



# VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE

ai sensi della L.R. 65/2014



**COMUNE DI  
RADDA IN CHIANTI**

**AMMINISTRAZIONE COMUNALE**

*Sindaco*

**Pier Paolo Mugnaini**

*Assessore all'urbanistica*

**Daniele Barbucci**

*Garante della comunicazione*

**Lorenza Faleri**

*Responsabile del procedimento*

**Alessandra Bellini**

*Servizio urbanistica e di  
edilizia privata*

**Claudio Pieri**

*Servizio lavori pubblici*

**Carlo Gagliardi**

**GRUPPO DI PROGETTO**

*Consulente scientifico*  
**Gianfranco Gorelli**

*Progettista*  
**Michela Chiti**

## **NORME PER L'ATTUAZIONE**

**SCALA**

**DATA** novembre 2015

**ELABORATO**

**REL04\_var**

**ADOZIONE:**

**APPROVAZIONE :**

**INDICE**

PARTE I – GENERALITA' .....	4
TITOLO I – PRINCIPI E RIFERIMENTI GENERALI .....	2
Art. 1 – Finalità e contenuti .....	2
Art. 2 – Elaborati ed elementi costitutivi del P.S. ....	2
Art. 3 – Statuto del territorio .....	5
Art. 4 – Patrimonio Territoriale .....	5
Art. 5 – Invarianti strutturali .....	5
Art. 6 – Sistemi e sub-sistemi territoriali .....	6
Art. 7 – Unità Territoriali Organiche Elementari .....	7
Art. 8 – Elementi per la valutazione integrata degli effetti delle trasformazioni .....	8
Art. 9 – Rapporti del Piano Strutturale con il Regolamento Urbanistico e con i Programmi di Settore. Criteri per la valutazione .....	10
PARTE II – STATUTO DEL TERRITORIO .....	13
TITOLO I – INVARIANTI STRUTTURALI .....	14
Art. 10 – Invarianti strutturali del territorio .....	14
CAPO I – INVARIANZA STORICO - INSEDIATIVA .....	15
Art. 11 – Edifici e beni storico – architettonici .....	15
Art. 12 – Patrimonio edilizio presente al 1954 .....	16
Art. 13 – Spazi pubblici centrali .....	17
Art. 14 – Tracciati viari fondativi .....	18
Art. 15 – Viabilità vicinale .....	19
Art. 16 – Siti archeologici .....	20
CAPO II – INVARIANZA PAESAGGISTICO - AMBIENTALE .....	20
Art. 17 – S.I.C. “Monti del Chianti” .....	20
Art. 18 – Area del Chianti .....	20
Art. 19 – Infrastrutturazione ecologica .....	21
Art. 20 – Sistemazioni agrarie storiche (vigneti, oliveti, muri a secco, terrazzamenti) ...	22
Art. 21 – Ambiti per l’istituzione di A.N.P.I.L., riserve e parchi .....	22
Art. 22 – Boschi di rilevanza vegetazionale e/o ambientale .....	23
Art. 23 – Patriarchi vegetali e formazioni arboree decorative .....	23
Art. 24 – Pertinenze paesaggistiche dei centri, degli aggregati e dei beni storico architettonici individuate dal P.T.C.P. ....	23
Art. 25 – Pozzi e sorgenti .....	24
Art. 26 – Doline .....	24
Art. 27 – Siti e percorsi di eccezionale apertura visiva e aree di eccezionale visibilità ..	25
Art.28 - Bacini e invasi artificiali .....	25
CAPO III – INVARIANZA CULTURALE E SOCIALE .....	26
Art. 29 – Sagre, feste paesane, fiere, mercati .....	26
Art. 30 – Percorso ciclistico: l’Eroica .....	26
TITOLO II - CRITERI DI USO E TUTELA DEL PATRIMONIO TERRITORIALE.....	27
CAPO I – TERRITORIO RURALE .....	27
Art. 31 – Territorio rurale .....	27
Art. 32 – Aree a prevalente funzione agricola .....	28
Art. 33 – Aree a prevalente funzione agricola di rilevanza produttiva .....	30
Art. 34 – Attività integrate e compatibili .....	31
Art. 35 – Bonifiche agrarie .....	32
Art. 36 – Annessi agricoli .....	32
Art. 37 – Annessi rurali a servizio di fondi condotti da soggetti diversi dagli Imprenditori Agricoli Professionali.....	32

Art. 38 – Strutture per le pratiche sportive ed il tempo libero .....	33
Art. 39 – Sistemazioni esterne .....	33
Art. 40 – Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale (P.A.P.M.A.A.) .....	33
Art. 41 – Boschi e specie forestali .....	34
Art. 42 – Manufatti precari e serre .....	35
Art. 43 - Attività agrituristiche .....	35
Art. 44 – Sito di Interesse Comunitario .....	35
Art. 45 - Persistenze di paesaggio agrario storico .....	36
CAPO II - INSEDIAMENTI .....	36
Art. 46 – Aree urbane e/o di interesse urbano .....	36
TITOLO III - SISTEMI E RELATIVE DISPOSIZIONI .....	37
Art. 47 – Elenco dei sistemi .....	37
Art. 48 – Sistema dei Monti del Chianti - Sub-sistema dei boschi .....	37
Art. 49 – Sistema dei Monti del Chianti - Sub-sistema dei coltivi delle arenarie .....	37
Art. 50 – Sistema del bacino del fiume Pesa .....	38
Art. 51 – Sistema del crinale di Radda in Chianti .....	39
Art. 52 – Sistema delle colline meridionali del fiume Pesa - Sub-sistema della formazione calcarenitica di Monte Morello .....	39
Art. 53 – Sistema delle colline meridionali del fiume Pesa - Sub-sistema del macigno del versante di Vagliagli .....	40
TITOLO IV – INDIRIZZI E PRESCRIZIONI INERENTI GLI ASPETTI IDROGEOMORFOLOGICI .....	41
Art. 54 – Riferimenti normativi .....	41
Art. 55 – Misure di protezione idrogeologica – reticolo idraulico .....	42
Art. 56 – Acque pubbliche .....	42
Art. 57 – Misure di protezione delle risorse idriche .....	43
Art. 58 – Aree di salvaguardia delle captazioni destinate al consumo umano .....	45
Art. 59 – Approvvigionamento idrico autonomo .....	46
Art. 60 – Riduzione dell'impermeabilizzazione superficiale .....	46
Art. 61 – Pericolosità idraulica .....	47
Art. 62 – Pericolosità geomorfologica .....	48
Art. 63 – Pericolosità sismica locale – Zone a Maggior Pericolosità Sismica Locale. ....	48
Art. 64 – Normative P.A.I. Arno e Ombrone per gli interventi nelle aree a pericolosità geomorfologica e idraulica molto elevata ed elevata .....	49
Art. 65 – Invasi collinari .....	49
Art. 66 – Attività estrattive .....	50
PARTE III – STRATEGIE PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO .....	51
TITOLO I – USO DELLE RISORSE NEI SISTEMI .....	52
Art. 67 – Sistema dei Monti del Chianti - Sub-sistema dei boschi .....	52
Art. 68 – Sistema dei Monti del Chianti - Sub-sistema dei coltivi delle arenarie .....	53
Art. 69 – Sistema del bacino del fiume Pesa .....	54
Art. 70 – Sistema del crinale di Radda in Chianti .....	55
Art. 71 – Sistema delle colline meridionali del fiume Pesa - Sub-sistema della formazione calcarenitica di Monte Morello .....	56
Art. 72 – Sistema delle colline meridionali del fiume Pesa - Sub-sistema del macigno del versante di Vagliagli .....	57
TITOLO II – UNITÀ TERRITORIALI ORGANICHE ELEMENTARI .....	59
Art. 73 – Lineamenti generali / individuazione delle U.T.O.E. ....	59
Art. 74 – Strategie progettuali .....	60

---

<i>Art. 75 – Articolazione interna delle aree urbane</i> .....	60
<i>Art. 76 – Aree urbane e/o di interesse urbano</i> .....	61
<i>Art. 77 – Tessuti storici</i> .....	62
TITOLO III – DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI .....	63
<del><i>Art. 78 – Salvaguardie. Disciplina transitoria</i></del> .....	63
<del><i>Art. 79 – Salvaguardie: aree sottoposte a strumenti urbanistici di dettaglio</i></del> .....	66
<i>Art. 80 – Perequazione urbanistica e compensazione</i> .....	66
<del>ALLEGATI GRAFICI ALL'ART. 78 – LOCALIZZAZIONE AREE POSTE IN</del> .....	67
<del>SALVAGUADIA</del> .....	67

## **PARTE I – GENERALITA'**

## TITOLO I – PRINCIPI E RIFERIMENTI GENERALI

### Art.1 – Finalità e contenuti

1. Il Piano Strutturale (di seguito P.S.) del Comune di Radda in Chianti quale strumento della pianificazione comunale persegue le finalità indicate dagli artt. 1 e 3 della L.R. 1/2005 al fine di garantire lo sviluppo sostenibile del territorio, nel rispetto dei caratteri ambientali, insediativi e paesistici che lo contraddistinguono.

2. Per il perseguimento delle proprie finalità, il P.S. sulla base di un approfondito quadro conoscitivo ed in relazione alla ricognizione delle prescrizioni del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (di seguito P.T.C.P.) e del Piano di Indirizzo Territoriale (di seguito P.I.T.), definisce attraverso gli elaborati di cui all'art. 2.

- a. Lo statuto del territorio di cui all'art. 5 della L.R. 1/2005, con i contenuti di cui al comma 1 dell'art. 53 della L.R. 1/2005;
- b. La strategia dello sviluppo territoriale con i contenuti di cui ai commi 2, 3, 4 dell'art. 53 della L.R. 1/2005.

3. La parte statutaria è costituita da principi durevoli di tutela del patrimonio territoriale e di criteri di uso delle risorse (Statuto del territorio) ed è contenuta nella Parte II (Titoli I - II - III - IV) delle presenti Norme.

4. La parte strategica di cui al comma 2 punto b), finalizzata a definire gli obiettivi e gli indirizzi per il governo del territorio comunale, preordinando azioni di conservazione, riqualificazione e trasformazione coerenti con i principi fissati nello Statuto del territorio e rispondenti alle esigenze di sviluppo della società locale, è contenuta nella Parte III (Titoli I - II - III) delle presenti Norme.

### Art. 2 – Elaborati ed elementi costitutivi del P.S.

1. Sono elementi costitutivi del Quadro conoscitivo del P.S. i seguenti documenti e elaborati grafici:

Elaborati		Titolo	N° elaborati	Scala di rappresentazione
Nord	Sud			

GeoCo - GeoNo		Aspetti idrogeomorfologici		
GeoCo01N	GeoCo01S	Carta geologica	2	1:10.000
GeoCo02N	GeoCo02S	Carta geomorfologica	2	1:10.000
GeoCo03	GeoNo03	Carta litotecnica (Capoluogo –La Croce – La Villa) Zone a Maggiore Pericolosità Sismica Locale (Capoluogo –La Croce – La Villa)	1	1:5.000
GeoCo04		Carta della stabilità potenziale integrata	1	1:15.000
GeoCo05		Carta della vulnerabilità degli acquiferi	1	1:15.000

GeoNo02N GeoCo06N	Carta della pericolosità idraulica Carta degli elementi del rischio idraulico	1	1:10.000
GeoNo02S GeoCo06S	Carta della pericolosità idraulica Carta delle pertinenze fluviali	1	1:10.000
GeoNo01N GeoNo01S	Carta della pericolosità geomorfologica	2	1:10.000
GeoNo04	Carta della tutela delle risorse idriche	1	1:15.000

Agr		Aspetti agronomici e vegetazionali		
Agr01N	Agr01S	Carta dell'uso del suolo al 2007	2	1:10.000
Agr02N	Agr02S	Carta della vegetazione	2	1:10.000
Agr03N	Agr03S	Carta della copertura forestale	2	1:10.000
Agr04		Carta dell'uso del suolo al 1954	1	1:20.000
Agr05		Carta dell'uso del suolo al 1978	1	1:20.000
Agr06		Carta della struttura della maglia agraria	1	1:15.000

MoAm		Aspetti morfologico - ambientali		
MoAm01		Carta oroidrografica	1	1:15.000
MoAm02		Carta clivometrica	1	1:15.000
MoAm03		Carta dell'esposizione dei versanti	1	1:15.000
MoAm04		Carta dell'assolazione dei versanti in base alla morfologia del terreno (calcolata in ore/anno)	1	1:15.000
MoAm05		Carta dell'assolazione dei versanti in base alle ombre portate (calcolata in ore/mese)	1	1:65.000
MoAm06		Carta dell'assolazione dei versanti in base alle ombre portate (calcolata in ore/anno)	1	1:15.000
MoAm07		Carta della radiazione solare al suolo (calcolata in Kwh/mq/mese)	1	1:65.000
MoAm08		Carta della radiazione solare al suolo (calcolata in Kwh/mq/anno)	1	1:15.000
MoAm09		Carta della rete ecologica	1	1:15.000

StIn		Aspetti morfotipologici della struttura insediativa		
StIn01N	StIn01S	Carta dell'uso del suolo e della trama agraria nel Catasto Generale Toscano al 1822	2	1:10.000
StIn02		Carta della struttura della proprietà fondiaria nel Catasto Generale Toscano al 1822	1	1:15.000
StIn03		Carta dei toponimi, confronto 1822-2008	1	1:15.000
StIn04N	StIn04S	Carta della periodizzazione del patrimonio edilizio e delle infrastrutture viarie	2	1:10.000
StIn05		Carta dell'analisi tipologica della struttura viaria	1	1:15.000

StIn06		Carta della visibilità assoluta del territorio dai singoli sistemi insediativi	1	1:50.000	
StIn07		Carta della visibilità assoluta del territorio dai sistemi insediativi	1	1:15.000	
StIn08		Carta della visibilità assoluta dai singoli sistemi delle infrastrutture viarie	1	1:50.000	
StIn09		Carta della visibilità assoluta dal sistema delle infrastrutture viarie	1	1:15.000	
StIn10		Carta della visibilità assoluta del territorio integrata dal sistema della viabilità e dai sistemi insediativi	1	1:15.000	
StIn11N	StIn11S	Carta delle attrezzature e dei servizi di interesse pubblico, e degli standard esistenti	2	1:10.000	
StIn12		Atlante dei sistemi insediativi (Radda in Chianti, Badiaccia, Colle Petroso, La Croce, La Villa, Lucarelli, Palagio, Selvole, Volpaia )	Estratto della carta dell'uso del suolo e della trama agraria nel Catasto Generale Toscano al 1822	9	1:2.000
			Volo 1954	9	1:5.000
			Volo 1978	9	1:5.000
			Volo 2005	9	1:5.000
			Estratto della carta della periodizzazione del patrimonio edilizio e delle infrastrutture viarie	9	1:2.000 - 1:2.500
		Estratto della carta delle attrezzature e dei servizi di interesse pubblico, degli standard esistenti	9	1:2.000 - 1:2.500	

Vi		Vincoli e prescrizioni		
Vi01		Carta del vincolo idrogeologico	1	1:15.000
<del>Vi02N</del>	<del>Vi02S</del>	<del>Carta dei vincoli di tutela</del>	<del>2</del>	<del>1:10.000</del>
Vi03		Carta degli elementi del P.T.C.P. – Risorse ambientali	1	1:15.000
Vi04N	Vi04S	Carta degli elementi del P.T.C.P. - Beni storico - architettonici	2	1:10.000
Vi05		Carta del territorio rurale e degli insediamenti	1	1:15.000

2. Sono elementi costitutivi della sintesi del P.S. i seguenti elaborati grafici:

Sta		Parte Statutaria		
Sta01N	Sta01S	Carta del patrimonio territoriale	2	1:10.000
Sta02aN	Sta02aS	Carta delle invarianti strutturali del	2	1:10.000

		territorio		
Sta02bN	Sta02bS	Carta delle invarianti strutturali del territorio	2	1:10.000

Str	Parte Strategica		
Str01	Carta dei sistemi territoriali e delle U.T.O.E.	1	1:15.000
Str02_var	Atlante dei Sistemi Territoriali e delle U.T.O.E.	1	

3. Sono elementi costitutivi del P.S. i seguenti documenti :

Rel	Relazioni
Rel01	Relazione generale e allegati (n. 1 – n. 2 – n. 3 – n. 4)
Rel02	Relazione sulle attività di valutazione e allegati (n. 1 – n. 2)
Rel03	Valutazione d'incidenza
Rel04_var	Norme per l'attuazione

### Art. 3 – Statuto del territorio

1. Lo Statuto del territorio risponde a quanto disposto all'art. 5 della L.R. 1/2005 e, in particolare, contiene l'insieme coerente di regole finalizzate a tutelare l'esistenza, e, contemporaneamente, a garantire, mediante il P.S., la permanenza e lo sviluppo della qualità dei rapporti che sono storicamente intercorsi fra attività umane di uso e trasformazione del territorio ed i caratteri fisici e naturali del territorio stesso. Lo Statuto del territorio contiene pertanto i principi che devono essere osservati ai fini di una utilizzazione durevole delle risorse presenti nel territorio comunale.

2. Ai sensi dell'art. 53 comma 1 punto e della L.R. 1/2005, lo statuto del territorio contiene anche la disciplina della valorizzazione del paesaggio e le disposizioni di dettaglio per la tutela dell'ambiente, dei beni paesaggistici e dei beni culturali. Contiene altresì le aree e gli immobili di notevole interesse pubblico.

3. Lo statuto del territorio è contenuto nella Parte II Titoli I – II- III- IV delle presenti norme.

### Art. 4 – Patrimonio Territoriale

1. Sono elementi costitutivi del patrimonio territoriale le manifestazioni visibili delle azioni di trasformazione di lungo periodo delle risorse locali da parte della società insediata, che abbiano comunque prodotto incremento di valori intrinseci e relazionali delle risorse stesse collettivamente riconosciuti e condivisi.

2. Tali elementi sono descritti nelle tavv. Sta01N e Sta01S (Carta del Patrimonio Territoriale) che costituiscono pertanto riferimento fondamentale per la statuizione delle regole di uso e tutela delle risorse da parte dello Statuto del territorio di cui all'art.3.

### Art. 5 – Invarianti strutturali

1. Sono gli elementi definiti all'art. 4 della L.R. 1/2005. In particolare sono riconosciute invarianti strutturali del territorio comunale di Radda in Chianti gli elementi fisici, economici,

sociali e culturali presenti, espressione del perdurare di rapporti spaziali, produttivi, sociali e culturali che, nella lunga durata, hanno determinato l'assetto del territorio costituendone gli elementi identitari. Esse sono manifestazione localizzata delle risorse naturali e delle altre risorse essenziali, come definite dalle vigenti norme regionali, presenti nel territorio comunale.

2. Le invarianti strutturali sono soggette a specifici criteri di utilizzo e limiti di trasformabilità al fine di garantirne la tutela e la valorizzazione nei processi evolutivi senza che ciò dia luogo ad alcun indennizzo.

## **Art. 6 – Sistemi e sub-sistemi territoriali**

1. Sono Sistemi e Sub-Sistemi Territoriali gli ambiti caratterizzati da una specifica e riconoscibile modalità di rapporto costitutivo tra gli elementi fisici naturali e le trasformazioni introdotte dal protrarsi di attività umane di lungo periodo. I Sistemi e Sub-sistemi Territoriali individuati sono stati individuati a partire dall'analisi delle Unità di paesaggio e dei Sistemi Territoriali definiti dal P.T.C.P. traggendo dalle analisi specifiche del Quadro Conoscitivo approntato.

2. La suddivisione del territorio comunale in sistemi e sub-sistemi descrive assetti che derivano sia dal riconoscimento di specifici caratteri esistenti, sia da azioni di recupero, ripristino, integrazione o nuova realizzazione di elementi compatibili con i principi di costruzione del territorio e coerenti con la sua identità geostorica.

3. Per ogni Sistema e Sub-sistema Territoriale il P.S. definisce specifiche previsioni di uso e tutela delle risorse articolate in:

- descrizione dei caratteri territoriali (parte statutaria);
- definizione degli obiettivi e delle strategie di governo del territorio (parte strategica) comprese le dotazioni territoriali minime cui il R.U. dovrà attenersi nonché l'indicazione della Superficie Utile Lorda (di seguito S.U.L.) massima ammissibile derivante da nuova edificazione – conseguente all'attuazione di previsioni del vigente Piano Regolatore Generale (di seguito P.R.G.) e da trasformazioni disciplinate dai prossimi R.U. – e dal recupero delle fattispecie indicate nelle tabelle di cui all'elaborato Str02\_var "Atlante dei Sistemi e delle UTOE". Il P.S. fissa tale quantitativo di S.U.L. in 19272,95 mq quale sommatoria dei diversi Sistemi e Sub-sistemi.

4. Ferma restando la S.U.L. massima indicata per ciascun Sistema e Sub-sistema Territoriale, il P.S. fissa per l'intero territorio comunale in 400 unità l'incremento massimo sostenibile di nuovi abitanti, conseguenti anche da interventi sull'esistente comportanti mutamento della pregressa destinazione d'uso.

