della civiltà contadina quali: forni, pozzi, fonti, mangiatoie, aie, etc.. sono sottoposti a tutela integrale e devono pertanto essere conservati nelle loro caratteristiche costruttive e dimensionali e non possono in alcun modo essere riconvertiti ad usi impropri.
- nel caso di **ville padronali, centri di fattoria e piccoli aggregati rurali**, costituiti da edifici o complessi di edifici che comprendono, originariamente, più abitazioni ed organizzazioni dei rustici più complesse ed articolate di quelle della semplice casa rurale, per ogni intervento edilizio che comporti cambiamenti nella destinazione d'uso ed aumento del numero delle unità abitative, dovrà essere predisposto un progetto unitario, che rispetti i vincoli derivanti dalla classificazione delle singole parti.

Art.94– Modalità d'intervento

1. Per modalità di intervento si intende l'insieme dei criteri e metodi per la esecuzione delle opere di sistemazione, manutenzione, sostituzione o ripristino che riguardano il complesso dell'edificio e della sua pertinenza (dagli elementi di finitura, alle parti strutturali, alla sistemazione degli spazi aperti); tali modalità di intervento, per gli edifici classificati di rilevante valore RV, di valore V e di scarso valore SV (limitatamente alle parti non alterate) hanno valore prescrittivo mentre, per tutti gli altri edifici hanno semplice valore indicativo.

2. Il rinnovamento e la sostituzione degli elementi strutturali e delle finiture degli edifici classificati RV, V e SV (per le parti rimaste integre) devono essere realizzati con materiali, tecniche e risultati formali affini o riconducibili a quelli originari.

3. Coperture e solai:

Rinnovo strutturale del tetto: devono essere reintegrati gli elementi costitutivi (struttura lignea, e orditura dei correnti con scempiato di mezzane o orditura in tavolato di legno a sostegno diretto del manto in laterizio), limitatamente alle parti fatiscenti. L'integrale sostituzione è ammessa purché realizzata nelle forme e materiali tradizionali e nei casi di totale degrado delle strutture originarie; per la struttura principale è ammesso anche

Copia informatica per consultazione

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

Gronda deve essere conservata o ripristinata nella forma, configurazione e aggetto preesistenti:

- secondo il tipo ricorrente, con mezzane in aggetto e correnti a scomparsa o in legno a sporgere o in composizione mista (mezzane e correnti in legno a sporgere); dovranno inoltre essere mantenuti ed eventualmente reintegrati i mensoloni in pietra ove siano presenti;
- nel caso in cui i correnti siano "a sporgere" dovranno essere del tipo con sagomatura semplice, ad eccezione dei casi di maggiore qualificazione architettonica, nei quali siano riscontrabili sagomature preesistenti. Gioghetto (o finitura del tetto sui fronti laterali timpanati della copertura a capanna): da ripristinare nelle forme tradizionali (con embrici o lastre di pietra sporgenti direttamente dal muro, oppure fuoriuscita di mensole in legno con aggetto non superiore a cm 20 e soprastante corrente e scempiato di mezzane) a seconda della situazione preesistente. La soluzione costruttiva adottata dovrà comunque essere tale da nascondere l'eventuale pacchetto della coibentazione.

Rifacimento o installazione di materiali di isolamento: È ammessa l'utilizzazione di materiale di isolamento in forme e dimensioni tali, tuttavia, da non alterare la configurazione architettonica degli edifici adottando soluzioni atte a mascherare l'ispessimento del manto di copertura.

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

Manto di copertura: deve essere realizzato nelle forme e materiali originari (es. tegole e coppi), con recupero della maggior parte possibile del materiale originario. Qualora il materiale di recupero risulti insufficiente dovranno essere impiegate tegole invecchiate.

Rinnovo strutturale dei solai: valgono le stesse indicazioni del capoverso relativo al rinnovo strutturale del tetto. I solai originariamente con struttura e orditura di tavolato in legno, ancorché fatiscenti, dovranno essere ripristinati con le stesse modalità, caratteristiche e materiali originari; è comunque ammessa, se necessaria, la formazione della soletta di ripartizione in cemento con rete elettrosaldata.

4. Fronti e finiture esterne:

Finitura delle facciate: Qualora l'edificio sia stato originariamente intonacato dovrà essere ripristinata la finitura ad intonaco, con esclusione quindi di finiture con pietrame o mattone "a faccia vista". Gli intonaci dovranno essere realizzati del tipo "civile" a calce (con esclusione di quelli plastici o sintetici). Le coloriture esterne devono corrispondere a quelle tradizionali della zona in colori naturali terrosi e dovranno essere preventivamente concordati con l'ufficio tecnico comunale. Qualora l'edificio sia stato originariamente in pietra "a faccia vista" dovrà essere ripristinato secondo lo stato originario (salvo diversa specifica indicazione contenuta nella scheda). In questo caso è vietata la stuccatura dei giunti "a cemento", così come le commettiture arretrate per più di un centimetro, anzi dovrà essere privilegiata la finitura "a rasa pietra" con malta di calce. Non sono ammessi rivestimenti esterni; è ammesso il ripristino di eventuali zoccolature intonacate quando preesistenti.

Aperture esterne: È prescritto il mantenimento di tutte le aperture esterne nella forma e localizzazione esistente, fatta salva la possibilità di chiusura di eventuali aperture recenti incongrue. Nel caso di facciata storicamente stratificata (riconfigurata con interventi successivi), non è ammesso riaprire finestrature tamponate appartenenti alla stesura originaria, nel caso in cui la stesura raggiunta e consolidata presenti una precisa e definitiva

Copia informatica per consultazione

configurazione architettonica. È ammessa la riapertura di finestre tamponate appartenenti alla fase consolidata. La sostituzione degli elementi di riquadratura, ove presenti, dovrà essere limitata a quelli integralmente corrosi e fatiscenti, in tal caso dovrà avvenire con materiali uguali a quelli preesistenti e lavorati con tecniche che rendano un analogo effetto di finitura. In particolare, nel caso in cui gli elementi di riquadratura siano del tipo a filo delle murature, non potranno essere sostituiti con elementi a sporgere. Le nuove aperture, ove consentite, dovranno essere, di norma, della forma e dimensioni di quelle preesistenti; sono fatte salve le prescrizioni particolari contenute nelle schede di cui all'Allegato N 1 D.

Infissi esterni: dovranno essere in legno verniciato con tonalità riconducibili all' essenza del castagno naturale nelle sezioni e partiture originarie. Sono ammessi infissi in materiale diverso dal legno purché la finitura richiami le tonalità suddette. Per le nuove aperture gli infissi dovranno uniformarsi a quelli delle aperture preesistenti (a partitura unica) senza dispositivi di oscuramento esterni.

Dispositivi di oscuramento: per gli edifici di RV, per tutti quelli che presentano aperture dotate di cornici in pietra a vista e per gli annessi agricoli riutilizzati a fini abitativi non è ammessa la nuova introduzione di dispositivi di oscuramento ma la sola sostituzione in caso di preesistenza. In questi casi il dispositivo di oscuramento potrà essere realizzato per mezzo di "scuretto" interno. Negli altri casi è ammessa la formazione di persiane e scuri nelle forme tradizionali, "alla fiorentina", di costruzione artigianale, verniciate e con ferrature a incasso.

Porte esterne di ingresso alle abitazioni o garage e depositi: devono essere realizzate nelle forme tradizionali uniformate alle tonalità degli infissi e impostate sul filo interno della mazzetta, con esclusione di controporte sul filo esterno del muro. Per gli edifici classificati RV e V non è ammessa la formazione, a protezione della porta di ingresso, di pensiline in aggetto anche nelle forme pseudo – tradizionali "alla fiorentina". Negli edifici classificati SV e N è ammessa la formazione, sulla porta di ingresso, di pensilina realizzata da tegole aggettanti, incastrate direttamente nel muro o da struttura a sbalzo in ferro e vetro di semplice fattura.

Scale esterne in sostituzione di corpi scala esterni incongrui: potranno essere realizzate con soluzione architettonica tradizionale a rampa unica appoggiata al fronte dell'edificio, compreso il parapetto, e pianerottolo di arrivo scoperto; in alternativa potranno essere adottate soluzioni esteticamente più leggere, anche in struttura metallica, con parapetto a ringhiera in ferro verniciato di disegno semplice. Ulteriori specificazioni sulle modalità di costruzione di tali elementi sono contenute nelle schede. È vietata in ogni caso la realizzazione di nuove scale esterne, fuori terra, in assenza di corpi scala preesistenti.

5. Impianti, finiture interne e interventi strutturali:

Impianti igienico – sanitari: Il rifacimento di impianti igienico sanitari esistenti è di norma ammesso; nei casi in cui la loro realizzazione abbia alterato sensibilmente l'impianto architettonico originario (ad esempio, con il parziale tamponamento della loggia, con l'introduzione di volumetrie in aggetto, ecc.) è subordinato alla verifica di soluzioni alternative finalizzate alla rimozione o riconfigurazione di tali recenti superfetazioni. L'installazione di nuovi impianti igienico – sanitari ricavati nell'ambito del volume dell'unità immobiliare dovrà avvenire:

- per i bagni, in modo da non alterare l'impianto distributivo originario (evitando la formazione di corridoi, ma ricavati, all'interno di vani esistenti, attraverso l'introduzione di un disimpegno a servizio del bagno stesso e del vano preesistente);
- per la cucina senza la suddivisione della grande cucina tradizionale in due vani (cucinotto e tinello). Nel caso in cui la cucina tradizionale venga riutilizzata come vano soggiorno, potrà essere realizzata una

Copia informatica per consultazione

nuova cucina in altro vano adiacente.

Impianti di riscaldamento o raffreddamento: Nel rifacimento o nell'installazione di tali impianti le eventuali centrali termiche dovranno essere ricavate all'interno del volume esistente utilizzando, possibilmente, vani di carattere marginale. Laddove venga dimostrata l'impossibilità di reperire spazi idonei nei locali esistenti è ammessa la realizzazione di volumi tecnici con le modalità e le limitazioni stabilite dal regolamento edilizio comunale. Le canne fumarie dovranno essere il più possibile accorpate e canalizzate all'interno dell'edificio possibilmente entro scarichi preesistenti evitando il taglio della muratura.

Altri impianti: Il rifacimento o l'introduzione di altri impianti (elettrico, idrico, telefonico, ecc.) dovrà avvenire con l'installazione di centraline, depositi ecc. posti internamente all'edificio. Le linee di adduzione e distribuzione, negli edifici intonacati, dovranno essere sottotraccia; negli altri casi dovranno essere poste, per quanto possibile, dietro scanalature, lungo elementi marcapiano, nel sottogronda, ecc., in modo da limitarne l'impatto visivo; i vani contatore dovranno essere il più possibile accorpati e localizzati entro nicchie preesistenti o posti entro nicchie regolarizzate appositamente ricavate nella recinzione in prossimità dell'ingresso di accesso al resede.

Chiusure e aperture interne: La loro realizzazione non dovrà alterare lo schema distributivo principale. Nel caso in cui risulti indispensabile procedere alla chiusura di porte con mostre di pietra, queste ultime devono essere mantenute a vista.

Pavimenti interni: Negli edifici classificati RV devono essere mantenuti, per quanto possibile, i materiali originari eventualmente sostituiti o integrati con materiali tradizionali. Negli edifici classificati V devono essere mantenuti o reintegrati i materiali originari per lo meno nella cucina e negli spazi facenti parte del sistema distributore (androne, vano scale, portici e logge, ecc.). Si dovrà comunque evitare l'introduzione di materiali quali graniti o marmi.

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

Consolidamento delle strutture di fondazione o di elevazione: deve essere eseguito con tecniche adeguate senza alterazioni dell'aspetto architettonico dell'edificio e dell'apparato costruttivo originario, se non in misura limitata e circoscritta. Nel recupero di edifici classificati di rilevante valore (RV) o di valore (V) non è ammesso l'impiego del laterizio armato (*poroton* e simili) nella ricostruzione di parti murarie.

6. **Riqualificazione delle aree di pertinenza degli edifici ed eliminazione di situazioni di degrado**: Al fine di eliminare puntuali situazioni di degrado e/o riqualificare le pertinenze degli edifici è ammessa la demolizione e la ricostruzione anche con accorpamento, nel resede di pertinenza, di modeste volumetrie (piccoli annessi, capanni condonati, etc..) purché legittime e riconosciute dal POC prive di valore, ovvero non classificate. Nelle schede di cui QC4 PV3 *Riqualificazione delle aree di pertinenza degli edifici ed eliminazione e delimitazione di situazioni di degrado* sono indicate l'ubicazione, la tipologia e le modalità da osservare nella ricostruzione di tali volumetrie. Sono da rispettare in ogni caso le seguenti condizioni:
   - Il volume ricostruito non potrà superare in nessun caso il limite di 300 mc misurati vuoto per pieno.
   - È ammesso il cambio di destinazione d'uso ai fini abitativi degli edifici regolarmente autorizzati, esistenti alla data di adozione del Piano Strutturale (id est 23 marzo 2006), nel suddetto limite di 300 mc. Tale disposizione non si applica ai manufatti condonati realizzati in materiale precario (legno, lamiera, canniccio, ecc.).
   - Non è ammessa la ricostruzione in aderenza agli edifici, o a porzioni di edifici, classificati di rilevante valore (RV) e

Copia informatica per consultazione

di valore (V).

Al fine di una riqualificazione delle aree di pertinenza coerente con i caratteri tradizionali degli insediamenti rurali sono da evitare tutte le opere di sistemazione esterna incongrue con tali caratteri, con particolare riferimento alle eventuali delimitazioni delle singole proprietà (muri di divisione, cancellate, recinzioni, ecc..), privilegiando al contrario il recupero degli spazi aperti ad uso comune (aie, cortili,ecc.).

Le disposizioni di cui al presente comma si applicano anche agli edifici non classificati dalla schedatura di cui all'Allegato N1D: *Disciplina degli edifici in territorio rur*ale, previo riconoscimento delle puntuali situazioni di degrado. Ai fini del riconoscimento dello stato di degrado dovranno essere accertate e documentate contestualmente almeno tre delle seguenti condizioni:

a) degrado strutturale non recuperabile con interventi di mero ripristino puntuale senza rilevanza sismica;
b) eccesso di materiali disequilibranti, anche di diversa natura, non idonei all'utilizzo del manufatto;
c) grave carenza di riferimenti tipologici e formali del manufatto;
d) coesistenza di più manufatti precari privi di autonoma funzionalità, in termini di dimensioni, collocazione e caratteristiche intrinseche il cui recupero nel complesso consenta la valorizzazione dello spazio pertinenziale;
e) deterioramento, decadimento o impoverimento delle risorse naturali e/o dei caratteri identitari del contesto in cui è inserito il manufatto o complesso di manufatti;
f) Il degrado delle superfici e degli elementi architettonici tali da determinare la perdita delle caratteristiche di forma, colore, resistenza, affidabilità e durata fino a diventare inidonei alle funzioni a cui erano originariamente destinati.

Copia informatica per consultazione

Art.95-Elaborati richiesti a corredo dei progetti per gli interventi edilizi

1. Ogni progetto di intervento dovrà comprendere nei suoi elaborati l'intera struttura immobiliare, nonché il complesso delle opere di urbanizzazione da realizzare con la specificazione delle modalità e dei tempi di realizzazione. Ferme restando le norme di legge e le disposizioni contenute nel regolamento edilizio vigente per gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, sugli edifici classificati RV, V e SV gli elaborati tecnici di progetto dovranno comprendere:

RILIEVO

a) Planimetria generale di inquadramento territoriale in scala 1:1.000.

b) Rilievo planimetrico quotato, in scala 1:200 degli edifici e dell'area di contorno estesa alle pertinenze, con l'indicazione e la localizzazione delle essenze arboree e arbustive, delle opere murarie di sistemazione del terreno (muri a retta, recinti, sentieri di accesso ecc.) e degli annessi rustici minori esistenti.

c) Rilievo architettonico quotato, in scala 1:50, comprendente le piante dei vari piani (con proiezione delle strutture lignee dei solai), prospetti e sezioni, con indicazione dei giunti murari e delle linee di saldatura esistenti tra le eventuali parti dell'edificio costruite successivamente e con indicazione dei tipi edilizi, dello stato attuale delle funzioni, delle parti caratterizzate da carenze igienico-sanitarie e strutturali.

d) Relazione interpretativa dei caratteri storici, tipologici e architettonici dell'edificio, con la finalità precipua di individuarne le fasi di crescita, le parti dotate di una propria individualità architettonica e funzionale, il grado di organicità esistente o meno tra le varie parti, nel caso di riattivazione di un numero di unità funzionali superiori a quello esistente. La relazione dovrà contenere inoltre la descrizione delle tecniche e dei materiali caratteristici dell'edificio.

e) Documentazione fotografica generale e di dettaglio, relativa a: pertinenza, complesso edilizio e tutti gli elementi architettonici e costruttivi significativi (gronda del tetto, porte e finestre, tessiture murarie, particolari ornamentali e di documentazione storica), sia interni che esterni.

PROGETTO

a) Progetto delle sistemazioni esterne estese alle pertinenze, in scala non inferiore a 1:200 con indicazione delle nuove opere, essenze arboree e materiali impiegati, eventuali movimenti di terra e nuove sistemazioni.

b) Progetto di intervento, nella scala 1:100 contenente la nuova suddivisione funzionale proposta, con indicazione di:

- unità minime di intervento e destinazione d'uso;
- pertinenze di ciascuna unità funzionale, accessi, percorsi, parcheggi;
- edifici o parti di edifici destinati alla demolizione quando consentita;

progetto di dettaglio delle opere di urbanizzazione, degli impianti tecnologici, allacciamenti, canalizzazioni, risorse energetiche, approvvigionamento idrico e smaltimento; - modalità e fasi di attuazione degli interventi.

c) Progetto edilizio nella scala 1:50, nella doppia versione dello "stato sovrapposto" (giallo e rosso) e dello stato definitivo.

d) Progetto dei particolari costruttivi di dettaglio esterni, in scala adeguata, con indicazione dei materiali impiegati e delle finiture.

Copia informatica per consultazione

e) Relazione illustrativa dell'intervento, avente lo scopo di dimostrare la congruità delle opere e delle nuove utilizzazioni funzionali proposte rispetto:

- ai caratteri storici, tipologici e architettonici dell'edificio;
- alla classificazione di valore e alle destinazioni d'uso ammesse indicate nella scheda specifica;
- al valore di insieme del rapporto tra complesso e contesto urbanistico e/o paesistico.
- Dovranno inoltre essere descritte le modalità e i procedimenti di restauro e le tecnologie adottate, in riferimento alle singole parti significative del complesso edilizio e agli spazi aperti.

Art.96 – Agriturismo

1. Nel rispetto delle finalità espresse dalla legislazione vigente, l'attività agrituristica è esercitata tenendo conto delle caratteristiche produttive, ambientali e dell'organizzazione fondiaria del territorio comunale.

2. L'attività agrituristica può essere svolta negli immobili di cui alla LR 30/2003 e s.m.i. e relativo regolamento di attuazione DPGR 46/R/2004,

3. Ferme restando le ulteriori limitazioni della L.R. 23 giugno 2003 n.30 e s.m.i., vanno osservate le seguenti prescrizioni:

- è ammessa la tipologia "camera con bagno" a condizione che venga mantenuto inalterato l'impianto distributivo originario;
- l'eventuale piscina dovrà essere realizzata nel rispetto delle disposizioni di cui all' art.75 delle presenti norme;
- è vietata la collocazione di case mobili e di ogni altra tipologia non riconducibile a tipologie edilizie del contesto rurale autoctono;
- in caso venga aperta una struttura agrituristica nuova o ne venga potenziata una esistente all'interno del perimetro del ZSC Castelvecchio o nelle prossimità, deve essere effettuato uno *screening* d'incidenza per valutare la necessità o meno di procedere ad un vero e proprio studio di incidenza.

Art.97-Aree per interventi di recupero minori ai fini residenziali e/o misti (RMr)

1. Sono le aree poste in zona agricola, caratterizzate dalla presenza significativa di elementi di degrado ma di dimensioni e consistenza modeste e pertanto non riconosciute come Ambiti di trasformazione, per le quali sono ammessi interventi di recupero puntuali ai fini residenziali. In coerenza con il Piano Strutturale tali aree sono individuate nella Tav. P1 "Territorio rurale" su base C.T.R. in scala 1:10.000 e disciplinate all'interno dell'Allegato N1B del POC.

2. Il risanamento ed il riuso delle aree connotate da condizioni di degrado assume rilevanza strategica per i processi di sviluppo sostenibile del territorio nonché per la riqualificazione e valorizzazione del patrimonio insediativo e ambientale. A tal fine il POC riconosce le seguenti aree per Recuperi minori a destinazione residenziale(RMr):

RMr UP4_1	Loc. Il Cardino, Castel San Gimignano
RMr UP10_1/2	Loc. La Cava – Casale
RMr UP10_3	Loc. San Biagio

Copia informatica per consultazione

RMr UP12_1	Loc. Melograni
RMr UP14_1	Loc. Cellole (Casa Alleluja)
RMr UP16_1	Loc. Piano d'Elsa, Ulignano
RMr UP17_1	Loc. Fondaccio, San Benedetto

3. La disciplina specifica riferita alle aree di cui al comma 2 è contenuta nelle "Schede normative e di indirizzo relative agli interventi in territorio rurale" il cui repertorio completo è contenuto nell'Allegato N1B delle presenti norme. In ciascuna scheda sono tra l'altro indicati:

- La descrizione dell'intervento;
- Le modalità previste per l'attuazione dell'intervento;
- Il dimensionamento, le destinazioni d'uso e gli interventi ammissibili.
- La dotazione di standard da realizzare.
- Le prescrizioni particolari da rispettare nella progettazione e nell'attuazione dell'intervento.
- Gli eventuali obblighi e le prescrizioni da riportare nell'eventuale convenzione o atto unilaterale d'obbligo che dovrà regolamentare la realizzazione dell'intervento ed i rapporti tra le parti.
- La fattibilità geologica dell'intervento.
- Le eventuali misure di compensazione e mitigazione derivanti dal processo di valutazione ambientale strategica.

4. Per la realizzazione degli interventi valgono le seguenti disposizioni generali:

- Il progetto dovrà armonizzarsi con il contesto ambientale e paesaggistico di riferimento e perseguire il recupero e la valorizzazione urbanistica dell'area.
- Nella redazione del progetto si dovrà tener conto delle costruzioni circostanti, ove presenti, e dei loro caratteri tipo-morfologici e qualitativi.
- La quota del piano terreno non potrà essere superiore a cm 100 rispetto alla quota del piano di campagna originario.
- All'interno dell'area dovrà essere garantita una superficie permeabile non inferiore al 35% dell'intera superficie dell'area.
- Dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti necessari per il contenimento dei consumi energetici ed idrici degli edifici in applicazione delle disposizioni del vigente Regolamento Edilizio comunale in materia di bioedilizia, risparmio energetico e sviluppo delle fonti rinnovabili e nel rispetto della normativa nazionale e regionale in materia.
- Dovrà essere sottoscritta apposita convenzione con l'Amministrazione Comunale o atto unilaterale d'obbligo con cui vengono assunti tutti gli impegni per la fornitura dei servizi essenziali (acqua, gas, energia elettrica, smaltimento reflui, etc) ed il potenziamento delle reti laddove ritenuto necessario dall'ente gestore. Nel caso in cui siano già stati richiesti e rilasciati i relativi nulla – osta agli enti gestori, è sufficiente la dichiarazione del proprietario e/o del tecnico - progettista con la quale viene assunta la responsabilità del rispetto dei requisiti prescritti dalle presenti norme.

5. Le previsioni di cui al presente articolo perdono efficacia nel caso in cui alla scadenza dei cinque anni dalla data di approvazione del Piano Operativo non siano stati rilasciati i relativi titoli abilitativi, fermo restando i termini di decadenza degli stessi.

Copia informatica per consultazione

Art.98- Aree per attività agro- alimentari di trasformazione dei prodotti agricoli e/o di allevamento (IPpa)

1. Sono le aree collocate in zona agricola in cui sono insediate attività produttive diverse da quelle agricole ma legate alla filiera agro-alimentare e/o connesse all'attività agricola, nelle quali sono possibili interventi puntuali per ampliamenti volumetrici dei fabbricati esistenti, purché non vengano alterate le invarianti fondative delle Unità di Paesaggio di cui all'art. 8.

2. Il POC conferma le Aree per attività agro–alimentari di trasformazione dei prodotti agricoli (IPpa) già individuate dal Piano Strutturale e ne definisce la disciplina d'uso nel rispetto dei criteri e del dimensionamento dello stesso PS. Tali aree, di seguito elencate, sono identificate nella Tav. P1 "Territorio rurale" su base C.T.R. in scala 1:15.000:

IPpa UP10_1	Cantine Baroncini, loc. Casale
IPpa UP11_1	Oleificio in loc. Casa alla Terra
IPpa UP12_1	Cantine Teruzzi & Puthod, loc. Ponte a Rondolino
IPpa UP21_1	Oleificio Valdelsano, loc. pod. Il Piano – San Benedetto
IPpa UP13_1	Allevamento Fattoria Settefonti – Loc. Settefonti/Settefontino

3. La disciplina specifica riferita alle aree di cui al comma 2 è contenuta nelle "Schede normative e di indirizzo relative agli interventi in territorio rurale" il cui repertorio completo è contenuto nell'Allegato 1B delle presenti norme.

In ciascuna scheda sono tra l'altro indicati:

- La descrizione dell'intervento;
- Le modalità previste per l'attuazione dell'intervento;
- Il dimensionamento, le destinazioni d'uso e gli interventi ammissibili.
- La dotazione di standard da realizzare e le eventuali attrezzature pubbliche o di interesse pubblico da realizzarsi contestualmente all'intervento di completamento.
- Le prescrizioni particolari da rispettare nella progettazione e nell'attuazione dell'intervento.
- Gli eventuali obblighi e le prescrizioni da riportare nell'eventuale convenzione o atto unilaterale d'obbligo che dovrà regolamentare la realizzazione dell'intervento ed i rapporti tra le parti.
- La fattibilità geologica e idraulica dell'intervento.
- Le eventuali misure di compensazione e mitigazione derivanti dal processo di valutazione ambientale strategica.

4. Ferme restando le limitazioni e/o prescrizioni contenute nelle succitate "Schede normative e di indirizzo " nelle aree di cui al presente articolo il Piano Operativo si attua di norma tramite intervento edilizio diretto e valgono le seguenti disposizioni generali:

- Nella redazione del progetto dovrà essere assicurata la corretta integrazione paesaggistica dei nuovi volumi con l'edificato esistente e con il paesaggio rurale, rispettando i criteri di inserimento architettonico e ambientale per le nuove costruzioni in zona agricola di cui all'art. 67 delle presenti norme;
- Il progetto dovrà essere corredato di una specifica relazione valutativa con la quale si dimostri la compatibilità ambientale e paesaggistica dell'intervento e, in particolare, la conservazione degli elementi di invarianza fondativi delle Unità di Paesaggio individuati dalle schede del Piano Strutturale;
- Dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti necessari per una migliore efficienza energetica degli

Copia informatica per consultazione

insediamenti produttivi, attraverso il contenimento dei consumi energetici ed idrici degli edifici in applicazione delle disposizioni del vigente Regolamento Edilizio comunale in materia di bioedilizia, risparmio energetico e sviluppo delle fonti rinnovabili e nel rispetto della normativa nazionale e regionale in materia.

