



## COMUNE DI RADDA IN CHIANTI

(Provincia di Siena)



# PIANO OPERATIVO COMUNALE

(ai sensi dell'art. 95 della L.R. 65/14)

**Sindaco**

Pier Paolo Mugnaini

**Responsabile Unico del Procedimento**

Arch. Fausto Bulleri

**Assessore all'urbanistica**

Daniele Barbucci

**Garante dell'informazione e partecipazione**

Veronica Gorga

### GRUPPO DI PROGETTAZIONE

**Urbanistica e Paesaggio**

**Architetti Associati Ciampa**

Arch. Mauro Ciampa - capogruppo

Arch. Chiara Ciampa

Arch. Giovanni Giusti

*restituzione ed elaborazione cartografica*

Pianificatore Junior. Anita Pieroni

**VAS - Vinca**

Dott. Agr. Elisabetta Norci

Stefano Calloni

**Studi Geologici**

Geol. Duccio Losi

Geol. Duccio Notari

**Studi Idraulici**

Ing. Giacomo Gazzini

**Studi Archeologici**

Dott. Andrea Biondi

**Consulenza Giuridica/legale**

Avv. Giacomo Muraca

## NTA – Norme Tecniche di Attuazione

*Controdeduzioni*

# Sommario

<b>TITOLO I – NORME GENERALI</b> .....	4
Art.1 – Finalità e contenuti del Piano Operativo .....	4
Art. 2 - Validità ed operatività del Piano Operativo .....	4
Art. 3 - Strumenti di attuazione del Piano Operativo .....	5
Art. 4 - Elaborati del Piano Operativo .....	5
<b>TITOLO II – STRUTTURA E ARTICOLAZIONE DEL PIANO OPERATIVO</b> .....	7
Art. 5 - Articolazione del Piano Operativo in relazione al Piano Strutturale Intercomunale.....	7
Art. 6 – Patrimonio Territoriale ed Invarianti Strutturali .....	7
Art. 7 – Unità Territoriali Organiche Elementari.....	8
Art. 8 –Dimensionamento del PO.....	8
<b>TITOLO III - DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI URBANISTICI ED EDILIZI</b> .....	11
Art. 9 – Disciplina generale degli interventi urbanistici ed edilizi.....	11
Art. 10 – Interventi di conservazione del patrimonio edilizio esistente .....	14
Art. 11 – Interventi di trasformazione .....	16
Art. 12 – Modalità di attuazione degli interventi .....	18
<b>TITOLO IV – DISCIPLINA PER LA GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI</b> .....	21
<b>Capo I – Disposizioni generali</b> .....	21
Art. 13 – Disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti .....	21
Art. 14 –Classificazione del patrimonio edilizio esistente .....	21
Art. 15 - Criteri ed indirizzi per gli interventi sul patrimonio edilizio di valore storico architettonico e testimoniale .....	24
Art. 16 – Qualità e sostenibilità degli insediamenti .....	26
<b>Capo II - <del>Struttura</del> Invariante Strutturale idro-geomorfologica</b> .....	29
Art 17 - <del>Struttura</del> Invariante Strutturale idro-geomorfologica del patrimonio territoriale .....	29
<b>CAPO III - <del>Struttura</del> Invariante Strutturale ecosistemica</b> .....	31
Art. 18 – <del>Struttura</del> Invariante Strutturale ecosistemica del patrimonio territoriale.....	31
<b>Capo IV – <del>Struttura</del> Invariante Strutturale Insediativa</b> .....	34
Art. 19 – <del>Struttura</del> Invariante Strutturale insediativa del patrimonio territoriale .....	34
Art. 20 – Tessuto storico compatto e tessuto consolidato .....	35
Art. 21 – Tessuto insediativo di formazione recente e tessuto insediativo di margine .....	37
Art. 22 – Tessuto a prevalente carattere produttivo .....	41
Art. 23 –Servizi ed attrezzature di interesse comune .....	42
Art. 24 – Verde privato di valenza paesaggistica- ecologica .....	44