5. Ai fini della quantificazione dell'incremento massimo sostenibile di nuovi abitanti si attribuisce la seguente equivalenza:

- nelle aree urbane, come definite dall'art. 46 delle presenti norme, 50 mq di S.U.L. conseguente a nuova edificazione ovvero ad interventi comportanti mutamento in residenziale di pregressa destinazione non residenziale, equivalgono ad un abitante (50 mq di S.U.L. = 1 abitante)
- nel territorio rurale, come definito dall'art. 31 delle presenti norme, 70 mq di S.U.L. conseguente a nuova edificazione ovvero ad interventi comportanti mutamento in

residenziale di pregressa destinazione non residenziale, equivalgono ad un abitante (70 mq di S.U.L. = 1 abitante)

6. Per l'intero territorio comunale sono prescritte le dotazioni indicate nella scheda sui *quantitativi di standard urbanistici necessari* contenuta nell'elaborato Str02\_var, "Atlante dei sistemi e delle U.T.O.E.". Il R.U. dovrà prevedere dotazioni minime di parcheggio ad uso privato per la sosta stanziale differenziate in funzione delle diverse destinazioni d'uso ed in particolare:

- a. residenza: come indicate nella scheda sui *quantitativi di standard urbanistici necessari* contenuto nell'elaborato Str02\_var, "Atlante dei sistemi e delle U.T.O.E.";
- b. attività industriali e artigianali: 0,80 mq di parcheggio per ogni 1 mq di S.U.L.;
- c. commercio al dettaglio e pubblici esercizi: 1 mq di parcheggio per ogni 10 mc;
- d. commercio all'ingrosso: 0,80 mq di parcheggio per ogni 1 mq di superficie utile lorda S.U.L.;
- e. attività direzionali: 1 mq di parcheggio ogni 2,50 mq di superficie utile lorda S.U.L.;
- f. attività turistico-ricettive: 1 mq di parcheggio per ogni 3 mq di S.U.L., garantendo comunque almeno un posto auto effettivo per ogni camera.

Il R.U. dovrà inoltre prevedere il reperimento di dotazioni di parcheggio ad uso privato per la sosta di relazione per i nuovi esercizi commerciali al dettaglio e all'ingrosso.

7. Il R.U. individua le aree che, per caratteristiche di pregio od altri fattori di incompatibilità, non possono ospitare impianti per la produzione di energie rinnovabili ovvero possono contenere solo determinate tipologie di impianti.

8. I Sistemi e Sub-sistemi Territoriali individuati dal presente P.S. sono elencati e normati nella Parte III nel Titolo I agli artt. 67, 68, 69, 70, 71 e 72.

9. In sede di formazione del R.U. la dotazione minima di standard stabilita dal precedente comma può essere raggiunta computando le quantità delle due U.T.O.E., a condizione che sia comunque assicurata una equilibrata dotazione di attrezzature e servizi in funzione della distribuzione sul territorio della popolazione residente e del fabbisogno indotto dalla presenza quotidiana di visitatori e addetti.

L'applicazione dello standard minimo assunto a riferimento è valutata di volta in volta in rapporto alla qualità e quantità delle dotazioni esistenti, agli assetti morfotopologici degli insediamenti, alla ubicazione di ogni U.T.O.E. nel territorio comunale.

## **Art. 7 – Unità Territoriali Organiche Elementari**

1. Le Unità Territoriali Organiche Elementari (di seguito U.T.O.E.) sono definite con riferimento ad ambiti territoriali complessi, appartenenti allo stesso Sistema, nei quali siano presenti differenti caratterizzazioni insediative, ambientali, infrastrutturali e storico-paesistiche, e nei quali debbano essere impiegate specifiche strategie progettuali al fine di conservare, integrare o riconfigurare le relazioni tra detti elementi, per il perseguimento degli obiettivi generali di governo del territorio definiti dal P.S..

2. Le U.T.O.E., individuate dal presente P.S., sono elencate e normate nella Parte III nel Titolo II agli artt. 73 e 74.

## **Art. 8 – Elementi per la valutazione integrata degli effetti delle trasformazioni**

1. Il presente P.S. contiene uno specifico elaborato sulle attività di valutazione, individuato quale Rel02, Valutazione integrata e allegati, che:

- attesta la coerenza esterna e interna del presente P.S.;
- individua le trasformazioni soggette a valutazione degli effetti territoriali, ambientali, sociali ed economici, sulla salute umana.

2. Il R.U., in applicazione e in coerenza del presente P.S., contiene attività di valutazione integrata comprensiva di valutazione ambientale strategica ai sensi della L.R.1/2005 e relativo regolamento attuativo.

3. La valutazione integrata del R.U. ne dimostra la sostenibilità delle scelte e indica i compiti della valutazione degli altri atti di governo come specificato ai seguenti commi.

4. I piani comunali di settore aventi effetti territoriali, i piani attuativi, i progetti aventi rilevanti effetti ambientali devono contenere uno specifico elaborato di valutazione integrata, comprensivo della valutazione degli effetti ambientali.

5. Il grado di approfondimento delle valutazioni degli effetti per i piani e progetti è commisurato alla tipologia ed all'entità delle azioni di trasformazione previste da ciascun Piano di settore, Piano Attuativo e/o intervento diretto. Essi comunque devono specificare le risorse interessate, descrivere gli effetti sulle medesime, individuare le misure di mitigazione o le alternative, effettuare l'analisi di coerenza con gli obiettivi strategici e le condizioni statutarie del P.S..

6. Le attività di valutazione degli atti di governo, in conformità e in coerenza con le disposizioni del presente P.S., devono specificare:

- modalità e tecniche per il rispetto delle regole di progettazione e dei requisiti di sostenibilità ambientale indicati dal presente P.S. e specificati dal R.U.;
- verifica dell'impatto prodotto da emissioni di inquinanti in atmosfera ed acustiche e individuazione di eventuali misure di mitigazione;
- verifica dei carichi sul sistema della mobilità e della sosta: laddove l'intervento induca incremento di traffico, preveda adeguamento o realizzazione di viabilità, deve essere valutato il contributo del Piano Attuativo al sistema di mobilità entro cui si colloca, in termini di una migliore organizzazione del traffico e di collegamento fra trasporto pubblico e spostamenti su mezzo privato, nonché di articolazione multifunzionale del sistema della mobilità anche tramite la creazione di piste ciclabili e percorsi pedonali interconnessi con gli altri sistemi di spostamento;
- approvvigionamenti idrici: è obbligatoria la preventiva verifica della disponibilità della risorsa e dell'adeguatezza della rete di

---

approvvigionamento nella formazione del Piano Attuativo, anche in accordo con le competenti amministrazioni. In caso di inadeguatezza o indisponibilità devono essere verificate le possibilità di opere di adeguamento della rete o di prelievo e il piano deve contenere apposita garanzia a tal fine;

- scarichi idrici in zone servite dalla pubblica fognatura: è fatto obbligo di provvedere al relativo allacciamento e alle eventuali opere di rafforzamento, adeguamento, incremento della rete, previa valutazione del volume e delle caratteristiche delle acque reflue derivanti dalla trasformazione e dell'impatto sul sistema fognario e depurativo, sentite le competenti amministrazioni, in ordine allo stato della rete fognaria e della compatibilità del maggior carico indotto alla residua potenzialità del sistema di depurazione esistente. In caso di esito negativo della verifica dovranno essere individuate le opere di adeguamento tecnico e dimensionale della rete o soluzioni depurative alternative assistite nel piano attuativo da idonea garanzia;
- scarichi idrici in zone non servite dalla pubblica fognatura: è fatto obbligo verificare, sentite le competenti amministrazioni, la fattibilità tecnico-economica dell'opera di collettamento alla rete fognaria. Nel caso di verifica negativa, le trasformazioni sono ammissibili solo ove venga garantito un idoneo trattamento depurativo autonomo, privilegiando il ricorso a sistemi caratterizzati da bassi consumi energetici, ridotta necessità di manutenzione, flessibilità nei confronti di variazioni di carico, elevati rendimenti depurativi, possibilità di riutilizzo delle acque depurate, assistiti nel piano attuativo da idonea garanzia;
- risparmio energetico: è obbligatorio, salve motivate comprovate impossibilità per ragioni di rispetto dei valori storici o paesaggistici, per situazioni orografiche climatiche o simili, il ricorso a fonti rinnovabili di energia o assimilate. Ai fini del risparmio energetico e della qualità abitativa, nel progetto dei nuovi insediamenti è opportuno considerare i fattori climatici caratteristici del luogo (esposizione ai venti, irraggiamento solare, condizioni microclimatiche del sito), così da ottimizzare le scelte morfologico-insediative e tipologico-architettoniche;
- rifiuti: devono essere valutate la quantità e le caratteristiche dei rifiuti (urbani e speciali) che saranno prodotti dalle funzioni insediate ed il loro impatto sul sistema di raccolta esistente (anche in relazione alle aree ecologiche esistenti o da prevedere), e prevedere nell'ambito della trasformazione le eventuali aree/strutture necessarie a soddisfare le esigenze di raccolta, differenziata e non, dei rifiuti prodotti;
- campi elettromagnetici: ove si determinino permanenze umane prolungate in prossimità degli impianti di radiocomunicazione esistenti e/o di linee elettriche ad alta tensione deve essere valutata l'esposizione ai campi elettromagnetici e definite le misure di mitigazione.

## **Art. 9 – Rapporti del Piano Strutturale con il Regolamento Urbanistico e con i Programmi di Settore. Criteri per la valutazione.**

1. Le indicazioni normative e cartografiche contenute nel P.S. sono precisate, dettagliate e declinate in prescrizione operativa dal R.U., che al primo si rapporta in termini di coerenza sostanziale.

2. Nella redazione del R.U. sono consentite parziali e limitate modifiche alle indicazioni cartografiche, alle elencazioni e perimetrazioni del P.S., al fine di rettificare eventuali errori, imprecisioni od omissioni di quest'ultimo, che si rilevino in seguito ad una scala di rappresentazione o ad analisi di maggior dettaglio. Tali eventuali variazioni sono esplicitate nella Relazione del R.U. che ne evidenzia i profili di coerenza sostanziale con il quadro conoscitivo e con le strategie definite dal P.S. senza che ciò comporti necessaria variazione dello strumento della pianificazione.

3. I valori di S.U.L. indicati nel presente P.S. conseguono a stime basate sul ~~previgente~~ **P.R.G.** in relazione ad un'altezza convenzionale riferita alle attuali destinazioni d'uso.

4. Nei piani di settore di competenza comunale, nelle valutazioni che il P.S. prescrive per le previsioni insediative e infrastrutturali attuate dal R.U. o da Piani complessi di Intervento, dovrà essere recepito quanto contenuto nel Piano di indirizzo e regolazione degli orari da predisporre entro l'approvazione del P.S..

5. Il P.S. si attua mediante R.U. ed eventuali Piani Complessi d'intervento (di seguito denominati P.C.I.).

6. Le previsioni del P.S. vengono attuate dal R.U. mediante un'attuazione programmata delle nuove quantità insediative sostenibili così come definite in base alle valutazioni di fabbisogno contenute nel quadro conoscitivo del R.U. e come determinate dal presente Piano, al fine di orientare la gestione urbanistica comunale in coerenza con le esigenze di recupero del patrimonio edilizio esistente, di completamento, riordino e qualificazione degli insediamenti urbani.

7. Il R.U. e i P.C.I., pertanto, definiscono e regolano preliminarmente le condizioni di fattibilità delle trasformazioni del territorio e degli immobili su di esso ricadenti in relazione alle condizioni di sostenibilità indicate dal presente Piano, con particolare riferimento alla compatibilità con i sistemi di approvvigionamento idrico, di smaltimento e trattamento dei liquami e dei rifiuti solidi, di accessibilità meccanizzata di spazi pubblici o di uso comune e collettivo, di impianti ed attrezzature. In caso di assenza o carenza di tali sistemi gli interventi saranno programmati tenendo conto dei piani triennali per le opere di investimento riferite ai sistemi suddetti.

8. Il primo R.U. sarà orientato a soddisfare le esigenze di edilizia residenziale prioritariamente attraverso interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, di ristrutturazione urbanistica, di sostituzione, di riuso e di completamento urbanistico di aree interstiziali e di frangia, con particolare attenzione alla creazione di una offerta di abitazioni in locazione a canone controllato.

9. Il R.U. verificherà la disponibilità dei servizi e dei finanziamenti per la realizzazione delle opere pubbliche e delle opere di urbanizzazione necessarie per gli insediamenti esistenti e di previsione, con priorità al completamento ed all'organizzazione degli insediamenti esistenti.

10. Il R.U. darà attuazione agli obiettivi indicati come prioritari dal P.S., concretizzando l'opportunità di sviluppo sostenibile anche in relazione alle reali esigenze che vengano manifestate dagli operatori, dando omogeneità e coerenza agli interventi pubblici e privati e di tutela del territorio.

11. Secondo quanto previsto dalla L.R. 1/2005, i piani ed i programmi di settore di competenza comunale, concertati con Regione Toscana e Provincia di Siena, ed aventi effetti sull'uso e la tutela delle risorse del territorio devono seguire i criteri sotto indicati:

- a. Regole unificanti: i piani di settore devono essere fondati su obiettivi prestazionali definiti e raffrontabili con quelli del P.S., del P.I.T. e del P.T.C.; avere come ambiti di riferimento i sistemi territoriali e le U.T.O.E.; essere coerenti con le norme generali per la tutela e l'uso del territorio di cui alla L.R. 1/2005 indicando in particolare:
  - la relazione con le aree di interesse ambientale;
  - l'incidenza sull'utilizzo delle risorse naturali e le eventuali azioni di trasformazione da valutare preventivamente;
  - gli effetti indotti sulle risorse essenziali.
- b. Gli atti di programmazione urbanistica commerciale e regolamento del commercio in sede fissa devono contenere:
  - il quadro conoscitivo delle risorse e della struttura commerciale;
  - la valutazione delle esigenze di mobilità indotte nei vari aspetti veicolare, ciclabile, pedonale;
  - la definizione delle esigenze di parcheggi pubblici e privati;
  - la verifica delle situazioni pregresse di carenze di spazi di parcheggio e di accessibilità.
- c. Il Piano triennale delle opere comunali deve:
  - definire le esigenze di opere pubbliche in riferimento alle previsioni del R.U. per il periodo considerato;
  - determinare un ottimale utilizzo delle risorse economiche in relazione alle esigenze ed alle priorità definite negli atti di pianificazione;
  - verificare le opere da realizzare con il contributo di operatori privati.
- d. Il Piano di protezione civile deve:
  - valutare i rischi connessi con le risorse essenziali del territorio ed il loro utilizzo;
  - valutare i rischi derivanti dagli insediamenti produttivi;
  - valutare le fragilità del territorio e dell'ambiente già indicate nelle norme;
  - definire la classificazione complessiva dei rischi e delle aree interessate dagli stessi;
  - individuare un monitoraggio in sintonia con quanto indicato dal P.S.;

- definire le direttive integrate con quelle relative alla trasformazione ed alla tutela del territorio.
- e. Fatto salvo quanto previsto dall'art. 24 comma 6 delle presenti norme i P.A.P.M.A.A. hanno valore di piano attuativo qualora prevedano nuova edificazione o cambio di destinazione pari o superiori a 600 mc, ove interessanti, anche parzialmente, aree soggette a tutela ai sensi del d. lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, ovvero pari o superiori a 1200 mc. nel caso di aree non vincolate paesaggisticamente.

## **PARTE II – STATUTO DEL TERRITORIO**

---

## TITOLO I – INVARIANTI STRUTTURALI

### Art. 10 – Invarianti strutturali del territorio

1. Ai sensi dell'art. 5 della L.R. 1/2005 tra gli elementi costitutivi del patrimonio territoriale sono individuate, per il loro precipuo carattere di strutture resistenti e elementi cardine della identità dei luoghi, le seguenti invarianti strutturali del territorio, distinte in cartografia alle tavv. Sta02aN, Sta02bN e Sta02aS, Sta02bS in scala 1:10.000:

a. Invarianza storico-insediativa:

- Edifici e beni storico-architettonici
- Patrimonio edilizio presente al 1954
- Spazi pubblici centrali
- Tracciati viari fondativi
- Viabilità vicinale
- Siti archeologici

b. Invarianza paesaggistica e ambientale:

- S.I.C. "Monti del Chianti"
- Area del Chianti
- Infrastrutturazione ecologica
- Sistemazioni agrarie storiche
- Ambiti per l'istituzione di A.N.P.I.L., riserve e parchi
- Boschi di rilevanza vegetazionale e/o ambientale
- Patriarchi vegetali e formazioni arboree decorative
- Pertinenze paesaggistiche degli aggregati e dei beni storico-architettonici individuate dal P.T.C.P.
- Pozzi e sorgenti
- Doline
- Siti e percorsi di eccezionale apertura visiva e aree di eccezionale visibilità
- Bacini e invasi artificiali

c. Invarianza culturale e sociale

- Sagre, feste paesane, fiere, mercati
- Percorso ciclistico: l'Eroica

2. Con riferimento alle invarianti strutturali il P.S. definisce:

- gli elementi di invarianza sottoposti a tutela (per ciascuna delle invarianti individuate);

- le invarianti che per la loro rilevanza o specificità caratterizzano particolarmente i singoli sistemi o sub-sistemi territoriali;
- le strategie per l'uso delle risorse e per la tutela e/o valorizzazione degli elementi di invarianza nei sistemi o sub-sistemi territoriali;
- le prescrizioni per il R.U. e per le altre norme operative correlate.

3. Sono vietati gli interventi e le azioni che riducano in modo significativo ed irreversibile gli elementi di invarianza sottoposti a tutela. Gli interventi di trasformazione degli elementi di invarianza sono comunque sottoposti a specifiche valutazioni di dettaglio. Le aree con sistemazione agraria non costituenti invarianza sono soggette alla disciplina di tutela di cui all'art. 31.

4. La disciplina relativa alle invarianti prevale su le altre disposizioni contenute nelle presenti norme.

5. Il R.U. può promuovere l'avvio del procedimento previsto dall'art.138 del D. Lgs. 42/2004, anche sulla base della specifica schedatura, per gli immobili e le aree di cui agli artt. 12 e 16 qualora non già tutelati ai sensi del medesimo codice.

## **Capo I – INVARIANZA STORICO - INSEDIATIVA**

### **Art. 11 – Edifici e beni storico – architettonici**

1. Gli edifici e i manufatti in genere sono distinti in cartografia con apposito segno grafico alle tavv. Sta02aS, Sta02bS in scala 1/10.000. L'individuazione discende dai vincoli esistenti e dalla specifica ricerca condotta dal P.T.C.P. di Siena.

2. Sono elementi di invarianza:

- i caratteri morfo-tipologici di impianto esistenti;
- gli elementi della connotazione stilistico-architettonica;
- gli elementi decorativi artistici e architettonici;
- le sistemazioni esterne e i giardini anche quando non individuate tra le invarianti di cui all'art. 24;
- gli elementi fisici e visivi che configurano i rapporti degli edifici e delle loro resedi con il contesto paesaggistico.

3. Gli elementi di invarianza sono soggetti a tutela nella loro consistenza materiale, al ripristino degli elementi mancanti e alla loro valorizzazione in quanto testimonianza della cultura architettonica delle rispettive epoche e contesti.

Il R.U. e le altre norme operative correlate definiscono le specifiche disposizioni per la conservazione o il ripristino degli elementi di invarianza, nonché la documentazione tecnica da allegare alle richieste di intervento edilizio. Gli interventi ammissibili sui singoli immobili sono disciplinati dal R.U. sulla base della schedatura puntuale dell'intero patrimonio di cui al primo comma. In relazione alla medesima schedatura sono individuati gli edifici monumentali, i complessi, le ville ed i complessi villa-giardino non vincolati dal D.Lgs. 42/04 ma comunque meritevoli di particolare tutela, anche ai sensi degli artt. L9 e seguenti del vigente P.T.C.P.

4. La schedatura del patrimonio edilizio dovrà offrire descrizione dei seguenti aspetti:

- dati topografici
- epoca di costruzione
- tipologia edilizia
- numero di piani
- tipo e materiali di copertura
- accessibilità
- destinazione d'uso prevalente e ed al piano terra
- aree di pertinenza
- paramento murario
- infissi
- caratteristiche architettoniche e strutturali di pregio
- elementi decorativi di pregio
- incongruità
- rilevanza ambientale
- valore architettonico.

## **Art. 12 – Patrimonio edilizio presente al 1954**

1. Gli edifici sono distinti in cartografia con apposito segno grafico alle tavv. Sta02aN, Sta02aS, in scala 1/10.000. L'individuazione discende dal riconoscimento di un principio insediativo complessivamente coerente, successivamente in parte destrutturato ad opera delle forme di espansione e trasformazione del periodo anni '60 - anni '80.

2. Sono elementi di invarianza:

- le forme generali e storicizzate del rapporto edificio/suolo definite dalle caratteristiche planoaltimetriche del terreno e delle relative opere di sistemazione (opere relative alle sezioni del terreno, strutture di contenimento, pavimentazioni, etc.);
- le forme generali e storicizzate del rapporto edificio/strada definite dai principali allineamenti planimetrici e dalle opere di connessione (portici, recinzioni, distacchi dal filo stradale, etc.);
- le forme generali e storicizzate del rapporto edificio/tessuto insediativo definite dagli allineamenti planoaltimetrici e dagli assetti morfotopologici (marcapiani, ritmo delle aperture, ritmo e misura degli aggetti, gronde, colmi, etc.).

3. Gli elementi di invarianza sono soggetti a tutela nella loro consistenza materiale, al ripristino degli elementi mancanti e alla loro valorizzazione in quanto testimonianza della cultura architettonica delle rispettive epoche e contesti.