- Per tutti gli interventi dovrà essere sottoscritta apposita convenzione con l'Amministrazione Comunale con la quale vengono assunti tutti gli impegni per la fornitura dei servizi essenziali (acqua, gas, energia elettrica, smaltimento reflui, etc...) ed il potenziamento delle reti laddove ritenuto necessario dall'ente gestore.
- Non potranno determinare Sul in caso di cessazione dell'attività ed eventuale cambio di destinazione d'uso.
- È vietato l'insediamento di attività produttive (artigianali e industriali) non legate alla filiera agro-alimentare o connesse all'attività agricola, mentre è ammessa l'attività commerciale e la promozione e commercializzazione dei prodotti aziendali limitatamente agli esercizi di vicinato;
- È vietato in ogni caso l'insediamento di industrie (o processi produttivi) insalubri riconducibili alla prima classe di cui all'art. 216 del T.U.LL.SS. 27 luglio 1934 n. 1265 nonché di aziende a rischio d'incidente rilevante così come definite dal D.Lgs. 17 agosto 1999 n.334 e s.m.i.

5. Le previsioni di cui al presente articolo perdono efficacia nel caso in cui alla scadenza dei cinque anni dalla data di approvazione del Piano Operativo non siano stati approvati i relativi progetti edilizi.

6. È ammessa la possibilità di realizzare strutture leggere in legno o ferro, semplicemente ancorate al suolo (tettoie e simili) a servizio delle attività agro-alimentari nel limite del 40% della superficie coperta degli edifici esistenti. La realizzazione di tali strutture, comunque non assimilabili a volumetrie edilizie, è subordinata alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione applicati nella misura minima ed alla sottoscrizione di un atto d'obbligo unilaterale, in cui la proprietà si impegna a demolire le strutture una volta cessata l'attività, fornendo in proposito idonee garanzie. Il Consiglio Comunale stabilisce le forme di garanzia in sede di approvazione dello schema di atto d'obbligo.

Copia informatica per consultazione

TITOLO V – Discipline speciali

Capo I – Aree naturali e Beni Paesaggistici

Art.99– Parco Fluviale del fiume Elsa e del torrente dei Casciani

1. In coerenza con il PS il POC istituisce il Parco Fluviale del Fiume Elsa e del torrente dei Casciani, inteso soprattutto come percorribilità – pedonale e ciclabile - e agibilità della sponda alberata per attività sportive e ricreazionali, con permanenza delle attività agricole e la creazione di circoscritti punti di sosta con dotazioni minime. Le aree destinate a Parco Fluviale sono individuate e perimetrate nella Tav. P1 "Territorio rurale" su base C.T.R. aggiornata in scala 1:15.000.

2. Il Parco Fluviale si pone l'obiettivo culturale della riqualificazione dell'ambiente e del paesaggio e ha lo scopo di attuare azioni combinate di riduzione del rischio idraulico, di tutela e di miglioramento dei livelli prestazionali delle risorse ecologico - ambientali, di sviluppo delle attività produttive compatibili, di valorizzazione delle aree ai fini ricreativi, escursionistici e socio-culturali, di creare un'attività di conoscenza e un'azione di tutela della flora e della fauna fluviale.

3. Il Parco Fluviale è strutturato su due assi portanti: il corso dell'Elsa e dei Casciani con la loro vegetazione riparia nella quale prevedere un percorso pedonale e ciclabile continuo e la stradella interpoderale da Ulignano a S. Lorenzo da collegare fino a S. Benedetto Basso e da utilizzare come asse ciclabile. E' prescritta la manutenzione ed il ripristino dei sentieri trasversali monte/valle e lungo fiume. Sono da limitare al massimo le attrezzature e i servizi costruiti lungo il corso dell'Elsa e dei Casciani, con l'eccezione del centro del parco da localizzare a S.Galgano.

4. All'interno del perimetro del Parco Fluviale del fiume Elsa e del torrente dei Casciani, assumono particolare rilevanza le previsioni contenute nel vigente Piano di Gestione Rischio Alluvioni (PGRA), nonché, più in generale, le disposizioni di cui al Titolo VI delle presenti norme, cui si fa diretto rinvio.

5. La progettazione, la regolamentazione e la fruizione del Parco potrà essere programmata attraverso la formazione di un *contratto di fiume* avente la valenza di progetto di paesaggio ai sensi dell'art. 34 della Disciplina del PIT-PPR, esteso a tutto il Parco, da adottare entro cinque anni dall'approvazione del presente POC. Per un buon esito del progetto sarà determinante la partecipazione sociale alla redazione del piano, in modo da ottenere proposte, osservazioni e pareri inerenti alla gestione del Parco stesso.

6. Il contratto di fiume dovrà contenere una specifica disciplina finalizzata al perseguimento dei seguenti obiettivi:

- individuare e valorizzare le risorse naturali e storico-culturali presenti, evidenziandone e qualificandone le relazioni ambientali e paesaggistiche;
- garantire la tutela e la valorizzazione degli elementi di invarianza strutturale presenti all'interno del perimetro del parco e nelle aree immediatamente adiacenti;
- definire i criteri per la riqualificazione e valorizzazione delle aree di golena, della fascia ripariale e della adiacente pianura alluvionale, ai fini ecologici, culturali, sociali, economico- produttivi;
- assicurare la conservazione delle sistemazioni del suolo ed in particolare delle canalizzazioni, degli

Copia informatica per consultazione

argini, nonché dell'assetto della vegetazione riparia, fermo restando il rispetto delle vigenti norme in materia di tutela idrogeologica;

- definire un sistema di aree a destinazione pubblica capace di costituire il reticolo strutturale e portante del Parco.

Il contratto di fiume dovrà inoltre stabilire:

- la viabilità interna al parco (sentieri, piste ciclabili e ippovie), utilizzando i tracciati poderali ed interpoderali esistenti;
- la realizzazione di percorsi naturalistici e itinerari didattici;
- il numero e l'ubicazione di punti di sosta diffusi e delle altre strutture di servizio (servizi igienici,ristoro, informazione, strutture di supporto alle attività sportive,etc…);
- le sistemazioni a verde ed a carattere ricreativo;
- la realizzazione delle attrezzature finalizzate a valorizzare il rapporto con il fiume e la sua fruizione, inclusa la navigabilità ove possibile;
- la progettazione di massima del centro del parco di San Galgano dotato di centro di documentazione e servizi di accoglienza, con ampio verde pubblico e parcheggi.

7. Fino all'adozione del contratto di fiume è obbligatoria la salvaguardia dello "stato attuale", resta comunque vietata la realizzazione dei seguenti interventi:

- nuovi edifici ad uso abitativo;
- annessi agricoli;
- serre fisse o temporanee o con copertura stagionale;
- canili privati;
- piscine pertinenziali e campi da tennis;
- linee aeree di trasporto dell'energia elettrica;
- impianti fotovoltaici.

È consentita la realizzazione degli annessi e manufatti in legno per l'esercizio dell'agricoltura amatoriale, di cui all'art. 70, semplicemente appoggiati al suolo. Sono ammessi gli interventi sugli edifici esistenti previsti dalla disciplina di cui al Titolo IV, Capo III, delle presenti norme.

8. I programmi aziendali e le richieste di permesso di costruire, per gli interventi non soggetti a PAPMAA, devono contenere il rilievo dettagliato dello "stato attuale" e una specifica relazione valutativa che ne dimostri la coerenza con gli obiettivi del Parco Fluviale.

Art.100 - Boschi e formazioni vegetali lineari e a macchia

1. Sono le superfici coperte da bosco o assimilate a bosco così come definite dalle vigenti leggi statali e regionali, individuate e perimetrate nella Tav. QC1 "Beni paesaggistici e vincoli sovraordinati" su base C.T.R. aggiornata in scala 1: 10.000. Tale individuazione costituisce elemento ricognitivo di valore indicativo, fermo restando, preventivamente a qualsiasi intervento, l'obbligo di verifica dell'effettivo ambito/perimetro di sussistenza del vincolo ai termini di legge.

2. Il POC in coerenza con il PS riconosce le aree boscate quali invarianti strutturali e pertanto sono sottoposte a tutela

Copia informatica per consultazione

integrale. Tali aree sono soggette alla disciplina prevista dalla legge forestale della Toscana n.39 del 21 marzo 2000 e nel relativo regolamento attuativo n.48/R dell'8 agosto 2003.

3. Ai fini dell'applicazione delle presenti norme valgono le definizioni contenute nella citata L.R. 39/2000; non sono considerati in ogni caso bosco in base alla vigente normativa:

- i parchi urbani, i giardini, gli orti botanici e i vivai;
- gli impianti di arboricoltura da legno, i noceti, i noccioleti specializzati e le altre colture specializzate realizzate con alberi ed arbusti forestali e soggette a pratiche agronomiche;
- le formazioni arbustive ed arboree insediatesi nei terreni già destinati a colture agrarie e a pascolo, abbandonate per un periodo inferiore a quindici anni.

4. Ai fini della applicazione del vincolo paesaggistico di cui al D.Lgs 42/2004 devono essere considerate le aree boscate nella loro reale consistenza, in tal senso si fa presente che la perimetrazione del bosco ha valore ricognitivo.

All'interno di tali aree sono ammessi gli interventi e le attività di seguito riportati:

- la residenza agricola e non agricola in edifici esistenti;
- gli interventi sugli edifici esistenti previsti dalla disciplina di cui al Titolo IV, Capo III, delle presenti norme;
- la coltivazione del bosco;
- l'attività venatoria;
- il trekking e le attività del tempo libero con esclusione di motocross e autocross;
- la tutela dell'assetto floro -faunistico;
- la manutenzione della viabilità minore e dei sentieri;
- la raccolta dei prodotti del sottobosco; a tal fine l'A.C. definirà con apposito regolamento i criteri gestionali ed i limiti di utilizzazione delle aree tartufigene e della raccolta dei prodotti, sulla linea di quanto già applicabile a livello comunale per il prelievo dei funghi epigei, nonché in conformità a quanto previsto dalla normativa regionale in materia.

5. Le eventuali isole di coltivo e radure intercluse alle aree boscate dovranno essere mantenute a prato falciabile o prato pascolo e non dovranno in ogni caso essere rimboschite, fatte salve esigenze di ordine idrogeologico. All'interno del sistema dei rilievi della struttura appenninica AP (art.7) qualsiasi tipo di intervento previsto deve assicurare la conservazione, il potenziamento e l'orientamento dell'assetto forestale inteso come risorsa naturalistica e di tutela geomorfologica, idrogeologica e delle risorse idropotabili. Per le isole di bosco comprese nel sistema dei piani alluvionali dei corsi d'acqua maggiori PA (art. 7) è prescritta la forma di governo a fustaia.

6. Sono vietati in ogni caso i seguenti interventi:

- nuova edificazione (anche interrata) inclusi i manufatti precari (baracche, capanni, ecc) o per deposito di materiali e gli annessi per l'agricoltura amatoriale;
- serre fisse o temporanee o con copertura stagionale;
- piscine pertinenziali e campi da tennis;
- canili privati;
- apertura di strade eccetto quelle di servizio alla silvicoltura e alla tutela ambientale;
- parcheggi eccetto limitate aree perimetrali destinate a parcheggi pubblici finalizzati alla fruizione del bosco;

Copia informatica per consultazione

- installazione di nuova segnaletica, di attrezzature ed impianti per telecomunicazioni, di impianti fotovoltaici.

In via generale è vietato ogni intervento che comporti il cambiamento della destinazione d'uso del suolo e la trasformazione del bosco. Le operazioni comportanti interventi sulla vegetazione esistente e sul sottobosco sono possibili solo nel caso in cui la vegetazione erbacea e arbustiva non presenti rilevanza dal punto di vista naturalistico.

7. Ai fini della prevenzione dei danni da incendio, debbono inoltre osservarsi le seguenti indicazioni:

- è esclusa la realizzazione, in vicinanza dei boschi, di insediamenti abitativi e produttivi, di discariche e di ogni altra struttura che possa recare rischio di incendio;
- ove tali insediamenti e strutture ricadano a meno di 100 m. dai boschi, dovranno essere previste specifiche norme finalizzate alla riduzione del rischio di incendi boschivi oltre che a garanzia della pubblica incolumità;
- sono da considerarsi prescrittivi gli impianti e le relative localizzazioni previsti dal Piano operativo pluriennale approvato con deliberazione del Consiglio regionale n. 253/97 ai sensi della l.r. 39/00.

L'A.C. tramite apposito regolamento definisce, in base alle diverse caratteristiche dei boschi, l'approntamento di presidi antincendio, la creazione di fasce antincendio prive di vegetazione infiammabile, gli interventi di ripulitura del sottobosco ed altre forme di manutenzione quali i diradamenti del soprassuolo, la spalcatura di conifere ed altri eventuali interventi. Ogni intervento dovrà essere conforme anche a quanto previsto nel Piano AIB 2019/2021.

8. Il POC recepisce e integra nella propria disciplina gli obiettivi, le direttive e le prescrizioni di cui all'art. 12 della disciplina dei beni paesaggistici del PIT-PPR (Elaborato 8B). In particolare sono recepite le seguenti disposizioni:

a. Gli interventi di trasformazione, compresi quelli urbanistici ed edilizi, ove consentiti, sono ammessi a condizione che:

- *non comportino l'alterazione significativa permanente, in termini qualitativi e quantitativi, dei valori ecosistemici e paesaggistici (con particolare riferimento alle aree di prevalente interesse naturalistico e delle formazioni boschive che "caratterizzano figurativamente" il territorio), e culturali e del rapporto storico e percettivo tra ecosistemi forestali, agroecosistemi e insediamenti storici. Sono comunque fatti salvi i manufatti funzionali alla manutenzione e coltivazione del patrimonio boschivo o alle attività antincendio, nonché gli interventi di recupero degli edifici esistenti e le strutture rimovibili funzionali alla fruizione pubblica dei boschi;*
- *non modifichino i caratteri tipologici-architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario, mantenendo la gerarchia tra gli edifici (quali ville, fattorie, cascine, fienili, stalle);*
- *garantiscano il mantenimento, il recupero e il ripristino dei valori paesaggistici dei luoghi, anche tramite l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie compatibili con i caratteri del contesto paesaggistico.*

b. Non è ammesso l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire o limitare negativamente le visuali panoramiche.

Copia informatica per consultazione

Art.101– Disciplina per una corretta fruizione del patrimonio boschivo

1. La normativa forestale regionale vigente, LR 39/00 e DPGR 48/r/2003, costituisce il riferimento per quanto attiene le forme di gestione ed utilizzazioni boschive. Ai fini di una corretta fruizione del patrimonio boschivo e delle risorse forestale sono formulate, in coerenza con il vigente PS, le seguenti indicazioni in ordine alle modalità di utilizzazione forestale, alla tutela ed alla conservazione dell'ambiente, alla fruizione turistico - ricreativa delle risorse forestali ed ambientali.

2. **Modalità di utilizzazione forestale**: Va favorito il passaggio graduale dalla forma di governo a ceduo composto a ceduo semplice matricinato, fatta eccezione per l'area ZSC Castelvecchio e nella Riserva Naturale omonima per la quale, ai sensi del Regolamento del Sistema delle Riserve Naturali di Grosseto e Siena, approvato con Del. C.P. n.14 del 27.09.1999, il taglio del bosco è consentito nelle aree e secondo le modalità indicate nel Piano di Gestione della Riserva.

Per la gestione dei margini boscati confinanti con colture agrarie, in particolar modo ove questi siano prossimi a vigneti, va applicata la capitozzatura (e non il taglio alla base del fusto) ad alcuni polloni situati al margine, per definire in modo chiaro e stabile il confine, per evitare il progressivo (e spesso non percettibile nel breve periodo) dissodamento dei margini e l'allargamento delle superfici coltivate a scapito del bosco.

Al momento del taglio, vanno scelte le matricine da rilasciare sulla base dei caratteri individuali - specie legnosa, portamento, vigoria - piuttosto che sulla regolarità della distribuzione spaziale. Per quanto riguarda la scelta dell'albero che, per ogni ettaro di superficie utilizzata, deve essere rilasciato a tempo indeterminato (L.R.39/2000 Titolo II, Art. 15, comma 5) per assicurare in futuro la presenza di legno morto e quindi un habitat adatto agli organismi detritivori, sarà opportuno individuare sia individui arborei di età avanzata eventualmente già presenti, sia il luogo in cui rilasciarlo, tenendo presente che la vicinanza di strade potrebbe esporre questi alberi a danni in occasione di eventuali lavori di allargamento della carreggiata o di scavi, oltre che costituire un pericolo (caduta di rami secchi, crollo dell'albero) per i passanti.

Deve essere previsto l'obbligo di un deposito cauzionale o la presentazione di una polizza fidejussoria, sulla base dell'importo, quantificato dall'ufficio tecnico comunale, da parte della ditta utilizzatrice per garantire la manutenzione e l'eventuale ripristino della viabilità dopo le operazioni di taglio ed esbosco.

Va favorito il recupero ed il ripristino della viabilità esistente, l'accessibilità delle vicinali, la riduzione dell'accesso di veicoli privati (anche in base alla L.R. 48/1994 'Norme in materia di circolazione fuoristrada dei veicoli a motore', del 27.06.94) e quindi la regolamentazione del traffico automobilistico connesso con l'attività venatoria, la raccolta dei funghi e la pratica del trekking.

In ogni caso, le presenti indicazioni sono subordinate al rispetto delle disposizioni riportate nella legge forestale della Toscana (L.R. n. 39/2000) e nel regolamento attuativo n.48/R nonché alle disposizioni normative a tutela dei SIR contenute nella L.R. 6 aprile 2000 n. 56 "Norme per la conservazione e la tutela degli habitat naturali e seminaturali, della flora e della fauna selvatiche" e nel D.P.R. 8 settembre 1997 n. 357 "Regolamento recante attuazione della direttiva 92/43/CEE relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali, nonché della flora e della fauna selvatiche" così come modificato con D.P.R. 12 marzo 2003 n.120.

3. **Tutela e conservazione ambientale**: Deve essere assicurata la conservazione della biodiversità in ogni sua forma ivi comprese le aree di collegamento ecologico (o corridoi ecologici) ai sensi della L.R. 56/2000. A tal sono definite

Copia informatica per consultazione

"emergenze ambientali" tutti gli elementi del territorio, anche singoli o occupanti una superficie molto ridotta e spesso non cartografabile, che possiedono un particolare interesse sotto il profilo storico o naturalistico. Sono comprese le forme colturali passate ed i manufatti associati (terrazzamenti, muri di divisione, sistemazioni idrauliche ed altre opere accessorie alle colture agrarie) ancora riconoscibili e in condizioni tali da giustificare il ripristino secondo il modello originario, in modo da mantenere i valori culturali e la specificità del paesaggio.

Sono da tutelare le piante camporili e le altre emergenze ambientali non comprese nei boschi (singole piante, siepi, filari, altre formazioni forestali non individuate dall'Art. 3 della L.R. 39/2000) ma di elevato valore paesaggistico, laddove non siano previsti specifici riferimenti nel regolamento forestale (Artt. 55 e 56 del regolamento forestale n. 48/R). Nella Tav. P1 "Territorio rurale" in scala 1:10.000 sono individuate le formazioni vegetali puntuali e le emergenze forestali sottoposte a tutela integrale.

L'A.C. potrà prevedere forme di incentivazione (es. sgravi fiscali sulle imposte comunali) per iniziative private, anche di semplice manutenzione, mirate alla valorizzazione ed alla protezione delle risorse naturali storico-culturali del paesaggio (es. mantenimento della viabilità, ripulitura del sottobosco, sentieristica).

4. **Fruizione turistico - ricreativa delle risorse forestali ed ambientali**: E' da prevenire e contenere in primo luogo il rischio di incendi mediante attività di prevenzione (pulitura del sottobosco e dei margini stradali), incentivando la manutenzione dei privati. E' da regolamentare la cartellonistica stradale e limitare l'espansione incontrollata e devono osservarsi le indicazioni sul mantenimento e la gestione della viabilità (anche antincendio) riportate al comma 3. In coerenza con gli atti assunti dall'A.C. volti a ridurre la presenza degli autoveicoli nelle aree boscate ed allo scopo di consentire un riparo per tutti i fruitori del bosco è ammessa l'installazione di tettoie e ricoveri in legno semplicemente appoggiati al suolo; il progetto è soggetto all'approvazione della Giunta Comunale previo parere favorevole della commissione comunale per il paesaggio.

Art.102– Aree boscate di particolare valenza paesistica

1. Sono le aree coperte da bosco o con la presenza di formazioni vegetali lineari e a macchia di alto pregio, derivanti dal Piano Strutturale, che rappresentano elementi significativi di caratterizzazione del paesaggio e sono riconosciute quali invarianti strutturali. Tali aree sono individuate e perimetrate nella Tav. P1"Territorio rurale" su base C.T.R. aggiornata in scala 1:10.000.

2. Le aree boscate di particolare valenza paesistica sono sottoposte a tutela integrale. In ragione della loro particolare valenza paesistica qualsiasi intervento sulla vegetazione esistente, anche di semplice manutenzione colturale (es. taglio boschivo) è subordinato al preventivo parere favorevole della commissione comunale per il paesaggio.

3. Tali aree sono soggette alla disciplina prevista dalla legge forestale della Toscana n. 39 del 21 marzo 2000 e nel relativo regolamento attuativo n.48/R dell' 8 agosto 2003. Ai fini della applicazione del vincolo paesaggistico di cui al D.Lgs 42/2004 devono essere considerate le aree boscate nella loro reale consistenza.

4. All'interno di tali aree sono vietati in ogni caso i seguenti interventi:

- nuova edificazione (anche interrata) inclusi i manufatti precari (baracche, capanni, ecc) o per deposito di materiali e gli annessi per l'agricoltura amatoriale;

Copia informatica per consultazione

- serre fisse o temporanee o con copertura stagionale;
- piscine pertinenziali e campi da tennis;
- linee aree di trasporto dell'energia elettrica;
- apertura di strade eccetto quelle di servizio alla silvicoltura e alla tutela ambientale;
- parcheggi eccetto limitate aree perimetrali destinate a parcheggi pubblici finalizzati alla fruizione del bosco;
- installazione di nuova segnaletica, di attrezzature ed impianti per telecomunicazioni, di impianti fotovoltaici.

5. Per quanto non espressamente previsto al presente articolo si rinvia alle disposizioni generali sulle aree boscate di cui ai precedenti articoli 101 e 102.

Art.103– Aree di interesse naturalistico

1. Sono le aree d'interesse naturalistico riconosciute quali invarianti strutturali e pertanto sottoposte a tutela integrale, individuate dal PS e perimetrate nella Tav. Q3 "Carta dei vincoli e viabilità storica" su base CTR aggiornata in scala 1: 10.000.

2. Il POC individua le seguenti aree d'interesse naturalistico:
- La Riserva naturale di Castelvecchio
- Gli habitat unici con presenza di elementi paesistici e naturalistici di notevole pregio.

3. **Riserva naturale di Castelvecchio**: La Riserva naturale di Castelvecchio appartiene al sistema provinciale delle riserve naturali istituito dal Consiglio Provinciale di Siena con le Del.C.P. n.38 del 21.03.1996 e n. 127 del 17.07.1997. L'istituzione e la gestione della riserva è finalizzata alla conservazione degli ecosistemi, alla promozione ed incentivazione delle attività produttive e di tempo libero compatibili, allo svolgimento delle attività scientifiche e di ricerca e alla promozione delle attività coordinate d'informazione e di educazione ambientale. La Riserva naturale di Castelvecchio è ricompresa all'interno della ZSC Castelvecchio per la quale è stato redatto l'apposito "Studio d'incidenza" ai sensi L.R. 56/00 (cfr R6).

Di eccezionale rilievo storico e culturale il complesso medievale di Castelvecchio, bene vincolato ai sensi della legge 1 giugno 1939 n.1089 (ora D.Lgs.22 gennaio 2004 n.42), anche per la significativa localizzazione all'interno di un' "isola" circondata dai meandri del borro omonimo e di quello della Libaia. Tale complesso è individuato come **Parco Archeologico di interesse pubblico**, per il quale dovrà essere predisposto uno specifico piano di tutela e valorizzazione finalizzato all'individuazione degli interventi pubblici necessari alla tutela ed alla salvaguardia del bene nonché delle forme di fruizione e gestione compatibili con il "regolamento del sistema delle riserve naturali delle Province di Grosseto e Siena" approvato con deliberazione C.P. n. 114 del 27.9.1999. Per il suddetto piano di tutela dovrà essere elaborato apposito studio di incidenza. Nelle more della formazione del Piano sono consentiti solo interventi di conservazione e messa in sicurezza dei beni di interesse storico archeologico e delle aree a questi correlate, previo nulla osta dell'Ente competente.

All'interno della riserva è vietata la realizzazione di nuove opere edilizie, l'ampliamento di quelle esistenti e l'esecuzione di opere di trasformazione del territorio in contrasto con le finalità della riserva stessa. Per tutti gli

Copia informatica per consultazione

interventi e le attività, incluse le attività agro-silvo-pastorali, valgono le disposizioni contenute nel Regolamento del sistema delle riserve naturali delle Province di Grosseto e Siena approvato con Del.C.P. n.114 del 27.09.1999. Per gli interventi ricadenti all'interno della ZSC debbono inoltre osservarsi le disposizioni normative contenute nella Dgr 644/204 "Attuazione art. 12, comma 1, lett. a) della L.R. 56/00 (Norme per la conservazione e la tutela degli habitat naturali e seminaturali, della flora e della fauna selvatiche). Approvazione norme tecniche relative alle forme e alle modalità di tutela e conservazione dei Siti di importanza regionale (SIR)" e nella Dgr "1223/2015 Direttiva 92/43/CE "Habitat" - art. 4 e 6 - Approvazione delle misure di conservazione dei SIC (Siti di Importanza Comunitaria) ai fini della loro designazione quali ZSC (Zone Speciali di Conservazione)".

Sono ammessi gli interventi sugli edifici esistenti previsti dalla disciplina di cui al Titolo IV, Capo III, delle presenti norme in conformità alle disposizioni del regolamento della riserva; a tal fine gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo D1, previsti al comma 5 dell'art. 10 del regolamento, corrispondono agli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo A di cui all'art. 36 comma 2 delle presenti norme. Qualora venga aperta una struttura agrituristica nuova o ne venga potenziata una esistente all'interno del perimetro della ZSC o nelle prossimità, deve essere effettuato uno screening d'incidenza per valutare la necessità o meno di procedere ad un vero e proprio studio di incidenza.

Sono consentite le opere di valorizzazione della riserva previste in attuazione del progetto per la fruizione delle riserve naturali redatto dalla Provincia di Siena ed in conformità al Piano di Gestione della riserva ed al citato Regolamento del Sistema delle Riserve Naturali di Grosseto e Siena.

4. **Habitat unici con presenza di elementi paesistici e naturalistici di notevole pregio**: Sono costituiti dalle aree del bosco delle Volpaie, del botro ai Buchi, del torrente Riguardi e del botro dell'Inferno. Trattasi di aree boscate di alto pregio paesistico attraversate da una rete idrografica di piccoli botri. Di notevole rilevanza naturalistica e paesaggistica, i *canyons*, ossia vallecole con sezione a V dai versanti molto ripidi e completamente boscati.

   All'interno di tali aree è prescritto il mantenimento dello "stato attuale". È vietata ogni forma di nuova edificazione (anche interrata) inclusi i manufatti precari (serre, baracche, capanni, ecc…) o per deposito di materiali e gli annessi per l'agricoltura amatoriale. Più in generale è vietata qualsiasi alterazione dell'assetto orografico, geo-morfologico e paesaggistico dell'area e qualsiasi opera che possa comprometterne il notevole valore naturalistico ed ambientale. Tutti gli interventi anche di semplice manutenzione, previsti all'interno di tali aree, che comportino modifiche all'aspetto esteriore dei luoghi e/o degli edifici, sono comunque subordinati al preventivo o parere favorevole della commissione comunale per il paesaggio.

