

## **1** CONTENUTI, FINALITA' E AMBITO DI APPLICAZIONE

La presente normativa si configura come:

- a) Variante del Territorio Aperto del Comune di Sovicille di cui all'art. 1 comma 4 della L.R. 64/95 e successive modificazioni ed integrazioni, ovvero come costituzione di una normativa per le zone con esclusiva o prevalente funzione agricola, con esclusione dei centri abitati e di tutte le aree di pertinenza degli edifici schedati ai sensi della L.R. 59/80;
- b) parte integrante del Piano Regolatore Generale Comunale e delle sua normativa;
- c) specificazione della disciplina nelle aree individuate in detto P.R.G.C. con le dizioni *ambiti a parco storico-artistico naturale (art. 37)*, *ambiti a vincolo storico-artistico ambientale (art. 38)*, *aree di particolare interesse ambientale (art. 39)*, *aree di particolare valore storico e ambientale (art. 40)*, *aree produttive agricole di particolare interesse (art. 41)* di cui alle Norme Tecniche di Attuazione da considerare come zone con prevalente funzione agricola o con prevalente funzione agricola con valore ambientale così come evidenziato nella parte integrativa alla fase conoscitiva.
- d) specificazione delle *aree di rispetto stradale e verde di rispetto ambientale* (lettere *c* e *d* art.35 delle Norme di Attuazione del P.R.G. nelle zone del Territorio Aperto).
- e) specificazione della D.C.R. 296/98.

Attraverso uno studio storico, morfologico e funzionale il territorio è stato suddiviso in Ambiti territoriali di riferimento per la gestione delle risorse paesistiche a livello locale.

Rimangono esclusi dal presente strumento urbanistico: i centri abitati come da perimetrazione approvata dalla Regione Toscana con delibera 752/97, le aree per le attività produttive, l'aeroporto, il campeggio, le attività estrattive attive non graficizzate e la Riserva Naturale dell'Alto Merse.

La presente variante, rispettando quanto esplicitamente previsto dal P.T.C., tutela e valorizza le seguenti risorse paesistiche:

- il mantenimento e lo sviluppo sul territorio comunale delle attività agricole, sia quelle svolte a titolo principale e primario che quelle svolte a titolo complementare;
- la tutela del paesaggio come naturalmente e storicamente determinatosi in funzione di una sua completa fruizione da parte dei cittadini residenti e da parte di ospiti e visitatori occasionali;
- la tutela nella loro integrità le forme storiche di sistemazione del paesaggio agricolo e forestale di rilevanza ambientale e paesaggistica (tracciati viari, muri a secco, terrazzamenti, ciglionamenti, opere di sistemazione agraria, alberature), le colture tradizionali e in generale l'assetto d'insieme e l'articolazione tra superfici boscate e superfici coltivate;

- la tutela del rapporto storicamente instaurato tra insediamenti (patrimonio edilizio esistente) e territorio (sistema ambientale) per assicurare il mantenimento delle caratteristiche architettoniche degli edifici presenti nel territorio rurale costituenti memoria storica e salvaguardando i loro aspetto paesaggistici.

Inoltre, i principali obiettivi della presente normativa sono:

- individuazione di tutte le zone soggette a particolare vincolo al fine di salvaguardare l'ambiente e il paesaggio agrario;
- la disciplina degli annessi rurali e loro caratteristiche;
- la disciplina delle nuove abitazioni rurali
- individuazione degli interventi per la tutela e la valorizzazione ambientale da prevedere negli interventi sul patrimonio edilizio e nelle sistemazioni previste nei P.M.A.A.

Sono, comunque, da osservare le misure di salvaguardia nei termini e secondo le modalità disciplinate dagli atti regionali di programmazione e di indirizzo territoriale, come previsto dalla LR 5/95, nonché dal Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia.

La presente normativa, in riferimento a quanto emerso nella fase conoscitiva, estende a tutto il territorio comunale il contenuto di salvaguardia delle aree classificate b), c) e d) del Sistema delle Aree Protette in quanto gli interventi ammessi non comportano effetti ambientali negativi e rispettano la conservazione degli ecosistemi, in riferimento a quanto previsto dall'art. 81 del PIT e come specificato ai capi E ed F del PTC.

La presente disciplina, nell'ambito in cui opera, sostituisce gli artt. 35,37,38,39,40 e 41 delle N.T.A. del P.R.G.

Le aree all'interno dei perimetri della Schedatura del Patrimonio Edilizio Esistente ai sensi della L.R.59/80 fanno parte degli ambiti della presente normativa; gli interventi ammessi sono normati dalla schedatura medesima.

**Nelle aree ricadenti negli ambiti definiti in classe 1 e 2 di sensibilità per la vulnerabilità degli acquiferi individuati dalla tav. P01 del P.T.C., nonché nelle aree di salvaguardia di pozzi, sorgenti ed opere di captazione di acque destinate al consumo umano o all'uso termale, dovranno essere rispettati gli artt. A2, A3, A5, A8 delle Norme del P.T.C.**

**Sino all'approvazione del Piano Strutturale, nelle aree ricadenti nell'ambito del sistema regionale delle aree protette cat. b, c, d, gli interventi realizzabili sono limitati a quelli relativi alla ordinaria conduzione del fondo.**

## **2 GLI ELABORATI**

### *1 CARTOGRAFIA CATASTALE DEL COMUNE IN SCALA 1:10.000*

In tale cartografia si sono evidenziati i diversi ambiti territoriali di riferimento e le relative aree a normativa speciale, la perimetrazione degli ambiti di riqualificazione del paesaggio e le fasce di rispetto.

### *2 ELENCO DEGLI EDIFICI NON SOGGETTI A SCHEDATURA*

L'elenco di edifici extraurbani, con irrilevanti caratteri architettonici e ambientali del contesto nel quale sono inseriti, viene allegato con l'identificazione catastale. Tali edifici non sono meritevoli di schedatura ai sensi della L.R. 59/80, e vengono normati dalla presente disciplina all' art.24.

### *3 LA PRESENTE NORMATIVA*

### **3** DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI

*Ai fini della presente disciplina si definiscono i seguenti tipi di intervento:*

**Manutenzione ordinaria:** opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici, opere necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

**Manutenzione straordinaria:** opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici nonché per realizzare e integrare i servizi igienico sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari. Detti interventi non possono comportare modifiche della destinazione d'uso.

**Restauro e risanamento conservativo:** interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio ed a assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essa compatibili. Tali interventi comprendono il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio. Tali interventi comprendono altresì gli interventi sistematici, eseguiti mantenendo gli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo edilizio, volti a conseguire l'adeguamento funzionale degli edifici, ancorchè recenti.

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

Ai fini delle presenti norme le opere di ristrutturazione edilizia si suddividono nelle seguenti categorie:

- ristrutturazione edilizia tipo A
- ristrutturazione edilizia tipo B
- ristrutturazione edilizia tipo C

**Ristrutturazione edilizia tipo A** – gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo A, oltre alle opere delle categorie precedenti, comprendono le opere che comportino anche la riorganizzazione funzionale interna dell'organismo edilizio o delle singole unità immobiliari, la modifica del numero delle unità immobiliari stesse e la modifica della destinazione d'uso purchè compatibile, senza che ne siano alterati i volumi esistenti e le superfici coperte, purchè le modifiche non influiscano su forma e caratteristiche costruttive degli elementi strutturali, e purchè rimangano fermi i caratteri architettonici e decorativi dell'edificio, nonché gli elementi costituenti arredo urbano. Fanno parte delle operazioni ammesse anche la creazione di soppalchi con incremento della superficie utile, la

creazione di soffitte praticabili non abitabili, la realizzazione di nuove aperture, gli interventi su solai esistenti senza alterazione delle quote di imposta.

Gli interventi che prevedono la modifica del numero delle unità immobiliari e della destinazione d'uso non dovranno essere in contrasto con le caratteristiche architettoniche e tipologiche originarie degli edifici e col carattere urbanistico, storico, ambientale del contesto. Tali interventi sono consentiti solamente quando sia stato verificato, attraverso dimostrazioni esplicite, che l'organizzazione spaziale corrispondente è compatibile con gli elementi tecnomorfologici dell'edificio esistente.

Le dimostrazioni esplicite dovranno essere suffragate dalla seguente documentazione:

- inquadramento topografico e territoriale
- rilievo architettonico dell'edificio
- documentazione fotografica e storica
- relazione sugli obiettivi e sui criteri dell'intervento proposto
- elaborato storico critico che confronta gli elementi tecnomorfologici dell'edificio esistente con gli interventi necessari al sistema tipologico e distributivo propri dell'uso richiesto
- elaborato che dimostri l'uso compatibile e la compatibilità dell'intervento con la dotazione delle infrastrutture e servizi presenti nell'area di intervento.

**Ristrutturazione edilizia di tipo B** – gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo B, oltre alle opere delle categorie precedenti, comprendono anche le opere che comportino anche la riorganizzazione funzionale interna dell'organismo edilizio o delle singole unità immobiliari, senza che ne siano alterati i volumi esistenti e le superfici coperte, con possibilità di cambio di destinazione di volumi destinati ad altri usi, di frazionamento delle unità immobiliari esistenti fermi restando i caratteri architettonici e decorativi dell'edificio e gli elementi costituenti arredo urbano. Fanno parte delle operazioni ammesse anche le modifiche agli elementi strutturali orizzontali esistenti anche con alterazione delle quote di imposta. interventi sugli elementi strutturali verticali a modifica ed integrazione di quelli esistenti anche al fine dell'adeguamento statico.

**Ristrutturazione edilizia di tipo C** - gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo C, oltre alle opere di manutenzione ordinaria e straordinaria e ristrutturazione edilizia di tipo A e B, comprendono:

- a) le opere che comportino l'inserimento e l'eliminazione, parziale o totale, di elementi strutturali portanti fino allo svuotamento dell'edificio con possibilità di cambio di destinazione funzionale, senza alterazione dei volumi esistenti e delle superfici coperte; il presente intervento è ammesso solo in presenza della integrale conservazione delle strutture perimetrali portanti; per gli interventi edilizi ricadenti in questa classificazione si dovrà osservare il rispetto dei contenuti della L.R. 21/84;
- b) le demolizioni con fedele ricostruzione degli edifici, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con identici materiali e con lo stesso ingombro

planivolumetrico, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;

- c) la demolizione di volumi secondari e la loro ricostruzione in diversa collocazione sul lotto di pertinenza;
- d) le addizioni, anche in deroga agli indici di fabbricabilità, per realizzare i servizi igienici, i volumi tecnici e le autorimesse pertinenziali, il rialzamento del sottotetto, al fine di renderlo abitabile senza che si costituiscano nuove unità immobiliari.

**Interventi edilizi di nuova edificazione e di ampliamento**: consistono nella realizzazione di nuove volumetrie e/o ampliamenti degli edifici da effettuarsi solo ai sensi della L.R. 64/95 e successive modificazioni ed integrazioni nonché della presente normativa.

## **4 INTERVENTI E RELATIVE FORME DI ATTUAZIONE**

### *1 INTERVENTI SUL PATRIMONIO ESISTENTE:*

Gli interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia tipo A e tipo B si attuano con concessione edilizia diretta.

Gli interventi di ristrutturazione di tipo C sono subordinati alla redazione di progetto unitario come definito al comma 3.

Gli interventi per trasferimenti di volumetrie nei limiti del 10% del volume degli edifici aziendali fino a un massimo di 600 mc, così come in tutti gli altri casi di cui all'art. 5 commi 3 e 4 L.R. 64/95 e s.m., sono consentiti previa approvazione del P.M.A.A.