Il R.U. e le altre norme operative correlate definiscono le specifiche disposizioni per la conservazione o il ripristino degli elementi di invarianza, nonché la documentazione tecnica

da allegare alle richieste di intervento edilizio. Gli interventi ammissibili sui singoli immobili sono disciplinati dal R.U. sulla base della schedatura puntuale dell'intero patrimonio edilizio.

4. La schedatura del patrimonio edilizio dovrà offrire descrizione dei seguenti aspetti:

- dati topografici
- epoca di costruzione
- tipologia edilizia
- numero di piani
- tipo e materiali di copertura
- accessibilità
- destinazione d'uso prevalente e ed al piano terra
- aree di pertinenza
- paramento murario
- infissi
- caratteristiche architettoniche e strutturali di pregio
- elementi decorativi di pregio
- incongruità
- rilevanza ambientale
- valore architettonico.

5. La presenza di edifici al 1954 contenuta nel P.S. deriva da lettura indiretta di tipo cartografico e fotografico. Attraverso la schedatura di cui al comma precedente, tale attribuzione potrà essere confermata o modificata senza che ciò comporti necessaria variante al P.S..

### **Art. 13 – Spazi pubblici centrali**

1. Sono la componente fondamentale dello spazio pubblico degli insediamenti esistenti.

2. Tali parti sono il risultato di una valutazione selettiva dell'esistente e orientativa del ruolo progettuale di questi complessi spaziali, e costituiscono elementi fondamentali di riferimento ai fini della riqualificazione dei singoli insediamenti.

3. Sono elementi di invarianza:

- la proprietà pubblica;
- l'utilizzazione di tali spazi per attività pubbliche o di interesse pubblico quali mercati, manifestazioni culturali, sociali, religiose;
- le pavimentazioni, le sistemazioni in genere e gli elementi di decoro e simbolici aventi rilevanza di memoria storica;
- le alberature, gli allineamenti arborei e le recinzioni vegetali storizzate.

4. Gli elementi di invarianza sono soggetti a tutela nella loro consistenza materiale, simbolica e nel regime giuridico: sono oggetto di valorizzazione culturale e sociale in quanto luoghi della centralità urbana e di identificazione della comunità locale.

Il R.U. seleziona i complessi spaziali più significativi - per gli elementi di valore in essi presenti e/o per il ruolo strategico che tali spazi rivestono, o sono potenzialmente in grado di rivestire, nel contesto urbano di riferimento - individuandone nel dettaglio gli elementi costitutivi mediante schedatura specifica, e definendo criteri e prescrizioni per gli assetti complessivi.

La schedatura dovrà garantire di norma la descrizione dei seguenti elementi:

- dati topografici
- tipo
- caratteri planoaltimetrici
- usi in atto
- pavimentazioni
- barriere architettoniche
- margini
- marciapiedi
- passi carrabili
- illuminazione
- alberature su suolo pubblico
- aiuole
- attrezzature
- elementi di arredo.

5. All'interno dei "Tessuti storici" di cui al successivo art. 86. il R.U. detta gli indirizzi per una specifica disciplina relativa all'arredo urbano, all'illuminazione pubblica, alle insegne ed alle vetrine degli esercizi pubblici e commerciali, all'uso del suolo pubblico.

#### **Art. 14 – Tracciati viari fondativi**

1. Tali tracciati sono distinti in cartografia con apposito segno grafico alle tavv. Sta02aN e Sta02aS in scala 1/10.000. Sono percorsi in genere di antica formazione, espressione di un ruolo fondativo nei confronti dei centri o delle frazioni, nonché di una modalità compatibile rispetto alla morfologia del suolo, leggibile nelle opere d'arte e nelle sistemazioni del terreno, ancora presenti per la maggior parte del loro tracciato e con prestazioni in atto nell'attuale sistema della mobilità.

2. Costituiscono parte integrante di tali percorsi le sistemazioni laterali del terreno, le opere d'arte, le opere per la raccolta ed il deflusso delle acque, i muri di sostegno.

3. Sono elementi di invarianza, quando abbiano rilevanza di memoria storica o paesistica:

- i caratteri planoaltimetrici generali dei tracciati;

- le opere di raccolta e convogliamento delle acque;
- le opere d'arte ed i segnali di viaggio;
- le opere di sistemazione e contenimento del terreno;
- le alberature segnaletiche, gli allineamenti arborei e le siepi ornamentali, limitatamente alle specie vegetali locali;
- la sistemazione ed i materiali del fondo stradale.

4. Gli elementi di invarianza sono soggetti a tutela nella loro consistenza materiale e nelle prestazioni, al ripristino dei tratti degradati, e alla loro valorizzazione culturale in quanto testimonianza di strutture profonde del territorio.

Il R.U. e le altre norme operative correlate definiscono i criteri di valutazione storico-paesaggistica e le specifiche prescrizioni (caratteristiche geometriche, materiali, sistemazioni circostanti etc.) per i tratti soggetti a modifica.

5. La presenza dei tracciati viari fondativi contenuta nel P.S. deriva da lettura indiretta di tipo cartografico e fotografico. Ulteriori studi in sede di elaborazione del R.U. potranno confermare o modificare tale attribuzione, ovvero indicare un tratto parzialmente diverso della viabilità, senza che ciò comporti necessaria variante al P.S..

6. Ove il tracciato viario fondativo assuma anche valore di tracciato di interesse paesaggistico europeo, individuato alla tavola P09 del vigente P.T.C.P., il R.U. prevederà, in coerenza con l'art. S9 dello strumento provinciale, la realizzazione di aree di sosta e di connessi sentieri pedonali e ciclabili, nonché le limitazioni alla trasformabilità di cui ai commi 2 e 3 dello stesso art. S9.

## **Art. 15 – Viabilità vicinale**

1. La viabilità vicinale risulta dall'apposito Repertorio comunale approvato con delibera C.C. 21 novembre 1968, n. 48 e s.m.i..

2. Le strade vicinali costituiscono una trama di percorribilità pubblica integrativa della viabilità principale, di fondamentale importanza per collegare edifici isolati, borghi e centri abitati. Raggiungono inoltre ambiti di paesaggio agrario storico, siti archeologici e storici, aree boscate, luoghi di visuali aperte ed ambienti di rilevanza paesistica ed ambientale, costituendo perciò risorsa strategica del territorio.

3. Costituiscono parte integrante delle strade vicinali le sistemazioni laterali del terreno, le opere d'arte, le opere per la raccolta ed il deflusso delle acque, i muri di sostegno.

4. Sono elementi di invarianza, quando abbiano rilevanza di memoria storica o paesaggistica:

- i caratteri planoaltimetrici generali dei tracciati;
- le opere di raccolta e convogliamento delle acque;
- le opere d'arte ed i segnali di viaggio;
- le opere di sistemazione e contenimento del terreno;
- le alberature segnaletiche, gli allineamenti arborei e le siepi ornamentali, limitatamente alle specie vegetali locali;

- la sistemazione ed i materiali del fondo stradale.

5. Gli elementi di invarianza sono soggetti a tutela nella loro consistenza materiale e nelle prestazioni, al ripristino dei tratti degradati, e alla loro valorizzazione culturale in quanto testimonianza di strutture profonde del territorio.

Il R.U. e le altre norme operative correlate definiscono i criteri per la valutazione storico-paesaggistica e le specifiche prescrizioni (caratteristiche geometriche, materiali, sistemazioni circostanti etc.) per i tratti soggetti a modifica. Definiscono inoltre i casi in cui sono ammissibili lievi modifiche degli elementi di invarianza, in particolare quando si tratti di strade interne a nuclei o con pendenze o raggi di curvatura inadeguati per la sicurezza del traffico.

6. La presenza dei tracciati viari vicinali risulta dalla schedatura dell'apposito Repertorio Comunale di cui al comma 1 del presente articolo.

## **Art. 16 – Siti archeologici**

1. I siti archeologici sono distinti in cartografia con apposito segno grafico nelle tavv. Sta02aN, Sta02aS, in scala 1/10.000. Sono i siti individuati dal P.S. sulla base di una ricognizione delle fonti disponibili.

2. Sono elementi di invarianza i reperti da mantenersi in sito su parere delle autorità competenti e le eventuali sistemazioni delle aree contermini aventi con essi rapporti contestuali.

3. Gli elementi di invarianza, ancorché non sottoposti a vincolo archeologico, sono soggetti a tutela nella loro consistenza materiale e nelle tracce e sistemazioni del suolo e sottosuolo e alla loro valorizzazione culturale.

Il R.U. e le altre norme operative correlate disciplinano le modalità di tutela, anche per quanto riguarda la documentazione specifica da allegare ai progetti che interessino i siti di cui al presente articolo, con cui si determinano le fasi dei lavori, la gestione del cantiere e le forme di sorveglianza.

## **Capo II – INVARIANZA PAESAGGISTICO - AMBIENTALE**

### **Art. 17 – S.I.C. “Monti del Chianti”**

1. L'area del SIC 88 “Monti del Chianti” è distinta in cartografia con apposito segno grafico nelle tavv. Sta02aN, Sta02aS in scala 1/10.000 e disciplinata anche dall'art. 44 delle presenti norme.

2. Il sito è caratterizzato da boschi di latifoglie termofile (boschi di quercine) e da residui di mesofile (castagneti) oltre ad arbusteti.

3. Sono elementi di invarianza, le caratteristiche vegetali e animali del sito, costituente elemento peculiare del contesto paesaggistico.

### **Art. 18 – Area del Chianti**

1. L'area del Chianti è distinta in cartografia con apposito simbolo grafico alle tavv. Sta02aN e Sta02aS in scala 1/10.000.

2. Il territorio individuato ai sensi del comma 1 costituisce rilevante fattore identitario locale sotto il profilo culturale, ambientale, storico e economico ed è pertanto individuato come invariante strutturale del territorio.

3. Sono elementi di invarianza:

- le pratiche agricole di coltivazione della vite;
- l'equilibrio storicamente determinato tra gli areali della viticoltura e quelli delle altre forme tradizionali di coltivazione;
- i luoghi e i toponimi esplicitamente riferiti all'appartenenza al Chianti Classico.

## **Art. 19 – Infrastrutturazione ecologica**

1. Si configurano come fasce di consistenza variabile, a prevalente caratterizzazione naturale, disposte come rete continua che interessa i diversi Sistemi Territoriali. Sono distinti in cartografia con apposito segno grafico alle tavv. Sta02aN-e Sta02aS in scala 1/10.000.

2. Sono parti di territorio riconosciute di valore strategico sotto il profilo ecologico, idrologico, ambientale e naturale in genere.

3. Sono elementi di invarianza, in conformità con le specifiche disposizioni dettate dagli enti competenti:

- la qualità fisico-chimica dei corpi fluidi quando corrispondente agli standard ambientali della qualità idonea alla vita dei pesci di cui alla normativa vigente;
- le sistemazioni planoaltimetriche del terreno quando costituiscano elementi di connettività ecologica;
- le formazioni arboree di ripa e golena;
- le superfici libere golenali;
- la continuità ambientale longitudinale necessaria agli spostamenti della fauna.

4. Gli elementi di invarianza sono soggetti a tutela nella loro consistenza geomorfologica, chimica, floristica e faunistica e soggetti a valorizzazione culturale in quanto segmenti dell'infrastrutturazione ecologica del territorio.

5. Sono fatti salvi gli interventi degli enti preposti alla regimazione idraulica e alla messa in sicurezza dei corsi d'acqua.

6. Al fine di garantire comunque la prestazione ecologico-ambientale nelle aree coltivate deve essere fatto riferimento alle direttive contenute nella "Carta per la gestione sostenibile del territorio in agricoltura" del Chianti.

---

## **Art. 20 – Sistemazioni agrarie storiche (vigneti, oliveti, muri a secco, terrazzamenti)**

1. La presenza di tali sistemazioni è distinta con apposito segno grafico nelle tavv. Sta02bN e Sta02bS in scala 1/10.000.

2. Sono le parti del territorio in cui sono visibili le sistemazioni storiche dei terreni realizzate ai fini delle pratiche colturali agricole. Tali sistemazioni consistono in terrazzamenti, muri di contenimento a secco, ciglionamenti, percorsi viari rurali ed opere di regimazione idraulico-agrarie.

3. Sono elementi di invarianza:

- le caratteristiche planoaltimetriche delle sistemazioni;
- le opere di contenimento (muri a secco, terrazzamenti, ciglioni, lunette, etc.) nel loro stato di consistenza formale e funzionale;
- le caratteristiche planoaltimetriche della viabilità e dei percorsi interni a dette aree;
- le alberature segnaletiche;
- il microreticolo idrografico, le opere e le sistemazioni idraulico-agrarie.

4. Gli elementi di invarianza sono soggetti a tutela nella loro consistenza materiale, geomorfologica e idraulica, ad azioni di ripristino di parti mancanti o degradate e a valorizzazione culturale del loro contenuto testimoniale e d'uso, anche in recepimento dei criteri e regole desumibili dalla "Carta per la gestione sostenibile del territorio in agricoltura del Chianti". Gli elementi costitutivi dei manufatti devono essere conservati, nei loro caratteri formali e funzionali di presidio idrogeologico, come struttura costitutiva del paesaggio agrario storico. Sulla base di un quadro conoscitivo di dettaglio il R.U. individua gli areali interessati da sistemazioni agrarie storiche ove consentire la nuova edificazione stabile e l'installazione di annessi temporanei e/o manufatti precari.

5. La disciplina del R.U. persegue la tutela delle sistemazioni agrarie anche attraverso interventi di risanamento delle eventuali parti degradate in coerenza con gli obiettivi perseguiti dal P.T.C.P. e dal P.I.T.

6. La presenza di sistemazioni agrarie storiche recepita nel P.S. potrà essere integrata anche in esito ad ulteriori studi in sede di elaborazione del R.U. senza che ciò comporti necessaria variante al P.S..

## **Art. 21 – Ambiti per l'istituzione di A.N.P.I.L., riserve e parchi**

1. E' l'area distinta in cartografia con apposito segno grafico alle tavv. Sta02aN e Sta02aS in scala 1/10.000, e precisamente delinea le parti di territorio situate intorno all'asta del fiume Pesa.

2. Sono caratterizzate da qualità ambientali idonee ad una loro fruizione pubblica nell'ambito del tempo libero, delle attività sportivo-motorie, culturali e ricreative, termali, della osservazione e studio dei fenomeni naturali.

3. Il R.U. disciplina la realizzazione di servizi alle attività di cui al comma 2 nei limiti dei dimensionamenti massimi ammissibili stabiliti dal presente piano.

---

## **Art. 22 – Boschi di rilevanza vegetazionale e/o ambientale**

1. Tali boschi sono distinti in cartografia con apposito simbolo grafico alle tavv. Sta02bN e Sta02bS in scala 1/10.000.

2. Sono le formazioni forestali e boschive che emergono per la consistenza e rilevanza formale delle formazioni, per il governo a fustaia, e per la diversificazione ed articolazione delle specie arboreo-arbustive presenti.

3. Sono elementi di invarianza:

- la destinazione forestale del suolo;
- la composizione floristica del soprassuolo;
- l'assetto delle sistemazioni idraulico-forestali;
- la rete dei sentieri e della viabilità forestale interna alla aree.

4. Gli elementi di invarianza sono soggetti a tutela finalizzata al mantenimento e alla valorizzazione degli assetti boschivi ai sensi delle vigenti norme forestali regionali e provinciali. Sono favoriti interventi di valorizzazione collegati all'attività di governo del bosco, alla prevenzione degli incendi e agli usi plurimi della risorsa forestale. Su tali aspetti il R.U. detta specifiche norme.

5. Rettifiche di minima entità all'uso del suolo disciplinato dal presente articolo sono ammesse anche in sede di formazione degli atti di governo del territorio nel caso di discordanze tra lo stato esistente e quello cartografato, previa dimostrazione dell'effettiva consistenza del soprassuolo vegetazionale ed accertamento da parte degli Enti competenti, senza che ciò costituisca variante al P.S".

## **Art. 23 – Patriarchi vegetali e formazioni arboree decorative**

1. Sono individui vegetali adulti che rappresentano una importante testimonianza dei caratteri biologici locali e del rapporto uomo/ambiente. Sono distinti in cartografia alle tavv. Sta02aN e Sta02aS in scala 1/10.000.

2. Sono elementi di invarianza:

- la vita naturale dell'individuo vegetale;
- la visibilità prossima e remota;
- l'accessibilità esistente;
- la tutela dall'inquinamento luminoso.

## **Art. 24 – Pertinenze paesaggistiche dei centri, degli aggregati e dei beni storico architettonici individuate dal P.T.C.P.**

1. Sono le aree prevalentemente inedificate circostanti edifici e complessi invariati, le cui sistemazioni artificiali e naturali esprimono coerentemente il rapporto storicizzato edificio/suolo/paesaggio. Sono distinti in cartografia alle tavv. Sta02aN e Sta02aS in scala 1/10.000.

2. Sono elementi di invarianza quando caratterizzati da rilevanza storico-testimoniale:

- la trama fondiaria e le articolazioni colturali;
- le opere di sistemazione del terreno;
- le opere per la raccolta e il deflusso delle acque;
- le sistemazioni arboree costituite da individui adulti;
- gli accessi e le recinzioni;
- gli arredi fissi in genere;
- le aperture visuali.

3. La disciplina degli elementi di invarianza di cui ai commi precedenti che ricadono nelle aree di cui agli artt. L5, L8, L9 e L11 delle norme del P.T.C.P. dovrà essere elaborata in ossequio ai criteri di tutela desumibili dalle medesime norme tecniche dello strumento provinciale.

4. La nuova edificazione per residenza agricola all'interno delle aree di cui al presente articolo è disciplinata dal capo L delle norme del P.T.C.P.

5. Fatta salva la disciplina transitoria di cui all'art. 78 comma 9 il R.U., in coerenza con gli obiettivi del P.T.C.P. vigente al momento dell'adozione e/o approvazione dell'atto di governo, può prevedere una disciplina di dettaglio per estendere la facoltà di cui al comma 5 dell'art. L9 del P.T.C.P. anche alle aziende agricole i cui suoli ricadano all'interno dell'area di pertinenza quando sia dimostrata l'impossibilità e/o l'inopportunità di realizzare gli annessi al di fuori della stessa area di pertinenza.

6. La realizzazione dei manufatti all'interno delle aree di cui al presente articolo è comunque condizionata alla previa approvazione di un Piano Attuativo ovvero, per l'ipotesi in cui il proponente sia un Imprenditore Agricolo Professionale (di seguito I.A.P.), di un P.A.P.M.A.A. con valore di Piano Attuativo.

7. Il R.U. definisce, anche sulla base della Schedatura del patrimonio edilizio esistente di cui all'art. 11 e 12, una specifica disciplina di tutela e intervento.

## **Art. 25 – Pozzi e sorgenti**

1. Sono i punti di emergenza delle acque assunti come risorsa suscettibile di uso idropotabile o con valore termale che deve essere tutelata nelle sue caratteristiche fisico-chimiche e preservata da alterazioni dell'ambiente prossimo e da usi impropri. Sono distinti in cartografia alle tavv. Sta02aN e Sta02aS in scala 1/10.000.

2. Sono elementi di invarianza:

- lo stato fisico dei luoghi, fatte salve le eventuali opere di captazione;
- la natura di risorsa con l'attribuzione della qualifica di acque pubbliche.

## **Art. 26 – Doline**

1. Sono le forme carsiche doliniformi con fondo eluviale di Vescine-Cavallarino e costituiscono una componente del paesaggio del territorio comunale di Radda in Chianti. Sono distinte in cartografia alla tavv. Sta02aN e Sta02aS in scala 1/10.000.

2. Sono elementi di invarianza:

- la naturalità della evoluzione morfologica;
- la naturalità del deflusso delle acque.

3. Il R.U. detta norme finalizzate alla tutela di tali elementi attraverso buone pratiche agricole.

## **Art. 27 – Siti e percorsi di eccezionale apertura visiva e aree di eccezionale visibilità**

1. In quanto caposaldi percettivi, tali luoghi costituiscono nell'insieme una risorsa preordinata alla osservazione delle configurazioni formali dei paesaggi. Sono distinti in cartografia alle tavv. Sta02bN e Sta02bS in scala 1/10.000.

2. Sono luoghi assunti storicamente come i più idonei all'esperienza visuale della rilevanza estetica di ampie porzioni di paesaggio e come tali fattori di identità. Sono costituiti da tratti di viabilità vicinale di cui all'art. 15 e da tratti di tracciati viari presenti al 1954 di cui all'art.14.

3. Sono elementi di invarianza:

- la libera accessibilità dei luoghi,
- l'assenza di ostacoli alla visione;
- la tutela dall'inquinamento luminoso.

4. Al fine di garantire le caratteristiche visuali di cui al presente articolo, il R.U. definisce specifici limiti alla edificabilità dei suoli negli spazi laterali al tratto individuato o circostanti il punto di osservazione, fatta salva la possibilità di localizzazione di impianti per la distribuzione di carburanti e/o stazioni di servizio.

5. Ove i tratti di viabilità vicinale di cui all'art. 15 e i tratti di tracciati fondativi di cui all'art.14, contenuti nel P.S. e riconosciuti come percorsi di eccezionale apertura visiva, assumano anche valore di tracciato di interesse paesaggistico europeo, individuato alla tavola P09 del vigente P.T.C.P., il R.U. prevederà, in coerenza con l'art. S9 dello strumento provinciale, la realizzazione di aree di sosta e di connessi sentieri pedonali e ciclabili, nonchè le limitazioni alla trasformabilità di cui ai commi 2 e 3 dello stesso art. S9.