5. Il POC recepisce e integra nella propria disciplina gli obiettivi, le direttive e le prescrizioni di cui all'art. 11 della disciplina dei beni paesaggistici del PIT-PPR (Elaborato 8B) relative a "I parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi" (art.142. c.1, lett. f, Codice).

Art.104 – Ambito di tutela paesaggistica della città murata (zona H)

1. In coerenza con le indicazioni del PIT con valenza di Piano Paesaggistico, che prescrive di individuare l'intorno territoriale del centro murato di San Gimignano "da intendersi quale area fortemente interrelata al bene medesimo, sul piano morfologico, percettivo, identitario e storicamente su quello funzionale", il P.S. identifica l'ambito di cui al presente articolo confermando ed ampliando le zone "H" del Piano Bottoni, sottoposte al vincolo

Copia informatica per consultazione

speciale di protezione del D.Lgs 42/04, sia in rapporto al valore paesistico e ambientale proprio dell'area, sia in rapporto alle vedute da e verso il centro storico di San Gimignano dai diversi coni visivi.

2. Tali zone, già definite dal Piano Strutturale, è riportata nella Tav. P1 "Territorio rurale" su base C.T.R. aggiornata in scala 1: 10.000. Sono esclusi gli ambiti di trasformazione riconosciuti dal POC ricadenti all'interno della perimetrazione del territorio urbanizzato. Sono escluse inoltre le volumetrie già oggetto di richiesta di condono edilizio alla data di approvazione del PS e le relative aree di sedime; per tali aree e volumetrie valgono le disposizioni di cui alle presenti norme afferenti al Titolo IV "Disciplina per il territorio rurale".

3. L'identificazione dell'ambito di tutela paesaggistica della città murata è finalizzata alla valorizzazione ed alla tutela dei valori paesaggistici diretti e di relazione presenti in tale ambito. Le specificità che qualificano l'ambito, quale sistema di relazioni e di aspetti identitari, sono oggetto di tutela e valorizzazione al fine di garantire l'integrità e l'autenticità.Per la gestione di tale ambito si dovrà adottare il principio della valutazione di sostenibilità delle azioni, che dovranno essere orientate alla coerente manutenzione e tutela delle risorse riconoscibili e identitarie del "bene paesaggio".

In tale ambito non sono consentite trasformazioni né opere tali da determinare un'alterazione della qualità dell'organismo territoriale.

I caratteri specifici di tale zona, quale ambito identitario qualificato del patrimonio territoriale, sono riconducibili, per le regole che ne promuovono e ne assicurano la gestione, alle Invarianti Strutturali, in quanto riguardano:

- gli aspetti morfologici e paesaggistici del patrimonio territoriale;
- le relazioni tra elementi costitutivi del suddetto patrimonio.

In tal senso dovranno essere salvaguardate le specificità, in modo tale da assicurarne la persistenza dei valori, superando e mitigando le eventuali criticità, compresi gli ambiti di degrado al fine di valorizzarne le potenzialità d'uso.

Al fine della valorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 60 della L.R. 65/14 e s.m.i., si dovranno indirizzare le azioni verso una corretta manutenzione e riproduzione del patrimonio territoriale e delle Invarianti presenti all'interno dell'ambito che ne strutturano le diverse componenti. Tale ambito costituisce quindi vincolo prestazionale quale riferimento per la salvaguardia e per la valorizzazione del paesaggio.

4. Nell'ambito di cui al presente articolo sono vietati gli interventi di nuova edificazione ai sensi art.134 comma 1 lett. a) della L.R. 65/14 e s.m.i. ed ogni altra opera edilizia in contrasto con il vincolo di protezione, salvo quanto previsto ai successivi commi. Resta comunque vietata la realizzazione dei seguenti interventi:

- nuovi edifici ad uso abitativo;
- annessi agricoli, limitatamente agli edifici fuori terra in muratura;
- centri di produzione fuori terra;
- canili privati, limitatamente ai manufatti che comportano l'esecuzione di opere murarie;
- manufatti precari;
- serre fisse;
- linee aeree di trasporto dell'energia elettrica.

5. Gli edifici ricadenti in tali aree devono essere mantenuti nel loro insieme per quanto concerne soprattutto l'aspetto esterno ed il colore tradizionale. Essi, pertanto, pur essendo soggetti a vincolo conservativo, possono

Copia informatica per consultazione

formare oggetto, ove nel caso, non solo di risanamento e bonifica igienico – edilizia, ma anche di rinnovamento degli interni, a condizione che venga mantenuto il loro aspetto esterno e non vengano aumentati i volumi fuori terra esistenti, con eccezione degli ampliamenti volumetriche di cui al comma successivo.

6. Nel rispetto delle finalità del vincolo all'interno di tali aree sono ammessi i seguenti interventi, finalizzati a garantire il presidio ambientale e la manutenzione del territorio, in coerenza con il co 3 del presente articolo:

- la realizzazione di centri di produzione completamente interrati nei limiti fissati agli articoli 68 bis e 69 e previa approvazione di PAPMAA corredato da adeguate indagini geologiche;
- la realizzazione di annessi agricoli in muratura completamente interrati o fuori terra in legno nei limiti fissati agli articoli 68 e 69 e previa approvazione di PAPMAA corredato da adeguate indagini geologiche;
- la realizzazione di annessi e manufatti in legno per l'esercizio dell'agricoltura amatoriale, di cui all'art. 70, semplicemente ancorati al suolo, fino ad un massimo di 30 mq di SE;
- gli interventi sugli edifici esistenti previsti dalla disciplina di cui al Titolo V, Capo III, delle presenti norme;
- modesti ampliamenti, funzionali al mantenimento del presidio ambientale, nel limite di 25 mq. di superficie edificabile (SE) per edificio, sugli edifici classificati di valore scarso SV o nullo N ovvero non classificati dalla schedatura di cui all'Allegato N1D, purché finalizzati alla riqualificazione complessiva dei siti in relazione al bene e all'area di tutela. Tali ampliamenti non possono costituire nuove unità immobiliari né dar luogo a corpi di fabbrica separati;
- ampliamenti funzionali di annessi agricoli e/o cantine aziendali, classificati di valore scarso SV o nullo N ovvero non classificati dalla schedatura di cui alla Tav. P3, da realizzare in continuità con i fabbricati esistenti per tipologia, materiali e caratteristiche costruttive ed ingombro planivolumetrico. Tali ampliamenti sono consentiti nel rispetto del limite del 50% della SE esistente del fabbricato oggetto di ampliamento e fino ad un massimo di 150 mq di SE. Essi sono subordinati all'approvazione di un programma aziendale (PAPMAA) con il quale si dimostri l'effettiva necessità dei nuovi manufatti in relazione alla capacità produttiva dell'azienda e l'impossibilità di reperire gli spazi necessari attraverso il recupero degli edifici rurali esistenti o di utilizzare altri terreni posti al di fuori della zona"H".
- piscine pertinenziali nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 75 delle presenti norme.
- Manufatti temporanei da realizzarsi in assenza di PAPMAA, di cui all'art. 70, comma 1 della L.R. Toscana 65/2014, in coerenza con l'art. 71 comma 6 delle presenti norme.

7. Per le aree, ricadenti nella zona H, interessate da vincolo paesaggistico ai sensi del DM 25/03/1965, oltre alle disposizioni di cui precedenti commi il POC recepisce e integra nella propria disciplina gli indirizzi, le direttive e le prescrizioni d'uso di cui alla Sezione 4 della relativa delle Scheda contenuta nell'elaborato 3B del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico.

Copia informatica per consultazione

Art.105– Aree d'interesse archeologico

1. Sono riconosciuti quali invarianti strutturali del territorio i siti d'interesse archeologico presenti sul territorio comunale, segnalati dal Piano Strutturale sulla base di una ricognizione sulle fonti disponibili. Le aree d'interesse archeologico sono perimetrate ed individuate con apposito segno grafico nella Tav. Q3 "Carta dei vincoli e viabilità storica" su base CTR aggiornata in scala 1: 10.000.

2. Le aree d'interesse archeologico sono sottoposte al vincolo paesaggistico ai sensi dell'art.142 c. 1 lett.m) del DLgs 42/2004 (ex L. 431/1985).Il POC recepisce e integra nella propria disciplina gli obiettivi, le direttive e le prescrizioni di cui all'art. 15 della disciplina dei beni paesaggistici del PIT-PPR (Elaborato 8B). In particolare sono recepite le seguenti disposizioni:

a. *Non sono ammessi interventi di trasformazione territoriale, compresi quelli urbanistici ed edilizi, che compromettano le relazioni figurative tra il patrimonio archeologico e il contesto di giacenza e la relativa percettibilità e godibilità, nonché la conservazione materiale e la leggibilità delle permanenze archeologiche.*

b. *Nelle aree e nei parchi archeologici le attrezzature, gli impianti e le strutture necessari alla fruizione e alla comunicazione devono essere esito di una progettazione unitaria fondata su principi di integrazione paesaggistica e di minima alterazione dei luoghi ed assicurare la valorizzazione del contesto paesaggistico.*

c. *Per i beni archeologici sottoposti alle disposizioni di cui alla Parte seconda del D.lgs 42/2004 e s.m.i. restano ferme tutte le disposizioni ivi previste.*

3. I reperti rinvenuti costituiscono elementi di invarianza e sono soggetti a tutela nella loro consistenza materiale, nelle tracce e sistemazioni del suolo e sottosuolo, nonché la valorizzazione dei valori archeologici, storici, culturali, artistici ed etnoantropologici di cui essi sono portatori.

4. Ogni azione di trasformazione, incluse le normali coltivazioni agrarie, è condizionata alla salvaguardia di eventuali possibili rinvenimenti e scoperte.

5. Al fine di accertare tempestivamente eventuali emergenze, gli organi competenti possono accedere in qualunque momento, previo preavviso, nelle proprietà private, nei cantieri, sui luoghi di lavoro.

6. Le disposizioni di cui al presente articolo si applicano anche ai siti archeologici rinvenuti in data successiva all'entrata in vigore del Regolamento Urbanistico.

7. L'area archeologica in Loc. Aiano, di proprietà comunale, individuata nella Tav. Q3, è destinata a Parco Archeologico (PArc) di uso pubblico. All'interno di tale area sono consentiti gli interventi finalizzati alla ricerca,al recupero ed alla conservazione dei beni nel rispetto della vigente normativa in materia. Sono consentiti gli interventi volti alla fruizione e alla visita del sito, anche attraverso l'installazione di strutture leggere amovibili (es. biglietteria, servizi igienici, etc). Sono ammesse inoltre opere provvisionali di copertura degli scavi e degli eventuali ritrovamenti e tutte le opere di impiantistica necessarie alla tutela e fruizione del sito. Su tale area è apposto il vincolo preordinato all'esproprio per pubblica utilità.

8. Per l'area del complesso medievale di Castelvecchio, di rilevante interesse archeologico, si rimanda alle disposizioni di cui al precedente art. 103 comma 3.

Copia informatica per consultazione

Art. 105bis – Rischio archeologico

1. La Tavola *QC Rischio archeologico* riporta l'individuazione degli ambiti sottoposti a tutela archeologica preventiva (anche non direttamente sottoposti a decreti di vincolo archeologico o non tutelate per legge ai sensi dell'art. 142, c. 1) derivanti dalla lettura ed analisi del rischio archeologico fornita dalla Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le province di Siena, Grosseto e Arezzo.

2. La Tavola di cui al comma 1 classifica il territorio comunale secondo cinque diversi gradi di rilevanza del rischio archeologico; per ciascuna classe sono di seguito individuate le disposizioni da rispettare nell'esecuzione degli interventi di trasformazione edilizia eccedenti la ristrutturazione edilizia conservativa (art.36 co1 lett. d) punti ii, iii, e), f), g) delle presenti norme), nonché in tutti gli interventi che comportino movimenti di terra e/o scavi di profondità superiore ad 80 cm rispetto al piano di campagna, fatta eccezione per quelli strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e delle pratiche agro-silvo-pastorali.

3. **Grado 1 e 2 (bianco)** – In presenza di progetti che includono lo scavo, qualora durante i lavori di escavazione si verificassero scoperte archeologiche fortuite, è fatto obbligo, ai sensi della normativa vigente (art. 90 e ss. D. Lgs. 42/2004), degli artt. 822, 823 e, specialmente, 826 del Codice civile, nonché dell'art. 733 del Codice Penale, di sospendere i lavori e avvertire entro 24 ore la Soprintendenza, il Sindaco o l'Autorità di Pubblica Sicurezza competente per territorio, e provvedere alla conservazione temporanea dei beni rinvenuti. Si fa presente che l'eventuale rinvenimento di emergenze archeologiche nell'area oggetto del presente intervento, potrebbe comportare l'imposizione di varianti al progetto testé approvato, nonché l'effettuazione di indagini archeologiche approfondite finalizzate alla documentazione delle eventuali emergenze antiche ed ai relativi interventi di tutela.

4. **Grado 3 e 4 (giallo e arancio)** – Considerato il rischio archeologico dell'area interessata dagli interventi, dove sono attestate preesistenze archeologiche, sulla base di dati bibliografici e archivistici tutte le operazioni di scavo previste dal progetto sono sottoposte a sorveglianza archeologica. Tali attività di sorveglianza, con costi a carico della committenza, dovranno essere eseguite da personale specializzato, di Prima o Seconda Fascia (DM 244 2019), sotto la Direzione scientifica della SABAP-SI, alla quale andrà consegnata tutta la documentazione, redatta secondo le norme dalla stessa prescritte. Si richiede che vengano comunicati la tempistica prevista per gli interventi nonché, con congruo anticipo (almeno 5 giorni), l'effettivo inizio lavori e i nominativi della ditta incaricata della sorveglianza. Resta, inoltre, inteso che, qualora durante i lavori di escavazione si verificassero scoperte archeologiche fortuite, è fatto obbligo, ai sensi della normativa vigente (art. 90 e ss. D. Lgs. 42/2004), degli artt. 822, 823 e, specialmente, 826 del Codice civile, nonché dell'art. 733 del Codice Penale, di sospendere i lavori e avvertire entro 24 ore la Soprintendenza, il Sindaco o l'Autorità di Pubblica Sicurezza competente per territorio, e provvedere alla conservazione temporanea dei beni rinvenuti. Si fa presente che l'eventuale rinvenimento di emergenze archeologiche nell'area oggetto del presente intervento, potrebbe comportare l'imposizione di varianti al progetto testé approvato, nonché l'effettuazione di indagini archeologiche approfondite finalizzate alla documentazione delle eventuali emergenze antiche ed ai relativi interventi di tutela.

5. **Grado 5 (rosso)** – In relazione all'elevato rischio archeologico dell'area deve essere prodotta una relazione archeologica preventiva all'atto di presentazione dell'istanza che determini puntualmente il grado di possibile interferenza degli interventi in fase di autorizzazione rispetto al patrimonio archeologico. La Soprintendenza - in

Copia informatica per consultazione

assenza di vincolo diretto ai sensi della Parte II, provvederà ad impartire prescrizioni specifiche ai fini della tutela del paesaggio archeologico. Restano salve le disposizioni delle richieste specifiche di autorizzazione ai sensi dell'art. 21 del D.Lgs. 42/2004.

Art. 106– Aree di rispetto paesaggistico di fiumi torrenti e corsi d'acqua, territori contermini ai laghi

1. Il POC recepisce e integra nella propria disciplina gli obiettivi, le direttive e le prescrizioni di cui all'art. 8 della disciplina dei beni paesaggistici del PIT-PPR (Elaborato 8B). In particolare sono recepite le seguenti disposizioni:

a. *Fermo restando il rispetto dei requisiti tecnici derivanti da obblighi di legge relativi alla sicurezza idraulica, gli interventi di trasformazione dello stato dei luoghi sono ammessi a condizione che :*
   - *non compromettano la vegetazione ripariale, i caratteri ecosistemici caratterizzanti il paesaggio fluviale e i loro livelli di continuità ecologica;*
   - *non impediscano l'accessibilità al corso d'acqua, la sua manutenzione e la possibilità di fruire delle fasce fluviali;*
   - *non impediscano la possibilità di divagazione dell'alveo, al fine di consentire il perseguimento di condizioni di equilibrio dinamico e di configurazioni morfologiche meno vincolate e più stabili;*
   - *non compromettano la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri e dei valori paesaggistici e storico-identitari dei luoghi, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico.*

b. Le trasformazioni sul sistema idrografico, conseguenti alla realizzazione di interventi per la mitigazione del rischio idraulico, necessari per la sicurezza degli insediamenti e delle infrastrutture e non diversamente localizzabili, sono ammesse a condizione che sia garantito, compatibilmente con le esigenze di funzionalità idraulica, il mantenimento dei caratteri e dei valori paesaggistici, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico.

c. *Gli interventi di trasformazione, compresi gli adeguamenti e gli ampliamenti di edifici o infrastrutture esistenti, ove consentiti, e fatti salvi gli interventi necessari alla sicurezza idraulica, sono ammessi a condizione che:*
   - *mantengano la relazione funzionale e quindi le dinamiche naturali tra il corpo idrico e il territorio di pertinenza fluviale;*
   - *siano coerenti con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto e garantiscano l'integrazione paesaggistica, il mantenimento dei caratteri e dei valori paesaggistici, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico;*
   - *non compromettano le visuali connotate da elevato valore estetico percettivo;*
     non modifichino i caratteri tipologici e architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario;
   - *non occludano i varchi e le visuali panoramiche, da e verso il corso d'acqua, che si aprono lungo le rive e dai tracciati accessibili al pubblico e non concorrano alla formazione di fronti urbani continui.*

d. *Le opere e gli interventi relativi alle infrastrutture viarie, ferroviarie ed a rete (pubbliche e di interesse pubblico), anche finalizzate all'attraversamento del corpo idrico, sono ammesse a condizione che il tracciato dell'infrastruttura non comprometta i caratteri morfologici, idrodinamici ed ecosistemici del corpo idrico e garantiscano l'integrazione paesaggistica, il mantenimento dei valori identificati dal Piano Paesaggistico e il minor impatto visivo possibile.*

Copia informatica per consultazione

e. *Le nuove aree destinate a parcheggio fuori dalle aree urbanizzate sono ammesse a condizione che gli interventi non comportino aumento dell'impermeabilizzazione del suolo e siano realizzati con tecniche e materiali ecocompatibili evitando l'utilizzo di nuove strutture in muratura.*

f. *La realizzazione di nuove strutture a carattere temporaneo e rimovibili, ivi incluse quelle connesse alle attività turistico-ricreative e agricole, è ammessa a condizione che gli interventi non alterino negativamente la qualità percettiva, dei luoghi, l'accessibilità e la fruibilità delle rive, e prevedano altresì il ricorso a tecniche e materiali ecocompatibili, garantendo il ripristino dei luoghi e la riciclabilità o il recupero delle componenti utilizzate.*

g. *Non sono ammesse nuove previsioni, fuori dal territorio urbanizzato, di:*

- *edifici di carattere permanente ad eccezione degli annessi rurali;*
- *depositi a cielo aperto di qualunque natura che non adottino soluzioni atte a minimizzare l'impatto visivo o che non siano riconducibili ad attività di cantiere;*
- *discariche e impianti di incenerimento dei rifiuti autorizzati come impianti di smaltimento (All.B parte IV del D.Lgs. 152/06).*

Sono ammessi alle condizioni di cui alla precedente lett c):

- *gli impianti per la depurazione delle acque reflue;*
- *impianti per la produzione di energia;*
- *gli interventi di rilocalizzazione di strutture esistenti funzionali al loro allontanamento dalle aree di pertinenza fluviale e alla riqualificazione di queste ultime come individuato dagli atti di pianificazione.*

h - Non è ammesso l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche.

2. Il POC recepisce e integra nella propria disciplina gli obiettivi, le direttive e le prescrizioni di cui all'art. 7 della disciplina dei beni paesaggistici del PIT-PPR (Elaborato 8B) relative ai "Territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 m dalla linea di battigia, anche con riferimento ai territori elevati sui laghi" (art.142. c.1, lett. b, Codice).

Copia informatica per consultazione

Capo II – Aree per usi specialistici

Art.107– Interventi puntuali su edifici con destinazione turistico – ricettiva e cambio di destinazione d'uso ai fini turistico - ricettivi (IPt)

1. Il POC in coerenza con il Piano Strutturale definisce i casi in cui sono consentiti ampliamenti puntuali di edifici esistenti con attività turistico - ricettive già insediate, necessari al miglioramento degli standard qualitativi richiesti dalla normativa vigente. Tali interventi sono ammessi nel rispetto delle seguenti condizioni:

- gli edifici, se ricadenti in zona agricola, siano classificati di scarso valore (SV) o valore nullo(N) dalla schedatura di cui all'Allegato N 1 D *Disciplina degli edifici in territorio rur*ale;
- gli edifici oggetto dell'intervento non siano notificati di interesse storico o artistico ai sensi del D.Lgs 22.01.2004 n. 42 - Parte Seconda(ex legge 1089/1939);
- l'intervento deve integrarsi con il contesto architettonico e paesaggistico, senza alterare i caratteri tipologici e morfologici dell'edificato esistente.

2. Gli edifici con destinazione turistico – ricettiva ove sono ammessi interventi puntuali con ampliamenti funzionali (IPt) sono individuati nella Tav. P1 "Territorio rurale" entrambe su base C.T.R. aggiornata in scala 1: 10.000 e di seguito elencati:

IPt UP7_2	Hotel Pescille, loc. Pescille
IPt UP10_1	Hotel Sovestro, loc. Sovestro
IPt UP10_2	Hotel Villa Belvedere, Via Dante – S.Gimignano
IPt UP14_1	Centro di accoglienza del Santuario di Pancole, loc. Pancole

3. Il POC definisce inoltre gli interventi puntuali di potenziamento delle strutture extra - alberghiere esistenti (case vacanza o affittacamere) purché finalizzati al cambio di destinazione d'uso ai fini turistico – ricettivi. Tali interventi, di seguito elencati ed individuati nella Tav. P1, prevedono, a seconda dei casi, la realizzazione di addizioni volumetriche o il recupero di volumi ex agricoli semi-diruti e restano in ogni caso subordinati alla dimostrazione dell'impossibilità di convertire l'attività e/o raggiungere gli standard richiesti dalla normativa vigente con i volumi esistenti:

IPt UP12_1	CAV Castello di Fulignano, loc. Fulignano

Nella Tav. P3 è individuata con il simbolo (● ■) la struttura ricettiva esistente posta all'interno del tessuto urbano consolidato RE2 in loc. Badia a Elmi (UP20 Ambito 1), per la quale è ammesso un ampliamento funzionale, tramite intervento edilizio diretto, nel limite di 1.500 mc. di volume e 425 mq. di SE.

4. È ammesso in ogni caso il cambiamento della destinazione d'uso ai fini turistico – ricettivi di edifici ove siano già presenti attività extra-alberghiere di affittacamere o casa vacanze da almeno 2 anni dalla data di adozione del Piano Strutturale (*id est* 23 marzo 2006). Tali trasformazioni sono ammesse se finalizzate a creare un'offerta ricettiva di tipologia medio – bassa e comunque volte a completare la gamma complessiva dell'offerta ad oggi

Copia informatica per consultazione

prevalentemente posizionata sulla categoria a tre stelle. Laddove venga opportunamente dimostrata l'impossibilità di convertire l'attività e/o raggiungere gli standard richiesti dalla vigente normativa con i volumi esistenti è consentita la realizzazione di addizioni volumetriche a servizio della struttura turistico - ricettiva nel limite massimo complessivo di 25 mq. di superficie utile abitabile, nel rispetto delle condizioni di cui al comma 1. Tali ampliamenti non possono dar luogo in nessun caso a corpi di fabbrica separati né a nuove unità immobiliari.

5. La disciplina specifica riferita agli interventi di cui ai commi 2 e 3 è contenuta nelle "Schede normative e di indirizzo relative agli interventi in territorio rurale" il cui repertorio completo è contenuto nell'Allegato N1B delle presenti norme. In ciascuna scheda sono tra l'altro indicati:

- La descrizione ed il dimensionamento dell'intervento.
- Lo strumento previsto per l'attuazione dell'intervento.
- La dotazione di standard da realizzare.
- Le prescrizioni particolari da rispettare nella progettazione e nell'attuazione dell'intervento.
- Gli eventuali obblighi e le prescrizioni da riportare nell'eventuale convenzione o atto unilaterale d'obbligo che dovrà regolamentare la realizzazione dell'intervento ed i rapporti tra le parti.
- La fattibilità geologica e idraulica dell'intervento.
- Le eventuali misure di compensazione e mitigazione derivanti dal processo di valutazione ambientale strategica.

6. Per la realizzazione degli interventi, da attuarsi di norma tramite intervento edilizio diretto o intervento convenzionato, secondo quanto specificato per ciascun area nelle schede (All. N1B), valgono le seguenti disposizioni generali:

- Il progetto dovrà armonizzarsi con il contesto ambientale di riferimento e perseguire il recupero e la valorizzazione urbanistica dell'area.
- Nella redazione del progetto si dovrà tener conto delle costruzioni circostanti, ove presenti, e dei loro caratteri tipo-morfologici e qualitativi.
- La quota del piano terreno non potrà essere superiore a cm 100 rispetto alla quota del piano di campagna originario.
- Dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti necessari per il contenimento dei consumi energetici ed idrici degli edifici in applicazione delle disposizioni del vigente Regolamento Edilizio comunale in materia di bioedilizia, risparmio energetico e sviluppo delle fonti rinnovabili e nel rispetto della normativa nazionale e regionale in materia.
- Dovrà essere sottoscritta apposita convenzione con l'Amministrazione Comunale con la quale vengono assunti tutti gli impegni per la fornitura dei servizi essenziali (acqua, gas, energia elettrica, smaltimento reflui, etc) ed il potenziamento delle reti laddove ritenuto necessario dall'ente gestore.

7. È ammessa la possibilità di realizzare strutture leggere in legno o ferro, semplicemente ancorate al suolo (verande, gazebo etc.) a servizio delle attività turistico - ricettive nel limite del 20% della superficie coperta degli edifici esistenti. La realizzazione di tali strutture, comunque non assimilabili a volumetrie edilizie, è subordinata alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione applicati nella misura minima ed alla sottoscrizione di un atto d'obbligo unilaterale, in cui la proprietà si impegna a demolire le strutture una volta cessata l'attività, fornendo in proposito idonee garanzie. Il Consiglio Comunale stabilisce le forme di garanzia in sede di approvazione dello

Copia informatica per consultazione

schema di atto d'obbligo.

8. Oltre agli interventi di cui ai precedenti commi, per le strutture ricettive alberghiere ai sensi della L.R. 86/16 sono ammessi inoltre ampliamenti volumetrici *una-tantum* finalizzati alla qualificazione dell'offerta ricettiva ed all'ampliamento dei servizi e degli spazi comuni,fino ad una SE pari a 100 mq; oltre tale superficie, gli ampliamenti sono ammessi nei limiti del 10% della SE esistente e comunque fino ad un massimo di 300 mq per struttura, da attuarsi attraverso intervento diretto che preveda apposita convenzione con l'AC nel rispetto dei criteri e delle condizioni di cui al precedente comma 6. Tali ampliamenti non possono determinare aumento dei posti letto e/o della capacità ricettiva complessiva. Gli interventi di ampliamento dovranno comunque garantire il rispetto della superficie permeabile prescritta dalla vigente normativa.