### *2 NUOVE EDIFICAZIONI RURALI:*

Gli interventi di nuova edificazione di cui ai commi 7 e 9 dell'art. 3 della L.R. 64/95 e s.m. sono subordinati alla redazione di un P.M.A.A. come previsto dall'art. 4 della L.R. 64/95 e come definito all'art.Q3 del PTC, per gli annessi agricoli, cioè vale anche nel caso di aziende al di sotto dei minimi di cui all'art.3 comma 2 della L.R. 64/95 con valori e limiti come previsto all'art.Q8 comma 2 del PTC. Tale edificazioni dovranno essere fatte secondo quanto specificato negli artt. 26.1.e 26.3 della presente normativa.

Si dovrà inoltre stipulare una convenzione o un atto unilaterale d'obbligo al fine di non modificare la destinazione d'uso dell'edificio sino a che permane l'attività agricola.

La nuova costruzione di edifici agricoli non aziendali di cui all'art. 16.5 è ammessa dopo la redazione di un progetto unitario nel quale si rispettino le indicazioni date nel comma 3 del presente articolo.

Si dovrà inoltre stipulare un atto unilaterale d'obbligo al fine di non modificare la destinazione d'uso dell'edificio illimitatamente.

Le strutture di cui all'art. 21.2 e 26.2 sono subordinate alla redazione di un progetto unitario di cui al comma 3 del presente articolo.

### *3 PROGETTO UNITARIO*

Fatti salvo gli interventi fino alla ristrutturazione di tipo B (per i quali non è previsto), il progetto unitario, così come definito nell'art.15 delle N.T.A. del P.R.G. vigente, è uno strumento progettuale articolato su differenti scale; tale strumento consente la comprensione di tutte le relazioni con il contesto e le implicazioni funzionali, formali e ambientali.

L'approvazione del Progetto Unitario è atto presupposto ai fini del rilascio degli atti amministrativi necessari, sia per interventi sugli edifici esistenti, che per la trasformazione del paesaggio. La sua approvazione può essere contestuale all'approvazione del progetto oggetto di concessione edilizia.

## 5 OBIETTIVI STRATEGICI TERRITORIALI

Gli obiettivi strategici e territoriali scaturiscono dalle caratteristiche principali del territorio comunale; dall'analisi dettagliata dei diversi ambiti territoriali derivano, infatti, gli elementi che saranno oggetto di tutela: Tali elementi possono essere così sintetizzati:

- diffusa presenza di elementi naturali ed emergenze artistiche e architettoniche;
- concentrazione degli insediamenti e delle attività di servizio lungo la fascia pedecollinare, intorno al lago preistorico sia verso il lato di Rosia che di S.Rocco a Pilli;
- presenza di territorio a copertura boschiva con scarsa attività antropica permanente;
- distribuzione di varie attività (dall'agricola alla ricettiva) insieme alla residenza nella parte settentrionale del territorio comunale, in corrispondenza della Montagnola, con forme tipiche di uso del suolo; forte concentrazione di aree per le attività estrattive, abbandonate;
- accessibilità difficoltosa di alcune zone al confine, con localizzazione decentrata rispetto ai principali scambi intorno alla pianura;
- presenza di arterie di scorrimento di importanza regionale che influiscono relativamente sulla realtà locale.

L'intero territorio sarà riorganizzato intorno a tre nuove centralità ciascuna delle quali con le sue particolarità:

**Sovicille** *centro organizzativo delle attività culturali ed artistiche* sarà polo di esposizioni, riferimento turistico principale per percorsi tematici relativi alle diverse presenze architettoniche. Potrebbero essere studiati percorsi veicolari, pedonali e ciclabili, che organizzati attraverso una segnaletica differenziata per Pievi, Ville, Mulini, promuovano la divulgazione dell'opera di personaggi come Baldassarre Peruzzi.

**Brenna-Orgia** *centri visita delle aree naturali* visto che la collocazione dei due insediamenti rispetto alle aree naturali quali la Riserva dell'Alto Merse, i boschi del Poggio Siena Vecchia e Poggio Leccetone, e la presenza del Museo del Bosco ad Orgia suggeriscono una vocazione dei due borghi come punti di riferimento principale per qualsiasi attività legata alla natura. Dai centri visita potrebbero partire i sentieri attrezzati per escursioni di tipo naturalistico che potrebbero poi ricollegarsi all'intero sistema sentieristico. Nei centri visita si potrebbero anche organizzare attività scientifiche e di ricerca sullo stato di salute dei diversi ecosistemi e organizzare manifestazioni per promuovere la commercializzazione dei prodotti agricoli locali.

**S.Rocco-Rosia** *centri di servizio e delle funzioni* per rimarcare il ruolo di centralità urbana, che i due insediamenti hanno nei confronti dell'intero sistema comunale. In una futura riorganizzazione funzionale, i due centri potranno avere un ruolo di poli di richiamo, attrezzati a soddisfare le necessità di varia natura in particolar modo dei residenti, senza per questo tendere al progressivo sviluppo verso modelli urbani non propriamente locali.

Intorno a queste nuove centralità il territorio si suddivide nei diversi ambiti ognuno dei quali avrà indirizzi normativi differenziati:

- Ambito di protezione naturalistica (PN)
- Ambito di protezione paesistico storico ambientale (PA)
- Parco Fluviale del Merse (FM)
- Parco Fluviale del Rosia (FR)
- Sistema degli Insediamenti (SI)
- Sistema Agricolo di Pianura (SP)
- Ambito Collinare (AC)

## **6** AMBITO DI PROTEZIONE NATURALISTICA (PN)

### 1 DEFINIZIONE

L'ambito di Protezione Naturalistica (PN) rappresenta la spina ecologica principale, caratterizzata dalla presenza di boschi, e dalla quasi totale assenza di attività antropiche permanenti. In questo ambito le attività previste dovranno essere compatibili alle esigenze dell'ecosistema naturale e le forme di tutela si dovranno estendere a qualsiasi intervento.

In riferimento a quanto previsto all'art.1 della L.R. 64/95 e come definito nella parte integrativa alla fase conoscitiva, tale ambito, ad esclusione delle aree come specificato all'art. 1 della presente normativa, è da considerarsi come zona a prevalente funzione agricola con valore ambientale.

Gli interventi di gestione del patrimonio boschivo dovranno essere favoriti ed incentivati prevedendo anche le misure di tutela ecologiche necessarie per la salvaguardia di tutti gli aspetti della vita naturale presente nel bosco. La superficie totale delle aree attualmente destinate a bosco non potrà per nessun motivo essere modificata. Tutte le specie autoctone sono da salvaguardare per la difesa della biodiversità; inoltre porzioni, anche di piccole dimensioni di boschi maturi sono da conservare in quanto rappresentative per il campionamento dei quadri evolutivi.

Tutte le indicazioni date a livello generale e a livello di singolo ambito dovranno essere recepite dai programmi di miglioramento agricolo e ambientale. Tali Programmi dovranno contenere anche le indicazioni sulla coltivazione dei cedui.

### 2 IMPIANTI TECNOLOGICI

L'interramento di nuove linee di trasporto di energia dovrà essere limitato nei casi in cui non si interferisca con le aree boscate. Sarà preferibile utilizzare corridoi esistenti e, comunque, nel caso di nuovi corridoi, si dovrà limitare l'altezza dei tralicci a quella dei crinali vicini. La documentazione progettuale dovrà essere integrata con fotomontaggi dei punti di maggior interesse ambientale.

Per quanto non in contrasto è applicabile l'art. 13.

### 3 VIABILITA'

E' vietata l'apertura di nuove strade e la modifica dei tracciati esistenti tranne che per motivi di pubblica sicurezza e per la difesa dei boschi dagli incendi. E' ammessa la modifica dei tracciati esistenti qualora ne ricorrano i presupposti, solo nelle aree agricole. Per quanto riguarda la viabilità esistente valgono le prescrizioni dell'art.14.

E' auspicabile la creazione di un circuito di sentieri naturalistici adeguatamente segnalati.

### 4 RECINZIONI

E' vietata la realizzazione di qualsiasi tipo di recinzione, salvo quanto previsto nell'art.15 comma 2 e 3, è inoltre vietata la chiusura dei sentieri e dei passaggi di ogni tipo; sono consentite solo opere volte alla limitazione del transito veicolare

sempre che in queste non intralcino l'opera dell'eventuale spegnimento di incendi.

Sono ammessi il ripristino e la manutenzione di recinzioni esistenti conformemente a quanto specificato nell'art.15

#### 5 AREE AGRICOLE

In tale Ambito, nelle aree agricole, si applica, oltre al presente comma, l'art. 16 e, per quanto non in contrasto con il medesimo articolo 16, il presente articolo.

Le coltivazioni tradizionali, nella forma ad "isola" sono risorsa tipica della configurazione di questo territorio e pertanto sono da salvaguardare. La dove sia stata modificata, sarà da ricostruire la tessitura originaria con assetti agrari differenziati.

E' comunque fatto divieto della realizzazione degli orti consortili.

#### 6 AREE BOSCADE

Qualora nelle aree boscate vi siano aree, che per caratteristiche morfologiche e ambientali, siano assimilabili alle aree agricole, queste saranno normate dal precedente comma; ciò vale anche nel caso di aree coltivate abbandonate da un periodo inferiore a quindici anni; tali casi dovranno essere dimostrabili attraverso una documentazione attendibile (planimetrie catastali, foto...)(art.3 punto c L.R. 39/2000 e successivi regolamenti).

#### 7 EDIFICI ESISTENTI

##### **destinazione non agricola**

Negli edifici extraurbani non soggetti a schedatura, ai sensi della L.R. 59/80, sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione di tipo B di cui all'art. 3. Si dovrà sempre intervenire usando tecnologie e materiali tradizionali che bene si integrino con la costruzione preesistente.

E' ammesso il cambio di destinazione d'uso solo per attività residenziali, turistico-ricettive e commerciali per la promozione di prodotti locali. L'utilizzazione degli edifici a tali scopi dovrà essere resa possibile solo con modifiche non sostanziali delle infrastrutture viarie presenti. Le unità immobiliari ad uso abitativo risultanti da interventi di cambio di destinazione e/o da frazionamento dovranno raggiungere la superficie utile abitabile minima di mq 50,00, salvo il caso che si tratti di immobile isolato che già non raggiunga tale limite.

E' fatto salvo quanto previsto dall' art. 24 comma da 3 a 7.

##### **destinazione d'uso agricola**

Sono ammessi tutti gli interventi di cui all'art.3 con le modalità di cui all'art.4.

#### 8 RESEDE

Le sistemazioni esterne, documentate in appositi elaborati, dovranno essere in armonia con l'ambiente circostante; sono vietati consistenti sbancamenti e movimenti di terra, l'abbattimento di alberi e siepi autoctone come indicate all'elenco di cui all'art.23, e i muri a retta. Devono essere rispettate le sistemazioni idrauliche preesistenti. La vegetazione non autoctona dovrà essere sostituita con essenze di cui all'elenco precedente. Nel caso di frazionamenti è fatto divieto di perimetrare le singole pertinenze con essenze che non siano

quelle vegetali indicate. La pavimentazione dovrà essere in pietra, in materiali terrosi miscelati con prodotti stabilizzanti; sono vietate le asfaltature.

#### 9 NUOVE EDIFICAZIONI

E' vietata la costruzione di ogni tipo di volumetria e manufatto anche temporaneo sia fuori terra che interrato, salvo quanto specificato nell'art.13. Nelle aree agricole, seguendo le procedure dell'art.4 fatto salvo quanto previsto nell'art.21, 26.1, 26.2 e i manufatti relativi alle sistemazioni esterne come previsto dall'art. 16.2, 16.5, 16.7 sono vietate le nuove edificazioni d'ogni tipo. Sono vietati anche volumi interrati.