## **Art.28 - Bacini e invasi artificiali**

1. Le esistenti opere di invaso di acque superficiali rappresentano la potenziale fonte di affrancamento per far fronte al bisogno di acqua, tutelando le risorse idriche alternative a quelle attualmente in uso, da utilizzare nel caso in cui rapidi cambiamenti climatici possano far diminuire la disponibilità d'acqua. Sono distinti in cartografia alle tavv. Sta02aN e Sta02aS in scala 1/10.000.

2. La tutela, la protezione e l'utilizzo di tali elementi sono disciplinati ai sensi dell'art. 65.

---

### **Capo III – INVARIANZA CULTURALE E SOCIALE**

#### **Art. 29 – Sagre, feste paesane, fiere, mercati**

1. Le manifestazioni tradizionali quali feste periodiche, sagre e mercati, costituiscono un forte fattore di identità della società locale e definiscono profili di continuità tra la tradizione rurale del passato e gli scenari socio-economici contemporanei.

Il mercato costituisce altresì un significativo e ricorrente momento di confronto e di discussione della società locale sui temi strategici dello sviluppo del territorio.

2. Sono elementi di invarianza:

- la periodicità delle manifestazioni;
- la centralità e la rilevanza quantitativa e qualitativa degli spazi dedicati;
- le attività culturali connesse;
- il ruolo dell'Amministrazione comunale.

3. Gli elementi di invarianza sono soggetti a tutela nella loro consistenza amministrativa ed economica, e oggetto di valorizzazione negli elementi della tradizione.

Il R.U. definisce l'assetto delle aree destinate anche in relazione alla localizzazione ed alle esigenze organizzative della manifestazione e disciplina la realizzazione di eventuali strutture edilizie di supporto.

#### **Art. 30 – Percorso ciclistico: l'Eroica**

1. Il tracciato dell'Eroica è un viaggio in bicicletta lungo 200 Km attraverso il Chianti e le Crete senesi con un percorso molto impegnativo che si sviluppa oltre la metà su strade bianche.

2. Sono elementi di invarianza:

- la periodicità della manifestazione;
- le attività culturali connesse;
- il ruolo dell'Amministrazione comunale.

3. Gli elementi di invarianza sono soggetti a tutela nella loro consistenza amministrativa ed economica, e oggetto di valorizzazione negli elementi della tradizione.

Il R.U. definisce l'assetto delle aree destinate anche in relazione alla localizzazione ed alle esigenze organizzative della manifestazione e disciplina la realizzazione di eventuali strutture edilizie di supporto.

## **TITOLO II - CRITERI DI USO E TUTELA DEL PATRIMONIO TERRITORIALE**

### **CAPO I – TERRITORIO RURALE**

#### **Art. 31 – Territorio rurale**

1. Il "Territorio rurale" è individuato all'esterno delle "Aree urbane e/o di interesse urbano" di cui all'art. 46 delle presenti norme e distinto in cartografia alla tav. Vi05 in scala 1/15.000

2. All'interno del territorio rurale di cui al comma 1 vigono le disposizioni di cui al Capo III della L.R. 1/2005.

Il territorio rurale è suddiviso in "Aree a prevalente funzione agricola" e "Aree a prevalente funzione agricola di rilevanza produttiva"

3. Nel caso di passaggio dalla funzione residenziale agricola a quella residenziale, il R.U. può consentire il recupero della intera S.U.L. esistente.

4. Il R.U. può consentire i frazionamenti di unità edilizie preesistenti solo con una risultante media minima di 70 mq di S.U.L.

5. Il R.U. consente interventi sul patrimonio esistente comportanti mutamento della pregressa destinazione d'uso solamente per unità edilizie aventi S.U.L. uguale o maggiore a mq 50.

6. Il R.U. prevede che la S.U.L. conseguente ad interventi sul patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale non debba essere computata a detrarre dalla S.U.L. residenziale massima ammissibile relativa al sistema in cui ricadono ma, previa conversione in equivalenti abitanti in misura di 70 mq/ab, debba essere detratta dall'incremento massimo sostenibile di nuovi residenti di cui all'art. 6 comma 4 delle presenti norme.

7. Il R.U. prevede che in ipotesi di interventi sul patrimonio edilizio esistente comportanti il mutamento della pregressa destinazione agricola in funzione turistico ricettiva, i posti letto ottenuti siano computati a detrarre dal numero massimo ammissibile relativo al sistema in cui ricadono.

8. Il P.S. recepisce i criteri di tutela del paesaggio agrario contenuti nella disciplina del P.T.C.P.. Il R.U. disciplina e tutela il paesaggio agrario in coerenza con il P.T.C.P. ed il P.S. tenuto conto dei dati desumibili anche dalle ortofoto regionali.

9. Il R.U. disciplina le aree con sistemazione agraria a maglia fitta secondo obiettivi di massima tutela delle sistemazioni idraulico-agrarie e della vegetazione non colturale, con possibilità di limitati accorpamenti dei campi che non comportino rimodellamenti del suolo e non riducano la capacità di invaso della rete scolante. Il R.U. può consentire l'eliminazione delle piantate residue poste all'interno dei campi con eccezione di quelle di bordo o poste in fregio alla viabilità campestre. La disciplina di R.U. tutela la viabilità campestre e il disegno esterno dei campi derivanti da accorpamenti.

10. Il R.U. disciplina le aree con sistemazione agraria a maglia media secondo obiettivi di tutela della condizione attuale - risultante da estesi processi di accorpamento,

semplificazione ed eliminazione delle colture arboree - evitando ulteriori accorpamenti e rimodellamenti del suolo.

11. Il R.U. disciplina le aree con sistemazione agraria a maglia larga consentendo interventi che prevedano la reintroduzione di solcature tra i campi e il conseguente incremento della capacità di invaso, di elementi di rinaturalizzazione quali filari arborei e siepi lineari, con conservazione delle tracce della tessitura agraria precedente.

12. Il R.U. può consentire trasformazioni della maglia fitta, media o larga purché migliorative dal punto di vista idraulico, tecnico-agronomico e paesaggistico-ambientale e che comunque garantiscano il perseguimento degli obiettivi di cui ai capi A, B, C, E, H, I, L, M, Q, P delle Norme del P.T.C.P. Il R.U. prescrive che gli interventi comportanti modifica della maglia agraria debbano contenere:

- a. il rilievo delle sistemazioni idraulico-agrarie (terrazzamenti, ciglionamenti, sistemazioni di piano, argini longitudinali e trasversali), della forma e dimensione dei campi, della rete scolante, delle colture arboree e della viabilità campestre;
- b. una relazione sulle condizioni di efficacia del sistema scolante;
- c. una relazione che comprovi l'efficacia della sistemazione in ordine alla regimazione delle acque e alla difesa del suolo.

13. Il R.U. pone una disciplina delle recinzioni sottesa ad escludere eccessiva frammentazione del territorio rurale privilegiando, dove consentite, modalità di realizzazione non invasive. Al fine di attenuare cesure del paesaggio agricolo il R.U. potrà prevedere che le recinzioni ove consentite siano realizzate con siepi autoctone.

14. Il R.U. pone una disciplina sottesa ad escludere la piantumazione di specie arboree non autoctone quali *Robinia pseudoacacia*

## **Art. 32 – Aree a prevalente funzione agricola**

1. Le Aree a prevalente funzione agricola sono quelle ove si riscontra la presenza di diffusi miglioramenti fondiari che caratterizzano in modo permanente l'assetto del territorio ed il sistema produttivo agrario (sistemazioni idraulico agrarie, viabilità storica, formazioni arboree che caratterizzano strade, linee di confine e delimitazioni di campi, opere edilizie funzionali al ciclo produttivo aziendale, colture arboree specializzate ed in particolare viti e olivi per produzioni di pregio, infrastrutture per la trasformazione e commercializzazione dei prodotti) e di un contesto economico, storico e culturale specifico e legato alla tradizione agricola (D.O.C., aziende storiche, unità aziendali di grandi dimensioni economiche, notevole numero di addetti del settore e dell'indotto, sedi di istituzioni specifiche). In tali aree, che esplicano chiaramente vocazione pedo-climatica e strutturale per la produzione di vini ed altri prodotti tipici di alta qualità, sono prioritariamente da salvaguardare e favorire l'agricoltura e le attività ad essa connesse.

2. All'interno di tali aree, perimetrata in cartografia alla tav. Vi05 in scala 1/15.000, il R.U. può ammettere gli interventi connessi con le seguenti attività:

- coltivazione dei terreni, pascolo, zootecnia e apicoltura;
- selvicoltura, raccolta prodotti del bosco, conservazione, trasformazione e vendita diretta dei prodotti agricoli ed attività direttamente connesse

- attività faunistico venatorie;
- residenza agricola;
- annessi agricoli;
- agriturismo in edifici esistenti;
- attività turistico - ricettive in edifici esistenti;
- reti ed impianti tecnologici, nel rispetto di criteri di compatibilità paesistico-ambientale;
- attività pubbliche o di interesse pubblico.

3. Gli usi e le trasformazioni dei suoli e degli edifici e la nuova edificazione all'interno di dette aree, in presenza delle invarianti strutturali, sono soggetti alle limitazioni previste dal Titolo I della Parte II delle presenti norme, nonché agli ulteriori criteri ed indirizzi di cui alle disposizioni specifiche per i Sistemi Territoriali e per le U.T.O.E..

4. Il R.U. attua, all'interno di tali aree, ulteriori distinzioni ai fini di specifiche prescrizioni per gli interventi di tutela paesaggistica, riqualificazione ambientale e trasformazione urbanistico-edilizia, nel rispetto delle vigenti norme regionali per le zone a prevalente funzione agricola. Il R.U. prescrive quale dimensione minima a destinazione residenziale agricola e non, sia in caso di recupero o frazionamento, S.U.L. non inferiori a quanto definito dall'art. 78, comma 4.

5. Il R.U. definisce altresì i casi tipologici e i limiti dimensionali di annessi agricoli il cui recupero a fini abitativi o ricettivi non può dare luogo a più di una unità.

6. All'interno di tali aree:

- a. è vietata ogni nuova costruzione stabile di qualsiasi tipo, salve le eccezioni di cui alla successiva lettera b), nonché la utilizzazione dei terreni a scopo di deposito se non connesso ad operazioni di carattere transitorio;
- b. è consentita la realizzazione di impianti tecnologici per pubblica utilità, annessi agricoli stabili, centri di trasformazione e servizi, residenze agricole di cui sia dimostrata la necessità in P.A.P.M.A.A.;
- c. il R.U. prescrive che le nuove costruzioni siano posizionate in prossimità ad eventuali preesistenze, in maniera da ridurre al minimo la realizzazione di nuova viabilità e l'impatto paesaggistico (posizioni dominanti, caucumnali, ecc.), privilegiando materiali e tipologie costruttive rispettosi dei luoghi e delle tradizioni.

7. Le nuove costruzioni di cui alla lettera b) del comma precedente sono consentite qualora ricorrano le condizioni prescritte dall'art. 3 del Regolamento di attuazione del Titolo IV, capo III della L.R. 1/05, n.5/R e dall'art. Q8 del P.T.C.P.;

8. Il R.U. disciplina la realizzazione di cantine prevedendo che le parti destinate alla commercializzazione, pubblicizzazione, ricerca e amministrazione debbano essere contenute nella misura massima di mq. 1000 di S.U.L..

9. Gli atti di governo disciplinano le pratiche colturali e le sistemazioni agrarie finalizzate alla viticoltura nel rispetto delle indicazioni contenute nella Carta per l'uso Sostenibile del territorio del Chianti. La disciplina per l'impianto di nuovi vigneti deve rispettare i seguenti indirizzi:

- impiego di paleria lignea
- reimpianto di alberature autoctone sia a filare che come pianta segnaletica singola ai margini degli appezzamenti;
- disposizioni dei filari assecondando l'orografia del territorio e riadattando sestì di impianto tradizionali;
- nel caso di adozione delle sistemazioni a rittochino, le stesse non devono interessare appezzamenti con pendenze superiori al 15÷20%;
- nel caso di presenza e/o di realizzazione di impianti con prevedibili azioni erosive, l'inerbimento totale;
- laddove sono presenti coltivazioni con ridotta regimazione idraulica e la pendenza risulti molto elevata, la realizzazione di uno stradello che consenta l'interruzione dei filari con realizzazione di scoline per l'allontanamento delle acque meteoriche;
- nel caso di affossature principali quali capofossi etc, il ripristino di fasce alberate con essenze autoctone su tutto il loro sviluppo;
- la realizzazione del reticolo idraulico minore deve essere attuata mediante messa in opera di pietrame secondo la metodologia prevista per la costruzione dei muri a secco oppure semplicemente inerite.

10. Le colture dell'olivo costituiscono elemento insostituibile dell'agromosaico e devono essere pertanto tutelate dal R.U. nel rispetto dei seguenti indirizzi:

- procedere alla salvaguardia a scopo produttivo di tutti quegli appezzamenti ad oliveto in attuale fase di abbandono. Nel recupero dovrà essere posta la massima attenzione al ripristino ed adeguamento della regimazione idraulico-agraia anche mediante il recupero e la manutenzione dei muretti a secco.
- data la particolare orografia del territorio ed, in particolare, della strutturazione delle aree investite ad oliveto, mantenere l'impianto inerbito.
- la realizzazione del reticolo idraulico minore deve essere attuata mediante terrazzamenti o ciglionamenti.

### **Art. 33 – Aree a prevalente funzione agricola di rilevanza produttiva**

1. Le aree a prevalente funzione agricola di rilevanza produttiva presentano le stesse caratteristiche delle aree di cui all'art. 32 comma 1 delle presenti norme, dalle quali si distinguono per la loro accentuata vocazione produttiva e l'elevato pregio ai fini della produzione agricola anche potenziale.

2. All'interno di tali aree, perimetrare in cartografia alla tav. Vi05 in scala 1/15000, il R.U. può ammettere gli interventi connessi alle attività di cui all'art. 32, comma 2 delle presenti norme.

3. All'interno di tali aree si applicano le disposizioni di cui ai commi 3, 4, 5, 6, 7, 9 e 10 dell'art. 32 delle presenti norme.

4. Il R.U. disciplina la realizzazione di cantine prevedendo che le parti destinate alla commercializzazione, pubblicizzazione, ricerca e amministrazione debbano essere contenute nella misura massima di mq. 1500 di S.U.L..

### **Art. 34 – Attività integrate e compatibili**

1. Si intendono per attività integrate e compatibili ai sensi dell'art. 39 comma 1 e 2 della L.R. 1/2005 le attività commerciali, artigianali, ricettive e di servizio esercitate all'interno di fabbricati preesistenti con espresso divieto di nuova edificazione, salvo quanto previsto al comma 4 delle presenti norme.

2. Si considerano tali:

- le attività integrate commerciali: vendita di prodotti legati alle tradizioni locali e più in generale all'attività agricola;
- attività integrate artigianali: quelle di modeste dimensioni che svolgano funzione di supporto e servizio alle attività agricole o mestieri tradizionali il cui esercizio non comporti impatti negativi in termini di rumore e di visibilità rispetto all'ambiente circostante;
- attività integrate ricettive: ricettività sino a 50 posti letto, realizzate esclusivamente mediante recupero di fabbricati rurali. Tali strutture potranno espletare anche attività di ristorazione sino a 50 posti a sedere;
- attività integrate di servizio: sono quelle svolte da un soggetto (persona fisica, associazione o società) che svolge attività di allevamento a scopo commerciale, addestramento e pensione per animali o servizi per attività didattico culturali e ricreative.

3. Per le attività integrate il R.U. disciplina la dimensione massima del/i locale/i utilizzabili a tal fine.

4. Per attività integrate di servizio il R.U. può prevedere:

- a. localizzazioni e modalità esecutive per la realizzazione di strutture per la detenzione di animali (cavalli, cani ed altri) o a servizio delle attività venatorie, e relativi accessori, a scopo non agricolo, preferibilmente in legno,
- b. localizzazioni e modalità esecutive per la realizzazione di strutture per sedi operative di soggetti che offrono servizi turistici e/o di protezione civile quali punto informazioni, noleggio biciclette, stazioni di monitoraggio o simili.

5. Gli atti di governo del territorio non potranno consentire la realizzazione di depositi di materiali ancorché collegati alle attività integrate di cui al presente articolo.

6. Il R.U., a seguito della schedatura del patrimonio edilizio esistente, definisce condizioni, limiti quantitativi e criteri tipologici e costruttivi per gli immobili da destinare alle attività di cui al presente articolo.

## **Art. 35 – Bonifiche agrarie**

1. Le bonifiche agrarie sono un complesso di lavorazioni ed interventi, comportanti una modificazione tendenzialmente irreversibile dello stato dei luoghi mediante alterazione delle originarie pendenze, sistemazioni idrauliche, eliminazione di eventuale scheletro affiorante ed altri interventi simili. Le bonifiche si differenziano dalle lavorazioni agrarie straordinarie, quali modesti livellamenti e/o scassi, perché caratterizzate da un complesso di operazioni cui consegue modifica dell'orografia dei luoghi e/o dell'assetto idrogeologico.

2. Gli interventi di bonifica e le lavorazioni straordinarie dovranno in ogni caso rispettare le prescrizioni delle vigenti norme regionali e statali in materia paesaggistica, ambientale ed estrattiva.

## **Art. 36 – Annessi agricoli**

1. La nuova edificazione di annessi agricoli costituenti pertinenze dei fondi agricoli degli I.A.P. è soggetta alle disposizioni dell'art. 4 del Regolamento di attuazione del titolo IV, capo III della L.R. 1/2005, n. 5/R, ed è consentita previa dimostrazione della impossibilità di recuperare a tal scopo edifici esistenti.

2. Il R.U. disciplina i nuovi annessi privilegiandone la realizzazione preferibilmente in aderenza e comunque nelle aree adiacenti agli edifici esistenti, salvo comprovati impedimenti tecnici.

3. Il R.U. consente in ogni caso il recupero di preesistenze edilizie di qualunque destinazione al fine di realizzare annessi agricoli è sempre consentito, anche in caso di ritorno all'uso agricolo di volumi in precedenza deruralizzati od utilizzati per attività complementari o connesse quali agriturismo od altri.

## **Art. 37 – Annessi rurali a servizio di fondi condotti da soggetti diversi dagli Imprenditori Agricoli Professionali**

1. Il R.U. consente l'edificazione di annessi rurali nei fondi condotti da soggetti diversi dagli I.A.P. nel rispetto delle disposizioni del comma 2 dell'art. 6 del Regolamento di attuazione del titolo IV, capo III della L.R. 1/2005, n. 5/R.

2. Il R.U. definisce i requisiti tecnico-costruttivi di tali annessi nonché gli ulteriori parametri di cui all'art. 41 comma 5 della L.R. 1/2005 ed all'art. 6, commi 3 e 4 del Regolamento di attuazione del Titolo IV, capo III della L.R. 1/2005, n. 5/R.

3. Il R.U. disciplina la realizzazione degli annessi di cui al presente articolo aventi dimensione massima di S.U.L. pari a mq. 30 alle seguenti condizioni e fatto salvo quanto previsto ai successivi commi 5 e 6 del presente articolo:

- Sup. Minima mq. 10.000 vigneto, frutteto e orto;
- Sup. Minima mq. 20.000 oliveto;
- Sup. Minima mq. 40.000 seminativo

4. Il R.U. disciplina la realizzazione degli annessi di cui al presente articolo aventi dimensione massima di S.U.L. pari a mq. 18 alle seguenti condizioni e fatto salvo quanto previsto ai successivi commi 5 e 6 del presente articolo:

- Sup. Minima mq. 5.000 vigneto, frutteto e orto;
- Sup. Minima mq. 10.000 oliveto;
- Sup. Minima mq. 20.000 seminativo

5. Il R.U. esclude dal computo di cui ai commi 3 e 4 del presente articolo le aree boscate, mentre vi ricomprende gli eventuali volumi preesistenti ove mantenuti.

6. Per fondi con diverso ordinamento colturale la superficie minima si intende raggiunta quando risulti maggiore o uguale ad uno la somma dei quozienti ottenuti dividendo le superfici dei terreni di ciascuna qualità colturale per le relative superfici minime previste.

7. Il R.U. disciplina la realizzazione degli annessi di cui al presente articolo nell'ipotesi di fondi suddivisi su più appezzamenti.

### **Art. 38 – Strutture per le pratiche sportive ed il tempo libero**

1. Il R.U. disciplina la realizzazione e localizzazione di strutture per le pratiche sportive ed il tempo libero quali piscine, campi da tennis, campetti per pallavolo, calcetto e simili.

2. Il R.U. disciplina anche la realizzazione e localizzazione di eventuali volumi tecnici accessori alle strutture di cui al presente articolo, recinzioni, materiali costruttivi, pavimentazioni esterne, modalità di captazione delle acque.

### **Art. 39 – Sistemazioni esterne**

1. Il R.U. disciplina le sistemazioni esterne quali recinzioni, staccionate, marciapiedi, pavimentazioni delle resedi, muretti di recinzione, volumi tecnici a protezione di impianti tecnologici in coerenza con gli obiettivi di tutela perseguiti dal P.S. e gli altri ulteriori vincoli ove sussistenti.