9. L'Amministrazione Comunale potrà predisporre, nel rispetto del Piano Strutturale, uno specifico Piano di Settore nel quale siano individuati gli obiettivi di qualificazione del settore turistico ricettivo, le esigenze di adeguamento e riqualificazione delle strutture alberghiere, gli interventi ammissibili sulle strutture esistenti e le relative dotazioni di servizi.

10. Le previsioni di cui al presente articolo perdono efficacia nei termini previsti dall'art. 95 della L.R. 65/14 e s.m.i..

Art.108– Aree per campeggi (Cp)

1. Sono le aree destinate a campeggi ai sensi dell'art. 29 della L.R. 23 marzo 2000 n. 42 "Testo unico delle leggi regionali in materia di turismo", perimetrate ed individuate con apposito segno grafico nella Tav. P3.6 "Disciplina per la gestione e la trasformazione degli assetti insediativi" su base CTR aggiornata in scala 1:2000.

2. Il POC in conformità ai contenuti ed alle prescrizioni del Piano Strutturale conferma la seguente area per campeggio esistente (Cp):

Cp	Area destinata a campeggio in loc. S.Lucia

3. All'interno dell'area suddetta sono ammesse le seguenti funzioni e destinazioni d'uso:

- Campeggio, servizi, strutture connesse e legate alla presenza degli impianti sportivi e dell'area a verde al contorno.
- Strutture commerciali e di ristoro (Bar, Ristorante - Pizzeria,ecc).
- Strutture Turistiche.
- Strutture Sportive (aree giochi, aree libere per lo sport, percorsi vita, bocciodromi, ecc).
- Strutture Ricreative e Culturali (spazi espositivi, Sala Polivalente, Ufficio e servizi, Spazi di incontro, Auditorium ecc).
- Servizi Generali del Campeggio (Servizi alla persona, ambulatori, artigianato di servizio rivolti agli ospiti del campeggio, ecc).

4. Sono ammessi gli interventi di demolizione, ricostruzione ed ampliamento degli edifici esistenti e la realizzazione di nuovi immobili fino al raggiungimento dei seguenti limiti:

- If = 0,5mq/mq
- Superficie fondiaria = ha 1,8 (al netto di strade, parcheggi e pendice boscata)
- SE max = 2.800mq.
- H max = 6,50 mc. (2piani)

Copia informatica per consultazione

5. Le nuove piazzole devono essere collocate nelle radure anche in prossimità del bosco e delimitate con siepi e cespugli dall'andamento mosso e irregolare.

6. I parcheggi e le piazzole occupate da camper devono essere ben schermate da vegetazione di tipo autoctono anche con lievi movimenti di terra in modo che non risultino visibili dalle viabilità esterne al campeggio.

7. Gli edifici devono ispirarsi a criteri di semplicità e linearità con l'utilizzo di materiali tradizionali (intonaco, cotto, legno, etc). Le forme e le dimensioni saranno in linea con quelle dell'edilizia rurale "minore" collinare. Le volumetrie "anomale" per forma e dimensione (depositi, lavanderie, sale, ecc…) dovranno essere collocate in posizione interrata e/o seminterrata e comunque non percepibili se non dalle immediate vicinanze. Chioschi, nuclei di servizi igienici, gazebo, porticati ecc potranno avere forme più libere purché realizzati con segni architettonici e materiali più leggeri (rame, legno, ecc) con basso impatto territoriale.

8. Gli spazi esterni sono pavimentati con materiali sciolti e/o comunque permeabili salvo le parti in pendenza e le strade di servizio che potranno essere realizzate con soluzioni più rigide purché interrotte e permeabili. Le piazzole potranno essere realizzate con piccole scarpate sostenute da sistemi di ingegneria naturalistica ed arredi vegetazionali di tipo autoctono (piante aromatiche e tappezzanti). Gli interventi dovranno essere ispirati a criteri di leggerezza, reversibilità, basso impatto territoriale con movimenti di terra contenuti.

9. Particolare cura dovrà essere posta nel progetto delle sistemazioni vegetazionali ed in tutte le opere di impatto paesaggistico, di mitigazione e di miglioramento degli interventi.

Art. 109– Edifici specialistici a destinazione commerciale

1. In coerenza con il PS il POC individua i casi in cui è consentita la destinazione d' uso commerciale degli edifici e localizza le medie strutture di vendita. Non è ammessa la realizzazione di nuove costruzioni né il recupero di edifici esistenti per la realizzazione di grandi strutture di vendita.

2. Le medie strutture di vendita esistenti sono individuate nella Tav. Q4 "Rilievo urbanistico e atlante fotografico dei centri urbani" su base CTR aggiornata in scala 1:2.000; quelle di previsione sono localizzate nella Tav. P3 "Disciplina per la gestione e la trasformazione degli assetti insediativi" su base CTR aggiornata in scala 1:2000 e di seguito elencate:

RQm 19_1	Ambito di riqualificazione con destinazione mista Ex tabaccaia in loc. Casa alla terra

Per la disciplina degli interventi si rinvia all'art. 49 delle presenti norme ed alle relative schede normative e di indirizzo progettuale di cui all' Allegato N1A.

3. L'insediamento di esercizi di vicinato è consentito in tutti i casi in cui è prevista la destinazione commerciale. All'interno delle aree produttive (artigianali e/o industriali) è sempre ammessa la destinazione commerciale degli edifici per l'attività di commercio all'ingrosso. Nel caso di attività di commercio al dettaglio la porzione degli edifici con destinazione commerciale non potrà superare il 30% della superficie coperta se finalizzata all'esposizione e vendita di prodotti non alimentari ed il 10% se finalizzata alla vendita dei generi del settore alimentare.

4. Per quanto concerne il centro storico di San Gimignano la disciplina del Piano Quaroni relativa alle destinazioni d'uso (attuali e previste) dei singoli immobili o di porzioni di essi ricadenti all'interno del centro storico, ha valore ed efficacia di disciplina di distribuzione e localizzazione delle funzioni ai sensi e per gli effetti dell'art. 98 della L.R.

Copia informatica per consultazione

65/14 e s.m.i.. Non sono ammesse medie strutture di vendita all'interno del centro storico di San Gimignano.

5. In conformità con il PS nel recupero degli immobili ex agricoli posti in loc. pod. Mariano, in loc. Lazzaretto, in loc. Fulignano, in loc. Montecarulli e in loc. Sasso di Sotto è consentita la destinazione commerciale per esercizi di vicinato o pubblici esercizi, nel limite massimo di 300 mq di SE. Tale previsione resta subordinata alle norme vigenti sulla programmazione delle attività di somministrazione di alimenti e bevande. I suddetti interventi, con l'aggiunta dell'intervento di riqualificazione della struttura commerciale esistente in loc. Poggio a Issi, sono localizzati con apposito segno grafico nella Tav. P1 "Disciplina per le aree agricole e uso del suolo" su base CTR aggiornata in scala 1: 10.000 e di seguito elencati:

IPc UP4_1	Borgo Mariano, loc. podere Mariano
IPc UP10_1	Locanda, loc. Lazzeretto
IPc UP12_1	Castello di Fulignano, loc. Fulignano
IPc UP13_1	Poggio a Issi, loc. Poggio Pitte
IPc UP18_1	Santo Pietro, loc. Montecarulli
IPc UP19_1	Il Sasso, loc. Sasso di sotto

6. La disciplina specifica riferita agli interventi di cui al comma 5 è contenuta nelle "Schede normative e di indirizzo progettuale relative agli interventi in zona agricola" di cui all'Allegato N1B delle presenti norme. In ciascuna scheda sono tra l'altro indicati:

- La descrizione ed il dimensionamento dell'intervento.
- Lo strumento previsto per l'attuazione dell'intervento.
- La dotazione di standard da realizzare.
- Le prescrizioni particolari da rispettare nella progettazione e nell'attuazione dell'intervento.
- Gli eventuali obblighi e le prescrizioni da riportare nell'eventuale convenzione o atto unilaterale d'obbligo che dovrà regolamentare la realizzazione dell'intervento ed i rapporti tra le parti.
- La fattibilità geologica ed idraulica dell'intervento.
- Le eventuali misure di compensazione e mitigazione derivanti dal processo di valutazione ambientale strategica.

7. È ammessa la possibilità di realizzare strutture leggere in legno o ferro, semplicemente appoggiate al suolo (verande, gazebo etc.) a servizio delle attività di ristorazione nel limite del 20% della superficie di vendita esistente. La realizzazione di tali strutture, comunque non assimilabili a volumetrie edilizie, è subordinata alla sottoscrizione di un atto d'obbligo unilaterale, in cui la proprietà si impegna a demolire le strutture una volta cessata l'attività, fornendo in proposito idonee garanzie. Il Consiglio Comunale stabilisce le forme di garanzia in sede di approvazione dello schema di atto d'obbligo.

8. Le previsioni di cui al presente articolo perdono efficacia nei termini previsti dall'art. 95 della L.R. 65/14 e s.m.i..

Copia informatica per consultazione

Art.110– Aree di sosta attrezzate per camper (SAC)

1. Sono le "Aree di sosta", con esclusione dei parcheggi, come individuate ai sensi dell'art. 28 della L.R. n. 86/16 "Testo unico del sistema turistico regionale" con destinazione turistico – ricettiva. All'interno di tali aree è previsto un minimo di cinque ed un massimo di cinquanta piazzole destinate alla sosta per non più di settantadue ore di turisti provvisti di mezzo di pernottamento autonomo (camper, autocaravan, etc).

2. Le Aree di sosta devono essere dotate dei servizi, delle attrezzature e degli impianti complementari previsti dall'Allegato "H" del regolamento di attuazione della L.R. n. 86/16n. 47R/18.

3. Il POC in conformità ai contenuti ed alle prescrizioni del Piano Strutturale conferma la seguente Area di sosta attrezzata per camper (SAC) esistente, perimetrata e identificata nella Tav. P1 "Disciplina perle aree agricole e uso del suolo" su base CTR aggiornata in scala 1:10.000:

SAC	Area di sosta attrezzata per camper in loc. S.Chiara - Mulinaccio

4. All'interno dell'area suddetta è ammesso l'insediamento delle seguenti attrezzature:

- attrezzature, servizi ed impianti a servizio dell'attività turistico ricettiva (reception, servizi igienici, docce, lavatoi,etc..).
- strutture commerciali di ristoro (bar, spaccio alimentari,ecc…).
- strutture per lo sport ed il tempo libero (aree giochi, tennis, calcetto,etc..)
- verde attrezzato.

È consentito a tal fine l'ampliamento delle volumetrie di servizio presenti nell'area nel limite del 10% della SE esistente, da realizzarsi con strutture in legno a carattere non permanente in continuità con l'esistente. E' vietata la costruzione di nuove strutture in muratura e la realizzazione di opere murarie in genere (scale, muretti, etc). Tutta l'area dovrà essere oggetto di piantumazione estremamente diffusa, compreso i bordi delle piazzole, impiegando allo scopo specie autoctone.

Art. 111– Aree sportive per tiro a volo (STV)

- Sono le aree poste in zona agricola adibite allo svolgimento dell'attività sportiva del tiro a volo individuate e perimetrate nella Tav. P1 "Territorio rurale" su base CTR aggiornata in scala 1:10.000.
- Ai fini di cui al comma 1 il presente POC riconosce e conferma la seguente area già individuata dal previgente RU e ancor prima dal PRG di cui recepisce la disciplina:

STV	Area sportiva per tiro a volo in loc. Fontaccia – Pian di Staffoli

- All'interno della suddetta area è ammessa l'edificazione di un fabbricato in muratura o c.a. da adibire a locali di servizio dell'attività sportiva svolta e servizi igienico – sanitari per il pubblico e per gli eventuali dipendenti/lavoratori. Tale edificio non potrà avere volume urbanistico superiore a 120 mc. fuori terra e altezza massima fuori terra sottogronda – misurata rispetto al piano di campagna naturale – di ml. 2.50, impiegando la tipologia edilizia dell'annesso rurale e i materiali tipici dell'architettura rurale locale.
- È permessa l'installazione dei seguenti manufatti in legno:
  - una tettoia in legno da adibire a pedana di tiro (dim. max. 5,00 ml. x 20,00 ml. e h. max. 3,00 ml. sottogronda);

Copia informatica per consultazione

- un posto di guardia in legno (dim. max. 2,00 ml. x 1,00 ml. e h. max.3,00 ml.).
- Le suddette strutture dovranno essere adeguatamente mimetizzate con l'ambiente circostante.

- È consentita la realizzazione di un parcheggio in ghiaia o terra battuta nelle immediate vicinanze dell'accesso all'area. Tutte le eventuali volumetrie tecniche (fosse di lancio dei piattelli) dovranno essere completamente interrate. Le strade interne di servizio dovranno seguire, per quanto possibile, la vegetazione esistente a contorno dell'area.
- Le previsioni e le quantità di cui ai commi precedenti sono comprensive delle strutture e delle opere nel caso già realizzate o in corso di realizzazione, le quali pertanto saranno da sottrarre dal computo complessivo degli interventi ammessi dal presente articolo.

Copia informatica per consultazione

TITOLO VI – Norme riguardanti aspetti geologici, geomorfologici e idraulici

Capo I – Criteri per la trasformazione del territorio

Art. 112– Salvaguardie dell'assetto del territorio

1. Al fine di tutelare l'assetto del territorio, sono state inizialmente definite alcune direttive di carattere generale, che integrano gli specifici giudizi di fattibilità in relazione agli interventi previsti all'interno delle singole zone urbanistiche.

1.1 – Direttive generali a tutela dell'assetto geomorfologico del territorio

a) Modellamenti morfologici.

1. Gli interventi sul territorio che modifichino l'assetto originario dei luoghi (riporti e sbancamenti, viabilità in rilevato, piazzali etc.), devono essere supportati da studi di approfondimento del contesto geomorfologico dell'area in oggetto, che entrino nel merito degli effetti di tali trasformazioni sui territori circostanti.
2. Qualora l'intervento ricada nelle Classi G.3 e G.4 di Pericolosità Geologica l'indagine geologica dovrà contenere opportune verifiche di stabilità del versante, per una esaustiva valutazione della fattibilità delle trasformazioni previste.

b) Realizzazione di laghetti per accumulo acqua.

1. La realizzazione di laghetti/invasi per l'accumulo di acqua è vietata nelle aree ricadenti nella Classe di Pericolosità Geologica G4; nella Classe G3 la progettazione deve essere supportata da un'indagine geologico-tecnica che analizzi la compatibilità delle trasformazioni con le caratteristiche geologiche, geomorfologiche ed idrogeologiche dell'area d'intervento.

c) Metodi di coltivazione del suolo.

1. Al fine di contenere e/o ridurre l'erosione superficiale delle zone coltivate, sono da evitare disposizioni di uliveti, frutteti e vigneti con linee di drenaggio a rittochino, favorendo la realizzazione di impianti di nuove colture e di nuove affossature disposte secondo direttrici a bassa pendenza. Ciò per ridurre l'energia delle acque superficiali, il ruscellamento superficiale ed il trasporto solido delle acque incanalate.

d) Scarichi e smaltimenti nel terreno.

1. Nelle zone ricadenti nelle classi di Pericolosità geologica G.4 e nelle classi G3 riconducibili a frane quiescenti, non è consentita la realizzazione di smaltimenti di liquami per subirrigazione, di fertirrigazioni e di spandimenti di acque vegetative, nonché la realizzazione di lagoni di accumulo di liquami, di strutture interrate di deposito o magazzinaggio di prodotti chimici e simili.
2. Nelle zone con Pericolosità geologica G.3, non riconducibili a fenomeni franosi, la realizzazione di smaltimenti di liquami per subirrigazione, di fertirrigazioni e di spandimenti di acque vegetative, nonché la realizzazione di lagoni di accumulo di liquami, di strutture interrate di deposito o magazzinaggio di prodotti chimici e simili, dovrà essere opportunamente motivata e sostenuta da uno studio idrogeologico di dettaglio.

Copia informatica per consultazione

e) Piani di Miglioramento Agricolo Ambientale.

1. I Piani di Miglioramento Agricolo Ambientale dovranno contenere un'indagine geologico-tecnica che analizzi la compatibilità delle trasformazioni con le caratteristiche geologiche, geomorfologiche ed idrogeologiche dell'area d'intervento.

1.2 – Direttive generali a tutela dell'assetto idraulico del territorio

a) Riduzione del rischio idraulico

Nelle aree di pianura, le trasformazioni in progetto dovranno essere volte alla riduzione del rischio idraulico, attraverso la messa in sicurezza rispetto agli eventi critici emersi negli studi idraulici inseriti nel Piano Strutturale. Nel rispetto dell'art. 8 c. 2 lett. b della 41/2018, il non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree è assicurato attraverso la realizzazione delle seguenti opere: "*b) opere o interventi diretti a trasferire in altre aree gli effetti idraulici conseguenti alla realizzazione della trasformazione urbanistico-edilizia, a condizione che:*

1) nell'area di destinazione non si incrementi la classe di magnitudo idraulica;

2) sia prevista dagli strumenti urbanistici la stipula di una convenzione tra il proprietario delle aree interessate e il comune prima della realizzazione dell'intervento."

b) Impermeabilizzazioni

1. La realizzazione di vaste superfici impermeabilizzate dovrà essere subordinata ad uno studio idrologico-idraulico di dettaglio che definisca gli interventi necessari per neutralizzare gli effetti derivanti dall'aumento della velocità di corrivazione delle acque nel corpo ricettore, da mitigare attraverso cisterne o invasi di prima pioggia.
2. Particolari accorgimenti dovranno essere posti anche nella progettazione delle superfici coperte, preferendo le soluzioni che permettano la riduzione della velocità dell'acqua.
3. I nuovi spazi pubblici o privati destinati a viabilità pedonale o meccanizzata sono realizzati con modalità costruttive idonee a consentire l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque, salvo che tali modalità costruttive non possano essere utilizzate per comprovati motivi di sicurezza igienico-sanitaria e statica o di tutela dei beni culturali e paesaggistici.
4. È vietato il convogliamento delle acque piovane in fognatura o nei corsi d'acqua, quando sia tecnicamente possibile il loro convogliamento in aree permeabili, senza determinare fenomeni di ristagno e/o di instabilità.

c) Fognature

1. Le reti fognarie di nuova realizzazione per le acque bianche, dovranno essere progettate per favorire il massimo invaso di acqua, ottenibile attraverso ampie dimensioni, ridotta profondità (in modo da mantenerle vuote nei periodi asciutti) e bassa pendenza (per ridurre la velocità del flusso).
2. Le acque raccolte dai pluviali delle coperture dovranno, quando tecnicamente possibile, essere convogliate in aree permeabili. Qualora ciò non fosse possibile potranno essere immesse nella pubblica fognatura o nel reticolo idraulico minore, prevedendo a monte sistemi di laminazione del picco di piena, valutato per eventi con tempo di ritorno ventennale (Tr20) di durata oraria (1h).
3. Qualora sia previsto il convogliamento di fosse campestri nella fognatura pubblica, dovranno essere previsti manufatti per l'abbattimento del trasporto solido per preservare nel tempo la funzionalità delle condotte sotterranee.

d) Reticolo idrografico minore.

1. Qualunque intervento che modifichi l'assetto originario del reticolo idrografico minore dovrà essere supportato da

Copia informatica per consultazione

uno studio che dimostri la funzionalità del sistema drenante e le eventuali modifiche da apportare. L'indagine dovrà essere estesa all'area scolante attraverso un rilievo di dettaglio, in modo da definire i rapporti gerarchici tra le varie linee di drenaggio delle acque superficiali.

2. Anche i tombamenti, di ogni dimensione e lunghezza, in aree urbane o agricole, dovranno essere opportunamente dimensionati e supportati da apposito progetto che dimostri la funzionalità dell'opera.
3. In generale tutti gli interventi non dovranno essere limitati alla conservazione dello stato attuale ma prevedere il miglioramento dell'assetto idraulico complessivo.
4. La realizzazione di nuove strade o accessi carrabili (in rilevato e non) dovrà mantenere inalterata l'efficienza del reticolo idrografico, verificando le sezioni idrauliche preesistenti ed intervenendo in caso di insufficienza.
5. Per gli interventi riguardanti i corsi d'acqua inseriti nel Reticolo Idrografico e di gestione della Regione Toscana, vale quanto previsto dalla L.R. 79/2012 e dalla L.R. 41/2018.

e) Manutenzione e ripristino dei corsi d'acqua.

1. I proprietari dei fondi interessati da corsi d'acqua o linee di drenaggio sono tenuti alla loro manutenzione senza apportare modifiche alle caratteristiche funzionali, nonché al ripristino delle stesse nei casi di non funzionamento. Sui fossi privati gli interventi di alterazione del tracciato e/o di copertura dell'alveo potranno avvenire solo per comprovata necessità e sempre dopo autorizzazione dell'autorità idraulica competente. Eventuali solchi da erosione venutisi a creare in seguito ad eventi anche eccezionali dovranno prontamente essere ripristinati, avendo cura di aumentare il volume delle affossature, per evitare il ripetersi del fenomeno.
2. Per quanto riguarda i corsi d'acqua inseriti nel Reticolo Idrografico e di gestione della Regione Toscana, vale quanto previsto dalla L.R. 79/2012 e dalla L.R. 41/2018.

f) Viabilità.

1. La realizzazione di nuova viabilità non dovrà costituire ostacolo al normale deflusso delle acque superficiali. Eventuali rilevati stradali dovranno essere corredati da specifici studi che prevedano la ricucitura del reticolo idrografico minore ed analizzino l'interazione del nuovo manufatto con la distribuzione delle acque in caso di esondazione dai corsi d'acqua limitrofi. Da tali studi dovranno emergere le soluzioni da adottare per non incrementare il livello di rischio idraulico nelle aree circostanti.

1.3 – Direttive generali a tutela dell'assetto idrogeologico del territorio

a) Pozzi.

1. I nuovi pozzi che attingono dalla falda freatica superficiale dovranno prevedere l'impermeabilizzazione della zona attigua al pozzo stesso, da realizzarsi mediante un marciapiede della larghezza minima di 50 cm. Al fine di evitare l'infiltrazione delle acque di ruscellamento superficiale, la bocca-pozzo dovrà essere collocata ad un'altezza minima di 60 cm dal piano di campagna; qualora sia mantenuta al di sotto del piano di campagna, la bocca-pozzo dovrà essere inserita in un pozzetto a tenuta stagna, protetta da un tombino.
2. I pozzi artesiani dovranno prevedere il corretto isolamento degli acquiferi attraversati e l'impermeabilizzazione superficiale, da ottenersi mediante corretta cementazione dei primi metri di profondità.
3. La necessità di realizzare nuovi pozzi ad uso domestico deve essere opportunamente motivata, e comunque subordinata ad una verifica della possibilità di realizzare cisterne interrate per l'accumulo delle acque piovane.
4. La captazione e l'utilizzo di sorgenti o di scaturigini naturali è soggetta ad autorizzazione comunale, previa

Copia informatica per consultazione

presentazione di elaborati progettuali in cui siano riportate le condizioni geologiche ed idrogeologiche dell'area nonché il regime idrogeologico della sorgente stessa.

5. Intorno ai pozzi ed alle sorgenti, anche se non captate, dovrà essere mantenuta una fascia di rispetto di almeno 30 m, all'interno della quale sono vietati lo scarico diretto nel terreno tramite subirrigazione o pozzi assorbenti, la fertirrigazione, lo spandimento di acque vegetative nonché la realizzazione di lagoni di accumulo di liquami, di strutture interrate di deposito o magazzinaggio di prodotti chimici e simili.

b) Scarichi e smaltimenti nel terreno.

1. La carta della Vulnerabilità Idrogeologica rappresenta il riferimento per l'individuazione di situazioni in cui la risorsa idrica appare vulnerabile.

2. Nelle zone ricadenti nelle classi di Vulnerabilità 4b e 4a non è consentita la realizzazione di smaltimenti di liquami per subirrigazione, di fertirrigazioni e di spandimenti di acque vegetative, nonché la realizzazione di lagoni di accumulo di liquami, di strutture interrate di deposito o magazzinaggio di prodotti chimici e simili.

3. Nelle zone con vulnerabilità media (3b) per le quali è riconosciuta un'elevata esposizione al rischio della risorsa idrica, e/o nelle zone con pericolosità idraulica corrispondente alle Classi I4 e I3, la realizzazione di smaltimenti di liquami per subirrigazione, di fertirrigazioni e di spandimenti di acque vegetative, nonché la realizzazione di lagoni di accumulo di liquami, di strutture interrate di deposito o magazzinaggio di prodotti chimici e simili, dovrà essere opportunamente motivata e sostenuta da uno studio idrogeologico di dettaglio.

c) Zone a diversa disponibilità idrica di acque sotterranee per gli acquiferi di pianura individuate nel Piano Stralcio Bilancio Idrico dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno

Nel territorio comunale sono individuate le Classi D1, D2, D3 e D4 per la cui collocazione geografica si rimanda alle cartografie originali del Piano di Bacino.

In tali ambiti si applicano, oltre a quanto contenuto nelle NTA del presente POC, le disposizioni contenute nelle Norme di detto Piano.

1.4 – Direttive generali a tutela della qualità ambientale del territorio

1. Nei casi in cui il Progetto Urbanistico preveda la trasformazione di aree già urbanizzate nelle quali hanno avuto sede attività di tipo industriale o artigianale, già inserite nel Piano Regionale delle Bonifiche o nelle quali il pregresso utilizzo (non necessariamente dismesso in epoca recente) fa ragionevolmente presupporre la presenza di contaminazione, l'indagine geologica dovrà far emergere e rendere esplicita la presenza di situazioni con necessità di bonifica attivando, se necessario, la procedura di verifica dello stato di contaminazione secondo le disposizioni normative vigenti.

2 – CLASSI DI FATTIBILITA'

Sulla base del quadro delle pericolosità del territorio, è stata definita la Fattibilità delle trasformazioni in riferimento al D.P.G.R. 25/10/2011 n.53/R, secondo le seguenti Classi di Fattibilità:

- **Fattibilità limitata (F4):** si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali la cui attuazione è subordinata alla realizzazione di interventi di messa in sicurezza che vanno individuati e definiti in sede di redazione del medesimo regolamento urbanistico, sulla base di studi, dati da attività di monitoraggio e verifiche atte a determinare gli elementi di base utili per la predisposizione della relativa progettazione.

Copia informatica per consultazione

- **Fattibilità condizionata (F3):** si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali, ai fini della individuazione delle condizioni di compatibilità degli interventi con le situazioni di pericolosità riscontrate, è necessario definire la tipologia degli approfondimenti di indagine da svolgersi in sede di predisposizione dei piani complessi di intervento o dei piani attuativi o, in loro assenza, in sede di predisposizione dei progetti edilizi.
- **Fattibilità con normali vincoli (F2):** si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali è necessario indicare la tipologia di indagini e/o specifiche prescrizioni ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia.
- **Fattibilità senza particolari limitazioni (F1):** si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali non sono necessarie prescrizioni specifiche ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia.

Art. 113–Criteri per la trasformazione in funzione della fattibilità per gli aspetti geologici

1. Oltre a quanto contenuto negli elaborati del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) del Bacino del Fiume Arno, i criteri per la definizione degli interventi sul territorio sono qui di seguito rappresentati in funzione della Fattibilità per gli aspetti geologici.