#### 10 AREE DI PERTINENZA DEGLI INSEDIAMENTI

In tale ambito, nelle aree di pertinenza degli insediamenti, si applica quanto previsto ai comma precedenti. E' ammessa la realizzazione di orti consortili

## **7** *AMBITO DI PROTEZIONE PAESISTICO STORICO E AMBIENTALE (PA)*

### **1** DEFINIZIONE

L'ambito di protezione paesistico storico ambientale (PA) è caratterizzato dal perfetto equilibrio tra le attività antropiche ed ambientali. Sono sempre favoriti progetti nei quali si valorizzino e restaurino le risorse esistenti sul territorio; qualsiasi altro progetto di modifica sullo stato dei luoghi deve essere accompagnato da una relazione e da elaborati che motivino l'inserimento rispetto ai quadri paesistici più significativi, costituiti da punti panoramici, dalla viabilità e dai diversi punti di osservazione. Borghi e nuclei come Tonni, Simignano, Tegoia e Cennina diventano i centri intorno ai quali organizzare percorsi attrezzati, servizi ricettivi, agriturismo, servizi commerciali e attrezzature per il tempo libero. Queste attività dovranno comunque essere compatibili con la domanda turistica locale e rispettare la configurazione tipica dei luoghi promuovendo artigianato e prodotti locali.

In riferimento a quanto previsto all'art.1 della L.R. 64/95 e come definito nella parte integrativa alla fase conoscitiva, tale ambito, ad esclusione delle aree come specificato all'art. 1 della presente normativa, è da considerarsi come zona a prevalente funzione agricola con valore ambientale.

Gli interventi di gestione del patrimonio boschivo dovranno essere favoriti ed incentivati prevedendo anche le misure di tutela ecologiche necessarie per la salvaguardia di tutti gli aspetti della vita naturale presente nel bosco. La superficie totale delle aree attualmente destinate a bosco non potrà per nessun motivo essere modificata. Tutte le specie autoctone sono da salvaguardare per la difesa della biodiversità; inoltre porzioni, anche di piccole dimensioni di boschi maturi sono da conservare in quanto rappresentative per il campionamento dei quadri evolutivi.

Tutte le indicazioni date a livello generale e a livello di singolo ambito dovranno essere recepite dai programmi di miglioramento agricolo e ambientale. Tali Programmi dovranno contenere anche le indicazioni sulla coltivazione dei cedui.

### **2** IMPIANTI TECNOLOGICI

L'interramento di nuove linee di trasporto d'energia dovrà essere limitato nei casi in cui non interferisca con le aree boschive. In questo caso sarà preferibile utilizzare corridoi esistenti o nuovi limitando l'altezza dei tralicci a quella dei crinali vicini. Dovrà essere sempre fatta una simulazione dell'intervento in rapporto al contesto ambientale ed agli insediamenti esistenti.

Per le parti non in contrasto è applicabile l'art. 13.

### **3** VIABILITA'

E' vietata l'apertura di nuove strade e la modifica dei tracciati esistenti tranne che per motivi di pubblica sicurezza e per la difesa dei boschi dagli incendi. E' ammessa la modifica dei tracciati esistenti qualora ne ricorrano i presupposti, solo nelle aree agricole. Per quanto riguarda la viabilità esistente valgono le prescrizioni dell'art.14.

E' auspicabile la creazione di un circuito di sentieri naturalistici adeguatamente segnalati.

#### 4 RECINZIONI

E' vietata la realizzazione di qualsiasi tipo di recinzione, salvo quanto previsto nell'art.15 comma 2 e 3, è inoltre vietata la chiusura dei sentieri e dei passaggi di ogni tipo; sono consentite solo opere volte alla limitazione del transito veicolare sempre che in queste non intralcino l'opera dell'eventuale spegnimento di incendi. Sono ammessi il ripristino e la manutenzione di recinzioni esistenti conformemente a quanto specificato all'art.15.

#### 5 AREE AGRICOLE

In tale Ambito, nelle aree agricole, si applica, oltre al presente comma, l'art. 16 e, per quanto non in contrasto con il medesimo art. 16, il presente articolo.

Le coltivazioni tradizionali, nella forma ad "isola" sono risorsa tipica della configurazione di questo territorio e pertanto sono da salvaguardare. La dove sia stata modificata, sarà da ricostruire la tessitura originaria con assetti agrari differenziati.

E' comunque fatto divieto della realizzazione degli orti consortili.

#### 6 AREE BOSCADE

Qualora nelle aree boscate vi siano aree, che per caratteristiche morfologiche e ambientali, siano assimilabili alle aree agricole, queste saranno normate dal precedente comma; ciò vale anche nel caso di aree coltivate abbandonate da un periodo inferiore a quindici anni; tali casi dovranno essere dimostrabili attraverso una documentazione attendibile (planimetrie catastali, foto...)(art.3 punto c L.R. 39/2000 e successivi regolamenti).

#### 7 EDIFICI ESISTENTI

##### **destinazione non agricola**

Negli edifici extraurbani non soggetti a schedatura, ai sensi della L.R. 59/80, sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione di tipo B di cui all'art. 3. Si dovrà sempre intervenire usando tecnologie e materiali tradizionali che bene si integrino con la costruzione preesistente.

E' ammesso il cambio di destinazione d'uso solo per attività residenziali e turistico-ricettive e commerciali per la promozione di prodotti locali. L'utilizzazione degli edifici a tali scopi dovrà essere resa possibile solo con modifiche non sostanziali delle infrastrutture viarie presenti. Le unità immobiliari ad uso abitativo risultanti da interventi di cambio di destinazione e/o da frazionamento dovranno raggiungere la superficie utile abitabile minima di mq 50,00, salvo il caso che si tratti di immobile isolato che già non raggiunga tale limite.

E' fatto salvo quanto previsto dall' art. 24 comma da 3 a 7.

##### **destinazione d'uso agricola**

Sono ammessi tutti gli interventi di cui all'art.3 con le modalità di cui all'art.4.

### **8 RESEDE**

Le sistemazioni esterne, documentate in appositi elaborati, dovranno essere in armonia con l'ambiente circostante; sono vietati consistenti sbancamenti e movimenti di terra, l'abbattimento di alberi e siepi autoctone come indicate all'elenco di cui all'art.23, e i muri a retta. Devono essere rispettate le sistemazioni idrauliche preesistenti. La vegetazione non autoctona dovrà essere sostituita con essenze di cui all'elenco precedente. Nel caso di frazionamenti è fatto divieto di perimetrare le singole pertinenze con essenze che non siano quelle vegetali indicate. La pavimentazione dovrà essere in pietra, in materiali terrosi miscelati con prodotti stabilizzanti; sono vietate le asfaltature.

### **9 NUOVE EDIFICAZIONI**

Seguendo le procedure previste nell'art. 4, fatto salvo quanto specificato negli artt. 13, 21, 26.1, e 26.2 e i manufatti relativi alle sistemazioni esterne come previsto dall'art. 16.2, 16.5, 16.7 , sono vietate le nuove edificazioni d'ogni tipo. Sono vietati anche volumi interrati.

### **10 AREE DI PERTINENZA DEGLI INSEDIAMENTI**

In tale ambito, nelle aree di pertinenza degli insediamenti, si applica quanto previsto al presente articolo.

## **8 PARCO FLUVIALE DEL MERSE (FM)**

### *1 DEFINIZIONE*

L'ambito del Parco Fluviale del Merse (FM) è in corrispondenza dell'area protetta n.166, come definita ai sensi della Delibera 296 del 19 luglio 1988 ed è in stretta relazione all'ambito di protezione naturalistica. In tale area di rispetto fluviale, tutte le attività e le eventuali modifiche sul patrimonio edilizio e sull'ambiente dovranno prevedere uno studio sugli impatti e la verifica degli effetti sulle acque di falda e superficiali.

In riferimento a quanto previsto all'art.1 della L.R. 64/95 e come definito nella parte integrativa alla fase conoscitiva, tale ambito, ad esclusione delle aree come specificato all'art. 1 della presente normativa, è da considerarsi come zona a prevalente funzione agricola con valore ambientale.

In tale ambito è applicabile l'art.16 per quanto non in contrasto con il presente articolo.

Si dovranno mantenere o, nel caso siano state stravolte, ripristinare le colture tradizionali.

E' fatto divieto della realizzazione di orti consortili.

Tutte le indicazioni date a livello generale e a livello di singolo ambito dovranno essere recepite dai programmi di miglioramento agricolo e ambientale.

### *2 IMPIANTI TECNOLOGICI*

Compatibilmente alle esigenze di pubblica utilità, tutti gli impianti tecnologici per il trasporto dell'energia dovranno essere spostati negli ambiti limitrofi.

Eventuali impianti di depurazione, di carattere pubblico, dovranno inserirsi nell'ambiente senza modificarlo, usando materiali e piantumazioni che non contrastino con quelli presenti. Si dovrà, inoltre, sfruttare la fitodepurazione al fine di ridurre gli impatti visivi ed ambientali.

Per le parti non in contrasto è applicabile l'art. 13.

### *3 VIABILITA'*

E' vietata l'apertura di nuove strade se non per motivi di pubblica utilità. E' ammessa la modifica dei tracciati esistenti qualora ne ricorrano i presupposti. Per quanto riguarda la viabilità esistente valgono le prescrizioni dell'art.14.

### *4 RECINZIONI*

Sono vietate nuove recinzioni, salvo quanto previsto dall'art.15 comma 2 e 3.

E' consentito il ripristino e la manutenzione delle recinzioni esistenti, conformemente a quanto specificato nell'art.15

### *5 EDIFICI ESISTENTI*

#### **destinazione non agricola**

Negli edifici extraurbani non soggetti a schedatura, ai sensi della L.R. 59/80, sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione di tipo A di cui all'art. 3. Si dovrà

sempre intervenire usando tecnologie e materiali tradizionali che bene si integrino con la costruzione preesistente.

E' ammesso il cambio di destinazione d'uso solo per attività residenziali. L'utilizzazione degli edifici a tali scopi dovrà essere resa possibile solo con modifiche non sostanziali delle infrastrutture viarie presenti. Le unità immobiliari ad uso abitativo risultanti da interventi di cambio di destinazione e/o da frazionamento dovranno raggiungere la superficie utile abitabile minima di mq 50,00, salvo il caso che si tratti di immobile isolato che già non raggiunga tale limite.

E' fatto salvo quanto previsto dall' art. 24 comma da 3 a 7.

#### **destinazione d'uso agricola**

Sono ammessi tutti gli interventi di cui all'art.3 con le modalità di cui all'art.4.

#### **6 RESEDE**

Le sistemazioni esterne, documentate in appositi elaborati, dovranno essere in armonia con l'ambiente circostante; sono vietati consistenti sbancamenti e movimenti di terra, l'abbattimento di alberi e siepi autoctone come indicate all'elenco di cui all'art.23, e i muri a retta. Devono essere rispettate le sistemazioni idrauliche preesistenti. La vegetazione non autoctona dovrà essere sostituita con essenze di cui all'elenco precedente. Nel caso di frazionamenti è fatto divieto di perimetrare le singole pertinenze con essenze che non siano quelle vegetali indicate. La pavimentazione dovrà essere in pietra, in materiali terrosi miscelati con prodotti stabilizzanti; sono vietate le asfaltature

#### **7 NUOVE EDIFICAZIONI**

Seguendo le procedure previste nell'art. 4, fatto salvo quanto specificato negli artt. 13, 21, 26.1, e 26.2 e i manufatti relativi alle sistemazioni esterne come previsto dall'art. 16.2, 16.5, 16.7, sono vietate le nuove edificazioni d'ogni tipo. Sono vietati anche volumi interrati.

## **9 PARCO FLUVIALE DEL ROSIA (FR)**

### *1 DEFINIZIONE*

L'ambito del Parco fluviale del Rosia (FR) racchiude tutta l'area di pertinenza del torrente Rosia dal Pian del Poggiaccio sino al collegamento con l'ambito di protezione naturalistica. Come nel caso dell'ambito FM, tutte le attività e le eventuali modifiche sul patrimonio edilizio e sull'ambiente dovranno prevedere uno studio sugli impatti e la verifica degli effetti sulle acque di falda e superficiali. A tale ambito viene riconosciuta la caratteristica di parco fluviale attrezzato nel quale sia gli insediamenti che le emergenze architettoniche (Montarrenti, il Ponte della Pia) fanno da cornice a dei fondovalle con caratteri ambientali differenti. Tutti gli interventi dovranno essere volti alla tutela dell'immagine paesaggistica di quest'ambito.