### **Art. 40 – Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale (P.A.P.M.A.A.)**

1. La realizzazione di nuovi edifici rurali potrà essere consentita dal R.U. solo previa approvazione del P.A.P.M.A.A., proposto secondo i modelli definiti dall'amministrazione provinciale, contenente l'impegno al mantenimento in produzioni delle superfici minime fondiarie stabilite dal P.T.C.P..

2. Il P.A.P.M.A.A., redatto da professionista abilitato e proposto in cinque copie al Comune, assume i contenuti indicati all'art. 9 del Regolamento di attuazione del Titolo IV, capo III della L.R. 1/2005, n. 5/R. nonché al capo Q del P.T.C.P. e persegue gli obiettivi di miglioramento fondiario e valorizzazione ambientale esplicitati dallo strumento della pianificazione provinciale.

3. Il R.U. specifica il limite dimensionale minimo, comunque fatto salvo quanto disposto all'art. 9 comma 11, lett. e) delle presenti norme.

4. La disciplina del R.U. assicura, in ipotesi di mutamento di destinazione d'uso di edifici rurali, il mantenimento di spazi destinati alle attività di gestione dell'area di pertinenza

---

nonché di spazi di servizio alla nuova destinazione. Al fine del rispetto del disegno consolidato dell'area circostante, il R.U. prescrive

- a. Il divieto di frazionamenti comportanti modifiche della maglia agraria;
- b. Il divieto di movimenti di terra cui possa conseguire alterazione orografica;
- c. La realizzazione di eventuali sistemazioni a verde solo con specie arbustive ed arboree autoctone.

## **Art. 41 – Boschi e specie forestali**

1. In tali aree, come individuate alle tavv. Agr01N e Agr01S in scala 1:10000, la disciplina del R.U. ammette i seguenti interventi:

- residenza agricola in edifici esistenti;
- residenza non agricola in edifici esistenti;
- governo del bosco e del sottobosco a fini produttivi;
- agricoltura e pascolo;
- interventi strumentali alla prevenzione anti incendi;
- interventi strumentali alla prevenzione e riassetto idrogeologico e idraulico;
- rimboschimenti e pratiche fitosanitarie;
- attività faunistico-venatorie compatibili con la tutela dell'assetto faunistico;
- manutenzione della viabilità minore e dei sentieri.

2. All'interno di tali aree la disciplina del R.U. vieta i seguenti interventi:

- realizzazione di parcheggi, salvo limitate aree perimetrali per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico e/o per attività legate al tempo libero;
- installazione di nuova segnaletica, di nuove linee di distribuzione di energia e di telecomunicazione che comportino modifiche significative della dotazione boschiva mediante il taglio di individui arborei adulti.

3. Il R.U. individua all'interno di tali aree le eventuali parti da sottoporre a particolare disciplina al fine della valorizzazione del patrimonio boschivo nonché allo scopo di favorire il recupero agricolo delle aree abbandonate ed il mantenimento di quelle intercluse.

4. Gli usi e le trasformazioni dei suoli e degli edifici all'interno delle aree di cui al presente articolo, in presenza delle invariati strutturali, sono soggetti alle limitazioni previste dal Titolo I della Parte II delle presenti Norme, nonché agli ulteriori criteri ed indirizzi di cui alle disposizioni specifiche per i Sistemi e Sub-sistemi e per le U.T.O.E..

5. Fatti salvi gli adempimenti conseguenti alla disciplina a tutela degli interessi forestale ed idrogeologico, il R.U. prescrive, per le ipotesi di interventi comportanti riduzione delle specie arboree forestali, la proposizione di relazione descrittiva corredata di documentazione fotografica ed elaborati planimetrici.

6. La disciplina del R.U. sottende al recupero dei castagneti da frutto ed all'affermazione delle latifoglie spontanee ed alla gradata sostituzione delle conifere con latifoglie autoctone nelle formazioni miste, nel rispetto degli obiettivi della conservazione dinamica e funzionale degli ecosistemi di cui al capo E delle norme del P.T.C..

7. Gli alberi monumentali individuati alle tavv. Sta02aN, Sta02bN e Sta02aS, Sta02bS in scala 1/10.000. Eventuali ulteriori reperimenti dovranno essere recepiti senza che ciò comporti variante agli atti del governo. Tali piante saranno segnalate per l'inserimento negli elenchi di cui alla L.R. 60/1998.

#### **Art. 42 – Manufatti precari e serre**

1. Il R.U. disciplina l'installazione di manufatti precari in coerenza con le prescrizioni ed i criteri del P.T.C.P. secondo quanto prescritto dall' art. 7 del Regolamento di attuazione del titolo IV, capo III della L.R.1/05, n.5/R.

2. Il R.U. disciplina l'installazione di serre stagionali ai sensi dell'art. 8 del Regolamento di attuazione del titolo IV, capo III della L.R.1/05, n.5/R.

#### **Art. 43 - Attività agrituristiche**

1. Il R.U. disciplina l'eventuale incremento di posti letto ai sensi dell'art 12 della L.R. 30/2003 nonché l'ospitalità in spazi aperti ai sensi dell'art 13 comma 3 della L.R. 30/2003.

#### **Art. 44 – Sito di Interesse Comunitario**

1. Il Sito di Interesse Comunitario (di seguito S.I.C.) n. 88 "Monti del Chianti" è distinto in cartografia alle tavv. Sta02aN, Sta02bN e Sta02aS, Sta02bS in scala 1:10000.

2. La disciplina del R.U. relativa alle aree interessate da S.I.C. persegue:

- Il mantenimento e l'incremento delle superfici pascolate in modo estensivo, anche a scapito delle superfici arate;
- La tutela e conservazione a lungo termine delle formazioni erosive caratteristiche;
- La conservazione e l'incremento di siepi, alberature, arbusteti e boschetti;
- L'esclusione di opere di riforestazione
- La tutela dei corsi d'acqua, inclusi quelli minori, e delle pozze, tramite la protezione della vegetazione ripariale, il controllo delle captazioni, e limitazione spaziale delle eventuali immissioni di itticauna;
- Il mantenimento e recupero delle zone aperte, con particolare riferimento alle praterie secondarie;
- interventi di gestione forestale mirati all'incremento della naturalità degli impianti di conifere

3. La Relazione d'incidenza redatta ai sensi dell'art.15 della L.R. 56/2000 è contenuta nell'elaborato Rel03.

4. Il R.U. è corredato da relazione d'incidenza relativa alle trasformazioni ammesse all'interno delle aree S.I.C. e dei terreni a questo esterni ricadenti in una fascia di 100 m.. Il R.U. disciplina specifiche fattispecie nelle quali, in virtù della relazione allegata all'atto di governo, singoli interventi potranno non essere accompagnati da relazione d'incidenza.

5. Qualunque piano o intervento, interno o esterno, al S.I.C. suscettibile di avere un'incidenza sul sito, deve essere sottoposto alla procedura di valutazione di incidenza prevista dall'art. 5 del D.P.R. 357/97 così come modificato dal D.P.R. 120/2003.

### **Art. 45 - Persistenze di paesaggio agrario storico**

1. Sono le parti del territorio comunale individuate ai sensi dell'art. 20 delle presenti norme.

## **Capo II - INSEDIAMENTI**

### **Art. 46 – Aree urbane e/o di interesse urbano**

1. Sono le parti di territorio in cui la continuità e la densità dell'edificazione, insieme alla presenza di spazi pubblici ed attrezzature collettive ed al riconoscimento collettivo, configurano una modalità insediativa accentrata di tipo morfologico e qualitativo urbano. Tali aree sono perimetrate in cartografia alla tav. Vi05 in scala 1/15.000.

All'interno di tali aree il P.S. ed il R.U. in attuazione del Regolamento di attuazione dell'art.37, comma 3 della L.R 1/2005, garantisce:

- a. la dotazione di infrastrutture per la mobilità, parcheggi, verde urbano e di connettività urbana, percorsi pedonali e ciclabili, infrastrutture per il trasporto pubblico, arredo urbano ed altre opere di urbanizzazione primaria come disciplinate dagli artt. 6 e 73 delle presenti norme;
- b. la qualità e la quantità degli interventi per il contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo, il risparmio idrico, la salvaguardia e la ricostruzione delle riserve idriche anche potenziali;
- c. la dotazione di reti differenziate per lo smaltimento e per l'adduzione idrica, nonché il riutilizzo delle acque reflue;
- d. la salubrità degli immobili e del territorio, il contenimento energetico, il rispetto dei requisiti di fruibilità, accessibilità e sicurezza degli insediamenti per ogni tipologia di utenza.

## TITOLO III - SISTEMI E RELATIVE DISPOSIZIONI

### Art. 47 – Elenco dei sistemi

1. Nell'ambito del territorio comunale di Radda in Chianti, coerentemente con la definizione dei Sistemi Territoriali e con la perimetrazione delle Unità di Paesaggio contenute nel P.T.C.P., il P.S. riconosce i seguenti Sistemi e Sub-sistemi territoriali (tav. Str01 in scala 1/15.000):

- a. Sistema dei Monti del Chianti:
  - Sub-sistema dei boschi;
  - Sub-sistema dei coltivi delle arenarie.
- b. Sistema delle colline meridionali del fiume Pesa:
  - Sub-sistema del macigno del versante di Vagliagli;
  - Sub-sistema della formazione calcarenitica di Monte Morello.
- c. Sistema del crinale di Radda in Chianti.
- d. Sistema del bacino del fiume Pesa.

### Art. 48 – Sistema dei Monti del Chianti - Sub-sistema dei boschi

1. Si tratta della porzione di territorio comunale che si sviluppa da nord a nord-est. Il Sub-sistema è perimetrato in cartografia alla tav. Str01 in scala 1/15.000.

2. Sono presenti i nuclei storici di Badiaccia a Montemuro e Selvole, con contenute se non assenti trasformazioni insediative.

3. Il R.U., nella declinazione delle strategie enunciate all'art. 67, disciplina le trasformazioni ammesse nel sistema in coerenza con le invarianti strutturali di cui alla parte II, titolo I delle presenti norme e dei seguenti elementi di valore assunti come durevoli:

- l'insediamento sparso in genere;
- la trama viaria locale;
- la consistenza delle estensioni boschive;
- la continuità territoriale della rete;
- gli aspetti naturalistici e boschivi;
- la caratterizzazione ambientale.

### Art. 49 – Sistema dei Monti del Chianti - Sub-sistema dei coltivi delle arenarie

1. Si tratta della porzione di territorio comunale che si sviluppa sul versante nord dell'asta del fiume Pesa. Il Sub-sistema è perimetrato in cartografia alla tav. Str01 in scala 1/15.000.

2. Sono presenti il nucleo storico collinare di Volpaia e quello di pianura di Lucarelli con contenute trasformazioni insediative. La molteplicità delle forme colturali, la dominante coltivazione della vite, la quantità e la distribuzione dei boschi alternati ai coltivi, configurano quadri paesaggistici e attività produttive agrarie espressione di strutture di lunga durata ad elevato grado di conservazione. Costituisce elemento critico la conservazione delle sistemazioni agrarie storiche nel loro ruolo complesso di predisposizione dei suoli alle pratiche di coltivazione, di sistemazione di versante e di presidio idrogeologico, di componente formale esteticamente godibile. Sono presenti alterazioni dovute ad impianti viticoli recenti disposti a rittochino.

3. I caratteri di cui sopra si specificano nel Sub-sistema per la regolarità con la quale i boschi si alternano ai coltivi collocandosi costantemente sui versanti esposti a nord dei crinali che susseguendosi alle vallecole si dispongono da nord a sud. Sono ulteriori elementi costitutivi del paesaggio agrario i poderi, le fattorie, i complessi rurali e le strade, in quanto principi insediativi costanti e fortemente conservati.

4. Sono in atto nella zona produzioni agricole viticole e olivicole di pregio, e sussistono strutture aziendali significative sia dal punto di vista produttivo che della strutturazione socio-economica del territorio.

5. Il R.U., nella declinazione delle strategie enunciate all'art. 68, disciplina le trasformazioni ammesse nel sistema in coerenza con le invarianti strutturali di cui alla parte II, titolo I delle presenti norme e dei seguenti elementi di valore assunti come durevoli:

- la struttura delle ville/fattorie e degli aggregati;
- la trama viaria locale;
- la qualità insediativa;
- le produzioni agricole;
- le aree con colture agrarie storiche;
- la caratterizzazione del paesaggio collinare;
- il quadro paesaggistico.

## **Art. 50 – Sistema del bacino del fiume Pesa**

1. Si tratta della porzione di territorio comunale che si sviluppa lungo l'asta del fiume Pesa. Il Sistema è perimetrato in cartografia alla tav. Str01 in scala 1/15.000.

2. Il territorio è caratterizzato dal corso del fiume Pesa compresi i borri affluenti, comprendendo i greti dei corsi d'acqua, ove domina la vegetazione riparia e le limitofe, se pur poco estese, piane

3. Il R.U., nella declinazione delle strategie enunciate all'art. 69, disciplina le trasformazioni ammesse nel sistema in coerenza con le invarianti strutturali di cui alla parte II, titolo I delle presenti norme e dei seguenti elementi di valore assunti come durevoli:

- i caratteri ambientali della Val di Pesa;
- il corredo vegetale arboreo, arbustivo e erbaceo delle aree perifluviali;
- la continuità territoriale della rete di infrastrutturazione ecologica;

- la caratterizzazione ambientale;
- la trama viaria di fondovalle.

### **Art. 51 – Sistema del crinale di Radda in Chianti**

1. Si tratta della porzione di territorio comunale che si sviluppa verso est sul versante sud dell'asta del fiume Pesa. Il Sistema è perimetrato in cartografia alla tav. Str01 in scala 1/15.000.

2. Alle formazioni paesaggistiche caratteristiche dei rilievi più bassi e relative vallecole, si accosta, a partire dal capoluogo, una struttura di coltivi e di insediamenti la cui varietà e disposizione connota un assetto caratteristico del paesaggio chiantigiano.

3. E' presente il capoluogo Radda in Chianti con la struttura del suo nucleo storico di grande rilievo, oltre agli insediamenti più recenti di La Villa e La Croce. Le trasformazioni insediative riguardano sia il capoluogo che gli insediamenti de La Villa e La Croce.

4. Il R.U., nella declinazione delle strategie enunciate all'art. 70, disciplina le trasformazioni ammesse nel sistema in coerenza con le invarianti strutturali di cui alla parte II, titolo I delle presenti norme e dei seguenti elementi di valore assunti come durevoli:

- la struttura insediativa di crinale;
- l'insediamento sparso in genere;
- la trama viaria locale;
- la continuità territoriale della rete;
- la varietà colturale;
- le preesistenze archeologiche;
- i quadri paesaggistici.

### **Art. 52 – Sistema delle colline meridionali del fiume Pesa - Sub-sistema della formazione calcarenitica di Monte Morello**

1. Si tratta della porzione di territorio comunale che si sviluppa da est ad ovest sul versante sud dell'asta del fiume Pesa. Il Sub-sistema è perimetrato in cartografia alla tav. Str01 in scala 1/15.000.

2. Sono presenti il nucleo storico di Palagio e il complesso di Monteraponi.

3. Il R.U., nella declinazione delle strategie enunciate all'art. 71, disciplina le trasformazioni ammesse nel sistema in coerenza con le invarianti strutturali di cui alla parte II, titolo I delle presenti norme e dei seguenti elementi di valore assunti come durevoli:

- l'insediamento sparso in genere;
- la trama viaria locale;
- la varietà colturale;
- le aree con sistemazioni agrarie storiche;
- la consistenza delle estensioni boschive;

- la continuità territoriale della rete di infrastrutturazione ecologica;
- il corredo vegetale arboreo, arbustivo e erbaceo delle aree perifluviali;
- la caratterizzazione ambientale.

### **Art. 53 – Sistema delle colline meridionali del fiume Pesa - Sub-sistema del macigno del versante di Vagliagli**

1. Si tratta della porzione di territorio comunale che si sviluppa a sud. Il Sub-Sistema è perimetrato in cartografia alla tav. Str01 in scala 1/15.000.

2. Il bosco caratterizza queste aree comprendendo anche contenute superfici a coltivi ove si riscontrano i caratteri della estensività.

3. Il R.U., nella declinazione delle strategie enunciate all'art. 72, disciplina le trasformazioni ammesse nel sistema in coerenza con le invarianti strutturali di cui alla parte II, titolo I delle presenti norme e dei seguenti elementi di valore assunti come durevoli:

- la consistenza delle estensioni boschive;
- le sorgenti acide;
- la trama viaria locale;
- il quadro paesaggistico

---

## TITOLO IV – INDIRIZZI E PRESCRIZIONI INERENTI GLI ASPETTI IDROGEOMORFOLOGICI

### Art. 54 – Riferimenti normativi

1. Il presente titolo recepisce disposizioni e prescrizioni contenuti negli strumenti di pianificazione territoriale e atti di governo di altri Enti mediante l'adeguamento delle indagini geologico-tecniche di supporto al P.S. alle norme contenute in:

- Piano Assetto Idrogeologico del bacino dell'Arno (P.A.I. 06/05/2005)
- Piano Assetto Idrogeologico del bacino regionale dell'Ombrone
- L.R. 1/2005, art.62 attuato nel Regolamento approvato con D.P.G.R. 26/R/2007
- P.I.T.
- P.T.C.P. - Tutela degli acquiferi e Stabilità dei versanti.

2. Le indagini geologico tecniche di supporto al P.S. sono composte dagli elaborati del quadro conoscitivo:

- GeoCo01N e GeoCo01S Carta geologica
- GeoCo02N e GeoCo02S Carta geomorfologica
- GeoCo03 Carta litotecnica (Capoluogo – La Croce - La Villa)
- GeoCo04 Carta della stabilità potenziale integrata
- GeoCo05 Carta della vulnerabilità degli acquiferi
- GeoCo06N Carta degli elementi del rischio idraulico
- GeoCo06S Carta delle pertinenze fluviali

3. I contenuti degli elaborati del quadro conoscitivo possono essere adeguati all'evoluzione delle conoscenze, anche in occasione della elaborazione del R.U., senza che le modifiche costituiscano variante al P.S.

4. I contenuti delle carte di pericolosità (tavv. GeoNo01N, GeoNo01S, GeoNo02N, GeoNo02S, GeoNo03), nelle attuali scale 1/10.000 e 1/5.000, possono essere modificati in occasione della redazione degli elaborati in scala 1/2.000 per la fattibilità del R.U., ovvero in seguito alla certificazione di conseguite condizioni di sicurezza nelle zone di pericolosità molto elevata ed elevata secondo i procedimenti previsti dal Piano di Assetto Idrogeologico fiumi Arno e Ombrone.

5. Le misure di contenuto geologico contengono limitazioni e vincoli prescrittivi e si applicano nei seguenti ambiti:

- protezione idrogeologica;
- uso e protezione delle risorse idriche;
- pericolosità idraulica;
- pericolosità geomorfologica;

- pericolosità sismica.

## **Art. 55 – Misure di protezione idrogeologica – reticolo idraulico**

1. Al fine della prevenzione dei dissesti idrogeologici dovranno essere incentivati con appositi disciplinari:

- il mantenimento delle opere di sistemazione idraulico-agrarie e idraulico-forestali quali muretti, terrazzamenti (come identificati nelle tavole Sta02aN, Sta02aS, Sta02bN, Sta02bS), gradonamenti e canalizzazioni idriche;
- nelle aree caratterizzate da attività agricole, modalità di lavorazione e impianti finalizzati al controllo dell'erosione da parte di acque superficiali.

2. Il *reticolo idraulico*, così come cartografato negli Atti di programmazione del Piano di Assetto Idrogeologico dei bacini dell'Arno e dell'Ombrone, comprendente anche i corsi d'acqua di interesse idraulico individuati nel P.I.T., è soggetto alle misure di tutela dei suddetti Piani e alla salvaguardia di m 10 dalle sponde derivante dall'art. 96.f del R.D. 523/1904, dove, in particolare, sono vietati i tombamenti e le modifiche del corso, salvo gli attraversamenti di infrastrutture pubbliche.

3. Ai sensi dell'art. 23 del Capo II "acque superficiali" dello stralcio "Bilancio idrico" 2008 del bacino dell'Arno, sottobacino Pesa Alta n. 6011, il rilascio di autorizzazioni per attingimenti e derivazioni è subordinato alla verifica di compatibilità con il bilancio idrico dell'interbacino, a cura delle autorità competenti in relazione al mantenimento dell'equilibrio e del deflusso minimo totale.

4. Si definisce come *reticolo idraulico minore* l'insieme delle sistemazioni idrauliche agrarie che non presentano i seguenti caratteri identificativi:

- individuazione catastale con doppia sponda e/o denominazione propria;
- Impluvi con morfologia fluviale ben distinta, con varici laterali alluvionali e/o filari di alberature e/o opere di difesa di sponda (muri, rivestimenti);

e sono rappresentati come confine particellare privi di vegetazione riparia o costituiscono capifossi di scoline campestri con funzione di esclusiva raccolta delle acque di impianti agricoli.

5. Il reticolo idraulico minore è classificato nella categoria delle opere agrarie funzionali alle difese idrogeologiche del territorio di cui al precedente comma 1. E' fatto obbligo ai proprietari il mantenimento ed il recupero funzionale delle suddette opere.

6. La disciplina del R.U. dispone che i P.A.P.M.A.A. prevedenti opere di modifica del reticolo idraulico siano corredati da un progetto di opere equivalenti per il mantenimento del buon regime idrogeologico.

## **Art. 56 – Acque pubbliche**

1. Si definiscono *acque pubbliche* le acque appartenenti al reticolo idraulico come definito al precedente art. 55 comma 2.