2 Fattibilità geologica limitata (Classe F.4g)

In tali aree devono essere rispettati i seguenti criteri generali:

a) non sono da prevedersi interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture che non siano subordinati alla preventiva esecuzione di interventi di consolidamento, bonifica, protezione e sistemazione;

b) gli interventi di messa in sicurezza, definiti sulla base di studi geologici, idrogeologici e geotecnici, devono essere comunque tali da:

- non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti;
- non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione dei fenomeni franosi;
- consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza;

c) in presenza di interventi di messa in sicurezza devono essere predisposti ed attivati gli opportuni sistemi di monitoraggio in relazione alla tipologia del dissesto;

d) l'avvenuta messa in sicurezza conseguente la realizzazione ed il collaudo delle opere di consolidamento, gli esiti positivi del sistema di monitoraggio attivato e la delimitazione delle aree risultanti in sicurezza sono da certificare;

e) relativamente agli interventi per i quali sia dimostrato il non aggravio delle condizioni di instabilità dell'area, nel titolo abilitativo all'attività edilizia è dato atto della sussistenza dei seguenti criteri:

- previsione, ove necessario, di interventi mirati a tutelare la pubblica incolumità, a ridurre la vulnerabilità delle opere esposte mediante consolidamento o misure di protezione delle strutture per ridurre l'entità di danneggiamento;
- installazione di sistemi di monitoraggio per tenere sotto controllo l'evoluzione del fenomeno.

3 Fattibilità geologica condizionata (Classe F.3g)

In tali aree è necessario rispettare i seguenti criteri generali:

a) la realizzazione di interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture è subordinata all'esito di

Copia informatica per consultazione

idonei studi geologici, idrogeologici e geotecnici finalizzati alla verifica delle effettive condizioni di stabilità ed alla preventiva o contestuale realizzazione degli eventuali interventi di messa in sicurezza;

b) gli eventuali interventi di messa in sicurezza, definiti sulla base di studi geologici, idrogeologici e geotecnici, devono comunque essere tali da:

- non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti;
- non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione e prevenzione dei fenomeni;
- consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza;

c) in presenza di interventi di messa in sicurezza sono predisposti ed attivati gli opportuni sistemi di monitoraggio in relazione alla tipologia del dissesto;

d) l'avvenuta messa in sicurezza conseguente la realizzazione ed il collaudo delle opere di consolidamento, gli esiti positivi del sistema di monitoraggio attivato e la delimitazione delle aree risultanti in sicurezza, sono certificati;

e) possono essere realizzati quegli interventi per i quali venga dimostrato che non determinano condizioni di instabilità e che non modificano negativamente i processi geomorfologici presenti nell'area; della sussistenza di tali condizioni deve essere dato atto nel titolo abilitativo all'attività edilizia.

4 Fattibilità geologica con normali vincoli (Classe F.2g)

In tali aree gli interventi previsti dal POC devono essere supportati da specifiche indagini geologiche che garantiscano la sicurezza degli interventi e che dimostrino di non modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area.

5 Fattibilità geologica senza particolari limitazioni (Classe F.1g)

In tali aree non sussistono condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere geologico e geomorfologico.

Art. 113 bis – Criteri particolari per gli interventi diretti ricadenti nelle Classi F.4g e F.4s (Fattibilità limitata)

1. Gli interventi edilizi diretti, relativi a nuove infrastrutture a sviluppo lineare o a nuove costruzioni come definite all'art.2, comma r) della L.R. 24/07/2018 n.41, ad esclusione di interventi sul patrimonio edilizio esistente, come:
   - interventi di ampliamento su manufatti connessi e funzionali ad un intervento sul patrimonio edilizio esistente;
   - nuovi manufatti connessi e funzionali all'ampliamento ed all'adeguamento di opere pubbliche;
   - incrementi volumetrici finalizzati al superamento delle barriere architettoniche;

   per i quali è stata definita la Classe di Fattibilità F.4g (Fattibilità per aspetti geologici limitata) e F.4s (Fattibilità per aspetti sismici limitata), ove ricadenti in classe di pericolosità G4 e/o S4, sono subordinati alla preventiva esecuzione di interventi di messa in sicurezza e relativi sistemi di monitoraggio sull'efficacia degli stessi.

   Tra queste, nelle zone interessate da scarpate attive con altezza rilevante la progettazione dei nuovi interventi dovrà essere supportata da adeguate e cautelative verifiche di stabilità delle medesime, sulla base delle quali precludere agli interventi le aree a rischio oppure prevedere gli interventi di messa in sicurezza delle scarpate.

Copia informatica per consultazione

Nelle zone con problematiche di franosità, gli studi geologici di supporto ai nuovi interventi dovranno essere basati sui risultati di una campagna di indagini geognostiche e geofisiche in sito, per la cui definizione è raccomandabile un accordo preventivo con la struttura di controllo, includendo azioni di monitoraggio sul versante estese ad almeno due stagioni invernali. Gli interventi di messa in sicurezza dovranno:

- non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti;
- non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione dei fenomeni franosi;
- consentire la manutenzione delle stesse opere realizzate.

La completezza degli studi e delle soluzioni di messa in sicurezza è soggetta alla verifica ed al rilascio del parere preventivo da parte dell'Ufficio Regionale del Genio Civile.

Anche per gli interventi di ampliamento e adeguamento di infrastrutture a sviluppo lineare e a rete e sul patrimonio edilizio esistente, come sopra definiti, la cui valutazione è di competenza comunale, il livello delle indagini di supporto dovrà mantenere i medesimi contenuti precedentemente indicati, dai quali emerga che gli interventi in progetto non determinino un peggioramento delle condizioni di instabilità del versante e un aggravio delle condizioni di rischio per la pubblica incolumità, attraverso dichiarazione asseverata da un tecnico abilitato.

Art. 114– Criteri per la trasformazione in funzione della fattibilità per gli aspetti idraulici

1. Oltre a quanto contenuto negli elaborati del Piano Gestione Rischio Alluvioni (PGRA) del Bacino Distrettuale Appennino Settentrionale, i criteri per la definizione degli interventi sul territorio sono qui di seguito rappresentati in funzione della Fattibilità per gli aspetti idraulici.

La Fattibilità delle trasformazioni è inoltre condizionata dai contenuti della L.R. 24/07/2018 n.41, alla quale si rimanda per l'attuazione dell'attività edilizia relativamente alle condizioni di rischio idraulico.

2 Fattibilità idraulica limitata (Classe F.4i)

In tali aree, oltre ai criteri contenuti nella LR 41/2018 in merito alla tutela dei corsi d'acqua ed agli interventi edilizi, sia di nuova costruzione che sul patrimonio edilizio esistente, è necessario rispettare i seguenti criteri:

a) sono da consentire nuove edificazioni o nuove infrastrutture per le quali sia prevista la preventiva o contestuale realizzazione di interventi strutturali per la riduzione del rischio sui corsi d'acqua o sulle cause dell'insufficiente drenaggio finalizzati alla messa in sicurezza idraulica per eventi con tempi di ritorno di 200 anni, sulla base di quanto indicato nella LR 41/2018;

b) gli interventi di messa in sicurezza, definiti sulla base di studi idrologici e idraulici, non devono aumentare il livello di rischio in altre aree con riferimento anche agli effetti dell'eventuale incremento dei picchi di piena a valle;

c) della sussistenza delle condizioni di messa in sicurezza deve essere dato atto anche nel titolo abilitativo all'attività edilizia;

d) fino alla certificazione dell'avvenuta messa in sicurezza conseguente la realizzazione ed il collaudo delle opere idrauliche, accompagnata dalla delimitazione delle aree risultanti in sicurezza, non può essere certificata l'abitabilità o l'agibilità;

f) devono essere comunque vietati i tombamenti dei corsi d'acqua, fatta esclusione per quanto compatibile con

Copia informatica per consultazione

i criteri della LR 41/2018;

3 Fattibilità idraulica condizionata (Classe F.3i)

Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità idraulica elevata sono da rispettare i criteri di cui alle letterec) d), e f) relative alla Fattibilità Idraulica Limitata (F.4i). Sono inoltre da rispettare i criteri contenuti nella LR 41/2018 in merito alla tutela dei corsi d'acqua ed agli interventi edilizi, sia di nuova costruzione che sul patrimonio edilizio esistente.

4 Fattibilità idraulica con normali vincoli (Classe F.2i) e senza particolari limitazioni (Classe F.1i)

Nelle situazioni caratterizzate da Fattibilità idraulica con normali vincoli (F.2i) gli interventi edilizi dovranno perseguire l'aumento delle condizioni di sicurezza idraulica degli interventi, da attuare attraverso il rialzamento del piano di calpestio con un franco di almeno 20 cm. Laddove ciò non sia possibile, potranno essere definiti altri sistemi di protezione passiva di equivalente efficacia.

Tali interventi, riferiti ad eventi critici con tempo di ritorno superiore a 200 anni, non dovranno determinare aggravi di pericolosità in aree adiacenti.

Nelle situazioni caratterizzate da Fattibilità idraulica senza particolari limitazioni (F.1i) non sono previste specifiche condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere idraulico.

Art. 114 bis - Criteri particolari per le previsioni ricadenti nella Classe F.4i (Fattibilità limitata)

1. Le previsioni di cui alle Schede Norma RQr 3_1 loc. San Galgano, TRp 2_1 loc. Badia Elmi, TRp 6_1 loc. Cusona, RQm2_1 loc. Badia Elmi, contenute nell'Allegato I, in riferimento alla L.R. 41/2018, sono condizionate in maniera cogente alla messa in sicurezza mediante quanto previsto ai punti a) e b) dell'art.8 della stessa normativa, da ottenersi attraverso gli interventi strutturali di messa in sicurezza del Fiume Elsa, riconducibili al Protocollo d'Intesa tra il Comune di San Gimignano e la Regione Toscana (DGR n.11 del 13/01/2020, DGC n.6 del 21/01/2020) per le nuove opere idrauliche a favore delle aree comprese tra la Zona produttiva di Cusona e Badia ad Elmi, compresi. In mancanza di opere strutturali direttamente sul corso d'acqua che determina le condizioni di rischio (Fiume Elsa) gli interventi in progetto non risultano attuabili.

Art. 115-Criteri per la trasformazione in funzione della fattibilità per gli aspetti sismici

1 Fattibilità sismica limitata (F.4s)

In tali aree è necessario rispettare i seguenti criteri:

a) nel caso di zone suscettibili di instabilità di versante attive, oltre a rispettare le prescrizioni riportate nelle condizioni di fattibilità geologica, sono realizzate indagini geofisiche e geotecniche per le opportune verifiche di sicurezza e per la corretta definizione dell'azione sismica. Si consiglia l'utilizzo di metodologie geofisiche di superficie capaci di restituire un modello 2D del sottosuolo al fine di ricostruire l'assetto sepolto del fenomeno gravitativo. È opportuno che tali indagini siano tarate mediante prove geognostiche dirette con prelievo di campioni su cui effettuare la determinazione dei parametri di rottura anche in condizioni dinamiche e cicliche. Tali

Copia informatica per consultazione

indagini sono tuttavia da rapportare al tipo di verifica (analisi pseudostatica o analisi dinamica), all'importanza dell'opera e al meccanismo del movimento del corpo franoso;

2 Fattibilità sismica condizionata (F.3s)

In tali aree è necessario rispettare, in sede di predisposizione dei piani complessi di intervento o dei piani attuativi o, in loro assenza, in sede di predisposizione dei progetti edilizi, i seguenti criteri:

a) nel caso di zone suscettibili di instabilità di versante quiescente, oltre a rispettare le prescrizioni riportate nelle condizioni di fattibilità geologica, sono realizzate indagini geofisiche e geotecniche per le opportune verifiche di sicurezza e per la corretta definizione dell'azione sismica. Si consiglia l'utilizzo di metodologie geofisiche di superficie capaci di restituire un modello 2D del sottosuolo al fine di ricostruire l'assetto sepolto del fenomeno gravitativo. È opportuno che tali indagini siano tarate mediante prove geognostiche dirette con prelievo di campioni su cui effettuare la determinazione dei parametri di rottura anche in condizioni dinamiche e cicliche. Tali indagini sono in ogni caso da rapportare al tipo di verifica (analisi pseudostatica o analisi dinamica), all'importanza dell'opera e al meccanismo del movimento del corpo franoso;

b) nel caso di terreni di fondazione particolarmente scadenti, sono realizzate adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate alle verifiche dei cedimenti;

c) per i terreni soggetti a liquefazione dinamica sono realizzate adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate al calcolo del coefficiente di sicurezza relativo alla liquefazione dei terreni;

d) in presenza di zone di contatto tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche significativamente diverse e in presenza di aree interessate da deformazioni legate alla presenza di faglie attive e capaci, è realizzata una campagna di indagini geofisiche di superficie che definisca geometrie e velocità sismiche dei litotipi posti a contatto al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica; è opportuno che tale ricostruzione sia tarata mediante indagini geognostiche dirette;

e) nelle zone stabili suscettibili di amplificazione locali caratterizzate da un alto contrasto di impedenza sismica tra copertura e substrato rigido entro alcune decine di metri, è realizzata una campagna di indagini geofisica (ad esempio profili sismici a riflessione/rifrazione, prove sismiche in foro, profili MASW) e geotecniche (ad esempio sondaggi, preferibilmente a c.c.) che definisca spessori, geometrie e velocità sismiche dei litotipi sepolti al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica dei terreni tra coperture e bedrock sismico. Nelle zone di bordo della valle, per quanto attiene alla caratterizzazione geofisica, è preferibile l'utilizzo di prove geofisiche di superficie capaci di effettuare una ricostruzione bidimensionale del sottosuolo (sismica a rifrazione/riflessione) orientate in direzione del maggior approfondimento del substrato geologico e/o sismico.

3 Fattibilità sismica con normali vincoli (F.2s) e senza particolari limitazioni (F.1s)

In zone ricadenti in tali Classi non sono previste condizioni di fattibilità specifiche per la fase attuativa o per la valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia.

Copia informatica per consultazione

TITOLO VII – Norme transitorie e finali

Capo I – Norme transitorie

Art.116– Pratiche edilizie in itinere

1. I permessi di costruire già rilasciati per i quali, alla data di adozione della presente Variante al Piano Operativo, siano stati iniziati i relativi lavori, mantengono la loro validità ancorché in contrasto con le previsioni del Piano Operativo vigente e devono essere ultimati entro il termine temporale perentorio di validità del titolo abilitativo.

2. Le segnalazioni certificate d'inizio dell'attività, complete dei requisiti e degli elaborati tecnici e documentali prescritti per legge ai fini della loro efficacia, per le quali alla data di adozione della presente Variante al Piano Operativo siano decorsi 30 giorni dalla presentazione al protocollo generale, mantengono la loro validità ancorché in contrasto con le previsioni della variante stessa.

3. Le parti degli interventi previsti nei titoli abilitativi di cui ai precedenti commi non completate entro il termine temporale massimo prescritto per legge per l'ultimazione dei lavori sono oggetto di separata istanza edilizia e si conformano alle previsioni del Piano Operativo vigente a quella data.

Art.117 -Aree sottoposte a piani attuativi e programmi aziendali già approvati

1. Sono confermate e fatte salve - e possono pertanto trovare attuazione per le eventuali parti non ancora realizzate nei termini di validità previsti per legge - le previsioni dei piani attuativi e dei programmi aziendali (PAPMAA) approvati in applicazione delle previsioni del previgente Regolamento Urbanistico o Piano Operativo, per i quali sia già stata sottoscritta la relativa convenzione o l'atto unilaterale d'obbligo alla data di adozione della presente variante.

Copia informatica per consultazione

Capo II- Salvaguardie e norme finali

Art.118-Misure di salvaguardia

1. Dalla data di adozione della presente variante si applicano le misure di salvaguardia di cui all'art. 12 comma 3 del DPR 380/01 ed all'art. 103 della L.R. 65/14.

2. Da tale data è sospesa ogni determinazione sui procedimenti edilizi in itinere - ivi comprese le segnalazioni certificate di inizio dell'attività per le quali non siano decorsi 30 giorni dalla presentazione al protocollo generale - ove gli interventi in essi previsti contrastino in tutto o in parte con l'adozione della presente variante.

3. È altresì sospesa l'efficacia dei permessi di costruire già rilasciati per i quali, alla data di adozione della presente variante al Piano Operativo, non siano stati iniziati i relativi lavori, ove gli interventi in essi previsti contrastino in tutto o in parte con il POC adottato. I predetti titoli abilitativi decadono con l'approvazione della presente variante al Piano Operativo, ove con esso contrastanti in tutto o in parte. La decadenza si verifica di diritto, senza necessità di espresso provvedimento o comunicazione da parte dell'Ente ed i lavori ed opere successivamente eseguiti saranno ritenuti abusivi e quindi soggetti a sanzioni.

4. Le presenti misure di salvaguardia operano ai sensi dell'art. 103 della L.R. 65/2014 e s.m.i.

Art.120 -Rinvio ad altre disposizioni

1. Per quanto non espressamente disciplinato dalla presente variante al Piano Operativo si applicano le norme di legge e di regolamento vigenti nella materia, nonché le disposizioni degli strumenti della pianificazione territoriale e degli altri atti di governo del territorio previsti dalla l.r. 65/2014 per quanto applicabili.

Copia informatica per consultazione

COMUNE DI SAN GIMIGNANO
(SIENA)



Foto di Andrea Migliorini

P I A N O O P E R A T I V O
ai sensi della L.R.T. 65/14

Sindaco
Andrea Marrucci

Assessore all'Urbanistica
Niccolò Guicciardini

Responsabile Unico del Procedimento
Ing. Valentina Perrone

Garante Informazione e Partecipazione
Arch. Ilaria Poggiani

PIANIFICAZIONE URBANISTICA

Ufficio di Piano
Geom. Marco Cencetti
Arch. Pian. Chiara Tanturli
Arch. Samuele Tornesi

Collaboratore amministrativo:
Daniele Salvi
Arch. Pian. Dario Zampini

Variante di Piano Operativo

Allegato N1D

Dicembre 2022

Copia informatica per consultazione

Unità di Paesaggio (UP)	Tavola P1	TOPONIMO	QC (P3 di RU)	QC3	QC4 (PV3)	Cod_edificio	rif.	Attribuzione di valore	PRESCRIZIONI	categorie di intervento	nuclei rurali (fonte: PS)	BSA (fonte: PS)	D.Lgs 42/2004 Parte II (ex L. 1089/39 cfr: sito MiBACT*)	D.Lgs 42/2004 Parte III (vincoli paesaggistici fonte:PIT-PPR)	Invarianti Strutturali (fonte:PS)	rif. Allegato N1A	rif. Allegato N1B
	10.18	BARBIANO	**AG18_UP10**			**UP10_74**	**e**	**VN**	Sono ammessi interventi di sostituzione edilizia nel limite delle condizioni fissate dall'art. 91 c. 4 nelle NTA. È ammessa la demolizione dei due annessi e la ricostruzione con l'accorpamento dei volumi esistenti in unico manufatto in muratura secondo la tipologia edilizia rurale locale, senza cambio di destinazione d'uso. L'intervento resta subordinato alla dimostrazione della legittimità e conformità urbanistica dei volumi esistenti.	**S**							
						UP10_74	**f**	**VN**	Sono ammessi interventi di sostituzione edilizia nel limite delle condizioni fissate dall'art. 91 c. 4 nelle NTA. È ammessa la demolizione dei due annessi e la ricostruzione con l'accorpamento dei volumi esistenti in unico manufatto in muratura secondo la tipologia edilizia rurale locale, senza cambio di destinazione d'uso. L'intervento resta subordinato alla dimostrazione della legittimità e conformità urbanistica dei volumi esistenti.	**S**							
	10.99	BARBIANO	UP10_245		**UP10_245**	**UP10_245**	**a**	**VN**	È ammessa la sostituzione edilizia nel limite delle condizioni fissate dall'art. 91 c. 4 delle NTA. È ammessa la ricostruzione della volumetria sul lato destro dell'edificio principale. Il volume potrà essere ricostruito in muratura con forme e materiali tipici dell'architettura rurale locale. Dovrà essere riqualificato il resede di pertinenza eliminando le strutture precarie e gli elementi di degrado. L'intervento resta subordinato alla dimostrazione della legittimità e conformità urbanistica del volume esistente.	**S**		049			Ambito di tutela paesaggistica della città murata		
	10.100	GAMBOCCIO	UP10_246		**UP10_246**	**UP10_246**	**a**	**VN**	È ammessa la sostituzione edilizia nel limite delle condizioni fissate dall'art. 91 c. 4 delle Norme di Attuazione N1.La ricostruzione dovrà avvenire nella stessa area di sedime mantenendo un solo piano fuori erra e con tipologia edilizia tradizionale rurale. Dovrà, inoltre, essere riqualificato il resede di pertinenza eliminando le strutture precarie e gli elementi di degrado. L'intervento resta subordinato alla dimostrazione della legittimità e conformità urbanistica del volume esistente.	**S**				DM 97-1965b	Ambito di tutela paesaggistica della città murata, parco agrario		
	10.101	GUAZZATOIO	UP10_247		**UP10_247**	**UP10_247**	**a**	**VN**	È ammessa la sostituzione edilizia nel limite delle condizioni fissate dall'art. 91 c. 4 delle Norme di Attuazione N1.La ricostruzione dovrà avvenire nella stessa area di sedime mantenendo un solo piano fuori erra e con tipologia edilizia tradizionale rurale. Dovrà, inoltre, essere riqualificato il resede di pertinenza eliminando le strutture precarie e gli elementi di degrado. L'intervento resta subordinato alla dimostrazione della legittimità e conformità urbanistica del volume esistente.	**S**				DM 97-1965b	Ambito di tutela paesaggistica della città murata		
	10.103	CIMITERO	UP10_249		**UP10_249**	**UP10_249**	**a**	**VN**	Sono ammessi interventi di sostituzione edilizia nel limite delle condizioni fissate all'art. 91. 4 delle NTA (rif.a), È ammessa,previa dimostrazione della regolarità urbanistico - edilizia, la demolizione dell'annesso (rif.a) con conseguente utilizzo dei volumi per la chiusura di una tettoia esistente che dovrà mantenere caratteri dell'edilizia rurale locale e la destinazione ad annesso/magazzino.	**S**			Ex L. 1089/1939	DM 97-1965b	Ambito di tutela paesaggistica della città murata, parco agrario		

Copia informatica per consultazione

Unità di Paesaggio (UP)	Tavola P1	TOPONIMO	QC (P3 di RU)	QC3	QC4 (PV3)	Cod_edificio	rif.	Attribuzione di valore	PRESCRIZIONI	categorie di intervento	nuclei rurali (fonte: PS)	BSA (fonte: PS)	D.Lgs 42/2004 Parte II (ex L. 1089/39 cfr: sito MiBACT*)	D.Lgs 42/2004 Parte III (vincoli paesaggistici fonte:PIT-PPR)	Invarianti Strutturali (fonte:PS)	rif. Allegato N1A	rif. Allegato N1B
UP10	10.104	CIMITERO	UP10_250		UP10_250	UP10_250	a	VN	Sono ammessi interventi di sostituzione edilizia nel limite delle condizioni fissate dall'art. 91 c. 4 delle NTA (rif. a). È ammessa la demolizione e fedele ricostruzione con spostamento del volume. Il manufatto dovrà essere ricostruito con forme e materiali tipici dell'architettura rurale locale e dovrà mantenere la destinazione d'uso magazzino/annesso. Dovrà essere riqualificato il resede di pertinenza eliminando gli elementi di degrado e le strutture precarie. L'intervento resta subordinato alla dimostrazione della legittimità e conformità urbanistica del volume esistente.	S				DM 97-1965b, Art. 142 Dlgs 42/2004 lett.c), Art. 142 Dlgs 42/2004 lett.g)	Ambito di tutela paesaggistica della città murata, parco agrario		
	10.105	FUGNANO	UP10_251		UP10_251	UP10_251	a	VN	È ammessa la sostituzione edilizia nel limite delle condizioni fissate dall'art. 91 c. 4 delle NTA. È ammesso l'accorpamento dei manufatti (rif.a)(rif.b) mantenendo l'area di sedime del volume identificato con il (rif.a) (vedi foto n.1 e 2). Il volume dovrà essere ricostruito con materiali tipici dell'architettura rurale locale. Dovrà essere riqualificato il resede di pertinenza eliminando le strutture precarie e gli elementi di degrado. L'intervento resta subordinato alla dimostrazione della legittimità e conformità urbanistica dei volumi esistenti.	S				DM 97-1965b, Art. 142 Dlgs 42/2004 lett.c)	Ambito di tutela paesaggistica della città murata, maglia fitta		
						UP10_251	b	VN	È ammessa la sostituzione edilizia nel limite delle condizioni fissate dall'art. 91 c. 4 delle NTA. È ammesso l'accorpamento dei manufatti (rif.a)(rif.b) mantenendo l'area di sedime del volume identificato con il (rif.a) (vedi foto n.1 e 2). Il volume dovrà essere ricostruito con materiali tipici dell'architettura rurale locale. Dovrà essere riqualificato il resede di pertinenza eliminando le strutture precarie e gli elementi di degrado. L'intervento resta subordinato alla dimostrazione della legittimità e conformità urbanistica dei volumi esistenti.	S							
	10.107	LE VOLUTE	UP10_253		UP10_253	UP10_253	a	VN	È ammessa la sostituzione edilizia nel limite delle condizioni fissate dall'art. 91 c. 4 delle NTA. È ammessa la demolizione e ricostruzione degli annessi esistenti con possibilità di accorpamento dei volumi. Dovrà essere mantenuta la posizione dell'annesso identificato con (rif.a). Il manufatto dovrà essere realizzato con strutture leggere (legno, ferro etc.) tenendo conto della tipologia edilizia rurale locale. Dovrà essere riqualificato l resede di pertinenza eliminando le strutture precarie e gli elementi di degrado. L'intervento resta subordinato alla dimostrazione della legittimità e conformità urbanistica dei volumi esistenti.	S				Art. 142 Dlgs 42/2004 lett.g)	Ambito di tutela paesaggistica della città murata, maglia fitta		
						UP10_253	b	VN	È ammessa la sostituzione edilizia nel limite delle condizioni fissate dall'art. 91 c. 4 delle NTA. È ammessa la demolizione e ricostruzione degli annessi esistenti con possibilità di accorpamento dei volumi. Dovrà essere mantenuta la posizione dell'annesso identificato con (rif.a). Il manufatto dovrà essere realizzato con strutture leggere (legno, ferro etc.) tenendo conto della tipologia edilizia rurale locale. Dovrà essere riqualificato l resede di pertinenza eliminando le strutture precarie e gli elementi di degrado. L'intervento resta subordinato alla dimostrazione della legittimità e conformità urbanistica dei volumi esistenti.	S							