In riferimento a quanto previsto all'art.1 della L.R. 64/95 e come previsto nella parte integrativa alla fase conoscitiva, tale ambito, ad esclusione delle aree come specificato all'art. 1 della presente normativa, è da considerarsi a prevalente funzione agricola con valore ambientale.

In tale ambito è applicabile l'art.16 per quanto non in contrasto con il presente articolo.

Si dovranno mantenere o, nel caso siano state stravolte, ripristinare le colture tradizionali.

E' fatto divieto della realizzazione di orti consortili.

Tutte le indicazioni date a livello generale e a livello di singolo ambito dovranno essere recepite dai programmi di miglioramento agricolo e ambientale.

Tali programmi dovranno contenere anche le indicazioni sulla coltivazione dei cedui.

### *2 IMPIANTI TECNOLOGICI*

Compatibilmente alle esigenze di pubblica utilità dovranno essere spostati negli ambiti limitrofi.

Per le parti non in contrasto è applicabile l'art. 13.

### *3 VIABILITA'*

E' vietata l'apertura di nuove strade se non per motivi di pubblica utilità. E' ammessa la modifica dei tracciati esistenti qualora ne ricorrano i presupposti. Sono da tutelare i cipressi lungo le strade. Per quanto riguarda la viabilità esistente valgono le prescrizioni dell'art.14.

### *4 RECINZIONI*

Sono vietate nuove recinzioni fatto salvo quanto previsto nell'art.15 comma 2 e 3. E' consentito il ripristino e la manutenzione delle recinzioni esistenti, conformemente a quanto specificato nell'art.15

### *5 AREE BOScate*

In tale Ambito, nelle aree boscate, si applica l'art. 17 e, per quanto non in contrasto con il medesimo art. 17, il presente articolo.

## 6 EDIFICI ESISTENTI

### **destinazione non agricola**

Negli edifici extraurbani non soggetti a schedatura, ai sensi della L.R. 59/80, sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione di tipo A di cui all'art. 3. Si dovrà sempre intervenire usando tecnologie e materiali tradizionali che bene si integrino con la costruzione preesistente.

E' ammesso il cambio di destinazione d'uso solo per attività residenziali. L'utilizzazione degli edifici a tali scopi dovrà essere resa possibile solo con modifiche non sostanziali delle infrastrutture viarie presenti. Le unità immobiliari ad uso abitativo risultanti da interventi di cambio di destinazione e/o da frazionamento dovranno raggiungere la superficie utile abitabile minima di mq 50,00, salvo il caso che si tratti di immobile isolato che già non raggiunga tale limite.

E' fatto salvo quanto previsto dall' art. 24 comma da 3 a 7.

### **destinazione d'uso agricola**

Sono ammessi tutti gli interventi di cui all'art.3 con le modalità di cui all'art.4.

## 7 RESEDE

Le sistemazioni esterne, documentate in appositi elaborati, dovranno essere in armonia con l'ambiente circostante; sono vietati consistenti sbancamenti e movimenti di terra, l'abbattimento di alberi e siepi autoctone come indicate all'elenco di cui all'art.23, e i muri a retta. Devono essere rispettate le sistemazioni idrauliche preesistenti. La vegetazione non autoctona dovrà essere sostituita con essenze di cui all'elenco precedente. Nel caso di frazionamenti è fatto divieto di perimetrare le singole pertinenze con essenze che non siano quelle vegetali indicate. La pavimentazione dovrà essere in pietra, in materiali terrosi miscelati con prodotti stabilizzanti; sono vietate le asfaltature

## 8 NUOVE EDIFICAZIONI

Seguendo le procedure previste nell'art. 4, fatto salvo quanto specificato negli artt. 13, 21, 26.1, e 26.2 e i manufatti relativi alle sistemazioni esterne come previsto dall'art. 16.2, 16.5, 16.7 sono vietate le nuove edificazioni d'ogni tipo. Sono vietati anche volumi interrati.

## **10** SISTEMA DEGLI INSEDIAMENTI (SI)

### *1 DEFINIZIONE*

L'ambito degli insediamenti (SI) è rappresentato da una fascia che racchiude gli insediamenti che si sono sviluppati e consolidati storicamente. Fanno parte dell'ambito oltre alle zone abitate, tutte quelle aree (fasce boscate di margine, appezzamenti agricoli, terrazzamenti, fasce di verde ripariale, verde stradale) che, oltre a mantenere ancora in alcuni punti i caratteri tradizionali, sono elementi strutturali del paesaggio. Si dovrà provvedere a una tutela di tali elementi come valore testimoniale così come dovranno essere tutelati i corridoi ecologici e con visivi panoramiche separano gli insediamenti.

In riferimento a quanto previsto all'art.1 della L.R. 64/95 e come definito nella parte integrativa alla fase conoscitiva, tale ambito, ad esclusione delle aree come specificato all'art. 1 della presente normativa, è da considerarsi come zona a prevalente funzione agricola.

In tale Ambito, nelle aree agricole, si applica l'art. 16 e, per quanto non in contrasto con il medesimo art. 16, il presente articolo.

Deve essere salvaguardata la tessitura delle colture tradizionali esistenti; è fatto divieto di impianto di colture estensive.

Tutte le indicazioni date a livello generale e a livello di singolo ambito dovranno essere recepite dai programmi di miglioramento agricolo e ambientale.

Tali programmi dovranno contenere anche le indicazioni sulla coltivazione dei cedui.

### *2 IMPIANTI TECNOLOGICI*

Per gli impianti tecnologici si dovrà fare riferimento a quanto previsto all'art. 13.

### *3 VIABILITA'*

E' ammessa l'apertura di nuove strade e la modifica dei tracciati esistenti secondo quanto stabilito all'art. 14. Per quanto riguarda la viabilità esistente valgono le prescrizioni dell'art.14.

### *4 RECINZIONI*

E' ammessa la realizzazione, il ripristino e la manutenzione di recinzioni esistenti conformemente a quanto specificato all'art.15.

### *5 EDIFICI ESISTENTI*

#### **destinazione non agricola**

Negli edifici extraurbani non soggetti a schedatura, ai sensi della L.R. 59/80, sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione di tipo C di cui all'art. 3. Si dovrà sempre intervenire usando tecnologie e materiali tradizionali che bene si integrino con la costruzione preesistente.

E' ammesso il cambio di destinazione d'uso solo per attività residenziali, turistico ricettive, commerciali per la promozione di prodotti locali. Le unità immobiliari ad uso abitativo risultanti da interventi di cambio di destinazione e/o da frazionamento dovranno raggiungere la superficie utile abitabile minima di mq

50,00, salvo il caso che si tratti di immobile isolato che già non raggiunga tale limite.

E' fatto salvo quanto previsto dall' art. 24 comma da 3 a 7.

**destinazione d'uso agricola**

Sono ammessi tutti gli interventi di cui all'art.3 con le modalità di cui all'art.4.

**6 RESEDE**

Le sistemazioni esterne, documentate in appositi elaborati, dovranno essere in armonia con l'ambiente circostante; sono vietati consistenti sbancamenti e movimenti di terra, l'abbattimento di alberi e siepi autoctone come indicate all'elenco di cui all'art. 23, e i muri a retta. Devono essere rispettate le sistemazioni idrauliche preesistenti. La vegetazione non autoctona dovrà essere sostituita con essenze di cui all'elenco precedente. Nel caso di frazionamenti è fatto divieto di perimetrare le singole pertinenze con elementi che non siano quelle vegetali indicate. La pavimentazione dovrà essere in pietra, in materiali terrosi miscelati con prodotti stabilizzanti; sono vietate le asfaltature.

**7 NUOVE EDIFICAZIONI**

Seguendo le procedure previste nell'art. 4, fatto salvo quanto specificato negli artt. 13, 21, 26.1, 26.2, 26.3 e i manufatti relativi alle sistemazioni esterne come previsto dall'art. 16.2, 16.5, 16.7 sono vietate le nuove edificazioni d'ogni tipo. Sono vietati anche volumi interrati.

**8 AREE DI PERTINENZA DEGLI INSEDIAMENTI**

Nelle aree di pertinenza degli insediamenti di cui al presente Ambito si applica il presente articolo.

E' fatto divieto della realizzazione degli orti consortili

E' fatto divieto dell'applicazione dell'art.26.3.

## **11** SISTEMA AGRICOLO DI PIANURA (SP)

### *1 DEFINIZIONE*

L'ambito del sistema agricolo di pianura (SP), racchiude l'area di collegamento tra l'ambito naturale (PN) e il sistema ecologico delle crete senesi (AC); tutti gli interventi al suo interno dovranno essere compatibili con questo importante ruolo ambientale e paesaggistico. L'obiettivo è quello di ridare una sua identità al paesaggio di pianura attraverso una serie di interventi finalizzati anche a una funzione ecologica di collegamento che tale area può avere. Da una parte si dovranno adottare accorgimenti per tutelare tutti gli elementi presenti del paesaggio, dal singolo albero al filare, i ciglioni, le bordure presenti, il verde di ripa, mentre dall'altra si dovrà provvedere a incrementare e ricostituire tale maglia ecologica attraverso interventi di nuove bordure e alberature lungo le strade, nuove tecniche di aratura lungo i fossi e le scoline per cercare di diminuire interventi di manutenzione e incrementare la presenza di verde arbustivo.

In riferimento a quanto previsto all'art.1 della L.R.64/95 e come definito nella parte integrativa alla fase conoscitiva, tale ambito, ad esclusione delle aree come specificato all'art. 1 della presente normativa, è da considerarsi come zona a prevalente funzione agricola.

In tale Ambito, nelle aree agricole, si applica, oltre al presente comma, l'art. 16 e, per quanto non in contrasto con il medesimo art. 16, il presente articolo.

Si vieta la semplificazione della maglia agraria e della rete scolante. Devono essere tutelati i manufatti funzionali alla bonifica come strade, fossi, ponticelli ecc. Le aree con alberi a gruppi sono di elevato valore paesaggistico, pertanto la loro manutenzione dovrà essere effettuata garantendo la salvaguardia dell'immagine esistente.

Tutte le indicazioni date a livello generale e a livello di singolo ambito dovranno essere recepite dai programmi di miglioramento agricolo e ambientale.

Tali programmi dovranno contenere anche le indicazioni sulla coltivazione dei cedui.

### *2 IMPIANTI TECNOLOGICI*

Per gli impianti tecnologici si dovrà fare riferimento a quanto previsto dall'art. 13.

### *3 VIABILITA'*

E' ammessa l'apertura di nuove strade e la modifica dei tracciati esistenti secondo quanto stabilito all'art. 14. Per quanto riguarda la viabilità esistente valgono le prescrizioni dell'art.14.

Nella cartografia allegata sono state graficizzate pertinenze stradali nelle quali è da incrementare la vegetazione arborea ed arbustiva; nonostante sia stata graficizzata solo l'orditura principale, tale incremento deve essere effettuato anche nella maglia secondaria.

#### 4 RECINZIONI

E' ammessa la realizzazione, il ripristino e la manutenzione di recinzioni esistenti conformemente a quanto specificato all'art.15.

L'unico elemento di demarcazione sul bordo stradale può essere quello vegetazionale, non è consentito alcun tipo di recinzione.

Per l'area limitrofa l'aeroporto è possibile la realizzazione di recinzioni secondo quanto previsto dalla normativa vigente in materia di sicurezza.

#### 5 AREE BOSCADE

In tale Ambito, nelle aree boscate, si applica l'art. 17 e, per quanto non in contrasto con il medesimo art. 17, il presente articolo.

#### 6 EDIFICI ESISTENTI

##### **destinazione non agricola**

Negli edifici extraurbani non soggetti a schedatura, ai sensi della L.R. 59/80, sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione di tipo C di cui all'art. 3. Si dovrà sempre intervenire usando tecnologie e materiali tradizionali che bene si integrino con la costruzione preesistente.