2. Per le acque pubbliche costituisce ambito di assoluta protezione l'alveo, le sponde (o argini) e le aree comprese nelle due fasce di larghezza di m 10 adiacenti al corso d'acqua, misurata a partire dal ciglio di sponda (o dal piede d'argine).

3. In tale ambito il R.U. non consente nuove edificazioni, manufatti di qualsiasi natura e trasformazioni morfologiche, fatte salve eventuali opere di natura idraulica. Gli attraversamenti e/o affiancamenti di infrastrutture pubbliche sono soggetti ad autorizzazione dell'autorità idraulica competente.

4. Il R.U. disciplina l'attività edilizia ricadente nell'ambito di assoluta protezione in coerenza con le vigenti tutele di settore. Nelle fasce di assoluta protezione il R.U. può ammettere, purchè a distanza superiore a m 4 dal ciglio di sponda o dal piede dell'argine e comunque ove compatibili con il regime idraulico del corso d'acqua, parcheggi pertinenziali a raso e recinzioni nel rispetto dei criteri desumibili dall'art. 31 comma 14.

## **Art. 57 – Misure di protezione delle risorse idriche**

1. Si definiscono *acquiferi strategici* da sottoporre a tutela le aree perimetrate nella tavola GeoNo03 come "aree sensibili classe 1" corrispondenti alla formazione dei calcari di Monte Grossi e le "aree assimilate" come le *aree di infiltrazione carsica* di Colle Petrosio-Vescine e La Sughera-Poggio la Guardia, l'*area di emergenza delle solfatare acide* di San Fedele e le aree di "riserva di ricerca di acque per usi pubblici" come perimetrate nell'elaborato GeoNo04.

2. Si definiscono *corpi idrici da tutelare in maniera diffusa* le aree perimetrate nella tavola GeoNo04 come "aree sensibili di classe 2" corrispondenti alla formazione calcareo-marnosa di Monte Morello ed i depositi alluvionali di fondovalle dei torrenti Pesa e Arbia.

3. Disciplina delle aree sensibili di classe 1 (Art. A2 P.T.C.P. Siena):

- a. Nelle aree sensibili di classe 1, ove sono ricompresi gli acquiferi strategici della provincia, così come individuate nella tav. P01 del P.T.C.P., il R.U. esclude qualsiasi uso od attività in grado di generare, in maniera effettivamente significativa, l'infiltrazione nelle falde di sostanze inquinanti oppure di diminuire - ad esempio a causa di scavi, perforazioni o movimenti di terra rilevanti - il tempo di percolazione delle acque dalla superficie all'acquifero sottostante;
- b. Tra gli usi e le attività da ritenersi incompatibili con la tutela delle aree sensibili di classe 1 il R.U. comprende:
  - la realizzazione di impianti di stoccaggio o trattamento rifiuti di qualsiasi tipo con esclusione di isole ecologiche aree di trasferimento, e aree attrezzate comunali per la raccolta differenziata di rifiuti solidi urbani nei casi di comprovata necessità da far constatare negli atti autorizzativi;
  - la realizzazione di centri di raccolta, demolizione, rottamazione di autoveicoli, di macchine utensili, di beni di consumo durevoli, anche domestici;
  - attività comportanti l'impiego, la produzione, lo stoccaggio di sostanze pericolose, sostanze radioattive, così come individuate dalla vigente normativa nazionale e comunitaria, ivi comprese quelle sostanze che, in base alle loro caratteristiche di tossicità, persistenza e bioaccumulabilità, possono essere ritenute tali;
  - la realizzazione di oleodotti.

- 
- c. Nei corpi idrici superficiali ricadenti nelle aree sensibili di classe 1 o comunque ad esse connessi, le caratteristiche qualitative delle acque devono rientrare, in tutte le condizioni di portata, in quelle stabilite per le acque superficiali destinate alla produzione di acqua potabile dall'art. A2, comma 3, del P.T.C.P. e relativi riferimenti. Tale disposizione non si applica nei casi in cui le caratteristiche qualitative delle acque eccedano i limiti per dimostrate cause naturali.
- d. Nei corpi idrici di cui sopra i depuratori di reflui urbani ed industriali sono dotati, se di nuova realizzazione, di opere e di impianti accessori atti ad evitare il rischio di inquinamento connesso al fermo impianti, nonché a garantire l'eventuale stoccaggio dei reflui addotti all'impianto per un periodo minimo di 24 ore. Il R.U. prevede che le opere ed impianti accessori siano realizzati anche nei casi di ristrutturazione ed ampliamento dei depuratori esistenti, nel rispetto dei termini temporali previsti all'art. A2, comma 4, del P.T.C.P..
- e. Le pratiche colturali sono orientate alla prevenzione del dilavamento di nutrienti e fitofarmaci, in applicazione del Codice di buona pratica agricola redatto dall'ARSIA. Nell'esercizio delle attività agricole è comunque da evitarsi lo spandimento di fanghi provenienti da impianti di depurazione; il quantitativo di effluente zootecnico sparso sul terreno ogni anno, compreso quello depositato dagli animali stessi, non deve superare l'apporto di 210 kg di azoto per ettaro, così come previsto all'art. A2, comma 5, del P.T.C.P. e relativi riferimenti.
- f. Fino alla definizione, da parte dell'A.A.T.O. e dell'Autorità di Bacino, di una apposita disciplina dei prelievi, il R.U. vieta di norma le perforazioni di pozzi per usi differenti da quelli domestici, così come definiti dall'art.93 del T.U. 1933 n. 1775, salvo i casi di comprovata ed eccezionale necessità da far constatare negli atti autorizzatori.
- g. Negli insediamenti urbani esistenti ricadenti in aree sensibili di classe 1 la disciplina del R.U. tende a limitare l'infiltrazione di sostanze inquinanti; prevedendo che le nuove fognature ed eventuali fosse biologiche siano alloggiare in manufatti a tenuta ed ispezionabili. Ovunque possibile, è da privilegiare il teleriscaldamento od il riscaldamento a gas metano. Il R.U. potrà escludere ulteriore carico urbanistico interessante le aree sensibili di classe 1; eventuali previsioni dovranno comunque, sulla scorta di appositi specifici studi, dimostrare la compatibilità con gli obiettivi di tutela di cui alla disciplina del P.T.C.P.. In tali zone, oltre alla adozione di misure tese ad evitare l'infiltrazione di sostanze inquinanti, il R.U. predilige tipologie edilizie che non richiedano la realizzazione di pali o di scavi profondi che creino vie preferenziali di infiltrazione dal suolo alle falde sottostanti.
4. Disciplina delle aree sensibili di classe 2 (Art. A3 P.T.C.P. Siena).
- a. Nelle aree sensibili di classe 2, così come individuate nella Tav. PO1 del P.T.C.P., le attività antropiche sono orientate in modo da perseguire la limitazione delle infiltrazioni di sostanze inquinanti.
- b. Il R.U. prevede che i depuratori di reflui urbani ed industriali siano dotati, se di nuova realizzazione, di opere e di impianti accessori atti ad evitare il rischio di inquinamento connesso al fermo impianti, nonché a garantire l'eventuale stoccaggio dei reflui addotti all'impianto per un periodo minimo di 24 ore. Tali

opere ed impianti accessori sono realizzati anche nei casi di ristrutturazione ed ampliamento dei depuratori esistenti.

- c. Il R.U. prevede opere ed impianti accessori atti ad evitare il rischio di inquinamento delle falde anche per la realizzazione di:
- impianti e strutture di depurazione di acque reflue, ivi comprese quelle di origine zootecnica;
  - impianti di raccolta, stoccaggio o trattamento rifiuti di qualsiasi tipo;
  - centri di raccolta, demolizione, rottamazione di autoveicoli, di macchine utensili, di beni di consumo durevoli, anche domestici;
  - attività comportanti l'impiego, la produzione, lo stoccaggio di sostanze nocive, sostanze radioattive, prodotti e sostanze chimiche pericolose, così come individuate dalla vigente normativa nazionale e comunitaria, ivi comprese quelle sostanze che, in base alle loro caratteristiche di tossicità, persistenza e bioaccumulabilità, possono essere ritenute tali;
  - tubazioni di trasferimento di liquidi diversi dall'acqua.
- d. Il R.U. prevede che la perforazione di pozzi sia soggetta al rispetto del protocollo tecnico predisposto dall'Autorità di Bacino del Fiume Arno nell'ambito del Piano Stralcio "Qualità delle acque".
- e. Nei corpi idrici superficiali ricadenti nelle aree sensibili di classe 2 o comunque ad esse connessi, le caratteristiche qualitative delle acque devono rientrare, in tutte le condizioni di portata, in quelle stabilite per le acque per salmonidi dall'art. A3 comma 6 del P.T.C.P..
- f. Le pratiche agricole devono assumere come riferimento le Proposte tecniche dei disciplinari di produzione predisposti dall'ARSIA, peraltro fatte proprie dal Piano Stralcio "Qualità delle acque" dell'Autorità di Bacino dell'Arno, approvato con DPCM 31.09.1999, pubblicato sul supplemento speciale del B.U.R.T. in data 10.11.1999.

5. La valutazione di compatibilità delle trasformazioni ammesse dal R.U. con la disciplina di cui alla Parte II, Titolo IV delle presenti norme e del P.T.C.P. sarà effettuata con la fattibilità geologica del R.U. stesso e relative varianti.

## **Art. 58 – Aree di salvaguardia delle captazioni destinate al consumo umano**

1. Le zone di tutela e le zone di rispetto dei pozzi e delle sorgenti di acquedotto pubblico destinate al consumo umano sono perimetrate nella tavola GeoNo4.

- a. *Zona di tutela assoluta*: è la zona di raggio pari a 10 metri dal punto di captazione o derivazione. La disciplina del R.U. deve perseguire la relativa protezione e la destinazione esclusiva ad opere di captazione ed infrastrutture di servizio.
- b. *Zona di rispetto*: è sottoposta a vincoli e limitazioni d'uso potenzialmente a rischio. In tale zona gli atti di governo vietano:

- dispersione di acque reflue e pozzi perdenti;
- fertirrigazione, spandimento di concimi chimici, fertilizzanti e pesticidi in assenza di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della vulnerabilità delle risorse idriche definita da specifici studi idrogeologici, della natura dei suoli e delle tecniche agricole impiegate;
- dispersione nel sottosuolo di acque provenienti da piazzali, strade e parcheggi;
- aree cimiteriali;
- apertura di cave;
- perforazione di pozzi privati;
- gestione di rifiuti;
- accumulo di prodotti e sostanze chimiche pericolose;
- centri di raccolta demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- pascolo e stabulazione di bestiame.

2. Nelle aree all'interno dei bacini idrografici di pozzi e sorgenti di captazioni pubbliche il R.U. può stabilire l'eventuale disciplina per insediamenti ed attività all'interno delle *zone di protezione*.

### **Art. 59 – Approvvigionamento idrico autonomo**

1. Il R.U. può consentire opere di captazione dal sottosuolo per usi domestici e idropotabili compreso l'approvvigionamento di complessi abitativi e ricettivi.

2. Ai sensi dell'art. 13 del Capo I "acque sotterranee" dello stralcio "bilancio idrico" 2008 del bacino dell'Arno , sottobacino Pesa Alta n. 6011, il rilascio di atti autorizzativi per l'emungimento di pozzi è assoggettato alla compatibilità con la portata delle sorgenti perenni.

3. Il R.U. prevede che la realizzazione di opere di captazione sia soggetta a proposizione di denuncia di inizio attività.

4. Nei progetti per piani attuativi e P.A.P.M.A.A. e interventi edilizi diretti il R.U. stabilisce i contenuti della specifica relazione tecnica riguardante le modalità di approvvigionamento idrico e riutilizzo delle acque, privilegiando la restituzione delle acque non contaminate al reticolo idraulico naturale.

### **Art. 60 – Riduzione dell'impermeabilizzazione superficiale**

1. Su tutto il territorio comunale il R.U. prevede che gli interventi comportanti modifica del coefficiente di deflusso conseguente alla realizzazione di nuovi edifici, sistemazioni esterne, parcheggi e viabilità garantiscano (art. 16 del D.P.G.R. 2/2007):

- per le nuove costruzioni il mantenimento del 25% della superficie fondiaria di pertinenza non impegnata da costruzioni che comunque consenta l'assorbimento delle acque meteoriche con le modalità naturali preesistenti. Nel caso di volumetrie interrato è garantita la

permeabilità dei suoli nel caso in cui sia ricostituita la copertura di terreno vegetale con spessore di almeno m 1;

- nel caso di realizzazione di parcheggi e viabilità, l'utilizzo di tipologie e materiali che garantiscano l'idonea infiltrazione o ritenzione delle acque meteoriche;
- l'autocontenimento quando non si verifichi l'efficienza delle reti idrologiche naturali o artificiali di recapito delle acque dall'area impermeabilizzata. E' ammessa la regimazione complessiva di più lotti con riferimento al comparto di intervento.

2. Il R.U. prevede che Piani attuativi, P.A.P.M.A.A. e progetti edilizi comprendano un idoneo elaborato rappresentante la regimazione e le canalizzazioni delle acque superficiali attinenti all'area di intervento.

## **Art. 61 – Pericolosità idraulica**

1. La pericolosità idraulica di progetto è il rischio statistico commisurato alla probabilità di verificarsi dell'evento di piena avente tempo di ritorno  $T_r$  200 anni. Le classi di pericolosità idraulica vengono definite con idonei studi e modellazioni idrologico-idrauliche così come stabilito nei Piani di Assetto Idrogeologico dei bacini Arno e Ombrone.

2. Nella parte del territorio comunale ricadente nel bacino dell'Arno il P.S. recepisce la perimetrazione di pericolosità idraulica delle classi molto elevata ed elevata del relativo P.A.I. come contenuto nella tav. GeoNo02N e le norme collegate.

3. Il P.S. assume negli *ambiti di fondovalle* del territorio comunale non modellati con idonei studi i criteri storico-morfologici per la classificazione della pericolosità idraulica.

4. Il territorio comunale relativamente agli ambiti di fondovalle è suddiviso nelle seguenti classi (tavv. GeoNo02N e GeoNo02S): p.i. molto elevata, elevata, media e bassa.

In corrispondenza delle aree classificate con p.i. molto elevata ed elevata si applicano rispettivamente gli artt. 6 e 7 del P.A.I. Arno e artt. 5 e 6 del P.A.I. Ombrone, ovvero nuovi interventi edilizi e infrastrutture sono ammissibili subordinatamente agli esiti di verifiche idrologico-idrauliche che definiscano i livelli idrici con  $T_r$  200 ed i relativi interventi di superamento del rischio.

### 5. Pericolosità idraulica molto elevata I4.

Aree perimetrate nel P.A.I. Arno soggette ad esondazione con  $T_r=30$  anni.

Aree non protette da opere idrauliche in cui ricorrono contestualmente le seguenti condizioni: notizie storiche di inondazioni e con situazione altimetrica sfavorevole (quota inferiore di 2 metri rispetto al ciglio di sponda).

### 6. Pericolosità idraulica elevata I3

Aree perimetrate nel P.A.I. Arno soggette ad esondazione con  $T_r$  compreso fra 30 e 200 anni.

Aree non protette da opere idrauliche con situazione altimetrica sfavorevole (quota inferiore di 2 metri rispetto al ciglio di sponda) e soggette potenzialmente ad esondazione.

### 7. Pericolosità idraulica media I2.

Aree in cui ricorrono le condizioni di alto morfologico rispetto alla piana alluvionale adiacente e non vi sono notizie storiche di esondazione.

8. Pericolosità media I1.

Aree perimetrate nel P.A.I. Arno soggette ad esondazione con Tr superiore a 200 anni.

Aree esterne agli ambiti di fondovalle, riferibili al rimanente territorio collinare.

## **Art. 62 – Pericolosità geomorfologica**

1. La pericolosità geomorfologica è funzione dello stato di rischio per frana nelle diverse situazioni di attività: in atto, quiescente, a bassa propensione e stabile cui corrispondono le perimetrazioni nelle seguenti classi: pericolosità geomorfologica molto elevata, elevata, media e bassa (tavv. GeoNo01N e GeoNo01S) e relative norme di cui agli artt. 9 e 10 del P.A.I. Arno e artt. 13 e 14 del P.A.I. Ombrone rispettivamente per le classi di pericolosità geomorfologica molto elevata ed elevata.

2. Nelle aree perimetrate nelle classi di pericolosità geomorfologica molto elevata ed elevata il R.U. può consentire nuovi interventi edilizi e infrastrutture pubbliche a condizione rispettivamente che siano preventivamente o contestualmente realizzate opere di consolidamento del movimento franoso e di messa in sicurezza con superamento delle condizioni di instabilità.

3. Pericolosità geomorfologica molto elevata G4.

Aree con frane attive o in evoluzione, scarpate attive e in erosione con relativa fascia di influenza.

4. Pericolosità geomorfologica elevata G3.

Aree con frane quiescenti con relativa fascia di influenza, depositi detritici con pendenza >15%, rilevati su versante, aree di erosione profonda, erosioni fluviali, aree carsiche, aree con degrado superficiale, aree potenzialmente instabili per indizi connessi alla giacitura, acclività, litologia e uso del suolo.

5. Pericolosità geomorfologica media G2.

Aree con bassa propensione al dissesto, fenomeni franosi inattivi e con sistemazioni storiche di versante (terrazzamenti).

Le condizioni specifiche per la realizzazione di trasformazioni saranno dettate nel R.U..

6. Pericolosità geomorfologica bassa G1.

Aree pianeggianti ove non sono presenti fattori predisponenti al verificarsi di movimenti di massa.

## **Art. 63 – Pericolosità sismica locale – Zone a Maggior Pericolosità**

### **Sismica Locale.**

1. L'elaborazione della tav. GeoNo03 è realizzata sui centri urbani individuati secondo i criteri del programma VEL e combinando i possibili effetti locali in funzione della sismicità di base connessa alla zona sismica 3s del territorio comunale (D.P.G.R. 431/2006).

La classificazione, adottata alla situazione locale, suddivide l'area nelle classi di pericolosità sismica molto elevata, elevata e media.

2. Pericolosità sismica molto elevata.

Aree ove è possibile l'accentuazione per effetti dinamici di frane attive.

### 3. Pericolosità sismica elevata.

Aree ove è possibile per effetti dinamici la riattivazione di frane quiescenti o l'instabilità indotta di zone potenzialmente franose; cedimenti diffusi in terreni scadenti; amplificazione per effetti stratigrafici fra copertura e substrato o per contatto fra litotipi diversi o tettonici.

### 4. Pericolosità sismica media.

Aree con formazioni litoidi e debole copertura detritica

5. Il R.U. contiene specifiche prescrizioni sugli accertamenti geognostici, geotecnici e geofisici nelle aree di trasformazione.

## **Art. 64 – Normative P.A.I. Arno e Ombrone per gli interventi nelle aree a pericolosità geomorfologica e idraulica molto elevata ed elevata.**

1. Il P.S. recepisce integralmente le relative norme dei Piani di Bacino:

#### a. BACINO ARNO (P.A.I.)

- Aree a pericolosità geomorfologica molto elevata *art.9*
- Aree a pericolosità geomorfologica elevata *art.10*
- Aree a pericolosità idraulica molto elevata *art.6*
- Aree a pericolosità idraulica elevata *art.7*

#### b. BACINO OMBRONE (P.A.I.)

- Aree a pericolosità geomorfologica molto elevata *art.13*
- Aree a pericolosità geomorfologica elevata *art.14*
- Aree a pericolosità idraulica molto elevata *art.5*
- Aree a pericolosità idraulica elevata *art.6*

2. Il R.U. contiene prescrizioni di fattibilità geomorfologica e idraulica coerenti con i criteri desumibili dal Regolamento regionale e dai Piani di Assetto Idrogeologico dei bacini dei fiumi Arno ed Ombrone.

## **Art. 65 – Invasi collinari**

1. Gli invasi collinari costituiscono invariante strutturale ai sensi dell'art. 28 delle presenti norme.

2. Il R.U. monitora e approfondisce la consistenza materiale degli invasi declinandone le regole di utilizzo e individua le aree idonee alla localizzazione di nuovi invasi collinari.

3. La funzionalità e sicurezza delle opere di invaso di acque superficiali sono soggette alla certificazione ai sensi delle normative e regolamenti provinciali.

4. L'utilizzo acquedottistico anche di emergenza delle acque degli invasi collinari è subordinato all'accertamento di potabilità dell'A.R.P.A.T..

## **Art. 66 – Attività estrattive**

1. Il R.U. individua le aree destinate ad attività estrattiva in coerenza con le perimetrazioni del piano regionale di settore P.R.A.E. che rimane in vigore fino all'approvazione del piano di settore provinciale P.A.E.R.P..