Copia informatica per consultazione

Unità di Paesaggio (UP)	Tavola P1	TOPONIMO	QC (P3 di RU)	QC3	QC4 (PV3)	Cod_edificio	rif.	Attribuzione di valore	PRESCRIZIONI	categorie di intervento	nuclei rurali (fonte: PS)	BSA (fonte: PS)	D.Lgs 42/2004 Parte II (ex L. 1089/39 cfr: sito MiBACT*)	D.Lgs 42/2004 Parte III (vincoli paesaggistici fonte:PIT-PPR)	Invarianti Strutturali (fonte:PS)	rif. Allegato N1A	rif. Allegato N1B
	10.108	LA DOCCIA	UP10_254		**UP10_254**	**UP10_254**	**a**	**VN**	È ammessa la sostituzione edilizia nel limite delle condizioni fissate dall'art. 91 c. 4 delle NTA. È ammessa la ricostruzione con possibilità d accorpamento dei volumi esistenti del (rif.a) mantenendo la stessa area di sedime. Il manufatto potrà essere ricostruito in muratura con forme e materiali tipici dell'architettura rurale locale. È ammessa la demolizione e ricostruzione dell'annesso (rif.b) che dovrà essere realizzato con strutture leggere (es. legno, ferro e legno etc.) mantenendo inalterata la posizione attuale. Dovrà essere riqualificato il resede di pertinenza eliminando le strutture precarie e gli elementi di degrado. L'intervento resta subordinato alla dimostrazione della legittimità e conformità urbanistica dei volumi esistenti.	**S**				DM 97-1965b	Ambito di tutela paesaggistica della città murata		
						UP10_254	**b**	**VN**	È ammessa la sostituzione edilizia nel limite delle condizioni fissate dall'art. 91 c. 4 delle NTA. È ammessa la ricostruzione con possibilità d accorpamento dei volumi esistenti del (rif.a) mantenendo la stessa area di sedime. Il manufatto potrà essere ricostruito in muratura con forme e materiali tipici dell'architettura rurale locale. È ammessa la demolizione e ricostruzione dell'annesso (rif.b) che dovrà essere realizzato con strutture leggere (es. legno, ferro e legno etc.) mantenendo inalterata la posizione attuale. Dovrà essere riqualificato il resede di pertinenza eliminando le strutture precarie e gli elementi di degrado. L'intervento resta subordinato alla dimostrazione della legittimità e conformità urbanistica dei volumi esistenti.	**S**							
UP13	**13.7**	CASA NUOVA	**UP13_11**		**UP13_11**	**UP13_11**	**a**	**VN**	È ammessa la sostituzione edilizia nel limite delle condizioni fissate dall'art. 91 c. 4 delle NTA. È ammessa la ricostruzione del manufatto (rif.a) e della tettoia (rif.b) nella stessa area di sedime. Il volume potrà essere ricostruito in muratura con forme e materiali tipici dell'architettura rurale locale. Dovrà essere riqualificato il resede di pertinenza eliminando gli elementi di degrado. L'intervento resta subordinato alla dimostrazione della legittimità e conformità urbanistica dei volumi esistenti.	**S**				Art. 142 Dlgs 42/2004 lett.g)			
							b	**VN**	È ammessa la sostituzione edilizia nel limite delle condizioni fissate dall'art. 91 c. 4 delle NTA. È ammessa la ricostruzione del manufatto (rif.a) e della tettoia (rif.b) nella stessa area di sedime. Il volume potrà essere ricostruito in muratura con forme e materiali tipici dell'architettura rurale locale. Dovrà essere riqualificato il resede di pertinenza eliminando gli elementi di degrado. L'intervento resta subordinato alla dimostrazione della legittimità e conformità urbanistica dei volumi esistenti.	**S**							

Copia informatica per consultazione

COMUNE DI SAN GIMIGNANO
(SIENA)



Foto di Andrea Migliorini

P I A N O O P E R A T I V O

ai sensi della L.R.T. 65/14

Sindaco
Andrea Marrucci

Assessore all'Urbanistica
Niccolò Guicciardini

Responsabile Unico del Procedimento
Ing. Valentina Perrone

Garante Informazione e Partecipazione
Arch. Ilaria Poggiani

PIANIFICAZIONE URBANISTICA

Ufficio di Piano
Geom. Marco Cencetti
Arch. Pian. Chiara Tanturli
Arch. Samuele Tornesi
Arch. Pian. Dario Zampini

Collaboratore amministrativo:
Daniele Salvi

Variante di Piano Operativo

Dicembre 2022

Relazione di conformità al PIT/PPR

Copia informatica per consultazione

Sommario

Verifica di conformità al PIT con valore di Piano Paesaggistico Regionale **1**

Riferimenti Normativi 1

Legge Regionale 65/2014 "Norme sul governo del territorio" *1*

Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico Regionale (PIT/PPR) *1*

Il Piano Operativo Comunale *2*

Contenuto della Variante **2**

Motivazioni ed obiettivi alla base della variante al Piano Operativo Comunale (POC) 2

Articoli modificati 3

Modifiche relative alla parte cartografica 4

Modifiche apportate agli allegati (refusi/errori materiali) 6

Verifica di coerenza della variante con il PIT con valenza di PPR **7**

Finalità della variante 7

Schemi 9

Obiettivi/finalità della Variante in rapporto agli articoli modificati *10*

Verifiche con la scheda d'ambito 09 "Val d'Elsa" del PIT con valenza di PPR 12

Obiettivo PIT/DirettivaPIT/ Obiettivo variante / Verifica motivata di coerenza *13*

Verifiche con lla disciplina di vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs 42/2004 23

Obiettivo vincolo/Direttiva vincolo/ Obiettivo variante / Verifica motivata di coerenza *24*

Copia informatica per consultazione

Verifica di conformità al PIT con valore di Piano Paesaggistico Regionale

Riferimenti normativi

La Regione Toscana ha approvato il Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) con deliberazione del Consiglio Regionale n. 72 del 24 luglio 2007. Successivamente, con deliberazione del Consiglio n. 32 del 16 giugno 2009, è stata adottata l'implementazione del PIT per la disciplina paesaggistica, con valore di piano paesaggistico ai sensi dell'art. 143 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio.

Con deliberazione del Consiglio Regionale n. 58 del 2 luglio 2014, è stata adottata una ulteriore integrazione del PIT con valenza di piano paesaggistico. Tale integrazione è stata approvata con deliberazione del Consiglio regionale n. 38 del 27 marzo 2015.

L'art. 20 – comma 2 – della Disciplina di Piano del PIT/PPR, prevede che:

1. Gli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica, gli atti di pianificazione degli enti gestori delle

aree naturali protette, i piani e programmi di settore qualificabili come atti di governo del territorio ai sensi della normativa regionale, da adottarsi successivamente alla data di pubblicazione sul BURT della delibera di approvazione del presente Piano, si conformano alla disciplina statutaria del piano, perseguendone gli obiettivi, applicandone gli indirizzi per le politiche e le direttive e rispettandone le prescrizioni e le prescrizioni d'uso, ai sensi dell'art.145 del Codice.

2. Dalla data di pubblicazione sul BURT della delibera di approvazione del presente piano, i piani e i programmi di settore e gli atti della programmazione comunque denominati che producono effetti territoriali sono formati nel rispetto della disciplina statutaria del presente Piano.

4. Le varianti agli strumenti di cui al comma 1, sono adeguate per le parti del territorio interessate, ai sensi del precedente comma 3 e secondo quanto previsto dall'articolo 21.

Il Piano Operativo Comunale del Comune di San Gimignano

Il Comune di San Gimignano ha approvato definitivamente il Piano Operativo Comunale (POC) con DCC n. 75 del 30/11/2021, in esito al parere della Conferenza Paesaggistica conclusasi in data 07/10/2021. Sul BURT n. 52 del 29/12/2021 è stato pubblicato l'avviso di approvazione definitiva del suddetto piano, che risulta essere efficace dal 28/01/2022.

La Conferenza Paesaggistica, nell'ambito del suddetto procedimento si è così definitivamente espressa: "*La Conferenza, sulla base della documentazione agli atti prodotta dal Comune, alla luce dell'istruttoria condotta dalla Regione e dagli Organi ministeriali competenti e all'esito delle valutazioni delle precedenti sedute, esprime parere positivo ai sensi dell'art.21 della Disciplina di Piano del PIT-PPR alla verifica di conformazione del Piano Operativo del Comune di San Gimignano, approvato con D.C.C. n. 75 del 30/11/2021, alle seguenti condizioni:*

• per le previsioni legate ai Piani attuativi, la verifica della progettazione, alla scala adeguata, sia attuata ai sensi dell'art. 23, comma 3, della "Disciplina del Piano" del PIT-PPR;

• il parere della Soprintendenza, da formularsi nel procedimento autorizzatorio ai sensi dell'art. 146 del Codice, in riferimento agli interventi dei Piani attuativi e agli interventi diretti non normati alle varie scale di rappresentazione nelle NTA dello strumento, da

Copia informatica per consultazione

eseguirsi su immobili ed aree sottoposti a tutela paesaggistica ai sensi della Parte Terza del Codice e del PIT, continua ad avere natura obbligatoria e vincolante."

Contenuto della Variante

La presente variante ha voluto rispondere alla necessità di fornire una risposta immediata alle esigenze del territorio particolarmente provato dalla pandemia e, allo stesso tempo, avviare un processo di aggiornamento e revisione della strumentazione urbanistica, che anche durante il periodo di multivigenza del POC e del Regolamento Urbanistico (2019-2021) evidenziava criticità relativamente alla disciplina generale, nonché complessità sistematiche e interpretative delle norme tecniche di attuazione generali.
Le modifiche introdotte hanno interessato solo l'impianto normativo di carattere generale (Norme tecniche di attuazione – NTA), andando in taluni casi a dettagliare meglio qualche passaggio della norma, mentre in altri a riscriverla del tutto. La variante non aveva come obbiettivo la modifica delle schede di trasformazione, per cui il dimensionamento del POC è rimasto invariato. In questa occasione sono state apportate modifiche ad alcune parti della cartografia con lo scopo di renderle più leggibili (es: sostituzione di retini grafici con altri di più immediata lettura) ed eliminare, laddove individuati, degli errori materiali.
Nello specifico, anche in accoglimento totale o parziale delle osservazioni pervenute, sono stati modificati i seguenti articoli delle **norme tecniche di attuazione.**

Articoli modificati
• Art.20– Dotazioni di parcheggi privati per la sosta di relazione (DCC n. 31 del 17/05/2022) • Art 21– Autorimesse pertinenziali • Art. 33 - Risparmio energetico – efficienza energetica • Art. 35 - Impianti energetici da fonti rinnovabili e criteri localizzativi • Art.40– Tessuti storici (CS) • Art.56– La viabilità storica • Art.63– Programma Aziendale • Art. 66– Criteri di inserimento architettonico e ambientale delle nuove costruzioni • Art.67– Nuove residenze rurali • Art.68 – Annessi agricoli aziendali • Art.68 bis– Centri produttivi aziendali (nuovo articolo) • Art.70 – Annessi per l'esercizio dell'agricoltura amatoriale • Art. 71 bis- Interventi sul patrimonio edilizio esistente a destinazione d'uso agricola, in assenza di Programma Aziendale (nuovo articolo) • Art.73 – Autorimesse e locali interrati • Art. 75– Piscine pertinenziali • Art. 79– Recinzioni • Art.80– Sistemazioni esterne • Art.82– Aree a funzione agricola • Art.86– Direttive sulla buona condotta dei suoli e sulle pratiche agricole d'interesse

Copia informatica per consultazione

paesaggistico

- Art.87– Direttive per alcune colture
- Art.88– Direttive specifiche per i vigneti
- Art.90– Classificazione tipologica e di valore degli edifici
- Art.94– Modalità d'intervento
- Art.96– Agriturismo
- Art.104 – Ambito di tutela paesaggistica della città murata (zona H)

- Art. 19 – Dotazioni di parcheggi privati pertinenziali
- Art. 36 – Interventi edilizi
- Art.37 – Interventi di ristrutturazione edilizia conservativa
- Art.38 – Interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva
- Art.39 – Interventi di ricostruzione di edifici crollati o demoliti
- Art.41 – Tessuti residenziali consolidati (RE)
- Art.42 – Tessuti produttivi esistenti (TP)
- Art.45 - Aree di trasformazione degli assetti insediativi con destinazione residenziale (TRr)
- Art.47 – Aree produttive di completamento (CPp)
- Art.48 – Aree produttive di trasformazione degli assetti insediativi (TRp)
- Art.50 – Aree per attrezzature e servizi pubblici o di interesse collettivo (AP)
- Art.58 – La mobilità lenta
- Art.61 – Reti ed infrastrutture tecnologiche
- Art.69 – Annessi agricoli per superfici aziendali inferiori ai minimi
- Art.62 – Aree per impianti di distribuzione carburanti
- Art.72 – Mutamento della destinazione d'uso degli edifici in territorio rurale
- Art.77 – Maneggi per cavalli
- Art.83 - Emergenze del paesaggio agrario
- Art.84 – Strutture insediative e aree di pertinenza paesistica degli aggregati e dei beni storico-architettonici
- Art.85 – Parco Agrario di San Gimignano e di Ulignano
- Art.89 – Direttive e prescrizioni per gli oliveti
- Art.92 – Interventi ammessi a seconda del valore architettonico e ambientale degli edifici
- Art.97 - Aree per interventi di recupero minori ai fini residenziali e/o misti (RMr)
- Art. 111 – Aree sportive per tiro a volo (STV)
- Art. 112 – Salvaguardie dell'assetto del territorio
- Art.116 – Pratiche edilizie in itinere
- Art.117 - Aree sottoposte a piani attuativi e programmi aziendali già approvati
- Art.118 - Misure di salvaguardia
- Art.119 - Disposizioni successive all'attuazione degli interventi
- Art.120 - Rinvio ad altre disposizioni

Copia informatica per consultazione

Modifiche relative alla parte cartografica

TAVOLE DI QUADRO CONOSCITIVO:

- **QC1N/QC1S - Beni Paesaggistici e Vincoli Sovraordinati**
  - inserimento delle fasce di rispetto stradale, delle aree percorse da incendi, delle captazioni idropotabili e la relativa di fascia di rispetto;
  - E' stato cambiato inoltre lo stile e la tonalità di colore del vincolo paesaggistico relativo agli Immobili ed aree di notevole interesse pubblico ai sensi dell' art.136 D. Lgs. 42/04, il vincolo paesaggistico relativo ai Territori contermini ai laghi (D.Lgs.42/04 art.142, co.1, lett.b), il vincolo relativo ai Fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua e relativa fascia di 150 m. (D.Lgs.42/04 art.142, co.1, lett.c), il vincolo relativo ai Parchi e riserve nazionali o regionali: Riserva Naturale Regionale di Castelvecchio (D.Lgs.42/04 art.142, co.1, lett.f), il vincolo relativo ai Territori coperti da foreste e da boschi (D.Lgs.42/04 art.142, co.1, lett.g), il vincolo relativo alle Aree archeologiche (D.Lgs.42/04 art.142, co.1, lett.m) ed il Vincolo idrogeologico (R.D. 3267/1923);
  - sostituzione della base cartografica per rendere più leggibile la tavola con l'aggiunta dei toponimi, coerenti con lo stradario del Comune, e di una maschera per mettere in secondo piano il territorio esterno al comune di San Gimignano.

TAVOLE DI PROGETTO:

- **P1N/P1S – Territorio rurale**
  - eliminazione dell'etichetta VA (verde attrezzato) nella località di Badia a Elmi indicata erroneamente nel POC poiché non risulta esserci nei dati in possesso dell'ufficio tecnico.
  - Completamento dell'informazione cartografica relativa alle Aree a funzione agricola (art. 82 delle NTA) e delle Emergenze del paesaggio agrario (art. 83 delle NTA) con inserimento delle aree a maglia larga (art. 83 delle NTA) e delle formazioni lineari a macchia (come indicato dall'art.100 delle NTA); Questo dato è stato riorganizzato per una maggiore chiarezza senza aver apportato alcuna modifica all'estensione delle aree.
  - Inserimento dei boschi e formazioni vegetali puntuali, lineari e a macchia (art. 100 delle NTA) e dei boschi di particolare valenza paesistica (art. 102 delle NTA);
    I seguenti elementi derivati da studi agronomici erano già presenti nel vecchio RU ma erroneamente tolti nella tavola P1 Territorio rurale del POC attualmente vigente.
  - E' stato cambiato inoltre lo stile e la tonalità di colore di alcune voci in legenda. In particolare, i retini relativi alle emergenze del paesaggio agrario, le aree per attrezzature e servizi pubblici o di interesse collettivo (esistenti), le previsioni di trasformazione esterne al T.U. e il Parco Archeologico di Castelvecchio.
  - sostituzione della base cartografica per rendere più leggibile la tavola con l'aggiunta dei toponimi, coerenti con lo stradario del Comune, e di una maschera per mettere in secondo piano il territorio esterno al comune di San Gimignano.
- **P2N/P2S – Struttura insediativa e infrastrutturale**

- aggiornamento della rete della viabilità nel comune Sangimignanese, a seguito della determina n.490 del 12/11/2020 avente come oggetto: l'affidamento del servizio finalizzato alla costituzione di un nuovo elenco e cartografia aggiornata delle strade comunali e vicinali di uso pubblico presenti nel territorio comunale.

Il seguente dato è stato sostituito all'interno della tavola suddiviso in Strade Extraurbane secondarie di tipo C (comprendenti le strade regionali e provinciali),

Copia informatica per consultazione

le Strade locali Comunali di tipo F (comprendente le strade comunali) e le Strade locali Vicinali di tipo F (comprendente tutte le strade vicinali di uso pubblico escludendo quelle non più in uso e scomparse).

- inserimento del buffer relativo alla fascia di rispetto stradale (come indicato all'art. 57 delle NTA). Alle Strade Extraurbane secondarie di tipo C è stata attribuita una fascia di 30 metri, alle Strade locali Comunali di tipo F una fascia di 20 metri, mentre alle Strade locali Vicinali di tipo F gli è stata attribuita una fascia di 10 metri.

  - E' stato cambiato inoltre lo stile e la tonalità di colore di alcune voci in legenda. In particolare, le AP - Aree per attrezzature e servizi pubblici o di interesse collettivo (esistenti), la nuova ripartizione delle strade e il Nuovo Terminal Bus loc. Baccanella.
  - sostituzione della base cartografica per rendere più leggibile la tavola con l'aggiunta dei toponimi, coerenti con lo stradario del Comune, e di una maschera per mettere in secondo piano il territorio esterno al comune di San Gimignano.

- **P3.1 SG**
  - E' stato completato il tessuto RE1 in Via Tamagni, dove una parte è erroneamente assente nella tavola P3.1 SG approvata. Inoltre è stata cambiata la classificazione da VC (Verde urbano pubblico di connettività) a Vp (Verde urbano privato) dell'area verde situata tra la stessa Via Tamagni e Via Cepparelli.
  - Sono stati tolti, rispetto alla tavola approvata, i parcheggi esistenti lungo strada, dato che non sono presenti, mentre le stazioni radio base corrispondono a quelle presenti sul sito del SIRA (Sistema Informativo Regionale Ambientale della Toscana), inoltre è stata tolta la Polarità Sportiva (Casa dello Sport) perché al di fuori dell'inquadramento della tavola, mentre gli Episodi disequilibranti o di edilizia disomogenea (art. 41) sono stati aggiornati rendendoli coerenti con le Norme tecniche di attuazione oggetto di questa variante.
  - sostituzione della base cartografica per rendere più leggibile la tavola con l'eliminazione del confine comunale e l'inserimento della Carta Tecnica Regionale in scala 1:2.000.

Modifiche apportate agli allegati (refusi/errori materiali)

Allegato N1D Disciplina edifici in Territorio Rurale. Sono stati corretti gli edifici che presentavano all'interno delle prescrizioni il riferimento all' art. 91 c. 6. Questo comma non esiste all'interno delle NTA del POC. La corretta dicitura è art. 91 c. 4.

Copia informatica per consultazione

VERIFICA DI COERENZA DELLA VARIANTE CON IL PIANO DI INDIRIZZO TERRITORIALE CON VALENZA DI PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE (PIT/PPR)

Finalità della variante

La fase pandemica che stiamo vivendo, unita alla precisa volontà di aprire una nuova stagione della pianificazione urbanistica sangimignanese, sancita anche nel Programma di mandato 2019-2024, rendono urgente un'immediata variante normativa al Piano Operativo Comunale approvato il 30/11/2021 con D.C.C. n. 75.

Durante il periodo di multivigenza del POC e del Regolamento Urbanistico (2019-2021) sono emerse delle criticità relative alla disciplina generale, nonché alcune complessità sistematiche e interpretative delle norme tecniche di attuazione generali. L'obiettivo principale della variante è quindi quello di apportare dei correttivi alle norme tecniche di attuazione per fugare ogni dubbio interpretativo. Inoltre, è necessario rivedere la disciplina generale in alcune sue parti, poiché le sopravvenienze normative nel frattempo intervenute e, in particolare, le modifiche apportate alla L.R. 65/2014 dalla L.R. 69/2019 e dalla L.R. 47/2021 (in recepimento del D.L. 76/2020 il cosiddetto "Decreto Semplificazioni", convertito nella legge 11 settembre 2020 n. 120), hanno introdotto innovazioni molto significative, immediatamente incidenti su alcune strategie d'intervento previste dal Piano Operativo. Pertanto è necessario valutare gli effetti diretti che tali modifiche possono generare sul territorio alla luce della disciplina contenuta nel Piano Operativo.

L'attuale situazione di crisi, in ultimo significativamente aggravata dalla emergenza sanitaria globale che ha coinvolto l'intera società, ha evidenziato la necessità di semplificare, per quanto possibile, i procedimenti edilizi e di focalizzare e alleggerire, pur nei limiti posti dalle vigente disposizioni normative di riferimento, i relativi adempimenti per accelerare e facilitare la capacità di azione del Piano Operativo recentemente approvato, anche e soprattutto negli interventi edilizi di minore entità.

In particolare il mondo agricolo in tutte le sue accezioni, motore da sempre dell'economia sangimignanese, ha la necessità di adeguarsi alle mutate esigenze derivanti anch'esse dall'emergenza sanitaria, tutt'ora in atto. E' quindi essenziale riuscire ad intervenire sulla disciplina del territorio agricolo così da consentire agli operatori economici di resistere nel lungo periodo alle sollecitazioni dell'ambiente e della storia, tutelando quel paesaggio che tutto il mondo ci invidia, frutto del lavoro dell'uomo, e che talvolta una per un eccesso di normativa si rischia di creare un gap negativo per le nostre terre.

La presente variante si configura, pertanto, di tipo "gestionale" ed andrà a modificare solo l'apparato normativo (norme tecniche di attuazione – elaborato N1) per le parti che riguardano la disciplina del patrimonio edilizio esistente all'interno ed all'esterno del territorio urbanizzato, nonché la disciplina relativa agli interventi diretti di nuova costruzione e/o di ampliamento dei fabbricati esistenti, inserendosi in un percorso di revisione generale della strumentazione di pianificazione urbanistica comunale, già iniziato con l'avvio del procedimento per la redazione del nuovo Piano Strutturale di

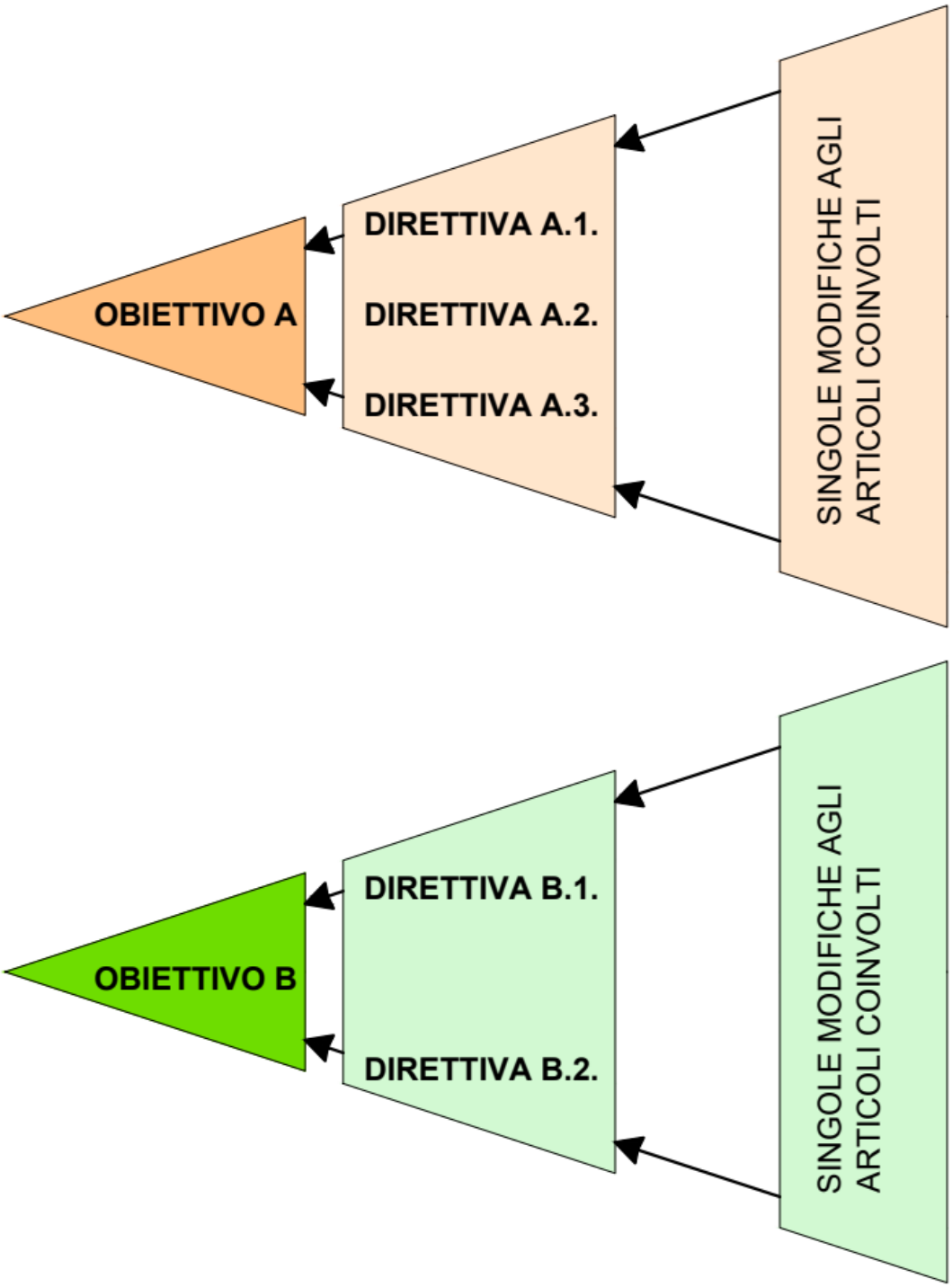
Copia informatica per consultazione

cui alla Deliberazione del Consiglio Comunale n 6/2020 e con la revisione, in corso, del nuovo Regolamento Edilizio Comunale da redigere secondo lo schema-tipo e gli allegati approvati dall'Intesa Stato Regioni del 18 ottobre 2016 (G.U. 268 del 16.11.2016) in attuazione dell'articolo 4, comma 1-sexies del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, come recepiti da parte della Regione Toscana, con Deliberazione della Giunta Regionale n. 524 del 21 Maggio 2018.

Ai fini della verifica di tutto quanto sopra esposto con i disposti e le linee di indirizzo contenute nel Piano di Indirizzo Territoriale, con le direttive della Scheda d'Ambito 09 riferita al territorio di San Gimignano, nonché con la disciplina della scheda di vincolo, si individuano in questa sede le principali tematiche che fungono da corollario alla modifica attuata nelle Norme di Attuazione del Piano Operativo, di seguito riportate.

In sostanza, si raggruppano gli articoli modificati in funzione delle specifiche finalità e degli obiettivi posti alla base dell'impianto della variante di cui trattasi. Così facendo, ogni singola modifica di ogni singolo articolo è messa a sistema in modo complementare alle altre, all'interno di un insieme avente un unico fine, definendone pertanto una funzione di cornice e al tempo stesso catalizzatore (Vedi schema).