E' ammesso il cambio di destinazione d'uso solo per attività residenziali, turistico ricettive e commerciali per la promozione di prodotti locali. Le unità immobiliari ad uso abitativo risultanti da interventi di cambio di destinazione e/o da frazionamento dovranno raggiungere la superficie utile abitabile minima di mq 50,00, salvo il caso che si tratti di immobile isolato che già non raggiunga tale limite.

E' fatto salvo quanto previsto dall' art. 24 comma da 3 a 7.

##### **destinazione d'uso agricola**

Sono ammessi tutti gli interventi di cui all'art.3 con le modalità di cui all'art.4.

#### 7 RESEDE

Le sistemazioni esterne, documentate in appositi elaborati, dovranno essere in armonia con l'ambiente circostante; sono vietati consistenti sbancamenti e movimenti di terra, l'abbattimento di alberi e siepi autoctone come indicate all'elenco di cui all'art. 23, e i muri a retta. Devono essere rispettate le sistemazioni idrauliche preesistenti. La vegetazione non autoctona dovrà essere sostituita con essenze di cui all'elenco precedente. Nel caso di frazionamenti è fatto divieto di perimetrare le singole pertinenze con elementi che non siano quelle vegetali indicate. La pavimentazione dovrà essere in pietra, in materiali terrosi miscelati con prodotti stabilizzanti; sono vietate le asfaltature.

#### 8 NUOVE EDIFICAZIONI

Seguendo le procedure previste nell'art. 4, fatto salvo quanto specificato negli artt. 13, 21, 26.1, 26.2 e 26.3 e i manufatti relativi alle sistemazioni esterne come previsto dall'art. 16.2, 16.5, 16.7 sono vietate le nuove edificazioni d'ogni tipo. Sono vietati anche volumi interrati.

#### 9 AREE DI PERTINENZA DEGLI INSEDIAMENTI

In tale ambito, nell'area di pertinenza della Pieve di Ponte allo Spino, è vietata la realizzazione di qualsiasi nuova costruzione. Per le rimanenti parti si applica il presente articolo.

## **12** AMBITO COLLINARE (AC)

### *1 DEFINIZIONE*

L'ambito collinare (AC) comprende il sistema ecologico delle crete senesi; gli interventi dovranno essere finalizzati alla riorganizzazione del sistema periurbano collegato alle isole ed ai corridoi ecologici presenti (piccole aree boscate, vegetazione riparia, sistema agricolo produttivo, piccoli appezzamenti per produzione e autoconsumo).

In riferimento a quanto previsto all'art.1 della L.R.64/95 e come definito nella parte integrativa alla fase conoscitiva, tale ambito, ad esclusione delle aree come specificato all'art. 1 della presente normativa, è da considerarsi come zona a prevalente funzione agricola.

In tale Ambito, nelle aree agricole, si applica, oltre al presente comma, l'art. 16 e, per quanto non in contrasto con il medesimo art. 16, il presente articolo.

In quest'ambito si vieta la semplificazione della maglia agraria e della rete scolante. Devono essere tutelati i manufatti funzionali alla bonifica come strade, fossi, ponticelli.

Le aree con alberi a gruppi sono di elevato valore paesaggistico, pertanto la loro manutenzione dovrà essere effettuata garantendo la salvaguardia dell'immagine esistente. Là dove sia stata modificata, sarà da ricostruire la tessitura originaria con assetti agrari differenziati. Si dovranno applicare appropriate tecniche di aratura lungo le scoline.

E' comunque fatto divieto della realizzazione di orti consortili.

Tutte le indicazioni date a livello generale e a livello di singolo ambito dovranno essere recepite dai programmi di miglioramento agricolo e ambientale.

Tali programmi dovranno contenere anche le indicazioni sulla coltivazione dei cedui.

### *2 IMPIANTI TECNOLOGICI*

Per gli impianti tecnologici si dovrà fare riferimento a quanto previsto dall'art. 13.

### *3 VIABILITA'*

E' ammessa l'apertura di nuove strade e la modifica dei tracciati esistenti secondo quanto stabilito all'art. 14. Per quanto riguarda la viabilità esistente valgono le prescrizioni dell'art.14.

### *4 RECINZIONI*

E' ammessa la realizzazione, il ripristino e la manutenzione di recinzioni esistenti conformemente a quanto specificato all'art.15.

*Sono vietate lungo le fasce di rispetto stradale e di tutela ripariale. L'unico elemento di demarcazione sul bordo stradale può essere quello vegetazionale.*

### *5 AREE BOSCAE*

In tale Ambito, nelle aree boscate, si applica l'art. 17 e, per quanto non in contrasto con il medesimo art. 17, il presente articolo.

## **6 EDIFICI ESISTENTI**

### **destinazione non agricola**

Negli edifici extraurbani non soggetti a schedatura, ai sensi della L.R. 59/80, sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione di tipo C di cui all'art. 3. Si dovrà sempre intervenire usando tecnologie e materiali tradizionali che bene si integrino con la costruzione preesistente.

E' ammesso il cambio di destinazione d'uso solo per attività residenziali, turistico ricettive, commerciali per la promozione di prodotti locali. Le unità immobiliari ad uso abitativo risultanti da interventi di cambio di destinazione e/o da frazionamento dovranno raggiungere la superficie utile abitabile minima di mq 50,00, salvo il caso che si tratti di immobile isolato che già non raggiunga tale limite. E' fatto salvo quanto previsto dall'art. 24 comma da 3 a 7.

### **destinazione d'uso agricola**

Sono ammessi tutti gli interventi di cui all'art.3 con le modalità di cui all'art.4.

## **7 RESEDE**

Le sistemazioni esterne, documentate in appositi elaborati, dovranno essere in armonia con l'ambiente circostante; sono vietati consistenti sbancamenti e movimenti di terra, l'abbattimento di alberi e siepi autoctone come indicate all'elenco di cui all'art. 23, e i muri a retta. Devono essere rispettate le sistemazioni idrauliche preesistenti. La vegetazione non autoctona dovrà essere sostituita con essenze di cui all'elenco precedente. Nel caso di frazionamenti è fatto divieto di perimetrare le singole pertinenze con elementi che non siano quelle vegetali indicate. La pavimentazione dovrà essere in pietra, in materiali terrosi miscelati con prodotti stabilizzanti; sono vietate le asfaltature.

## **8 NUOVE EDIFICAZIONI**

Seguendo le procedure previste nell'art. 4, fatto salvo quanto specificato negli artt. 13, 21, 26.1, 26.2 e 26.3 e nel comma 10 del presente articolo, e i manufatti relativi alle sistemazioni esterne come previsto dall'art. 16.2, 16.5, 16.7 sono vietate le nuove edificazioni d'ogni tipo. Sono vietati anche volumi interrati.

## **9 AREE DI PERTINENZA DEGLI INSEDIAMENTI**

Nelle aree di pertinenza degli insediamenti di cui al presente Ambito si applica il presente articolo.

## **10 IMPIANTO IPPOTERAPIA LOC. PODERE AGRESTO**

Nell'area graficizzata a "impianto per ippoterapia" è ammessa la realizzazione di strutture in legno a servizio dell'attività terapeutica e per il ricovero animali.

Tali strutture dovranno essere realizzate con tecniche e materiali indicate nella pubblicazione "Costruire in legno" ARSIA 1998, il manto di copertura dovrà essere realizzato in cotto o rame, la gronda in legno. Dovrà essere previsto adeguato parcheggio da realizzare in terra battuta senza manufatti edilizi.

L'area perimetrata non dovrà determinare la creazione di rilevanti cesure con il circostante paesaggio agricolo.

Sono fatti salvi i comma 1, 2, 3, 4 e 7 del presente articolo.

Seguendo quanto previsto all'art.4.2, tali interventi sono subordinati a titolo abilitativo nel quale si preveda che, al momento della cessazione dell'attività, le strutture dovranno essere destinate ad attrezzature di interesse pubblico, ed al rispetto dei seguenti parametri:

superficie copribile massima: mq. 1200.

Numeri piani: 1.

Altezza massima in gronda: m. 3,50.

Distanza di qualsiasi altro manufatto e/o fabbricato: m. 10,00.

Distanza dai confini della perimetrazione: m. 5,00.

Distanza dalle strade: m. 20,00.

Destinazione d'uso: attrezzature di interesse pubblico.

Interventi ammissibili negli edifici esistenti: ristrutturazione di tipo B di cui all'art. 3.

Strumento di attuazione: Concessione Convenzionata.

L'area ricade in classe di fattibilità 2 "fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto"; questa classe equivale a livelli di rischio basso che si hanno in zone non sufficientemente note, per le quali risulta necessario, a livello di progettazione esecutiva, un approfondimento di studio mediante indagini geognostiche specifiche.

In queste aree si rende utile eseguire, a supporto dell'indagine di superficie, profili stratigrafici ottenuti per mezzo di scavi in trincea o pozzetti di ispezione e, se necessario, sondaggi o penetrometrie da cui sia possibile rilevare quei dati caratterizzanti, sotto il profilo geotecnica, i terreni in questione.

A questa classe si attribuiscono tutti gli interventi ricadenti nell'area di cui al presente (maneggio coperto, club house, box per cavalli, strade di accesso e piazzali).

In fase esecutiva dovranno essere eseguiti approfondimenti mediante appropriate indagini finalizzate a valutare:

- l'effettivo spessore e consistenza dei depositi argillosi pliocenici
- la parametrizzazione geotecnica dei litotipi in posto
- l'individuazione dell'andamento dell'eventuale falda acquifera
- gli interventi di regimazione idrica superficiale da eseguire, finalizzati a garantire un adeguato deflusso delle acque meteoriche verso le cabalette ed il piccolo fosso di fondovalle.

In corso di progettazione esecutiva, per le opere previste dovranno essere eseguiti degli approfondimenti che dovranno tener conto della classe di fattibilità assegnata.

#### **11 AREA DI NUOVA EDIFICAZIONE RESIDENZIALE LOC. LA PALAZZINA – SAN ROCCO A PILLI**

In quest'area non trova applicazione l'art. 26 delle presenti norme.

E' obbligatorio il progetto unitario che dovrà approfondire i dettagli riguardanti le sistemazioni esterne, la definizione dei bordi dell'area interessata nei confronti dell'esterno non edificato, le indicazioni circa tutti i materiali delle finiture esterne e

circa i tipi delle alberature e sistemazioni a verde, gli elementi progettuali comuni all'insieme dell'intervento, al fine di dimostrare l'adeguato inserimento della nuova costruzione nel contesto in cui viene a collocarsi.

Nell'ambito di questa area è ammessa la sola destinazione residenziale.

Si osservano i seguenti parametri edilizio-urbanistici:

If 1,00 mc/mq

Hmax 3,50 m

Distanza strade pubbliche m 5,00

Distanza confini m 5,00

Distanza tra i fabbricati m 10,00

Tipologia: villini

Il nuovo edificio dovrà essere schermato da vegetazione di tipo autoctona, i materiali utilizzati saranno di tipo tradizionale locale.

Sono fatti salvi i comma 1, 2, 3, 4 e 7 del presente articolo.

Classe di fattibilità 2 "fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto".

## **13** IMPIANTI TECNOLOGICI

### *1 GENERALITA'*

Tutti gli impianti tecnologici dovranno essere effettuati rispettando le caratteristiche delle aree in cui ricadono. Qualora non sussistano possibili alternative, di riuso e di riorganizzazione delle infrastrutture esistenti, i nuovi impegni di suolo dovranno concorrere alla riqualificazione dei sistemi insediativi e degli assetti territoriali ed alla prevenzione e recupero del degrado ambientale. Si dovranno minimizzare gli effetti sul paesaggio e si dovranno valutare la localizzazione e le tecniche di realizzazione con opportuni elaborati che documentino la tipologia e la collocazione dell'intervento; in linea generale si privilegia la localizzazione sugli assi principali di percorrenza in modo da garantirne un'agevole gestione.