## **PARTE III – STRATEGIE PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO**

## TITOLO I – USO DELLE RISORSE NEI SISTEMI

### Art. 67 – Sistema dei Monti del Chianti - Sub-sistema dei boschi

1. Nel territorio del Sub-sistema ogni azione di governo deve consentire o favorire il raggiungimento dei principali obiettivi di seguito elencati:

- salvaguardia e sviluppo dell'attività agricola in forme compatibili con l'assetto di parco territoriale;
- controllo delle trasformazioni sul patrimonio edilizio esistente al fine di garantirne la tutela dei caratteri morfotipologici ;
- realizzazione di percorsi e itinerari ambientali, culturali, storico-artistici, didattici, enogastronomici, sostenuti da un'offerta ricettiva qualificata e diversificata;
- integrazione delle attività agricole con idonee pratiche di difesa del suolo, al fine di ridurre i fenomeni erosivi e migliorare le condizioni di stabilità dei versanti, con particolare riferimento ai nuovi impianti viticoli;
- idonee pratiche di difesa del suolo con particolare riferimento alla funzionalità del reticolo idrografico artificiale;
- manutenzione e presidio della continuità della rete viaria minore.
- riconoscimento e potenziamento del ruolo di presidio territoriale dei centri aziendali.
- recupero dei centri storici e loro rifunzionalizzazione;
- contenuti completamenti residenziali, nei limiti dimensionali del P.S..

2. I contenuti di cui al comma 1 del presente articolo sono raccolti nell'elaborato Str02\_var, "Atlante dei Sistemi Territoriali e delle U.T.O.E.", parte integrante delle presenti norme, ed hanno valore prescrittivo nei confronti delle previsioni del R.U., degli strumenti urbanistici di dettaglio, dei piani e dei programmi di settore. In particolare i dimensionamenti massimi indicati nell'elaborato Str02\_var, "Atlante dei Sistemi Territoriali e delle U.T.O.E." assumono valore prescrittivo e cogente.

3. Ferme restando le dotazioni territoriali prescritte per l'intero territorio comunale indicate nella scheda sui *quantitativi di standard urbanistici necessari* contenuto nell'elaborato Str02\_var, "Atlante dei sistemi e delle U.T.O.E.", il R.U. dovrà prevedere dotazioni minime di parcheggio ad uso privato per la sosta stanziale differenziate in funzione delle diverse destinazioni d'uso ed in particolare:

- a. residenza: come indicate nella scheda sui *quantitativi di standard urbanistici necessari* contenuto nell'elaborato Str02\_var "Atlante dei sistemi e delle U.T.O.E.";
- b. attività industriali e artigianali: 0,80 mq di parcheggio per ogni 1 mq di S.U.L.;
- c. commercio al dettaglio e pubblici esercizi: 1 mq di parcheggio per ogni 10 mc;
- d. commercio all'ingrosso: 0,80 mq di parcheggio per ogni 1 mq di S.U.L.;

- e. attività direzionali: 1 mq di parcheggio ogni 2,50 mq di S.U.L.;
- f. attività turistico-ricettive: 1 mq di parcheggio per ogni 3 mq di S.U.L., garantendo comunque almeno un posto auto effettivo per ogni camera.

Il R.U. dovrà inoltre prevedere il reperimento di dotazioni di parcheggio ad uso privato per la sosta di relazione per i nuovi esercizi commerciali al dettaglio e all'ingrosso.

- 4. E' ammessa la nuova edificazione abitativa rurale.

## **Art. 68 – Sistema dei Monti del Chianti - Sub-sistema dei coltivi delle arenarie**

1. Nel territorio del Sub-sistema ogni azione di governo deve consentire o favorire il raggiungimento dei principali obiettivi di seguito elencati:

- salvaguardia e sviluppo dell'attività agricola;
- mantenimento del mosaico paesaggistico;
- controllo delle trasformazioni sul patrimonio edilizio esistente al fine di garantirne la tutela dei caratteri morfotipologici;
- realizzazione di percorsi e itinerari ambientali, culturali, storico-artistici, enogastronomici, sostenuti da un'offerta ricettiva qualificata e diversificata;
- integrazione delle attività agricole con idonee pratiche di difesa del suolo, al fine di ridurre i fenomeni erosivi e migliorare le condizioni di stabilità dei versanti, con particolare riferimento ai nuovi impianti viticoli;
- manutenzione e presidio della continuità della rete viaria minore;
- riconoscimento e potenziamento del ruolo di presidio territoriale dei centri aziendali;
- tutela e recupero dei centri storici;
- contenuti completamenti residenziali, nei limiti dimensionali del P.S..

2. Nel sub-sistema di cui al presente articolo, la disciplina del RU persegue l'obiettivo del contenimento delle crescite delle frazioni recenti, con integrazione di funzioni e spazi centrali.

- 3. E' ammessa la nuova edificazione abitativa rurale.

4. I contenuti di cui al comma 1 del presente articolo sono raccolti nell'elaborato Str02\_var, "Atlante dei Sistemi Territoriali e delle U.T.O.E.", parte integrante delle presenti norme, ed hanno valore prescrittivo nei confronti delle previsioni del R.U., degli strumenti urbanistici di dettaglio, dei piani e dei programmi di settore. In particolare i dimensionamenti massimi indicati nell'elaborato Str02\_var, "Atlante dei Sistemi Territoriali e delle U.T.O.E." assumono valore prescrittivo e cogente.

5. Ferme restando le dotazioni territoriali prescritte per l'intero territorio comunale indicate nella scheda sui *quantitativi di standard urbanistici necessari* contenuto nell'elaborato Str02\_var, "Atlante dei sistemi e delle U.T.O.E.", il R.U. dovrà prevedere

dotazioni minime di parcheggio ad uso privato per la sosta stanziale differenziate in funzione delle diverse destinazioni d'uso ed in particolare:

- a. residenza: come indicate nella scheda sui *quantitativi di standard urbanistici necessari* contenuto nell'elaborato Str02\_var "Atlante dei sistemi e delle U.T.O.E.";
- b. attività industriali e artigianali: 0,80 mq di parcheggio per ogni 1 mq di S.U.L.;
- c. commercio al dettaglio e pubblici esercizi: 1 mq di parcheggio per ogni 10 mc;
- d. commercio all'ingrosso: 0,80 mq di parcheggio per ogni 1 mq di S.U.L.;
- e. attività direzionali: 1 mq di parcheggio ogni 2,50 mq di S.U.L.;
- f. attività turistico-ricettive: 1 mq di parcheggio per ogni 3 mq di S.U.L., garantendo comunque almeno un posto auto effettivo per ogni camera.

Il R.U. dovrà inoltre prevedere il reperimento di dotazioni di parcheggio ad uso privato per la sosta di relazione per i nuovi esercizi commerciali al dettaglio e all'ingrosso

## **Art. 69 – Sistema del bacino del fiume Pesa**

1. Nel territorio del sistema ogni azione di governo deve consentire o favorire il raggiungimento degli obiettivi di seguito elencati:

- controllo delle trasformazioni sul patrimonio edilizio esistente al fine di garantirne la tutela dei caratteri morfotipologici;
- realizzazione di percorsi e itinerari ambientali, culturali, storico-artistici e didattici;
- idonee pratiche di difesa del suolo con particolare riferimento alla funzionalità del reticolo idrografico artificiale;
- contenuti completamenti residenziali, nei limiti dimensionali del P.S..

2. Il RU può consentire modesti ampliamenti dell'area industriale presente in loc. Campomaggio. Il R.U. disciplina le trasformazioni ammesse sul manufatto diruto ex Cantina ~~3.~~ invecchiamento vini perseguendone il recupero verso destinazioni pubblicitiche e/o di interesse pubblico e generale, anche di iniziativa privata, con esclusione di ogni possibilità di residenza, anche turistica.

3. I contenuti di cui al comma 1 del presente articolo sono raccolti nell'elaborato Str02\_var, "Atlante dei Sistemi Territoriali e delle U.T.O.E.", parte integrante delle presenti norme, ed hanno valore prescrittivo nei confronti delle previsioni del R.U., degli strumenti urbanistici di dettaglio, dei piani e dei programmi di settore. In particolare i dimensionamenti massimi indicati nell'elaborato Str02\_var, "Atlante dei Sistemi Territoriali e delle U.T.O.E." assumono valore prescrittivo e cogente.

4. Ferme restando le dotazioni territoriali prescritte per l'intero territorio comunale indicate nella scheda sui *quantitativi di standard urbanistici necessari* contenuto nell'elaborato Str02\_var, "Atlante dei sistemi e delle U.T.O.E.", il R.U. dovrà prevedere dotazioni minime di parcheggio ad uso privato per la sosta stanziale differenziate in funzione delle diverse destinazioni d'uso ed in particolare:

- a. residenza: come indicate nella scheda sui *quantitativi di standard urbanistici necessari* contenuto nell'elaborato Str02\_var "Atlante dei sistemi e delle U.T.O.E.";
- b. attività industriali e artigianali: 0,80 mq di parcheggio per ogni 1 mq di S.U.L.;
- c. commercio al dettaglio e pubblici esercizi: 1 mq di parcheggio per ogni 10 mc;
- d. commercio all'ingrosso: 0,80 mq di parcheggio per ogni 1 mq di S.U.L.;
- e. attività direzionali: 1 mq di parcheggio ogni 2,50 mq di S.U.L.;
- f. attività turistico-ricettive: 1 mq di parcheggio per ogni 3 mq di S.U.L., garantendo comunque almeno un posto auto effettivo per ogni camera.

Il R.U. dovrà inoltre prevedere il reperimento di dotazioni di parcheggio ad uso privato per la sosta di relazione per i nuovi esercizi commerciali al dettaglio e all'ingrosso.

5. E' ammessa la nuova edificazione abitativa rurale.

## **Art. 70 – Sistema del crinale di Radda in Chianti**

1. Nel territorio del sistema ogni azione di governo deve consentire o favorire il raggiungimento dei principali obiettivi di seguito elencati:

- salvaguardia e sviluppo dell'attività agricola ;
- mantenimento del mosaico paesaggistico;
- controllo delle trasformazioni sul patrimonio edilizio esistente al fine di garantirne la tutela dei caratteri morfotipologici;
- realizzazione di percorsi e itinerari ambientali, culturali, storico-artistici, enogastronomici, sostenuti da un'offerta ricettiva qualificata e diversificata;
- integrazione delle attività agricole con idonee pratiche di difesa del suolo, al fine di ridurre i fenomeni erosivi e migliorare le condizioni di stabilità dei versanti, con particolare riferimento ai nuovi impianti viticoli;
- manutenzione e presidio della continuità della rete viaria minore;
- riconoscimento e potenziamento del ruolo di presidio territoriale dei centri aziendali;
- tutela e recupero dei centri storici;
- contenuti completamenti residenziali, nei limiti dimensionali del P.S..

2. La disciplina del R.U. persegue il potenziamento del capoluogo e delle frazioni La Croce e La Villa in termini di ruoli e funzioni, accompagnato da un contenuto incremento residenziale e ad azioni di recupero e riqualificazione di aree sottoutilizzate o impropriamente utilizzate, anche mediante interventi sul sistema insediativo rivolti al suo consolidamento soprattutto in termini di qualificazione di spazi pubblici centrali capaci di costituire riferimento per la comunità locale e integrazioni residenziali.

3. I contenuti di cui al comma 1 del presente articolo sono raccolti nell'elaborato Str02\_var, "Atlante dei Sistemi Territoriali e delle U.T.O.E.", parte integrante delle presenti norme, ed hanno valore prescrittivo nei confronti delle previsioni del R.U., degli strumenti

urbanistici di dettaglio, dei piani e dei programmi di settore. In particolare i dimensionamenti massimi indicati nell'elaborato Str02\_var, "Atlante dei Sistemi Territoriali e delle U.T.O.E." assumono valore prescrittivo e cogente.

4. Ferme restando le dotazioni territoriali prescritte per l'intero territorio comunale indicate nella scheda sui *quantitativi di standard urbanistici necessari* contenuto nell'elaborato Str02\_var, "Atlante dei sistemi e delle U.T.O.E.", il R.U. dovrà prevedere dotazioni minime di parcheggio ad uso privato per la sosta stanziale differenziate in funzione delle diverse destinazioni d'uso ed in particolare:

- a. residenza: come indicate nella scheda sui *quantitativi di standard urbanistici necessari* contenuto nell'elaborato Str02\_var, "Atlante dei sistemi e delle U.T.O.E.";
- b. attività industriali e artigianali: 0,80 mq di parcheggio per ogni 1 mq di S.U.L.;
- c. commercio al dettaglio e pubblici esercizi: 1 mq di parcheggio per ogni 10 mc;
- d. commercio all'ingrosso: 0,80 mq di parcheggio per ogni 1 mq di S.U.L.;
- e. attività direzionali: 1 mq di parcheggio ogni 2,50 mq di S.U.L.;
- f. attività turistico-ricettive: 1 mq di parcheggio per ogni 3 mq di S.U.L., garantendo comunque almeno un posto auto effettivo per ogni camera.

Il R.U. dovrà inoltre prevedere il reperimento di dotazioni di parcheggio ad uso privato per la sosta di relazione per i nuovi esercizi commerciali al dettaglio e all'ingrosso.

5. E' ammessa la nuova edificazione abitativa rurale.

## **Art. 71 – Sistema delle colline meridionali del fiume Pesa - Sub-sistema della formazione calcarenitica di Monte Morello**

1. Nel territorio del sub-sistema ogni azione di governo deve consentire o favorire il raggiungimento dei principali obiettivi di seguito elencati:

- salvaguardia e sviluppo dell'attività agricola;
- controllo delle trasformazioni sul patrimonio edilizio esistente al fine di garantirne la tutela dei caratteri morfotipologici ;
- realizzazione di percorsi e itinerari ambientali, culturali, storico-artistici, didattici, enogastronomici, sostenuti da un'offerta ricettiva qualificata e diversificata;
- integrazione delle attività agricole con idonee pratiche di difesa del suolo, al fine di ridurre i fenomeni erosivi e migliorare le condizioni di stabilità dei versanti, con particolare riferimento ai nuovi impianti viticoli;
- manutenzione e presidio della continuità della rete viaria minore;
- riconoscimento e potenziamento del ruolo di presidio territoriale dei centri aziendali.

2. I contenuti di cui al comma 1 del presente articolo sono raccolti nell'elaborato Str02\_var, "Atlante dei Sistemi Territoriali e delle U.T.O.E.", parte integrante delle presenti norme, ed hanno valore prescrittivo nei confronti delle previsioni del R.U., degli strumenti

urbanistici di dettaglio, dei piani e dei programmi di settore. In particolare i dimensionamenti massimi indicati nell'elaborato Str02\_var, "Atlante dei Sistemi Territoriali e delle U.T.O.E." assumono valore prescrittivo e cogente.

3. Ferme restando le dotazioni territoriali prescritte per l'intero territorio comunale indicate nella scheda sui *quantitativi di standard urbanistici necessari* contenuto nell'elaborato Str02\_var, "Atlante dei sistemi e delle U.T.O.E.", il R.U. dovrà prevedere dotazioni minime di parcheggio ad uso privato per la sosta stanziale differenziate in funzione delle diverse destinazioni d'uso ed in particolare:

- a. residenza: come indicate nella scheda sui *quantitativi di standard urbanistici necessari* contenuto nell'elaborato Str02\_var, "Atlante dei sistemi e delle U.T.O.E.";
- b. attività industriali e artigianali: 0,80 mq di parcheggio per ogni 1 mq di S.U.L.;
- c. commercio al dettaglio e pubblici esercizi: 1 mq di parcheggio per ogni 10 mc;
- d. commercio all'ingrosso: 0,80 mq di parcheggio per ogni 1 mq di S.U.L.;
- e. attività direzionali: 1 mq di parcheggio ogni 2,50 mq di S.U.L.;
- f. attività turistico-ricettive: 1 mq di parcheggio per ogni 3 mq di S.U.L., garantendo comunque almeno un posto auto effettivo per ogni camera.

Il R.U. dovrà inoltre prevedere il reperimento di dotazioni di parcheggio ad uso privato per la sosta di relazione per i nuovi esercizi commerciali al dettaglio e all'ingrosso.

4. E' ammessa la nuova edificazione abitativa rurale.

## **Art. 72 – Sistema delle colline meridionali del fiume Pesa - Sub-sistema del macigno del versante di Vagliagli**

1. Nel territorio del sub-sistema ogni azione di governo deve consentire o favorire il raggiungimento dei principali obiettivi di seguito elencati:

- salvaguardia e sviluppo dell'attività agricola;
- controllo delle trasformazioni sul patrimonio edilizio esistente al fine di garantirne la tutela dei caratteri morfotipologici ;
- realizzazione di percorsi e itinerari ambientali, culturali, storico-artistici, didattici, enogastronomici, sostenuti da un'offerta ricettiva qualificata e diversificata;
- integrazione delle attività agricole con idonee pratiche di difesa del suolo, al fine di ridurre i fenomeni erosivi e migliorare le condizioni di stabilità dei versanti, con particolare riferimento ai nuovi impianti viticoli;
- manutenzione e presidio della continuità della rete viaria minore;
- riconoscimento e potenziamento del ruolo di presidio territoriale dei centri aziendali;
- recupero dei nuclei storici e loro rifunzionalizzazione.

---

2. I contenuti di cui al comma 1 del presente articolo sono raccolti nell'elaborato Str02\_var, "Atlante dei Sistemi Territoriali e delle U.T.O.E.", parte integrante delle presenti norme, ed hanno valore prescrittivo nei confronti delle previsioni del R.U., degli strumenti urbanistici di dettaglio, dei piani e dei programmi di settore. In particolare i dimensionamenti massimi indicati nell'elaborato Str02\_var, "Atlante dei Sistemi Territoriali e delle U.T.O.E." assumono valore prescrittivo e cogente.

3. Ferme restando le dotazioni territoriali prescritte per l'intero territorio comunale indicate nella scheda sui *quantitativi di standard urbanistici necessari* contenuto nell'elaborato Str02\_var, "Atlante dei sistemi e delle U.T.O.E.", il R.U. dovrà prevedere dotazioni minime di parcheggio ad uso privato per la sosta stanziale differenziate in funzione delle diverse destinazioni d'uso ed in particolare:

- a. residenza: come indicate nella scheda sui *quantitativi di standard urbanistici necessari* contenuto nell'elaborato Str02\_var, "Atlante dei sistemi e delle U.T.O.E.";
- b. attività industriali e artigianali: 0,80 mq di parcheggio per ogni 1 mq di S.U.L.;
- c. commercio al dettaglio e pubblici esercizi: 1 mq di parcheggio per ogni 10 mc;
- d. commercio all'ingrosso: 0,80 mq di parcheggio per ogni 1 mq di S.U.L.;
- e. attività direzionali: 1 mq di parcheggio ogni 2,50 mq di S.U.L.;
- f. attività turistico-ricettive: 1 mq di parcheggio per ogni 3 mq di S.U.L., garantendo comunque almeno un posto auto effettivo per ogni camera.

Il R.U. dovrà inoltre prevedere il reperimento di dotazioni di parcheggio ad uso privato per la sosta di relazione per i nuovi esercizi commerciali al dettaglio e all'ingrosso

4. E' ammessa la nuova edificazione abitativa rurale.

## TITOLO II – UNITÀ TERRITORIALI ORGANICHE ELEMENTARI

### Art. 73 – Lineamenti generali / individuazione delle U.T.O.E.

1. Le Unità Territoriali Organiche Elementari sono definite sulla base di diversità insediative, funzionali e storico morfologiche, la cui compresenza deve essere regolata attraverso strategie di intervento volte prevalentemente al riordino, riqualificazione ed integrazione degli assetti insediativi. Le U.T.O.E. sono pertanto individuate con riferimento ai centri abitati del territorio comunale in funzione di un loro ruolo di caposaldi di porzioni del territorio stesso. Nella tavola Str01 (scala 1:15.000) sono individuati, con apposito segno grafico, gli areali circostanti tali centri riconosciuti in quanto ambiti sociali e culturali di appartenenza delle comunità locali.

2. Il P.S. individua le seguenti U.T.O.E.:

- a. Radda in Chianti – La Croce
- b. La Villa

3. Per ogni Unità Territoriale Organica Elementare sono definiti:

- gli indirizzi e le prescrizioni per la tutela degli aspetti idrogeologici, agronomici essenziali, ambientali;
- gli obiettivi e le strategie da perseguire;
- le dimensioni massime ammissibili degli insediamenti e delle funzioni;
- le infrastrutture ed i servizi necessari;
- le previsioni del previgente strumento urbanistico fatte salve o poste in salvaguardia;
- la valutazione integrata.

4. I contenuti di cui al comma 3 del presente articolo sono raccolti nell'elaborato Str02\_var, "Atlante dei Sistemi Territoriali e delle U.T.O.E.", parte integrante delle presenti norme, ed hanno valore prescrittivo nei confronti delle previsioni del R.U., degli strumenti urbanistici di dettaglio, dei piani e dei programmi di settore. In particolare i dimensionamenti massimi indicati nell'elaborato Str02\_var, "Atlante dei Sistemi Territoriali e delle U.T.O.E." assumono valore prescrittivo e cogente.

5. Il R.U., con riferimento al proprio arco temporale di validità, è accompagnato da specifica certificazione sulla disponibilità complessiva delle risorse necessarie per i nuovi insediamenti e/o per gli interventi di sostituzione dei tessuti insediativi, attestata dagli enti erogatori dei servizi.

6. Ferme restando le dotazioni territoriali prescritte per l'intero territorio comunale indicate nella scheda sui *quantitativi di standard urbanistici necessari* contenuto nell'elaborato Str02\_var "Atlante dei sistemi e delle U.T.O.E.", il R.U. dovrà prevedere dotazioni minime di parcheggio ad uso privato per la sosta stanziale differenziate in funzione delle diverse destinazioni d'uso ed in particolare:

- a. residenza: come indicate nella scheda sui *quantitativi di standard urbanistici necessari* contenuto nell'elaborato Str02\_var "Atlante dei sistemi e delle U.T.O.E.";

- b. attività industriali e artigianali: 0,80 mq di parcheggio per ogni 1 mq di S.U.L.;
- c. commercio al dettaglio e pubblici esercizi: 1 mq di parcheggio per ogni 10 mc;
- d. commercio all'ingrosso: 0,80 mq di parcheggio per ogni 1 mq di superficie utile lorda S.U.L.;
- e. attività direzionali: 1 mq di parcheggio ogni 2,50 mq di superficie utile lorda S.U.L.;
- f. attività turistico-ricettive: 1 mq di parcheggio per ogni 3 mq di S.U.L., garantendo comunque almeno un posto auto effettivo per ogni camera.