Copia informatica per consultazione



Copia informatica per consultazione

Obiettivo/finalità		Articoli modificati
A. Dare una risposta alle sopravvenute esigenze e necessità del mondo agricolo sangimignanese	**A.1. aggiornare le norme sul territorio agricolo in modo da conformarsi alle significative innovazioni introdotte dalle recenti modifiche della L.R. Toscana 65/2014 e dal quadro normativo nazionale, immediatamente incidenti sulle strategie d'intervento previste dal Piano Operativo relative allo sviluppo sostenibile del territorio agricolo.** **A.2. aggiornare le norme aventi incidenza sullo sviluppo sostenibile del territorio ed il risparmio energetico attraverso le trasformazioni dovute all'utilizzo di fonti rinnovabili, alla luce delle significative innovazioni introdotte dalle recenti modifiche al quadro normativo nazionale, immediatamente incidenti sulle strategie d'intervento previste dal Piano Operativo.** **A.3. Tutelare i tessuti storici, in particolare il sito UNESCO n. 550 "centro storico di San Gimignano" e la viabilità storica.**	Art.20– Dotazioni di parcheggi privati per la sosta di relazione (DCC n. 31 del 17/05/2022) Art 21– Autorimesse pertinenziali Art. 33 - Risparmio energetico – efficienza energetica Art. 35 - Impianti energetici da fonti rinnovabili e criteri localizzativi Art.40– Tessuti storici (CS) Art.56– La viabilità storica Art.63– Programma Aziendale Art. 66– Criteri di inserimento architettonico e ambientale delle nuove costruzioni Art.67– Nuove residenze rurali Art.68 – Annessi agricoli aziendali Art.68 bis– Centri produttivi aziendali (nuovo articolo) Art.70 – Annessi per l'esercizio dell'agricoltura amatoriale Art. 71 bis- Interventi sul patrimonio edilizio esistente a destinazione d'uso agricola, in assenza di Programma Aziendale (nuovo articolo) Art.73 – Autorimesse e locali interrati Art. 75– Piscine pertinenziali Art. 79– Recinzioni Art.80– Sistemazioni esterne Art.82– Aree a funzione agricola Art.86– Direttive sulla buona condotta dei suoli e sulle pratiche agricole d'interesse paesaggistico Art.87– Direttive per alcune colture Art.88– Direttive specifiche per i vigneti Art.90– Classificazione tipologica e di valore degli edifici Art.94– Modalità d'intervento Art.96– Agriturismo Art.104 – Ambito di tutela paesaggistica della città murata (zona H)

Copia informatica per consultazione

B. Effettuare le necessarie correzioni normative e cartografiche emerse durante il periodo di covigenza del RU e del POC nonché derivanti dalle sopravvenute modifiche della normativa nazionale e regionale.	**B.1. Effettuare le necessarie correzioni normative e cartografiche emerse durante il periodo di covigenza del RU e del POC** **B.2. Effettuare le necessarie correzioni normative e cartografiche derivanti dalle sopravvenute modifiche della normativa nazionale e regionale.**	Art. 19 – Dotazioni di parcheggi privati pertinenziali Art. 36 – Interventi edilizi Art.37 – Interventi di ristrutturazione edilizia conservativa Art.38 – Interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva Art.39 – Interventi di ricostruzione di edifici crollati o demoliti Art.41 – Tessuti residenziali consolidati (RE) Art.42 – Tessuti produttivi esistenti (TP) Art.45 - Aree di trasformazione degli assetti insediativi con destinazione residenziale (TRr) Art.47 – Aree produttive di completamento (CPp) Art.48 – Aree produttive di trasformazione degli assetti insediativi (TRp) Art.50 – Aree per attrezzature e servizi pubblici o di interesse collettivo (AP) Art.58 – La mobilità lenta Art.61 – Reti ed infrastrutture tecnologiche Art.69 – Annessi agricoli per superfici aziendali inferiori ai minimi Art.62 – Aree per impianti di distribuzione carburanti Art.72 – Mutamento della destinazione d’uso degli edifici in territorio rurale Art.77 – Maneggi per cavalli Art.83 - Emergenze del paesaggio agrario Art.84 – Strutture insediative e aree di pertinenza paesistica degli aggregati e dei beni storico-architettonici Art.85 – Parco Agrario di San Gimignano e di Ulignano Art.89 – Direttive e prescrizioni per gli oliveti Art.92 – Interventi ammessi a seconda del valore architettonico e ambientale degli edifici Art.97 - Aree per interventi di recupero minori ai fini residenziali e/o misti (Rmr) Art. 111 – Aree sportive per tiro a volo (STV) Art. 112 – Salvaguardie dell'assetto del territorio Art.116 – Pratiche edilizie in itinere

Copia informatica per consultazione

		Art.117 - Aree sottoposte a piani attuativi e programmi aziendali già approvati Art.118 - Misure di salvaguardia Art.119 - Disposizioni successive all'attuazione degli interventi Art.120 - Rinvio ad altre disposizioni

Verifiche con la Scheda d'Ambito 09 "Val d'Elsa" del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico Regionale (PIT/PPR)

La disciplina dà applicazione al Codice per l'attribuzione al Piano della valenza di Piano Paesaggistico, ai sensi degli articoli 135 e 143 del medesimo Codice e costituisce riferimento per le disposizioni di cui alla LR 65/2014 che disciplinano la forma e i contenuti del PIT (art. 2 comma 1 DdP).

La variante al Piano Operativo di San Gimignano dovrà essere coerente anche rispetto alla Disciplina d'uso contenuta nella Scheda d'Ambito 09 Val d'Elsa. Di seguito sono richiamati gli obiettivi e le direttive della Scheda d'Ambito in riferimento al territorio di San Gimignano:

1. Riequilibrare il sistema insediativo ed infrastrutturale polarizzato nel fondovalle e perseguire l'integrazione funzionale e paesaggistica tra il sistema di valle (a prevalente vocazione residenziale, produttivo e commerciale) e il sistema collinare (a vocazione agricolo, turistico e culturale);
2. Tutelare e salvaguardare gli elementi di carattere naturalistico di pregio paesaggistico, costituiti dalle peculiari forme erosive e dalle significative emergenze geomorfologiche e naturalistiche.
3. Tutelare, riqualificare e valorizzare i caratteri identitari del paesaggio collinare, costituito da emergenze storiche e urbanistico-architettoniche, dalla struttura insediativa di lunga durata improntata sulla regola morfologica di crinale e sul sistema della fattoria appoderata, strettamente legata al paesaggio agrario, e dalle aree a pascolo.

Ai fini della verifica con i disposti della Scheda suddetta, si procede attraverso un confronto motivato tra gli obiettivi della della presente variante - i quali, come detto, fungono da corollario per le singole modifiche operate nei vari articoli delle NTA – e quelli alla base della scheda d'ambito, comprensivi delle correlate direttive.

Si individuano pertanto, in funzione delle direttive PIT sopra citate, tre correlazioni possibili con la presente variante:

COERENTE NON COERENTE NON PERTINTENTE

Si procede pertanto come segue.

Copia informatica per consultazione

Obiettivo P.I.T.	Direttiva P.I.T.	Obiettivo Variante	Verifica motivata di coerenza	
OBIETTIVO 1 Riequilibrare il sistema insediativo ed infrastrutturale polarizzato nel fondovalle e perseguire l'integrazione funzionale e paesaggistica tra il sistema di valle (a prevalente vocazione residenziale, produttivo e commerciale) e il sistema collinare (a vocazione agricolo, turistico e culturale);	1.1 - evitare ulteriore consumo di suolo e mitigare gli effetti negativi delle urbanizzazioni esistenti nei fondovalle del Fiume Elsa, del Virginio, del basso corso del T. Orme e del tratto del T. Pesa, in particolare lungo gli assi infrastrutturali principali, anche ai fini di riqualificare le "aree critiche per la funzionalità della rete ecologica", contenendo le attività e gli insediamenti produttivi misti entro i limiti del territorio urbanizzato, anche attraverso il riuso delle attività dismesse nonché mantenendo i varchi in edificati	**A.1**		Le modifiche introdotte negli articoli per il territorio agricolo non hanno impatti negativi sulle aree di fondovalle del Fiume Elsa, razionalizzando invero la classificazione degli insediamenti agricoli senza introdurre nuove localizzazioni
		A.2		Le modifiche introdotte negli articoli per lo sviluppo sostenibile e il risparmio energetico razionalizzano la disposizione delle fonti rinnovabili, tutelando le invarianti di PS e di PIT.
		A.3		L'obiettivo della variante A.3 non incide sull'Obiettivo di PIT
		B.1		L'obiettivo della variante si sostanzia nel miglioramento cartografico e normativo, in ottemperanza ai disposti di legge regionali.
		B.2		L'obiettivo della variante si sostanzia nel miglioramento cartografico e normativo, in ottemperanza ai disposti di legge regionali.
	1.2 - assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva;	**A.1**		Le modifiche introdotte negli articoli per il territorio agricolo forniscono criteri localizzativi dimensionali e morfotipologici degli eventuali nuovi carichi insediativi (tramite P.A.P.M.A.A. o altre procedure di legge), con particolare attenzione alla salvaguardia delle invarianti strutturali del PS, i valori paesaggistici del PIT e del PTCP
		A.2		Le modifiche introdotte negli articoli per lo sviluppo sostenibile e il risparmio energetico forniscono criteri

Copia informatica per consultazione

				localizzativi dimensionali e morfotipologici,con particolare attenzione alla salvaguardia delle invarianti strutturali del PS, i valori paesaggistici del PIT e del PTCP
		A.3		La tutela dei centri storici e della viabilità storica si pone in naturale coerenza con la direttiva.
		B.1		Le correzioni apportate a livello cartografico-normativo si pongono in coerenza con la direttiva, uniformandosi alle innovazioni introdotte dalle ultime modifiche alla L.R. 65/2014 e dal quadro normativo nazionale.
		B.2		
	1.3 - recuperare e valorizzare il ruolo connettivo del fiume Elsa come corridoio ecologico multifunzionale, riqualificando le riviere fluviali e gli insediamenti, ivi presenti, caratterizzati da aspetti di degrado e disomogeneità	**A.1**		Tutte le modifiche apportate alle NTA non incidono sui livelli di tutela del Fiume Elsa e del relativo parco fluviale.
		A.2		
		A.3		
		B.1		
		B.2		
	1.4 - tutelare la rete dei percorsi e delle infrastrutture storiche collinari connesse con la viabilità di fondovalle, in particolare con il tracciato della via Francigena, salvaguardando le visuali panoramiche ancora esistenti che si aprono da e verso le emergenze storico-architettoniche.	**A.1**		Le modifiche introdotte negli articoli per il territorio agricolo forniscono criteri localizzativi dimensionali e morfotipologici con particolare attenzione alla salvaguardia delle invarianti strutturali del PS, i valori paesaggistici del PIT e del PTCP
		A.2		Le modifiche introdotte negli articoli per lo sviluppo sostenibile e il risparmio energetico forniscono criteri localizzativi dimensionali e morfotipologici,con particolare attenzione alla salvaguardia delle invarianti strutturali del PS, i valori paesaggistici del PIT e del PTCP
		A.3		La tutela del centro storico e della viabilità viene manutenuta attraverso i criteri di salvaguardia delle

Copia informatica per consultazione

				invarianti strutturali del PS, i valori paesaggistici del PIT e del PTCP
		B.1		Le modifiche cartografiche non incidono sui disposti di direttiva.
		B.2		

Copia informatica per consultazione

Obiettivo P.I.T.	Direttiva P.I.T.	Obiettivo Variante	Verifica motivata di coerenza	
OBIETTIVO 2 Tutelare e salvaguardare gli elementi di carattere naturalistico di pregio paesaggistico, costituiti dalle peculiari forme erosive e dalle significative emergenze geomorfologiche e naturalistiche.	2.1 - tutelare le forme erosive residue (calanchi e balze) con particolare riferimento ai Calanchi di Casale (colline plioceniche ad Est di Certaldo), e al sistema di Calanchi di Iano, situati nell'alta val d'Era escludendo gli interventi antropici suscettibili di alterarne le caratteristiche geomorfologiche	**A.1**		Il Piano non interessa questo quadrante territoriale
		A.2		
		A.3		
		B.1		
		B.2		
	2.2 - salvaguardare gli ambienti carsici della Collina Calcarea (di cui alla carta dei Sistemi Morfogenetici), con particolare riferimento alle aree ad ovest di San Gimignano e a sud di Colle Val d'Elsa (Montagnola senese), a cui soggiace un sistema di acquiferi di importanza strategica a livello regionale, evitando processi di impermeabilizzazione delle superfici di ricarica delle falde	**A.1**		Le modifiche introdotte negli articoli per il territorio agricolo forniscono criteri localizzativi dimensionali e morfotipologici, con particolare attenzione alla salvaguardia delle invarianti strutturali del PS, i valori paesaggistici del PIT e del PTCP
		A.2		Le modifiche introdotte negli articoli per lo sviluppo sostenibile e il risparmio energetico forniscono criteri localizzativi dimensionali e morfotipologici,con particolare attenzione alla salvaguardia delle invarianti strutturali del PS, i valori paesaggistici del PIT e del PTCP
		A.3		L'obiettivo della variante non incide sull'Obiettivo di PIT
		B.1		
		B.2		
	2.3 salvaguardare gli	**A.1**		Il Piano non interessa questo

Copia informatica per consultazione

	affioramenti ofiolitici e gli habitat di interesse conservazionistico ad essi associati sui versanti tra Pievescola e Collato, nelle alte valli dei torrenti Casciani, Egola e Carfalo, nell'alto bacino dell'Era, anche attraverso il miglioramento della sostenibilità delle locali attività estrattive;	**A.2**		quadrante territoriale
		A.3		
		B.1		
		B.2		
	2.4 - tutelare gli ecosistemi fluviali di maggiore interesse naturalistico con particolare riferimento all'ANPIL "Parco fluviale dell'alta Val d'Elsa", all'alto corso del fiume Cecina, ai torrenti Sellate, Foci, Carfalo (ANPIL "Alta Valle del Torrente Carfalo") e a tratti dei corsi dei torrenti Pesa, Virginio, Orme ed Egola, ai borri situati nell'alto bacino dell'Era, al Botro del Conio e quelli che scendono dai rilievi di Castelvecchio e San Gimignano, quali i borri delle Terribbie, degli Imbotroni e di Castelvecchio, nonché alle piccole aree umide naturali presenti lungo le sponde dei corsi d'acqua;	**A.1**		Le modifiche introdotte negli articoli per il territorio agricolo non incidono negativamente sulla direttiva
		A.2		Le modifiche introdotte negli articoli per lo sviluppo sostenibile e il risparmio energetico non incidono negativamente sulla direttiva
		A.3		La tutela del centro storico e della viabilità non incidono negativamente sulla direttiva
		B.1		Le modifiche cartografiche non incidono sui disposti di direttiva.
		B.2		
	2.5 - tutelare gli ecosistemi forestali attuando la gestione forestale sostenibile, con particolare riferimento alla tutela delle importanti formazioni eterotopiche e abissali della Valle del Carfalo e del Borro di Castelvecchio, alla conservazione dei castagneti da frutto della Montagnola Senese e al miglioramento della qualità complessiva dei boschi di Iano;	**A.1**		Le modifiche non incidono sui disposti di direttiva.
		A.2		
		A.3		
		B.1		
		B.2		
	2.6 - tutelare le aree interessate da fenomeni di geotermalismo in particolare nelle zone di Gambassi Terme, Iano e Gracciano (località Le Caldane).	**A.1**		Le modifiche non incidono sui disposti di direttiva.
		A.2		
		A.3		
		B.1		
		B.2		

Copia informatica per consultazione

Obiettivo P.I.T.	Direttiva P.I.T.	Obiettivo Variante	Verifica motivata di coerenza	
OBIETTIVO 3 Tutelare, riqualificare e valorizzare i caratteri identitari del paesaggio collinare, costituito da emergenze storiche e urbanistico-architettoniche, dalla struttura insediativa di lunga durata improntata sulla regola morfologica di crinale e sul sistema della fattoria appoderata, strettamente legata al paesaggio agrario, e dalle aree a pascolo.	3.1 - mantenere la leggibilità del sistema dei centri storici sorti in posizione strategica rispetto alla via Francigena e la leggibilità della struttura insediativa di crinale, evitando nuove espansioni che ne alterino l'integrità morfologica e percettiva dei nuclei storici e del paesaggio	**A.1**		Le modifiche introdotte negli articoli per il territorio agricolo forniscono criteri localizzativi dimensionali e morfotipologici, con particolare attenzione alla salvaguardia dei crinali e dei criteri progettuali atti a minimizzare l'impatto paesaggistico dei nuovi insediamenti tramite PAPMAA
		A.2		Le modifiche introdotte negli articoli per lo sviluppo sostenibile e il risparmio energetico forniscono criteri localizzativi dimensionali e morfotipologici,con particolare attenzione alla salvaguardia dei crinali e dei criteri progettuali atti a minimizzare l'impatto paesaggistico
		A.3		Le norme relative ai centri storici, con particolare riferimento al centro storico di San Gimignano, forniscono puntuali limitazioni ai fini della presente direttiva, oltre ai livelli di tutela sovraordinata (PS, PTCP, PIT/PPR)
		B.1		Le modifiche introdotte forniscono criteri localizzativi dimensionali e morfotipologici,con particolare attenzione alla salvaguardia dei crinali e dei criteri progettuali atti a minimizzare l'impatto paesaggistico
		B.2		
	3.2 - tutelare la maglia e la struttura insediativa storica caratteristica del sistema villa-fattoria mantenendo le relazioni funzionali e paesaggistiche tra edilizia rurale e sistemi produttivi agrari, privilegiando il riuso in funzione di attività	**A.1**		Le modifiche introdotte negli articoli per il territorio agricolo forniscono criteri localizzativi dimensionali e morfotipologici, con particolare attenzione alla salvaguardia delle invarianti di cui alla presente direttiva

Copia informatica per consultazione

	connesse all'agricoltura	**A.2**		Le modifiche introdotte negli articoli sulla disciplina per lo sviluppo sostenibile e il risparmio energetico sono ideate sulla base della razionalizzazione dei criteri localizzativi
		A.3		Le modifiche introdotte forniscono criteri localizzativi dimensionali e morfotipologici,con particolare attenzione alla salvaguardia delle invarianti di cui alla presente direttiva
		B.1		
		B.2		
	3.3 - tutelare e salvaguardare l'integrità percettiva della "cit - tà turrita" di San Gimignano con le Torri e il Castello e i suoi rapporti figurativi con il paesaggio agrario circostante, in quanto testimonianza unica ed elemento fortemente identi - tario di eccezionale valore paesaggistico, conservandone lo skyline ed evitando lo scivolamento delle nuove espansioni lungo i pendii	**A.1**		Le modifiche introdotte forniscono criteri localizzativi dimensionali e morfotipologici,con particolare attenzione alla salvaguardia delle invarianti di cui alla presente direttiva. In particolare: ● Viene mantenuto invariato il corpus di tutela del centro storico e delle relative visuali, andando chirurgicamente a razionalizzare quei pochi interventi già disciplinati dal vigente POC in un'ottica di eliminazione di dubbi interpretativi o "vuoti" normativi, stante la particolare importanza di rapporto visivo-percettivo tra la "città turrita" e la campagna sangimignanese. ● Non si determinano previsioni o localizzazioni lungo i pendii. ● I criteri di razionalizzazione degli interventi sul patrimonio edilizio esistente e su quello agricolo sono ideati in un'ottica di salvaguardia della percezione visiva, della qualità architettonica e del decoro, dando priorità all'integrità percettiva della "città turrita" e ai suoi rapporti figurativi con il paesaggio circostante. ● I criteri dimensionali
		A.2		
		A.3		
		B.1		
		B.2		

Copia informatica per consultazione

				e morfotipologici dei centri produttivi agricoli vengono razionalizzati in funzione di tutela del paesaggio e di quanto in direttiva, andando a richiedere procedure soggette a controllo urbanistico da parte di tutti gli Enti preposti alla tutela dei valori paesaggistici (c.f.r. criteri di valenza di piano attuativo per i P.A.P.M.A.A.)
	3.4 - tutelare le relazioni fra viabilità storica e supporto geomorfologico, assicurando che eventuali modifiche del tracciato stradale posto sulle dorsali mantengano una posizione di crinale e si adattino alla morfologia del terreno. Tutelare e riqualificare le relazioni tra viabilità storica e territorio agricolo mediante la conservazione o ricostituzione del corredo arboreo, dei manufatti minori, delle opere di sostegno	**A.1**		Le modifiche introdotte negli articoli per il territorio agricolo non incidono negativamente sulla direttiva
		A.2		Le modifiche introdotte negli articoli per lo sviluppo sostenibile e il risparmio energetico non incidono negativamente sulla direttiva
		A.3		La tutela del centro storico e della viabilità non incidono negativamente sulla direttiva
		B.1		Le modifiche cartografiche non incidono sui disposti di direttiva.
		B.2		
	3.5 - riqualificare i contesti interessati da fenomeni di semplificazione colturale e perdita degli assetti paesaggistici tradizionali, favorendo il mantenimento di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio	**A.1**		Le modifiche introdotte negli articoli per il territorio agricolo non incidono negativamente sulla direttiva
		A.2		Le modifiche introdotte negli articoli per lo sviluppo sostenibile e il risparmio energetico non incidono negativamente sulla direttiva
		A.3		La tutela del centro storico e della viabilità non incidono negativamente sulla direttiva
		B.1		Le modifiche cartografiche non incidono sui disposti di direttiva.
		B.2		
	3.6 - negli interventi di rimodellamento, soggetti ad autorizzazione idrogeologica ed	**A.1**		Le modifiche introdotte negli articoli per il territorio agricolo forniscono criteri atti alla

Copia informatica per consultazione

	incidenti sull'assetto idrogeomorfologico, prevedere, nel caso di modifiche sostanziali della maglia agraria, soluzioni coerenti (per forma e dimensione) con il contesto paesaggistico prevedendo altresì adeguate dotazioni ecologiche in grado di migliorarne i livelli di permeabilità			corretta progettazione delle trasformazioni della maglia agraria attraverso soluzioni coerenti per forma e dimensione con il contesto paesaggistico, prevedendo dotazioni ecologiche atte a garantire la permeabilità
		A.2		Le modifiche introdotte negli articoli per lo sviluppo sostenibile e il risparmio energetico non incidono negativamente sulla direttiva
		A.3		Le modifiche cartografiche non incidono sui disposti di direttiva.
		B.1		
		B.2		
	3.8 - nella progettazione di infrastrutture e altri manufatti permanenti di servizio alla produzione anche agricola, perseguire la migliore integrazione paesaggistica e idrogeologica, valutando la compatibilità con la morfologia dei luoghi, evitando soluzioni progettuali monumentali o che creino degli effetti di "fuori scala" rispetto al contesto paesaggistico; favorendo localizzazioni che limitino ove possibile gli interventi di sbancamento, non interferiscano visivamente con gli elementi del sistema insediativo storico e non coincidano con porzioni di territorio caratterizzate da elevata intervisibilità (linee di crinale, sommità di poggi); progettando le opere in modo da prevenire effetti di impermeabilizzazione al fine di garantire l'alimentazione delle falde acquifere	**A.1**		Le modifiche introdotte forniscono criteri localizzativi dimensionali e morfotipologici,con particolare attenzione alla salvaguardia delle invarianti di cui alla presente direttiva. In particolare: ● Vengono forniti criteri progettuali per la realizzazioni di nuovi centri produttivi agricoli (cantine, frantoi, mulini, etc) atti a minimizzare l'impatto paesaggistico e a evitare soluzioni monumentali. Si parla infatti di soluzioni in via prioritaria ipogee. ● I criteri di razionalizzazione degli interventi sul patrimonio edilizio esistente e su quello agricolo sono ideati in un'ottica di salvaguardia della percezione visiva, della qualità architettonica e del decoro, dando priorità all'integrità percettiva della "città turrita" e ai suoi rapporti figurativi con il paesaggio circostante. I criteri dimensionali e morfotipologici dei centri

Copia informatica per consultazione

				produttivi agricoli vengono razionalizzati in funzione di tutela del paesaggio e di quanto in direttiva, andando a richiedere procedure soggette a controllo urbanistico da parte di tutti gli Enti preposti alla tutela dei valori paesaggistici (c.f.r. criteri di valenza di piano attuativo per i P.A.P.M.A.A.)
		A.2		Le modifiche introdotte forniscono criteri localizzativi dimensionali e morfotipologici,con particolare attenzione alla salvaguardia delle invarianti di cui alla presente direttiva.
		A.3		Le modifiche introdotte forniscono particolare attenzione alla salvaguardia delle invarianti di cui alla presente direttiva.
		B.1		Le modifiche cartografiche non incidono sui disposti di direttiva.
		B.2		
	3.9 - favorire il potenziamento di una rete di fruizione lenta del territorio, valorizzando viabilità minore e sentieri esistenti, compresi i percorsi di fondovalle, e qualificando nuclei storici e borghi rurali come nodi e punti di sosta di un sistema di itinerari.	**A.1**		Le modifiche non incidono sui disposti di direttiva.
		A.2		
		A.3		
		B.1		
		B.2		

Copia informatica per consultazione

Verifiche con la disciplina di vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs 42(2004, comma 1 lett. d) pubblicato con D.M. del 25/03/1965 in G.U. n. 97 del 1965del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico Regionale (PIT/PPR)

La disciplina dà applicazione al Codice per l'individuazione del vincolo paesaggistico di cui trattasi, avente denominazione *Zona circostante il centro monumentale del comune di San Gimignano* con la seguente motivazione *(…..) la zona predetta ha notevole interesse pubblico perché con la sua varia e caratteristica vegetazione circostante il singolarissimo ambiente della "città turrita" forma una serie di quadri naturali di singolare bellezza godibili da numerosi punti di vista accessibili al pubblico.*

Ai fini della verifica con i disposti della Scheda suddetta, si procede attraverso un confronto motivato tra gli obiettivi della della presente variante - i quali, come detto, fungono da corollario per le singole modifiche operate nei vari articoli delle NTA – e quelli alla base della scheda d'ambito, comprensivi delle correlate direttive.