Si attuano con intervento edilizio diretto.

### *2 TELECOMUNICAZIONI E TRASPORTO ENERGIA*

Sono ammessi gli interventi, che garantiscono il pubblico interesse, ma la loro localizzazione deve avvenire lungo gli assi principali di percorrenza o lungo le direttrici delle maglie vegetazionali esistenti; inoltre non devono interferire con le emergenze ambientali o con gli edifici e gli insediamenti presenti; in questi casi si dovrà provvedere all'interramento delle linee di trasporto energia.

I tralicci dovranno essere verniciati di colore che si adatti al territorio in cui si inseriscono.

### *3 ANTENNE E PARABOLE*

Le antenne e le parabole devono rimanere all'interno del colmo più alto del tetto. Dovranno inoltre essere colorate di verde o di rosso mattone.

L'installazione è consentita solo a seguito di una autorizzazione comunale; fra gli elaborati dovrà essere fornita una documentazione fotografica sulla quale viene indicato il posizionamento dell'antenna.

### *4 DEPOSITI G.P.L.*

Tali depositi devono essere interrati, sarà comunque necessaria una verifica idrogeologica.

Là dove non risulti possibile l'interramento per motivi idrogeologici, sarà necessaria una recinzione fatta con rete a maglia sciolta, che seguendo la morfologia del terreno, sia schermata da essenze vegetazionali di vario tipo e grandezza e comunque in continuità con eventuali recinzioni e vegetazione esistenti.

### *5 CABINE MANUFATTI ENEL O ASSIMILABILI*

Qualora sia necessaria l'installazione di cabine o manufatti, funzionali agli impianti tecnologici, si dovrà fare in modo che queste si integrino nel contesto mimetizzandosi con i materiali e le tecniche costruttive delle pertinenze in cui vengono inserite.

Preferibilmente dovranno essere installate in piazzali di servizio contigui alla viabilità principale

Là dove sia necessario l'inserimento di cabine in zone dove non siano prossimi degli edifici, queste sono ammesse lungo le direttrici della maglia vegetazionale esistente ed i materiali consentiti, sono il laterizio, la finitura ad intonaco e la pietra locale.

Per l'inserimento di manufatti in elementi di pregio architettonico, come ad esempio nei muri di confine, si dovranno adottare soluzioni di completa armonizzazione con la trama muraria esistente.

#### *6 DEPURATORI – STAZIONI DI POMPAGGIO*

E' necessario limitare l'impatto visivo di tali manufatti con interventi di vegetazione ai margini che si integrino con le componenti paesaggistiche esistenti e con l'utilizzo di materiali e tecniche costruttive tradizionali.

E' fatto divieto dell'utilizzo di elementi prefabbricati e cemento faccia-vista.

Inoltre lo schermo vegetazionale, dovrà essere costituito da elementi arbustivi e arborei di varia essenza e grandezza.

Le sistemazioni esterne dovranno essere documentate con elaborati grafici, che ne verifichino l'inserimento nel territorio.

## **14 VIABILITA', PERCORSI STORICI ED ELEMENTI DI ARREDO, FASCE DI RISPETTO STRADALE**

### *1 FASCE DI RISPETTO*

Sono fasce di rispetto stradale le aree direttamente connesse alla viabilità. Tali fasce sono differenziate in base alla tipologia funzionale ed ambientale e possono essere di 50 mt. o 100 mt. dal filo stradale.

Fermo restando quanto previsto dal Codice della Strada, in sintonia con *l'art.35 comma c* delle N.T.A del P.R.G., è vietata la realizzazione di qualsiasi tipo di manufatto temporaneo o permanente nelle fasce di rispetto stradale. Inoltre in tali aree di rispetto si deve provvedere alla rimozione degli elementi presenti non autorizzati e degli impianti tecnologici obsoleti e inutilizzati.

### *2 MANUTENZIONE DELLA VIABILITA' ESISTENTE*

Le strade comunali, vicinali e poderali, i percorsi storici, i sentieri, gli accessi ai corsi d'acqua esistenti, rivestono un primario interesse ambientale e storico del territorio, gli interventi devono quindi tendere al loro mantenimento garantendo l'accessibilità la sicurezza e l'affidabilità nel tempo.

Le strade bianche (a sterro) dovranno rimanere tali, saranno possibili solo interventi , di provata utilità per migliorarne la fruizione eseguiti con asfalti architettonici, il cui colore non sia in contrasto con la cromaticità esistente.

Al fine di ridurre l'effetto di dilavamento dei tracciati in terra battuta sarà necessario prevedere la realizzazione di adeguati canali e zanelle, finalizzati alla organizzazione di un sistema complessivo delle acque. Dove sia possibile sarà necessario convogliare le acque alla rete idrica esistente.

E' fatto divieto di chiudere collegamenti stradali carrabili o pedonali di uso pubblico.

Si consente solo la chiusura delle strade **ad uso** privato a servizio **esclusivo** dei fondi sempre che sia concordata **e stabilita con atto formale dell'Amministrazione Comunale** e che consenta **comunque almeno** il passaggio **non motorizzato** e che sia effettuata con elementi **e materiali** di minimo impatto visivo **e ambientale**. Nel caso che la strada **ad uso privato** si innesti sulla viabilità principale, la chiusura deve essere arretrata di almeno 30 metri.

Per garantire oltre ad una continuità ambientale anche una continuità di fruizione da parte degli utenti **è vietata** la chiusura delle strade vicinali, salvo i casi in cui l'Amministrazione Comunale, **con apposito atto motivato, stabilisca che non vi sono più le ragioni per il mantenimento dell'uso** pubblico.

### *3 VIABILITA' DI NUOVO IMPIANTO*

Per quanto riguarda la viabilità di nuovo impianto o le eventuali modifiche dell'esistente, tutti gli interventi dovranno rispettare le caratteristiche tipiche delle strade esistenti (materiali e tecnologie), armonizzarsi ed adeguarsi alla morfologia del terreno e non creare alterazioni visibili e, sostanziali all'ambiente ed agli aspetti naturali del luogo.

Le strade dovranno essere dotate di opportune opere di regimazione delle acque e scorrimento superficiale. Qualsiasi intervento dovrà essere documentato con elaborati grafici, che ne verifichino l'inserimento nel territorio.

Le strade di servizio alle colture, siano queste temporanee o permanenti, dovranno avere un tracciato studiato seguendo la maglia agraria che caratterizza l'ambito in cui ricadono, non potranno essere asfaltate e dovranno avere una larghezza massima di mt. 3.

In tutti gli spazi destinati alla manovra e nei piazzali di sosta, sempre che siano esterni alla sede stradale, e che ricadano in territorio aperto, é vietata la pavimentazione di qualsiasi tipo.

Anche in questo caso per lo smaltimento delle acque meteoriche si dovrà far riferimento al comma 2.

#### **4 ELEMENTI DI ARREDO ALLE STRADE**

Gli elementi di corredo quali muri, cigli, fontanelle, alberature ponticelli o opere di sostegno, tabernacoli, icone e immagini fanno parte integrante del sistema di viabilità.

I *muretti in pietra*, di contenimento delle sedi stradali storiche, con zanella e quanto serva per la regimazione delle acque, sono risorsa riconosciuta del sistema paesaggistico, e devono essere mantenuti nella forma, nella dimensione originaria. Là dove la proprietà privata prospiciente richieda all' A.C. autorizzazioni o concessioni sul patrimonio edilizio esistente, sarà possibile stipulare una convenzione con la A.C. per la riduzione degli oneri a fronte degli interventi di recupero o ripristino dei manufatti suddetti.

Nel caso in cui debbano essere fatti interventi di contenimento o ripristino di versanti lungo le strade, questi dovranno essere realizzati con tecniche di ingegneria naturalistica adeguati al tipo d'intervento. Sono consentiti i manufatti in cemento purchè schermati da un contromuro in pietra con stuccature a calce.

Per le *alberature* lungo le strade si prevede la manutenzione, il ripristino e l'eventuale impianto di essenze abbattute al fine della salvaguardia delle piante autoctone di bordura delle zone boscate e coltivate, con la sola eliminazione delle piante infestanti tipo robinia, con adeguate tecniche di estirpazione.

In particolare si salvaguardano i cipressi isolati, caratteristica demarcazione di incroci fra collegamenti stradali principali e secondari.

Oltre alla manutenzione delle essenze esistenti si auspica l'incremento della vegetazione di bordo stradale con essenze di vario genere (vedi art.23) il cui impianto potrebbe essere frutto di una convenzione tra la A.C. ed i privati qualora chiedano permessi ed autorizzazioni per i loro fondi.

#### **5 INDICAZIONI TURISTICHE E PUBBLICITARIE**

Qualsiasi tipo di indicazione turistica o pubblicitaria deve essere autorizzata.

Le indicazioni turistiche, nel rispetto di quanto previsto dal Codice della Strada e dal relativo regolamento di esecuzione ed attuazione, devono comunque avere supporto in legno naturale o verniciato ed una dimensione massima di centimetri 20x100.

I cartelli per indicazioni turistiche e commerciali potranno essere autorizzati solo per servizi e prodotti tipici locali, e dovranno avere supporti uguali ai precedenti e dimensione massima di centimetri 100x100.

## **15** RECINZIONI

### *1 RECINZIONI LUNGO STRADA*

In corrispondenza di tracciati stradali con muri a secco ed elementi storicizzati è vietata qualsiasi forma di recinzione.

Purtuttavia, in prossimità di edifici è possibile mettere a dimora essenze arbustive (di cui all'art.23) opportunamente distanziate, che mascherino dall'esterno le eventuali staccionate in legno.

Nel caso di recinzione di fondi ed aree agricole, tale recinzione deve distare almeno 5 mt. dal bordo stradale ed essere realizzata con pali di legno e rete a maglia sciolta. Tale rete dovrà essere opportunamente schermata dalla vista con elementi vegetazionali di essenze diverse tra loro, ma in armonia con quelle esistenti. Nel caso di continuità complanare fra sede stradale e coltura, è consentito, all'interno della proprietà, qualora non sia già presente, la realizzazione di un fossetto sempre che questo non sia in contrasto con quanto prescritto dal Codice della Strada.

### *2 RECINZIONE DI FONDI ED AREE AGRICOLE*

Sono ovunque ammesse recinzioni temporanee con pali in legno e rete a maglia sciolta opportunamente schermata con elementi vegetazionali di essenze diverse tra loro, ma in armonia con quelle esistenti, nel caso di coltivazioni di fondi, nelle aree organizzate ad orti consortili, per la protezione dall'intrusione degli animali, e qualora si rendano necessarie per allevamenti di specie autoctone tipiche dei luoghi (es. cinta senese....)

### *3 RECINZIONI DI AREE DI PERTINENZA DI EDIFICI*

La forma e le dimensioni delle recinzioni di aree di pertinenza di edifici dovrà rispettare le caratteristiche delle recinzioni già presenti qualora queste siano di tipo tradizionale e storicizzato nel contesto. Nel caso di aree di pertinenza inserite in un contesto agrario, la recinzione dell'intera area dovrà avere elementi fissi opportunamente schermati da vegetazione di varie essenze in armonia con le colture e gli elementi vegetali di bordura dei fondi agricoli. Tutte le recinzioni dovranno essere opportunamente descritte in elaborati che contestualizzino l'intervento.

### *4 FRAZIONAMENTI DI RESEDI*

E' fatto divieto di qualsiasi tipo di recinzione all'interno del resede degli edifici.

Nel caso di frazionamenti, la demarcazione può essere realizzata con siepi vive con essenze di cui all'art. 23 la cui altezza massima raggiunga circa m. 1.

## **16** AREE AGRICOLE

### **1 IL SISTEMA AGRARIO**

Nella sua globalità, il sistema agrario, è ritenuto risorsa di grande interesse, di conseguenza tutte le prescrizioni sono volte alla salvaguardia dell'immagine complessiva dei luoghi.