Il R.U. dovrà inoltre prevedere il reperimento di dotazioni di parcheggio ad uso privato per la sosta di relazione per i nuovi esercizi commerciali al dettaglio e all'ingrosso

## **Art. 74 – Strategie progettuali**

1. La disciplina del R.U. persegue strategie volte a:

- conservazione e restauro di plessi insediativi storici;
- riqualificazione di plessi insediativi consolidati;
- riqualificazione ed integrazione di plessi insediativi incoerenti di margine;
- restauro e conservazione storico-paesistica;
- riqualificazione ambientale e/o paesaggistica;
- puntuali interventi di nuova edificazione.

2. La disciplina del R.U. può prevedere ambiti di trasformazione la cui attuazione è inscindibilmente collegata ad opere pubbliche e/o di interesse pubblico, anche esterne all'area di intervento, da realizzarsi a cura ed onere del soggetto attuatore in aggiunta agli standard comunque dovuti.

3. La disciplina del R.U. può prevedere ambiti di trasformazione all'interno dei quali una quota di alloggi non inferiore al 10% della superficie utile totale sia realizzata in favore delle categorie sociali più deboli individuate dall'Amministrazione. A tal fine il R.U. definisce i contenuti degli schemi di convenzione atti a garantire l'adeguatezza dei prezzi di vendita e/o dei canoni di locazione alle finalità sociali perseguite dal P.S.

4. La disciplina del R.U. individua gli ambiti la cui attuazione è soggetta a criteri perequativi, secondo quanto indicato all'art. 80 della presenti norme.

## **Art. 75 – Articolazione interna delle aree urbane**

1. Le formazioni insediative del territorio comunale riconducibili alla caratteristica di centri e nuclei abitati di natura prevalentemente urbana, sono individuate dal P.S., in ragione della loro caratterizzazione storica, morfologica e funzionale come Aree urbane e/o di interesse urbano come definite all'art. 76 delle presenti norme, all'interno delle quali sono riconosciuti i Tessuti storici di cui all'art 77.

2. In attuazione della disciplina di cui agli artt. L2, L3, L4, L5, L6 e L7 del P.T.C. della Provincia di Siena, e con riferimento alla strategie progettuali di cui all'art. 74 delle presenti

norme, il P.S. disciplina le dinamiche evolutive degli insediamenti attraverso i criteri e le prescrizioni contenute nell'elaborato tav. Str02\_var, "Atlante dei Sistemi Territoriali e delle U.T.O.E." avente valore prescrittivo e cogente.

## **Art. 76 – Aree urbane e/o di interesse urbano**

1. Sono le parti del territorio di cui all'art. 46 delle presenti norme, comprendenti gli insediamenti anche molto recenti, nelle quali sono riconoscibili assetti insediativi coerenti che organizzano i rapporti tra edilizia prevalentemente residenziale, sistema degli spazi pubblici, attrezzature e servizi, attività produttive, ambiti di trasformazione per la realizzazione di nuove aree, maglia viaria, nonché le parti degli insediamenti prive di ordinamenti morfologici intenzionali e riconoscibili, incluse parti non edificate interstiziali o marginali, in cui si registrano talora usi incongrui e/o situazioni di degrado localizzato, formando margini incompiuti in cui non risulta completamente definito il rapporto tra insediamenti e territorio aperto. Sono altresì le parti contigue agli insediamenti, prevalentemente inedificate, di norma caratterizzate da formazioni paesaggistiche o ambientali di pregio, o comunque destinate alla tutela dei rapporti tra insediamenti e paesaggio, coerenti con le aree e con la disciplina di cui agli artt. L5 e L8 delle Norme del P.T.C.P. Sono compresi in queste parti anche i plessi insediativi ad impianto preordinato, indipendentemente dall'epoca di costruzione.

2. All'interno di tali parti il R.U. individua le aree e può consentire le seguenti attività o destinazioni:

- residenziale;
- industriale e artigianale;
- commerciale;
- turistico-ricettive;
- ospitalità extralberghiera;
- direzionale;
- pubbliche o di interesse pubblico,
- parcheggio pubblico e/o privato, distributori ed impianti di carburante;
- verde pubblico e/o privato;
- agricola e attività connesse;
- deposito e commercio all'ingrosso;
- artigianali di servizio.

3. Gli interventi disciplinati dal R.U., in coerenza con gli assetti definiti nell'"Atlante dei Sistemi Territoriali e delle U.T.O.E.", e nel rispetto degli artt. L5, L7, L8 delle norme del P.T.C.P., riguardano prevalentemente la riqualificazione degli elementi caratterizzanti della trama fondiaria, degli assetti morfologici e tipologici del tessuto urbanistico-edilizio, della configurazione degli spazi non edificati, anche mediante nuova edificazione di completamento e/o interventi di sostituzione edilizia, il recupero e la riqualificazione ambientale e paesaggistica per le aree in condizioni di degrado, la tutela e la valorizzazione per le parti di pregio, nonché la nuova edificazione, finalizzata a determinare assetti

insediativi coerenti con le strategie definite dal presente P.S., e dall' art. L4 delle Norme del P.T.C.P. e dalla disciplina del P.I.T.. Gli elementi di maggior pregio della tessitura agraria, contenuti in tali parti, dovranno essere salvaguardati in attuazione della disciplina più restrittiva fra quella contenuta nel capo M del P.T.C.P. e quella presente nel presente P.S..

4. Nelle parti di territorio caratterizzate da formazioni paesaggistiche o ambientali di pregio destinate alla tutela dei rapporti tra insediamenti e paesaggio il R.U. comunque esclude la nuova edificazione.

5. Le trasformazioni ammissibili sui singoli organismi edilizi ed aree pertinenziali sono indicate con apposita disciplina dal R.U. sulla base di specifica classificazione del patrimonio edilizio.

6. Il R.U. individua eventuali ambiti che necessitano di azioni coordinate di riqualificazione e/o trasformazione, indicando lo strumento attuativo più idoneo.

7. Il R.U. prevede per le aree per insediamenti industriali e artigianali l'eventuale qualificazione di "aree ecologicamente attrezzate" qualora in possesso dei requisiti definiti dallo stesso R.U.

## **Art. 77 – Tessuti storici**

1. Sono le parti degli insediamenti interne alle aree urbane e/o di interesse urbano, in cui prevale una edificazione di epoca preindustriale (Catasto Generale Toscano, 1822) con parti fino al 1954, che esprimono qualità storiche, artistiche e testimoniali, caratterizzate dalla coerenza generale dell'impianto insediativo nelle sue configurazioni principali relative al rapporto con la trama viaria e con lo spazio pubblico e capaci di definire una forma compiuta del centro abitato.

2. All'interno di tali parti il R.U. può consentire le seguenti attività:

- residenziale;
- direzionale;
- artigianale di servizio;
- commerciale, esclusa la media e la grande distribuzione;
- turistico-ricettive;
- ospitalità extralberghiera;
- agricola ed attività connesse;
- pubbliche o di interesse pubblico;
- parcheggio pubblico e/o privato;
- verde pubblico e/o privato.

3. Le trasformazioni ammissibili sui singoli organismi edilizi ed aree pertinenziali sono indicate con apposita disciplina dal R.U. sulla base di dettagliate schede di classificazione del patrimonio edilizio. Interventi di sostituzione di singoli organismi edilizi sono ammissibili solo sulla base degli elementi conoscitivi risultanti dalle suddette schede.

4. Il R.U. individua gli eventuali ambiti che necessitano di azioni coordinate di recupero e riqualificazione, da assoggettarsi a piano attuativo.

## TITOLO III – DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

### **Art. 78 – Salvaguardie. Disciplina transitoria**

~~1. Fino all'approvazione del R.U., e comunque nel rispetto del termine massimo di tre anni, fatto salvo quanto previsto dal successivo art. 79, è sospesa ogni determinazione sulle istanze per interventi diretti o ricompresi in piani attuativi disciplinati dal vigente P.R.G. e, per quanto riguarda il territorio aperto, dalla variante delle leghe approvata con delibera C.C. n.18 del 19/04/2000 che presentino profili di contrasto con le norme, prescrizioni e criteri valutativi desumibili dal P.S.. Inoltre ed in particolare, in esito ad una prima valutazione ad opera del presente strumento, nelle seguenti aree, come meglio identificate nell'elaborato grafico allegato alle presenti norme:~~

~~a. Sistema dei Monti del Chianti:~~

~~- Sub-sistema dei coltivi delle arenarie:~~

~~—è sospesa, fino all'approvazione dell'atto di governo e comunque per il termine massimo di tre anni, ogni determinazione relativa all'incremento di superficie per l'area di Coltassala di 2509,76 mq S.U.L. previsti dal vigente P.R.G. (come da elaborato Str02, Atlante dei sistemi e delle U.T.O.E.) in quanto in contrasto con le caratteristiche morfologiche del suolo e con il canone di contenimento del suolo.~~

~~b. Sistema del bacino del fiume Pesa:~~

~~—è sospesa, fino all'approvazione dell'atto di governo e comunque per il termine massimo di tre anni, ogni determinazione relativa all'incremento di superficie per l'area industriale di Campomaggio di 3666 mq di S.U.L. (come da elaborato Str02, Atlante dei sistemi e delle U.T.O.E.) previsti dal vigente P.R.G. in quanto il P.S. intende riservare al R.U. ogni determinazione sulla compatibilità della previsione, anche alla luce della più opportuna localizzazione dell'intervento, con riguardo, tra l'altro, alla pericolosità idraulica;~~

~~—è sospesa, fino all'approvazione dell'atto di governo e comunque per il termine massimo di tre anni, ogni determinazione relativa all'incremento di superficie per l'area del Mulino di Radda di 880,91 mq di S.U.L. (come da elaborato Str02, Atlante dei sistemi e delle U.T.O.E.) previsti dal vigente P.R.G. in quanto il P.S. intende riservare al R.U. ogni determinazione sulla compatibilità della previsione, anche alla luce di quanto espresso all'interno dell'elaborato "Contributo valutativo ai sensi degli artt. L8, L9 e Z2 ai fini del P.S.", allegato alla relazione;~~

~~c. — Sistema del crinale di Radda in Chianti:~~

~~—è sospesa, fino all'approvazione dell'atto di governo e comunque per il termine massimo di tre anni, ogni determinazione relativa all'incremento di superficie per l'area di Campassole di 1049,33 mq di S.U.L. (come da elaborato Str02, Atlante dei sistemi e delle U.T.O.E.) previsti dal vigente P.R.G. in quanto il P.S. intende riservare al R.U. ogni determinazione sulla compatibilità dell'incremento di superficie industriale anche con riferimento alle future destinazioni di zona;~~

~~—è sospesa, fino all'approvazione dell'atto di governo e comunque per il termine massimo di tre anni, ogni determinazione relativa all'incremento di superficie per l'area dove insiste lo stabilimento delle ceramiche Rampini di 400 mq di S.U.L. (come da elaborato Str02, Atlante dei sistemi e delle U.T.O.E.) previsti dal vigente P.R.G. in quanto in contrasto con le caratteristiche morfologiche del territorio e con il canone di contenimento del suolo.~~

d. ~~U.T.O.E. Radda — La Croce:~~

~~—è' sospesa, fino all'approvazione dell'atto di governo e comunque per il termine massimo di tre anni, ogni determinazione relativa all'incremento di superficie per l'area industriale La Croce Bassa di 1848,09 mq di S.U.L. previsti dal vigente P.R.G. (come da elaborato Str02, Atlante dei sistemi e delle U.T.O.E.) sull'incremento di superficie con destinazione industriale anche in riferimento alla compatibilità con le prevalenti destinazioni di zona.~~

e. ~~U.T.O.E. La Villa:~~

~~—in attesa dei definitivi assetti che il R.U. intenderà operare nell'area dove insiste lo stabilimento in disuso della La.Ca. è sospesa ogni determinazione, fino all'approvazione dell'atto di governo e comunque per il termine massimo di tre anni, gli interventi eccedenti la manutenzione straordinaria in quanto il P.S. intende riservare al R.U. ogni determinazione sulla compatibilità della previsione anche in funzione di una futura riqualificazione dell'ambito urbano della Villa.~~

~~—è sospesa ogni determinazione fino all'approvazione dell'atto di governo e comunque per il termine massimo di tre anni sulle richieste di intervento diretto per i lotti ancora ineditati del comparto meglio individuato nella tavola relativa all'Area per insediamenti produttivi artigianali di completamento — loc. La Villa nell'elaborato grafico allegato alle presenti norme, in quanto il P.S. intende riservare al R.U. ogni determinazione sulla compatibilità della previsione anche in funzione di una futura riqualificazione dell'ambito urbano della Villa.~~

~~2. Fino all'approvazione del R.U., e comunque nel termine massimo di tre anni, in considerazione della specifica disciplina di tutela che l'atto di governo prescriverà a tutela delle invarianze, è sospesa ogni determinazione sulle istanze e/o denunce concernenti interventi eccedenti le categorie della manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia limitatamente alla categoria individuata dall'art. 79, comma 2, lett. d, n. 1 della L.R. 1/2005 sugli immobili individuati ai sensi dell'art. 12 delle presenti norme.~~

~~3. Fino all'approvazione del R.U., e comunque nel termine massimo di tre anni, al fine di non compromettere gli obiettivi di tutela che il P.S. persegue per il territorio aperto, è sospesa ogni determinazione sulle istanze e/o denunce concernenti interventi eccedenti la categoria della ristrutturazione edilizia definita dall'art. 79 comma 2 lettera d) n. 1 della L.R. 1/2005 sul patrimonio edilizio esistente ricadente nel territorio rurale come definito dall'art. 34 delle presenti norme.~~

~~4. Nelle more di approvazione del R.U., al fine di non compromettere gli obiettivi del P.S., è sospesa ogni determinazione sulle istanze di permesso di costruire e/o per le denunce di inizio attività relative a nuove edificazioni, frazionamenti di preesistenti unità o~~

~~mutamenti di destinazione d'uso, anche qualora previsti da piani attuativi, ove carenti delle seguenti superfici minime:~~

- ~~- nelle aree urbane come definite dall'art. 46: S.U.L. minima per ogni unità abitativa pari a 50 mq;~~
- ~~- nel territorio rurale come definite dall'art. 31: S.U.L. minima per ogni unità abitativa pari a 70 mq.~~

~~5. Nelle more di approvazione del R.U., al fine di non compromettere gli obiettivi del P.S., ed in particolare l'efficacia del dimensionamento massimo disciplinato all'art. 6 delle presenti norme ai fini della quantificazione dell'incremento massimo sostenibile di nuovi residenti si attribuisce la seguente equivalenza:~~

- ~~- nelle aree urbane, come definite dall'art. 46 delle presenti norme, 50 mq di S.U.L. conseguente a nuova edificazione ovvero ad interventi comportanti mutamento in residenziale di pregressa destinazione non residenziale, equivalgono ad un abitante (50 mq di S.U.L. = 1 abitante);~~
- ~~- nel territorio rurale, come definito dall'art. 31 delle presenti norme, 70 mq di S.U.L. conseguente a nuova edificazione ovvero ad interventi comportanti mutamento in residenziale di pregressa destinazione non residenziale, equivalgono ad un abitante (70 mq di S.U.L. = 1 abitante).~~

~~6. Fino all'approvazione del R.U. è sospesa ogni determinazione sugli interventi ricompresi in aree la cui pericolosità e fattibilità geomorfologica ed idraulica riconosciuta nelle tavole del P.S. risulti, anche in contrasto con pregresse classificazioni e perimetrazioni del vigente P.R.G., in classe 4, fatti salvi i procedimenti di riclassificazione ove consentiti dal Piano di Assetto Idrogeologico fiumi Arno e Ombrone e comunque a condizione che siano preventivamente o contestualmente poste in essere opere di messa in sicurezza per il superamento delle condizioni di pericolosità.~~

~~7. In attesa dell'allineamento dello strumento operativo al piano di settore regionale e/o provinciale P.A.E.R.P. è sospesa ogni determinazione sulle richieste di autorizzazione alla coltivazione della cava in località Caparsa qualora concernenti aree esterne od ulteriori all'attuale piano di coltivazione.~~

~~8. Nelle more di approvazione del R.U., e comunque nel termine massimo di tre anni, è sospesa ogni determinazione sulle proposte di piano attuativo non adottate alla data di adozione del presente P.S., ove carenti di una dotazione di standard urbanistici pari a 24 mq/abitante, quale parametro complessivo minimo di riferimento, anche alla luce del livello qualitativo e quantitativo già conseguito nel territorio comunale.~~

~~Tale quantità discende da:~~

- ~~- opportunità di trasformare le eventuali eccedenze quantitative rispetto ai minimi fissati dalla normativa statale in miglioramento e diversificazione qualitativa;~~
- ~~- necessità di aumentare le dotazioni relative a funzioni amplificate dai comportamenti sociali recenti come i servizi alla collettività (ed in particolare alla popolazione anziana ed ai giovani) le attrezzature sportive ed il tempo libero.~~

~~Le articolazioni quantitative di riferimento assunte sono:~~

- ~~- verde pubblico ————— 12,5 mq/ab~~

- ~~parcheggi pubblici~~ ~~3,5 mq/ab~~
- ~~attrezzature scolastiche~~ ~~4,5 mq/ab~~
- ~~attrezzature collettive~~ ~~3,5 mq/ab~~

~~9. Nelle more di adozione del R.U. nelle aree di pertinenza di cui all'art. 24 delle presenti norme si applica direttamente la disciplina di tutela e di valorizzazione di cui all'art. L9 dello strumento della pianificazione provinciale.~~

10. Nelle more di adozione del R.U. l'individuazione delle emergenze del paesaggio agrario è desumibile direttamente dalla tavola P05 dello strumento della pianificazione provinciale. La tavola Agr06 riveste efficacia di quadro conoscitivo.

1. Nelle more dell'adeguamento del Piano strutturale alla disciplina del PIT/PPR e della LR 65/2015 è da ritenersi superato l'elaborato Vi02N e Vi02S, Carta dei vincoli di tutela, per i cui contenuti si rimanda ai relativi elaborati del Piano Paesaggistico.

### **~~Art. 79 – Salvaguardie: aree sottoposte a strumenti urbanistici di dettaglio~~**

~~1. Salvo quanto previsto al successivo comma 2, possono trovare attuazione le previsioni degli strumenti urbanistici attuativi proposti, adottati od approvati alla data di adozione del presente P.S., previsti dal vigente P.R.G.C., la cui valutazione integrata, è contenuta, ai sensi dell'art. 36 comma 1 lett. b) delle N.T.A. del P.I.T. nell'elaborato Rel02. Il dimensionamento del R.U. terrà conto delle dotazioni conseguenti all'attuazione degli interventi ricompresi in piani attuativi ad oggi adottati, approvati o i cui lavori non sono ultimati alla data di adozione del P.S..~~

~~2. Nelle more di adozione del R.U. possono essere proposti P.A.P.M.A.A. con valore di piano attuativo e/o varianti a P.A.P.M.A.A. con valore di piano attuativo già approvati la cui coerenza sia accertata ai sensi dell'art. 36 comma 1 lett. b) del P.I.T. secondo i criteri valutativi desumibili dallo stesso P.S..~~

~~3. Nelle more di approvazione del R.U. possono essere proposti P.A.P.M.A.A. non aventi valore di piano attuativo ai sensi dell'art. 9, comma 11, lett. e) NTA per i quali deve essere verificata la coerenza al P.S..~~

### **Art. 80 – Perequazione urbanistica e compensazione**

1. Per le aree di trasformazione complessa il R.U., e/o gli eventuali piani complessi di intervento, individuano quali modalità preferenziale di attuazione criteri perequativi e compensativi ai sensi dell'art. 60 della L.R. n. 1/2005, dell'art. 16 del Regolamento di attuazione delle disposizioni del Titolo V della L.R. n. 1/2005 e dell'art. 15 della L.R. n. 30/2005.

Sono individuati gli ambiti urbani o territoriali soggetti alla disciplina della perequazione urbanistica con il R.U. o con i piani complessi di intervento, nel rispetto degli indirizzi dettati dal P.S..

## **~~ALLEGATI GRAFICI ALL'ART. 78 – LOCALIZZAZIONE AREE POSTE IN SALVAGUADIA~~**

- ~~1. Art.78 – c.1 – lett.a – Coltassala~~
- ~~2. Art.78 – c.1 – lett.b – puntoprimo – Campomaggio~~
- ~~3. Art.78 – c.1 – lett.b – puntosecondo – Molino di Radda~~
- ~~4. Art.78 – c.1 – lett.c – puntoprimo – Campassole~~
- ~~5. Art.78 – c.1 – lett.d – La Croce Bassa~~
- ~~6. Art.78 – c.1 – lett.e – puntoprimo – Area La.Ca.~~
- ~~7. Art.78 – c.1 – lett.e – puntosecondo – Area per insediamenti produttivi artigianali di completamento loc. La Villa~~