Si individuano pertanto, in funzione delle direttive PIT sopra citate, tre correlazioni possibili con la presente variante:

COERENTE NON COERENTE NON PERTINTENTE

Si procede pertanto come segue

Copia informatica per consultazione

Obettivo disciplina di vincolo	Direttiva della disciplina di vincolo	Obiettivo Variante	Verifica motivata di coerenza	
1.a.1.Mantenere i caratteri geomorfologici delle colline di San Gimignano con particolare riguardo al contenimento e alla riduzione del dissesto idrogeologico.	1.b.1. Gli enti territoriali e i soggetti pubblici negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a: - favorire interventi di conservazione e di protezione dal dissesto idrogeologico;- mantenere la fisionomia ancora leggibile dei versanti e dei fondovalle compresi nell'area	**A.1**		Le modifiche introdotte negli articoli per il territorio agricolo forniscono criteri localizzativi dimensionali e morfotipologici, con particolare attenzione alla salvaguardia dei crinali e dei criteri progettuali atti a minimizzare l'impatto paesaggistico dei nuovi insediamenti tramite PAPMAA
		A.2		Le modifiche introdotte negli articoli per lo sviluppo sostenibile e il risparmio energetico forniscono criteri localizzativi dimensionali e morfotipologici,con particolare attenzione alla salvaguardia dei crinali e dei criteri progettuali atti a minimizzare l'impatto paesaggistico
		A.3		Le norme relative ai centri storici non impattano negativamente sulla direttiva.
		B.1		Le modifiche introdotte non impattano negativamente sulla direttiva.
		B.2		

Copia informatica per consultazione

2.a.1. Conservare gli agroecosistemi tradizionali. 2.a.2. Conservare il caratteristico rapporto tra ambienti forestali ed agroecosistemii 2.a.3. Aumentare i livelli di qualità e maturità degli ecosistemi	2.b.1. Gli enti territoriali e i soggetti pubblici negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a: - incentivare il mantenimento/recupero degli agroecosistemi tradizionali. - individuare soglie di trasformabilità dell'infrastrutturazione ecologica, anche sulla base della struttura agraria riconosciuta dal piano; - programmare una gestione selvicolturale di tipo naturalistico finalizzata alla conservazione degli ecosistemi forestali, delle emergenze	**A.1**		Le modifiche introdotte non impattano negativamente sulla direttiva.
		A.2		
		A.3		
		B.1		

Copia informatica per consultazione

forestali. 2.a.4. Tutelare il reticolo idrografico minore, la vegetazione ripariale e l'integrità degli ecosistemi torrentizi.	vegetazionali, nonché alla difesa da incendi e fitopatologie;- Individuare e tutelare gli spazi di pertinenza dei corsi d'acqua, anche mediante mantenimento degli incolti;- individuare gli elementi vegetali del paesaggio agrario (siepi, filari alberati, boschetti, ecc.) al fine di mettere in atto intervento di loro nuova realizzazione e di miglioramento paesaggistico e	**B.2**		

Copia informatica per consultazione

Obettivo disciplina di vincolo	Direttiva della disciplina di vincolo	Obiettivo Variante	Verifica motivata di coerenza	
3.a.1. Tutelare il centro murato di San Gimignano e l'intorno territoriale ad esso adiacente, mantenendo la leggibilità dell'impianto morfologico e le relazioni figurative tra l'insediamento storico e il rispettivo intorno territoriale, i caratteri storico-architettonici del patrimonio edilizio, al fine di salvaguardarne l'integrità storico-culturale, la percezione visiva e la valenza identitaria.3.a.2. Conservare l'integrità dell'impianto urbanistico e architettonico del centro storico di San Gimignano e del basamento collinare, che trova il suo indissolubile completamento nell'insediamento medievale, costituendo un insieme di alto valore iconografico che emerge sul paesaggio rurale.3.a.3. Garantire che gli interventi di trasformazione edilizia non compromettano la leggibilità -	3.b.1. Gli enti territoriali e i soggetti pubblici negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:- individuare, anche sulla base delle indicazioni del Piano paesaggistico, il centro murato di San Gimignano e ilsuo basamento collinare, caratterizzato dalla presenza di olivet- individuare il relativo intorno territoriale, da intendersi quale area fortemente interrelata al bene medesimo, sul piano morfologico, percettivo, identitario e storicamente su quello funzionale- riconoscere i caratteri morfologici (struttura urbana storica) e storico-architettonici di San Gimignano, nelle loro relazioni con il contesto paesaggistico, nonché gli spazi urbani di fruizione collettiva;- definire i margini dell'insediamento, quale limite percepibile rispetto al territorio rurale, al fine di qualificare gli interventi ed evitare che le nuove espansioni erodano l'integrità degli assetti figurativi del paesaggio agrario di valore;- individuare zone di compromissione relative ad addizioni ed espansioni edilizie non correttamente inserite nel contesto e a elementi di disturbo delle visuali da e verso il centro storico; individuare i	**A.1**		Le modifiche introdotte negli articoli per il territorio agricolo forniscono criteri localizzativi dimensionali e morfotipologici, senza intaccare quanto in direttiva, ovvero mantenendo ben definiti gli elementi percettivi identitari, mantenendo invariati i margini degli insediamenti, i coni visivi e tutti gli aspetti legati alla presente direttiva.
		A.2		Le modifiche introdotte negli articoli per lo sviluppo sostenibile e il risparmio energetico forniscono criteri localizzativi dimensionali e morfotipologici,senza intaccare quanto in direttiva, ovvero mantenendo ben definiti gli elementi percettivi identitari, mantenendo invariati i margini degli insediamenti, i coni visivi e tutti gli aspetti legati alla presente direttiva.
		A.3		Le norme relative ai centri storici non impattano negativamente sulla direttiva.
		B.1		Le modifiche introdotte non impattano negativamente sulla direttiva.
		B.2		

Copia informatica per consultazione

riconoscibilità della forma e l'immagine della città storica , nonché gli elementi strutturanti il paesaggio, assicurino qualità architettonica e rappresentino progetti di integrazione paesaggistica	coni visivi che si aprono da e verso la città storica, con particolare riguardo alle visuali prospettichesul paesaggio rurale apprezzabili dal centro murato e dai tracciati viari.- individuare le zone di massima visibilità, intese quali aree di forte rilevanza visiva. 3.b.2. Definire strategie, misure e regole /discipline volte a:- orientare gli interventi di trasformazione e manutenzione del patrimonio edilizio verso la conservazione dei caratteri morfologici, architettonici, cromatici e tipologici storici;- assicurare la compatibilità delle forme del riuso con la tipologia edilizia degli edifici di valore storico;- conservare e recuperare l'integrità della cinta muraria e dei corredi funzionali e decorativi ad essa connessi, anche attraverso la salvaguardia e riqualificazione del sistema degli orti, giardini, spazi aperti e vie di accesso; - mantenere le colture di olivo presenti nel basamento collinare del centro storico di San Gimignano e conservare l'insieme degli elementi fisici e vegetazionali che compongono il disegno del suolo, che, per gli stretti legami funzionali con l'insediamento, costituiscono assetti figurativi significativi dal punto di vista percettivo, culturale, storico e dell'identità collettiva; - orientare gli interventi nell'intorno territoriale, verso la conservazione dei caratteri di matrice			

Copia informatica per consultazione

	storica e delle relazioni percettive tra l'insediamento storico e il contesto paesaggistico (rilevanza del basamento collinare), garantendo coerenza e continuità con i valori espressi dal paesaggio contermine anche attraverso la riqualificazione del sistema delle percorrenze dolci tra l'insediamento storico e il suo contesto; - privilegiare e incentivare il mantenimento di funzioni pubbliche e/o di interesse pubblico negli spazi urbani (luoghi identitari) anche al fine di garantirne la fruizione collettiva alle comunità locali ; - garantire la qualità e la coerenza dei sistemi di arredo urbano rispetto ai caratteri del centro storico; - limitare all'interno delle aree di massima visibilità trasformazioni morfologiche ed edilizie prevedendo per quelle ammissibili una valutazione di impatto visivo; - orientare gli interventi alla riqualificazione dell'immagine della città e degli elementi significativi del paesaggio circostante, in particolare al recupero e riqualificazione delle aree interessate dalla presenza di manufatti incongrui per tipologia, dimensione e caratteri formali; - limitare i processi di urbanizzazione, orientando quelli ammissibili, verso interventi coerenti e compatibili con il contesto in cui si inseriscono, sia sul piano delle forme			

Copia informatica per consultazione

	architettoniche che della qualità insediativa, garantendo l'integrità morfologica ed estetico percettiva del centro storico, la conservazione e qualificazione dei margini urbani, valutandone la dimensione in relazione alla consistenza e alle relazioni dimensionali dell'insediamento storico esistente; - assicurare il mantenimento delle aree libere e a verde che qualificano il tessuto urbano storico conservandone i caratteri tradizionali, la consistenza e la qualità urbana, nonché quelle rurali situate a margine dell'edificato storico in stretta relazione funzionale e percettiva con lo stesso; - evitare lo sfrangiamento del tessuto attraverso il recupero della forma compiuta dei fronti urbani; - non compromettere la qualità estetico-percettiva delle visuali da e verso la "città storica", con particolare attenzione alla salvaguardie valorizzazione degli spazi pubblici e dei viali di accesso, assicurando la tutela dei varchi visuali inedificati esistenti; - impedire saldature lineari di sistemi insediativi storicamente distinti e previsioni di nuova edificazione che possano competere gerarchicamente e visivamente con l'aggregato storico; - assicurare la qualità progettuale degli interventi con linguaggi architettonici che interpretino i caratteri			

Copia informatica per consultazione

	paesaggistici del contesto, con particolare attenzione: - al corretto dimensionamento dell'intervento in rapporto alla consistenza dell'insediamento storico; - alla qualità del disegno d'insieme del nuovo intervento in rapporto alla tradizionale tipologia dell'edificato storico; - all'armonioso rapporto e alla contestuale integrazione del progetto con gli elementi di valore naturalistico, ambientale, paesaggistico, testimoniale ed identitario presenti; - garantire qualità insediativa anche attraverso un'articolazione equilibrata tra costruito e spazi aperti ivi compresi quelli di fruizione collettiva;			

Copia informatica per consultazione

Obettivo disciplina di vincolo	Direttiva della disciplina di vincolo	Obiettivo Variante	Verifica motivata di coerenza	
3.a.4. Tutelare gli edifici, i complessi architettonici e i manufatti di valore storico, architettonico e tipologico, quali pievi, abbazie, conventi, ed edifici specialistici, ivi inclusa l'edilizia rurale.	3.b.3. Riconoscere : - i caratteri morfologici, tipologici, architettonici che contraddistinguono gli edifici e i complessi monumentali di valore storico-paesaggistico; - le aree di pertinenza paesaggistica da intendersi quali aree fortemente interrelate al bene medesimo sul piano morfologico, percettivo e storicamente su quello funzionale. 3.b.4. Definire strategie, misure e regole /discipline volte a: - orientare le trasformazioni, compresa la manutenzione, verso laconservazione dei caratteri morfologici, tipologici, architettonici, storici e identitari, appartenenti alla consuetudine dei luoghi e incrementando il livello di qualità là dove sussistono situazioni di degrado; - assicurare la compatibilità tra forme del riuso, destinazioni d'uso e caratteri tipologici degli edifici e delle aree di pertinenza; - assicurare il corretto uso delle aree pertinenziali, disciplinando la realizzazione di garages, tettoie, recinzioni e schermature, la sistemazione della viabilità di servizio e l'impianto di vegetazione arborea, al fine di evitare rilevanti cesure con il territorio agricolo	**A.1**		Tutte le modifiche introdotte negli articoli della variante operano senza intaccare quanto in direttiva.
		A.2		
		A.3		
		B.1		
		B.2		

Copia informatica per consultazione

Obettivo disciplina di vincolo	Direttiva della disciplina di vincolo	Obiettivo Variante	Verifica motivata di coerenza	
3.a.5. Conservare i percorsi della viabilità storica quali elementi di connessione tra insediamenti, beni culturali ed il territorio aperto	3.b.5. Riconoscere i percorsi della viabilità storica, i relativi caratteri strutturali/tipologici (gerarchie, giacitura, tracciato), le opere d'arte (quali muri di contenimento, ponticelli) e le dotazioni vegetazionali di corredo di valore storico-tradizionale quali elementi fondamentali di caratterizzazione del paesaggio. 3.b.6. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a: - limitare, su tracciati di particolare visibilità e valore storico, gli interventi di adeguamento, circonvallazioni, innesti sul tracciato storico ecc., nonché la localizzazione di impianti di distribuzione carburante; - conservare, anche per gli eventuali interventi di cui sopra, i caratteri strutturali/tipologici, le opere d'arte e i manufatti di corredo di valore storico-tradizionale, le relazioni storiche funzionali tra i tracciati, le emergenze architettoniche/insediamenti da essi connessi (pievi, ville, corti, monasteri, borghi,…) e i luoghi aperti; - valorizzare la viabilità minore, le strade vicinali, poderali ecampestri, i sentieri	**A.1**		Tutte le modifiche introdotte negli articoli della variante operano senza intaccare quanto in direttiva.
		A.2		
		A.3		
		B.1		
		B.2		

Copia informatica per consultazione

Obiettivo disciplina di vincolo	Direttiva della disciplina di vincolo	Obiettivo Variante	Verifica motivata di coerenza	
3.a.6. Mantenere, recuperare e valorizzare la via Francigena e le relative opere e manufatti storici che in quanto elementi rappresentativi della rete di fruizione storica del territorio, salvaguardando altresì le relazioni con il contesto paesaggistico ed individuando azioni compatibili e mirate all'accrescimento della fruizione.	3.b.7. adeguare i propri piani con il tracciato della via Francigena così come determinato da Ministero per i Beni culturali (MiBAC),fatta salva la possibilità motivata di adottare varianti ,sulla base di documentazione storica, a tale percorso ufficiale secondo le procedure stabilite; 3.b.8. individuare e riconoscere i caratteri strutturali/tipologici e le opere d'arte connesse; 3.b.9. individuare il sistema degli edifici specialistici (pievi, stazioni di posta, ricoveri di pellegrini, ostelli, …) connessi e funzionali al tracciato. 3.b.10. Definire strategie, misure e regole /discipline volte a: - adottare azioni mirate all'inserimento della via Francigena nella Rete Escursionistica Toscana (R.E.T.) di cui alla L.R.n.17/1998; - riqualificare i tratti dove il tracciato storico coincide con la viabilità carrabile contemporanea prevedendo sistemazioni coerenti con il significato della Via ed eventuali percorsi alternativi per la fruizione; - definire criteri, modalità e limiti per eventuali interventi di adeguamento del tracciato esistente, che dovranno comunque mantenere i caratteri strutturali-tipologici, le opere d'arte ed i manufatti di corredo di valore storico-	**A.1** **A.2** **A.3** **B.1** **B.2**		Tutte le modifiche introdotte negli articoli della variante operano senza intaccare quanto in direttiva.

Copia informatica per consultazione

	tradizionale; - evitare la localizzazione, lungo il tracciato della via Francigena di strutture incongruenti e squalificanti rispetto al valore simbolico riconosciuto anche attraverso l'individuazione di adeguati ambiti di rispetto territoriale;			

Copia informatica per consultazione

Obettivo disciplina di vincolo	Direttiva della disciplina di vincolo	Obiettivo Variante	Verifica motivata di coerenza	
3.a.7. Mantenere gli assetti figurativi del paesaggio agrario tradizionale caratterizzato dalla presenza colture arboree di impianto tradizionale (oliveti) cui si affiancano piccoli appezzamenti a coltura promiscua, che associano filari di vite a olivi e alberi da frutto, salvaguardandone le relazioni storicamente consolidate di tipo funzionale e percettivo con l'insediamento storico di crinale. 3.a.8. Tutelare e recuperare i paesaggi agrari e le loro componenti strutturanti al fine di assicurare il mantenimento dell'identità storica. 3.a.9. Tutelare il patrimonio rurale sparso o aggregato di valore storico-tipologico nonché le relazioni spaziali-funzionali con le aree e gli spazi pertinenziali	3.b.11. Riconoscere, anche sulla base delle indicazioni del Piano paesaggistico, la struttura consolidata del paesaggio agrario quale esito dell'interazione tra caratteri idrogeomorfologici, insediativi e colturali, alla quale sono associate forme e modalità di gestione agricola. Con particolare riferimento a: - la maglia agraria, letta rispetto alla sua dimensione, alla rete della viabilità poderale e interpoderale, al grado di infrastrutturazione ecologica di valenza paesaggistica(siepi, filari, alberi isolati, formazioni vegetali di corredo); - le residue sistemazioni idraulico-agrarie (ciglionamenti, lunette, terrazzamenti, acquidocci, scoline, fossi, ...), con particolare riferimento a quelle ancora funzionanti; - le relazioni storicamente consolidate tra paesaggio agrario e insediamento, in particolare la relazione morfologico-percettiva funzionale tra il centro storico di San Gimignano e paesaggio agrario; - gli assetti colturali. 3.b.12. Individuare le aree caratterizzate dalla permanenza di assetti agrari tradizionali. 3.b.13. Riconoscere: - il patrimonio edilizio rurale sparso o aggregato di valore storico, tipologico e architettonico; - il sistema delle relazioni	**A.1**		Le modifiche introdotte negli articoli per il territorio agricolo forniscono criteri localizzativi dimensionali e morfotipologici, con particolare attenzione alla salvaguardia dei crinali e dei criteri progettuali atti a minimizzare l'impatto paesaggistico dei nuovi insediamenti tramite PAPMAA
		A.2		Le modifiche introdotte negli articoli per lo sviluppo sostenibile e il risparmio energetico forniscono criteri localizzativi dimensionali e morfotipologici,con particolare attenzione alla salvaguardia dei crinali e dei criteri progettuali atti a minimizzare l'impatto paesaggistico
		A.3		Tutte le modifiche introdotte negli articoli della variante operano senza intaccare quanto in direttiva.
		B.1		Tutte le modifiche introdotte negli articoli della variante operano senza intaccare in modo peggiorativo quanto in direttiva.
		B.2		Tutte le modifiche introdotte negli articoli della variante operano senza intaccare in modo peggiorativo quanto in direttiva.

Copia informatica per consultazione

	(gerarchiche, funzionali, percettive) tra ville padronali, case coloniche, viabilità storica e la campagna. 3.b.14. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a: - promuovere e incentivare le attività agricole, quali pratiche di conservazione e miglioramento del paesaggio e dell'ambiente rurale; - definire gli interventi di conservazione e miglioramento del paesaggio e dell'ambiente rurale finalizzati al mantenimento dei caratteri di valore paesaggistico espressi dall'area di vincolo, da attuarsi anche dell'ambito dei PAPMAA (Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale); - mantenere gli assetti figurativi del paesaggio agrario tradizionale (la struttura consolidata del paesaggio agrario di impianto tradizionale di interesse storico) in particolare in ambito collinare anche in funzione della regimazione idrogeologica dei versanti; - individuare soglie di trasformabilità dell'infrastrutturazione ecologica, anche sulla base della struttura agraria riconosciuta dal piano; - mantenere, nei contesti storicamente caratterizzati da varietà colturale il mosaico agrario; - definire soglie di trasformabilità degli agroecosistemi tradizionali in vigneti			

Copia informatica per consultazione

	specializzati al fine di conservare i valori paesaggistici e naturalistici dei luoghi; - incentivare il mantenimento delle colture tradizionali con particolare riferimento agli oliveti a cui si affiancano piccoli appezzamenti a coltura promiscua; - promuovere l'adozione di pratiche e gestioni agricole che limitino il rimodellamento della configurazione orografica preesistente (livellamenti), nonché l'utilizzo di tecniche di fertirrigazione che possano alterare in maniera significativa l'aspetto esteriore dei luoghi; - gestire le trasformazioni edilizie assicurando il mantenimento della relazione spaziale funzionale e percettiva tra insediamento (piccolo nucleo di crinale o di poggio, villa fattoria) e paesaggio agrario circostante, storicamente strutturante il contesto territoriale e la conservazione dell'impianto tipologico e architettonico, l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con la tipologia storica di riferimento; - mantenere in presenza di un resede originario la caratteristica unità tipologica, conservando i manufatti accessori di valore storico-architettonico; - recuperare i complessi e i fabbricati agricoli storici in stato di degrado; - evitare che la monofunzionalizzazione di tipo turistico di edifici, aggregati e nuclei rurali inclusi i consistenti			

Copia informatica per consultazione

	contesti agrari comporti l'allontanamento delle comunità locali dai luoghi pubblici o fruizione pubblica del paesaggio			

Copia informatica per consultazione

Obettivo disciplina di vincolo	Direttiva della disciplina di vincolo	Obiettivo Variante	Verifica motivata di coerenza	
4.a.1. Conservare l'integrità percettiva, la riconoscibilità e la leggibilità del centro murato di San San Gimignano, quale emergenza storica e urbanistica di alto valore iconografico, l'integrità percettiva delle mura duecentesche e del singolarissimo ambiente della "città turrita", che emerge visivamente tra i rilievi collinari più bassi dominando visivamente gran parte della valle. 4.a.2. Salvaguardare e valorizzare le visuali panoramiche che si aprono verso la campagna circostante dal centro storico e dai tracciati di crinale. In particolare le visuali dalla strada Cortennano – Montagnana - Casale verso il crinale Monte Oliveto - San Gimignano; quelle dalla strada provinciale per Ulignano verso Paterna – Strada – Belvedere; quelle dalla strada provinciale per Santa Lucia verso San Gimignano - Pietrafitta. 4.a.3. Tutelare l'elevato valore paesaggistico del Poggio di Montemassi come luogo di belvedere da cui si gode di ampie visuali sul territorio agricolo circostante. 4.a.4. Tutelare il paesaggio notturno, in quanto conserva, per buona parte, un basso inquinamento luminoso.	4.b.1. Individuare e riconoscere: - i tracciati, i principali punti di vista (belvedere) e le visuali panoramiche (fondali, fulcri, coni e bacini visivi, quali ambiti ad alta intervisibilità), verso la pianura dell'Elsa e le colline circostanti il nucleo di San Gimignano, connotati da un elevato valore estetico-percettivo; - i punti di vista (belvedere) di interesse panoramico accessibili al pubblico presenti lungo la viabilità principale (in particolare dalla strada Cortennano – Montagnana – Casale, dalla strada che conduce a Ulignano e dalla strada per Santa Lucia), e all'interno dell'insediamento storico; - riconoscere e tutelare le linee di crinale prevedendo adeguati ambiti di rispetto. 4.b.2. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a: - salvaguardare e valorizzare i tracciati che presentano elevati livelli di panoramicità e le visuali che si aprono dai punti di belvedere accessibili al pubblico; - salvaguardare e, ove necessario, recuperare l'integrità visiva della cinta muraria, garantendo il mantenimento degli assetti vegetazionali di matrice storica; - escludere la realizzazione di nuovi	**A.1**		Tutte le modifiche introdotte negli articoli della variante operano senza intaccare in modo peggiorativo quanto in direttiva.
		A.2		
		A.3		
		B.1		
		B.2		

Copia informatica per consultazione

	impianti da golf, per il forte impatto visivo che queste strutture comportano (green, piazzole, nuove volumetrie , rimodellazione della morfologia dei luoghi, annullamento della maglia agraria e della struttura sulla quale si fonda) sui valori storico-iconografici di questi paesaggi; - pianificare e razionalizzare il passaggio delle infrastrutture tecnologiche (impianti per telefonia, sistemi di trasmissione radio televisiva,…) al fine di evitare l'interferenza visiva con il valore estetico-percettivo del vincolo, anche mediante soluzioni tecnologiche innovative che consentano la riduzione dei dimensionamenti e la rimozione degli elementi obsoleti, privilegiando la condivisione delle strutture di supporto per i vari apparati dei diversi gestori; - prevedere opere volte all'attenuazione/integrazione degli effetti negativi sulla percezione dei contesti panoramici indotti da interventi edilizi e/o infrastrutturali; - evitare la realizzazione di nuovi depositi a cielo aperto al fine di non introdurre elementi di degrado, - regolare la localizzazione e realizzazione degli impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili, al fine di escludere l'impatto visivo degli stessi e non interferire con le visuali da e verso...(i centri e nuclei storici e le principali emergenze			

Copia informatica per consultazione

	architettoniche); - contenere l'illuminazione notturna nelle aree extra-urbane al fine di non compromettere la naturale percezione del paesaggio.			

Il Progettista
Arch. Samuele Tornesi

Copia informatica per consultazione

C O M U N E D I SAN GIMIGNANO

PROVINCIA DI SIENA

SERVIZIO URBANISTICA

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Sulla proposta n. 1349/2022 del SERVIZIO URBANISTICA ad oggetto: VARIANTE AL PIANO OPERATIVO COMUNALE VIGENTE. APPROVAZIONE DEFINITIVA AI SENSI DELL'ART. 19 DELLA L.R 65/2014 A SEGUITO DELLE MODIFICHE APPORTATE IN ESITO ALLA CONFERENZA PAESAGGISTICA DEL 21/12/2022. si esprime ai sensi dell’art.49, 1° comma del Decreto legislativo n. 267 del 18 agosto 2000, parere FAVOREVOLE in ordine alla regolarità tecnica.

28/12/2022

Sottoscritto dal Responsabile
(PERRONE VALENTINA)
con firma digitale

Copia informatica per consultazione

C O M U N E D I SAN GIMIGNANO

PROVINCIA DI SIENA

SETTORE SETTORE SERVIZI FINANZIARI, MOBILITA' E FARMACIA

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

Sulla proposta n. 1349/2022 ad oggetto: VARIANTE AL PIANO OPERATIVO COMUNALE VIGENTE. APPROVAZIONE DEFINITIVA AI SENSI DELL'ART. 19 DELLA L.R 65/2014 A SEGUITO DELLE MODIFICHE APPORTATE IN ESITO ALLA CONFERENZA PAESAGGISTICA DEL 21/12/2022. si esprime ai sensi dell’art. 49, 1° comma del Decreto legislativo n. 267 del 18 agosto 2000, parere FAVOREVOLE in ordine alla regolarita' contabile.

Note:

29/12/2022

Sottoscritto dal Responsabile
(GAMBERUCCI MARIO)
con firma digitale

Copia informatica per consultazione

COMUNE DI SAN GIMIGNANO
Provincia di Siena

Relazione di Pubblicazione

Delibera di Consiglio N. 87 del 29/12/2022

URBANISTICA

Oggetto: VARIANTE AL PIANO OPERATIVO COMUNALE VIGENTE. APPROVAZIONE DEFINITIVA AI SENSI DELL'ART. 19 DELLA L.R 65/2014 A SEGUITO DELLE MODIFICHE APPORTATE IN ESITO ALLA CONFERENZA PAESAGGISTICA DEL 21/12/2022. .

La su estesa delibera viene oggi pubblicata all’Albo Pretorio per quindici giorni consecutivi.

li, 30/12/2022

Il Responsabile della Pubblicazione
(GAMBERUCCI MARIO)
(Sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.)

Copia informatica per consultazione

COMUNE DI SAN GIMIGNANO
Provincia di Siena

Certificato di Esecutività

Deliberazione del Consiglio Comunale N. 87 del 29/12/2022

URBANISTICA

Oggetto: VARIANTE AL PIANO OPERATIVO COMUNALE VIGENTE. APPROVAZIONE DEFINITIVA AI SENSI DELL'ART. 19 DELLA L.R 65/2014 A SEGUITO DELLE MODIFICHE APPORTATE IN ESITO ALLA CONFERENZA PAESAGGISTICA DEL 21/12/2022. .

Si dichiara che la presente deliberazione è divenuta esecutiva decorsi 10 giorni dall'inizio della pubblicazione all'Albo Pretorio on-line di questo Comune.

Li, 12/01/2023

L'INCARICATO DELLA PUBBLICAZIONE
COPPOLA ELEONORA
(Sottoscritto digitalmente
ai sensi dell'art. 21 D.L.gs. n. 82/2005 e s.m.i.)

Copia informatica per consultazione

COMUNE DI SAN GIMIGNANO
Provincia di Siena

Certificato di Avvenuta Pubblicazione

Deliberazione di Consiglio Comunale N. 87 del 29/12/2022

Oggetto: VARIANTE AL PIANO OPERATIVO COMUNALE VIGENTE. APPROVAZIONE DEFINITIVA AI SENSI DELL'ART. 19 DELLA L.R 65/2014 A SEGUITO DELLE MODIFICHE APPORTATE IN ESITO ALLA CONFERENZA PAESAGGISTICA DEL 21/12/2022. .

Si dichiara l'avvenuta regolare pubblicazione della presente deliberazione all'Albo Pretorio on-line di questo Comune a partire dal 30/12/2022 per 15 giorni consecutivi, ai sensi dell'art 124 del D.lgs 18.08.2000, n. 267 e la contestuale comunicazione ai capigruppo consiliari ai sensi dell'art. 125 del D.lgs 18.08.2000, n. 267.

Li, 19/01/2023

L'INCARICATO DELLA PUBBLICAZIONE
COPPOLA ELEONORA
(Sottoscritto digitalmente
ai sensi dell'art. 21 D.L.gs. n. 82/2005 e s.m.i.)

Copia informatica per consultazione