Deve essere garantita la stabilità del suolo attraverso la conservazione delle sistemazioni agrarie esistenti, dei muretti a secco, dei terrazzamenti, dei ciglionamenti e della copertura erbacea del suolo.

Tutte le opere esistenti atte a regolare la regimazione e il deflusso delle acque superficiali, dovranno essere mantenute dai proprietari dei terreni dove ricadono.

Gli interventi di recupero, di dissesti e di regimazione delle acque, dovranno essere realizzati preferibilmente con tecniche di ingegneria naturalistica.

Nel caso di frane o di fenomeni di erosione è prescritto il ripristino con i materiali tradizionali e caratteristiche costruttive locali, salvo l'inserimento di elementi strutturali di consolidamento.

### **2 MURI DI CONTENIMENTO IN PIETRA E CIGLIONI**

I muri esistenti, devono essere mantenuti, è vietata la loro demolizione e qualsiasi manomissione. Gli interventi di manutenzione dovranno seguire i criteri di risanamento conservativo e le tecniche costruttive tradizionali.

Anche la realizzazione di nuovi muri, per tutti gli ambiti, dovrà essere effettuata con tecniche tradizionali. Sono consentiti i manufatti in cemento solo se schermati da un *contromuro* eseguito con stuccature a calce.

Lungo i ciglioni deve essere salvaguardata la vegetazione esistente, necessaria a stabilizzare il terreno. E' fatto divieto di effettuare movimenti di terra che modifichino le caratteristiche dimensionali e formali dei muri esistenti.

### **3 COLTURE TRADIZIONALI**

Devono essere salvaguardate la tessitura agraria e le colture tradizionali presenti. Devono essere inoltre mantenute la rete idrica scolante delle piantate residue, degli alberi a filari, a gruppi e isolati.

### **4 ALBERI ISOLATI E FILARI**

Gli elementi vegetazionali di corredo agli edifici, alla viabilità minore, e ai campi come cipressi, alberi da frutto, filari di viti maritate sono veri e propri monumenti naturali pertanto potranno essere stipulate convenzioni con l'amministrazione per stabilirne le modalità di conservazione e valorizzazione. Nel caso si intervenga sul patrimonio edilizio del fondo nel quale insistono tali essenze, queste dovranno essere individuate sugli elaborati di progetto

### **5 ORTI CONSORTILI ED ANNESSI**

E' consentita la costituzione di nuovi orti consortili ad una distanza di almeno 50 mt. dalla pubblica strada suddivisi in appezzamenti di superficie minima di metri quadrati 600 corrispondenti ad eventuali demarcazioni effettuate con siepi di

essenze diverse, con esclusione di qualsiasi altra forma di recinzione. La realizzazione di un solo annesso, e' consentita quando il consorzio sia costituito da almeno quattro appezzamenti a fronte di un progetto unitario. In tal caso l'annesso non potrà avere superficie coperta maggiore di 40 mq, altezza massima m. 2,40 in gronda, copertura a capanna con pendenza massima del 30% in tegole e coppi, infissi in legno o ferro opportunamente verniciato, muratura in pietra , mattoni facciavista o intonaco con colore da intonare con l'ambiente circostante.

#### *6 FRAZIONAMENTI*

A seguito di frazionamenti fondiari è fatto divieto della modifica di tutti gli elementi costituenti la maglia agraria esistente (viabilità, canali, siepi) che caratterizzano l'ambito.

#### *7 SERRE*

E' vietata la realizzazione di qualsiasi struttura sia fissa che temporanea volta alla produzione orto-floro-vivaistica, sono consentite solo serre ad uso domestico con dimensioni massime 2x3,50 mt. ed altezza 2 mt.

#### *8 ELEMENTI INCONGRUI*

Piccole discariche, cumuli di materiali di rifiuto, recinzioni provvisorie per animali da cortile, tettoie composte da materiale di risulta, elementi arborei ed arbustivi non assimilabili a nessun insieme devono essere eliminati.

#### *9 NUOVE COLTURE*

In caso di rinnovo di impianti colturali, si dovrà:

- ridurre l'estensione e la continuità del nuovo impianto introducendo cesure con altre colture o con vegetazione non colturale;
- rimodellare il suolo con terrazzi e muri a retta;
- gli eventuali sostegni usati per la vegetazione dovranno essere in materiale naturale o comunque di tipo ecologico.
- la viabilità di servizio dovrà seguire tracciati esistenti o comunque aderenti alle forme del suolo.

## **17** AREE BOScate E FORESTALI

### *1 DEFINIZIONE*

Tali aree comprendono tutte quelle occupate da boschi e da arbusteti ad essi assimilabili, in quanto necessarie alla salvaguardia idrogeologica.

### *2 INTERVENTI DI GESTIONE DEL PATRIMONIO BOSCHIVO*

Dovranno essere favoriti ed incentivati prevedendo anche le misure di tutela ecologica necessarie per la salvaguardia di tutti gli aspetti della vita naturale presente nel bosco. La superficie totale delle aree attualmente destinate a bosco non potrà per nessun motivo essere modificata. Tutte le specie autoctone sono da salvaguardare per la difesa delle biodiversità; inoltre porzioni, anche di piccole dimensioni di boschi maturi sono da conservare in quanto rappresentative per il campionamento dei quadri evolutivi.

Tutte le indicazioni date a livello generale e a livello di singolo ambito dovranno essere recepite dai Programmi di Miglioramento Agricolo e Ambientale. Tali Programmi dovranno contenere anche le indicazioni sulla coltivazione dei cedui.

## **18** AREE DI PERTINENZA DEGLI INSEDIAMENTI (abrogato)

## **19 TUTELA RIPARIALE**

### **1 DEFINIZIONE**

In sintonia con quanto previsto dall'*art.35 lettera d delle Norme di Attuazione del P.R.G.* tali aree sono destinate alla protezione dei corsi d'acqua e alla loro salvaguardia e tutela, dal punto di vista ambientale, da fenomeni di inquinamento e deturpamento. In tali aree è consentito l'uso pubblico con sistemazione a parco ed accesso al fiume con interventi che comunque non contrastino con la tutela idraulica. Le fasce di tutela ripariale sono indicate in cartografia e possono essere, a seconda dei casi, di 50 o 100 metri.

### **2 VEGETAZIONE ACQUATICA E RIPARIALE**

deve essere garantita la tutela sia della vegetazione natante che di quella ripariale erbacea, arbustiva e arborea specialmente sugli argini pensili.

### **3 SISTEMAZIONI IDRAULICHE**

Qualsiasi intervento legato alle opere idrauliche deve essere effettuato attraverso tecniche di ingegneria naturalistica inoltre sistemazioni idrauliche storicizzate devono essere tutelate.

### **4 FONDI LIMITROFI AGLI AMBITI RIPARIALI**

In tali fondi sono vietate tutte le attività la cui conduzione possa creare inquinamento, o movimenti di terra che possano pregiudicare la tenuta degli argini.

### **5 PERMEABILITA'**

E' fatto divieto di qualsiasi intervento che possa ridurre la permeabilità del terreno.

### **6 INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE**

Sono consentiti interventi fino alla manutenzione straordinaria.

### **7 NUOVE COSTRUZIONI E MANUFATTI**

Non è consentita alcun tipo di volumetria fuori terra od interrata, né alcun tipo di manufatto anche temporaneo o precario. Dovranno inoltre essere rimosse le strutture precarie.

### **8 UTILIZZAZIONE**

Tali aree possono essere utilizzate per pubblico interesse facendo interventi di sistemazione a parco, con alberature e passaggi pedonali che non contrastino con la tutela idraulica dei corsi d'acqua

## **20** TUTELA E PRELIEVO DELLA RISORSA IDRICA (abrogato)

## **21 ATTIVITA' PER IL TEMPO LIBERO**

### *1 DEFINIZIONE*

Sono le attività che pur non essendo agricole risultano compatibili con il territorio aperto e con l'attività agricola; sono tutte quelle attività che mantengono un uso corretto del territorio, un mantenimento dei caratteri tradizionali del paesaggio e dell'ambiente, sviluppano nuove economie ed evitano fenomeni di abbandono e degrado essendo finalizzate alla utilizzazione e valorizzazione del territorio aperto.

Tali attività non modificano la destinazione urbanistica dell'area come previsto dal vigente P.R.G.

### *2 IMPIANTI SPORTIVI ALL'APERTO A SERVIZIO DELLA RESIDENZA*

La realizzazione di piscine e campi da tennis pertinenziali alle civili abitazioni, è consentita all'interno dei resedi, o comunque dovrà essere prevista nelle aree agricole immediatamente confinanti. La realizzazione di tali impianti non deve comportare l'abbattimento di alberature ad alto fusto, e non deve recare danno ai manufatti edilizi presenti sul territorio quali pozzi, fonti, ruderi tracciati viari e vecchi muri nè deve danneggiare le colture agrarie tradizionali; i movimenti di terra non dovranno alterare in modo rilevante il naturale andamento del terreno: sono consentiti movimenti di terra relativi al piano finito dell'impianto che non modifichino di oltre 70 cm. la sezione attuale; dovranno essere rispettati gli allineamenti del tessuto agrario e di tutti i manufatti preesistenti.

Qualora si realizzi l'impianto in area agricola al di fuori del resede, gli elementi di sistemazione vegetazionale a schermo dovranno uniformarsi alle colture tradizionali preesistenti; comunque le nuove schermature vegetazionali dovranno essere previste con dimensioni ed essenze varie come dall'art.23.

Le piscine potranno avere dimensione massima di mt. 6 x 12, o una forma che si adatti alla morfologia del terreno con superficie equivalente, dovranno avere il fondo di colore da concordare con l'Ufficio Tecnico, e la pavimentazione esterna non dovrà eccedere la superficie della vasca. Il loro approvvigionamento idrico non potrà essere dall'acquedotto, si dovrà piuttosto usufruire delle acque meteoriche.

E' consentita la realizzazione di un solo impianto sportivo per ogni edificio.

Tutti gli elementi di arredo e finitura (pavimentazioni, muretti di sostegno) dovranno essere previsti in pietra naturale e realizzati con tecniche tradizionali; tuttavia è consentito l'utilizzo di pietre artificiali che riprendono i cromatismi locali e comunque in accordo preventivo con l'ufficio tecnico comunale.

Nel caso di ricovero animali si possono prevedere solo strutture temporanee di cui all'art. 26.2.

### **3 IMPIANTI SPORTIVI E SERVIZI CONNESSI ALLE ATTIVITA' RICETTIVE RICREATIVE E DI AGRITURISMO**

Sarà possibile la realizzazione di impianti sportivi e aree attrezzate, purchè finalizzati all'utilizzazione e valorizzazione del territorio rurale.

Il dimensionamento e la tipologia dell'impianto dovrà essere motivato dalla potenzialità ricettiva dell'azienda e dovrà essere compatibile con le caratteristiche geo - morfologiche dell'area.

Rimangono validi i criteri per la collocazione degli impianti, di cui al precedente comma 2; i necessari volumi tecnici dovranno essere interrati; è consentita la realizzazione di spogliatoi a servizio delle attività sempre che venga dimostrata l'impossibilità di utilizzare volumetrie esistenti e purchè completamente interrati; gli eventuali nuovi volumi devono essere proporzionati all'impianto e vincolati alle attività ricettive, ricreative e di agriturismo con un Atto Unilaterale d'Obbligo.

Le strutture necessarie al ricovero di animali dovranno essere realizzate secondo quanto indicato dall'art. 26.2 "strutture temporanee" e collocate in modo tale da non essere viste dalla pubblica strada; eventuali schermature vegetazionali dovranno essere previste con dimensioni ed essenze varie come dall'art.23.

Nel caso di condizioni morfologiche adatte, sarà possibile realizzare degli impianti per il gioco del golf così come specificati nella DGR n.646/98 alla dizione "campi pratica" sempre che non vengano modificate le aree boscate, che non si modifichi la morfologia del terreno e che si utilizzino le acque meteoriche per l'irrigazione.

Per ogni complesso agriturismo o di attività ricettiva sono ammesse non più di due tipologie di impianto sportivo a scelta tra piscina, campo da tennis o impianto per pratica golf fino a 9 buche.

Anche in questo caso le piscine potranno avere dimensione massima di mt. 6x12, o una forma che si adatti alla morfologia del terreno con superficie equivalente, dovranno avere il fondo di colore da concordare con l'Ufficio Tecnico, e la pavimentazione esterna non dovrà eccedere la superficie della vasca. Il loro approvvigionamento idrico non potrà essere dall'acquedotto, si dovrà piuttosto usufruire delle acque meteoriche.

## **22 ATTIVITA' NON COMPATIBILI CON IL TERRITORIO APERTO**

### *1 LINEE GUIDA*

Sono vietati usi e attività che generino degrado e inquinamento ambientale e in particolar modo, attraverso opportuni interventi, non ci dovranno essere infiltrazioni e spargimenti di sostanze inquinanti su tutto il territorio comunale.

### *2 ELENCO ATTIVITA' NON COMPATIBILI*

Fatto salvo per le scelte dell'Amministrazione Comunale, le attività non compatibili con il territorio aperto sono:

- impianti di smaltimento e trattamento rifiuti di ogni tipo
- centri di raccolta demolizione e rottamazione di autoveicoli di ogni genere
- stoccaggio di sostanze pericolose e radioattive
- realizzazione di oleodotti
- depositi di materiali all'aperto

## **23** ESSENZE DA UTILIZZARE NEGLI INTERVENTI DI SISTEMAZIONE AMBIENTALE

### SPECIE ARBUSTIVE

Arbutus unedo	Corbezzolo
Buxus sempervirens	Bosso
Cistus albidus	Cisto
Cistus monspeliensis	Cisto di Montpellier
Cornus sanguinea	Sanguinello
Crataegus monogyna	Biancospino
Frangula alnus	Frangola
Erica arborea	Erica
Sarothamnus scoparius	Ginestra dei carbonai
Spartium junceum	Ginestra odorosa
Syringa vulgaris	Lillà
Rhamnus alaternus	Alaterno
Ilex aquifolium	Agrifoglio
Juniperus communis	Ginepro comune
Prunus spinosa	Prugnolo
Pyracantha coccinea	Agazzino
Rosmarinus officinalis	Rosmarino
Rubus sp.	Rovo
Rosa canina	Rosa canina
Viburnum lantana	Lantana

### SPECIE ARBOREE

Acer campestre	Acero campestre, acero oppio
Acer monspessulanum	Acero minore
Alnus glutinosa	Ontano nero
Carpinus betulus	Carpino bianco
Castanea sativa	Castagno
Corylus avellana	Nocciolo
Fraxinus excelsior	Frassino
Ficus carica	Fico
Olea europea	Olivo
Ostrya carpinifolia	Carpino nero
Quercus cerris	Cerro
Quercus ilex	Leccio
Quercus petrae	Rovere
Quercus pubescens	Roverella
Salix alba	Salice bianco, salice comune
Salix caprea	Salicone, salice delle capre
Salix eleagnus	Salice di ripa
Salix purpurea	Salice rosso
Salix triandra	Salice da ceste
Sambucus nigra	Sambuco

Sorbus aucuparia

Ulmus minor

Juglans regia

Juglans nigra

Sorbo degli uccellatori

Olmo campestre

Noce bianco

Noce nero

Sono compresi nel seguente elenco tutti gli alberi da frutto locali

## **24 EDIFICI EXTRAURBANI NON SOGGETTI A SCHEDATURA**

### *1 DEFINIZIONE*

Sono gli edifici extraurbani, di varia destinazione con irrilevanti caratteri architettonici e del contesto ambientale nel quale sono inseriti, sono tutti quelli identificati nell'elenco allegato e comunque quelli esclusi dai perimetri della schedatura L.R. 59/80.

### *2 INTERVENTI AMMESSI*

Negli edifici extraurbani non soggetti a schedatura sono ammessi gli interventi specificati nei singoli ambiti ad eccezione di quanto previsto ai comma successivi.

**Qualora negli edifici si proceda a cambio di destinazione d'uso dei locali posti al piano terreno, dovrà essere individuato, al medesimo piano terreno, apposito spazio destinato all'attività di gestione dell'area di pertinenza (proporzionale all'estensione dell'area stessa), nonché spazi destinati a servizio inerenti la nuova destinazione d'uso compreso gli spazi ad autorimessa privata.**

### *3 COSTRUZIONI CON MATERIALI PRECARI*

Tutte le costruzioni realizzate con materiali precari, non oggetto di specifica autorizzazione, dovranno essere rimossi. Quelli autorizzati o condonati che non si armonizzano con il contesto potranno essere convertiti o anche demoliti e ricostruiti, usando tipologie costruttive tradizionali, senza modifica della destinazione d'uso.

### *4 VOLUMETRIE DIROCCATE*

Nel caso di tali volumetrie e' consentita la ricostruzione delle parti crollate per cause accidentali o naturali purchè sia documentata l'esistenza del volume da ricostruire. Tale volume deve mostrare inoltre caratteristiche architettoniche di valore storico testimoniale. Non è consentito lo spostamento dei volumi. Devono essere rispettati la superficie coperta ed i sistemi costruttivi originari.

### *5 ANNESSI NON AZIENDALI OGGETTO DI CONDONO EDILIZIO*

Gli annessi che sono stati legittimati in seguito a condoni ai sensi della L. 47/85 e successive modifiche, non possono subire variazioni di destinazione d'uso, salvo il caso in cui questi siano contigui a corpi di fabbrica principali preesistenti con destinazione d'uso a civile abitazione.

### *6 IMPIANTI E VOLUMI TECNICI ESISTENTI*

Tutti gli edifici specializzati (tipo silos....) utilizzati per particolari scopi produttivi dovranno essere smantellati al momento della dismissione dell'attività. Dovranno essere ripristinate le caratteristiche originarie dell'area su cui insistono.

*7 ANNESSI REALIZZATI AI SENSI DELL'ART. 4 COMMA 2 L.R. 10/79 ED EDIFICI AGRICOLI NON AZIENDALI REALIZZATI AI SENSI DELLE PRESENTI NORME*

Potranno essere oggetto di interventi sino alla ristrutturazione di tipo A con esclusione del cambio di destinazione d'uso e del frazionamento.

## **25** ANNESSI AGRICOLI ESISTENTI (abrogato)

## **26** EDIFICI DI NUOVA REALIZZAZIONE

### *1 NUOVI ANNESSI AGRICOLI*

Sono gli edifici adibiti a ricovero dei materiali, attrezzi e macchine o alla conservazione e trasformazione di prodotti agricoli o allevamento del bestiame, e comunque quelli necessario alla conduzione del fondo.

Possono essere realizzati solo con l'approvazione del Programma di Miglioramento Agricolo e Ambientale secondo quanto previsto dalla L.R. 64/95 e successive modifiche ed integrazioni e secondo quanto specificato nell'art. 4.2.

L'atto d'obbligo unilaterale dovrà contenere, oltre a quanto prescritto dalla Legge Regionale concernente le aree agricole, l'obbligo del mantenimento della destinazione d'uso agricola fino a quando permane l'attività agricola.

Le costruzioni, in forme architettoniche tradizionali potranno essere realizzate in muratura di pietra locale o in muratura con paramenti intonacati e tinteggiati con colori tradizionali.

La copertura dovrà avere manto in cotto e gronda in legno. La pendenza delle falde non potrà superare il 30%.

Gli infissi dovranno essere in legno o in ferro sono vietati quelli di alluminio anodizzato.

Comunque la progettazione dei nuovi manufatti deve garantire il loro inserimento nell'ambiente e nel paesaggio con alterazioni limitate alla semplice realizzazione della nuova volumetria: sono vietati sbancamenti, i movimenti di terra, l'abbattimento di alberi e siepi, lo smantellamento dei muri a retta, le nuove costruzioni dovranno porsi prioritariamente lungo la viabilità esistente o comunque in aree che non richiedano la realizzazione di nuovi percorsi carrabili. Devono essere rispettate le sistemazioni idrauliche preesistenti.

Gli accessi devono utilizzare sentieri o viabilità preesistenti.

Le aree di pertinenza possono essere pavimentate in pietra, o in materiali terrosi miscelati con prodotti stabilizzanti; sono vietate le asfaltature delle aree di pertinenza degli edifici.

Qualsiasi nuova costruzione, o ampliamento, deve contestualmente prevedere la regimazione delle acque piovane al suolo per l'intera proprietà e l'accumulo delle acque in cisterne per uso irriguo.

### *2 STRUTTURE TEMPORANEE*

Sono da considerare strutture temporanee quelle opere pertinenziali finalizzate a consentire l'esercizio non aziendale dell'attività agricola e quelle necessarie al ricovero degli animali. Tali strutture dovranno essere realizzate con tecniche e materiali indicate nella pubblicazione "Costruire in legno" ARSIA 1998 e potranno avere una superficie massima di mq.10. Tale dimensione potrà esser ampliata nel caso di ricovero di cavalli, fino ad un massimo di 10 capi.

Seguendo quanto previsto all'art. 4.2, tali interventi sono subordinati a titolo abilitativo nel quale sia prescritta la demolizione al momento della cessazione dell'uso.

La loro presenza sul territorio è comunque subordinata all'esplicitazione delle attività per le quali sono state realizzate.

### *3 NUOVI EDIFICI AD USO ABITATIVO*

Negli ambiti in cui è consentito (SI,SP,AC) si potranno costruire solo a seguito della redazione di un Programma di Miglioramento Agricolo e Ambientale secondo quanto previsto dalla L.R. 64/95 e successive modifiche ed integrazioni e secondo quanto specificato nell'art. 4.2.

Le costruzioni, in forme architettoniche tradizionali potranno essere realizzate in muratura di pietra locale o in muratura con paramenti intonacati e tinteggiati con colori tradizionali.

La copertura dovrà avere manto in cotto e gronda in legno. Le pendenze di falda non dovranno superare il 30%.

Gli infissi dovranno essere in legno di tipo tradizionale.

Le dimensioni dell'unità abitativa potranno variare da un minimo di mq 60 ad un massimo di mq 120 di superficie di vani abitabili, così come definiti ai sensi del DM 5 luglio 1975.

Le nuove costruzioni rurali dovranno porsi quanto più possibile nelle vicinanze di nuclei o di edifici esistenti, in una logica di accorpamento dei volumi e fabbricati che limiti e contenga le aree urbanizzate, senza alterare quadri paesistici caratterizzati dall'assenza di costruito; andranno tuttavia salvaguardati l'intorno e l'area di pertinenza visiva di edifici o nuclei di particolare pregio storico e/o architettonico. Comunque la progettazione dei nuovi edifici deve garantire il loro inserimento nell'ambiente e nel paesaggio con alterazioni limitate alla semplice realizzazione della nuova volumetria: sono vietati sbancamenti, i movimenti di terra, l'abbattimento di alberi e siepi, lo smantellamento dei muri a retta. Sono da rispettare le sistemazioni idrauliche preesistenti.

Gli accessi devono utilizzare sentieri o viabilità preesistenti.

Le aree di pertinenza possono essere pavimentate in pietra, o in materiali terrosi miscelati con prodotti stabilizzanti; sono vietate le asfaltature delle aree di pertinenza degli edifici.

Al fine di limitare l'uso della risorsa idrica, qualora si richieda qualsiasi tipo di autorizzazione per modifiche al patrimonio edilizio esistente o nuove costruzioni, si dovrà provvedere alla realizzazione di impianti di stoccaggio per le acque meteoriche per il loro riuso compatibile. La documentazione necessaria alla richiesta di autorizzazione dell'intervento edilizio dovrà prevedere la redazione di opportuni elaborati esplicativi dell'impianto, relazione idrogeologica o eventuale dimostrazione dell'impossibilità di realizzare quanto sopra.