Art. 25 – Viabilità, infrastrutture ed impianti tecnologici .....	44
Art. 26 – Impianti di distribuzione carburante e ricarica automezzi elettrici .....	47
<b>CAPO V - <del>Struttura</del> Invariante Strutturale agro-forestale .....</b>	<b>48</b>
Art. 27 – <del>Struttura</del> Invariante Strutturale agro-forestale del patrimonio territoriale .....	48
Art. 28 – Disciplina del Territorio Rurale.....	48
Art. 29 – Nuclei rurali.....	50
Art. 30 – Nuclei storici.....	51
Art. 31 - Ambiti di pertinenza dei nuclei storici .....	51
Art. 32 – Ambiti periurbani.....	52
Art. 33 – Pertinenze Aree di pertinenza dei Beni Storico Architettonici <del>Storici Ambientali</del> (BSA) e degli Aggregati (centri minori, aggregati e nuclei del sistema insediativo provinciale):.....	53
Art. 34 – Disciplina del patrimonio edilizio esistente in territorio rurale .....	61
Art. 35 – Disciplina degli spazi esterni e pertinenziali .....	63
Art. 36 – Mutamento della destinazione d’uso degli edifici .....	67
Art. 37 - Installazione di manufatti temporanei e di ulteriori manufatti ad uso agricolo in assenza di programma aziendale.....	68
Art. 38 - Interventi di nuova edificazione mediante programma aziendale.....	69
Art. 39 – Programma Aziendale.....	72
Art. 40 - Manufatti per attività agricola amatoriale, e per ricovero di animali domestici e per esigenze venatorie .....	74
<b>Capo VI - Disciplina paesaggistica .....</b>	<b>78</b>
Art. 41 – Immobili ed aree di notevole interesse pubblico ai sensi art. 136 D. Lgs 42/04 .....	78
Art. 42 – Aree tutelate per legge ai sensi art. 142 D.lgs. 42/04.....	85
Art. 43 – Indirizzi e prescrizioni di tutela, di valorizzazione e riqualificazione paesaggistica del territorio rurale.....	88
<b>Capo VII - Vincoli sovraordinati e zone di rispetto .....</b>	<b>91</b>
Art. 44– Vincoli sovraordinati e zone di rispetto .....	91
<b>Capo VIII – Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni .....</b>	<b>93</b>
Art. 45 –Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni.....	93
<b>TITOLO V – DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI, INFRASTRUTTURALI, EDILIZI DEL TERRITORIO.....</b>	<b>96</b>
<b>Capo I – Disposizioni generali.....</b>	<b>96</b>
Art. 46 – Efficacia delle previsioni relative ad interventi di trasformazione .....	96
<b>Capo II – Interventi per la riqualificazione urbana e territoriale .....</b>	<b>96</b>
Art. 47 – Interventi di recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente .....	96
Art. 48 – Interventi di trasformazione interni al territorio urbanizzato .....	97

<b>Art. 49 – Interventi di trasformazione esterni al territorio urbanizzato</b> .....	98
<b>Capo III – Interventi per la città pubblica</b> .....	99
<b>Art. 50 –Standard urbanistici, infrastrutture e servizi di interesse pubblico</b> .....	99
<b>Art. 51 - Edilizia residenziale sociale</b> .....	101
<b>Art. 52 – Beni sottoposti a vincolo espropriativo</b> .....	101
<b>TITOLO VII - CONDIZIONI ALLE TRASFORMAZIONI</b> .....	102
<b>Art. 53 – Misure di mitigazione e prescrizioni derivanti da VAS e da VINCA</b> .....	102
<b>Art. 54 – Fattibilità geologica degli interventi</b> .....	111
<b>Art. 55 – Fattibilità idraulica in relazione al rischio alluvioni</b> .....	120
<b>TITOLO VIII - SALVAGUARDIE E DISPOSIZIONI FINALI</b> .....	129
<b>Art. 56 – Norme di salvaguardia e disposizioni finali</b> .....	129

## TITOLO I – NORME GENERALI

### Art.1 – Finalità e contenuti del Piano Operativo

1. Il Piano Operativo (PO), redatto ai sensi delle disposizioni dell'art. 95 della L.R. 65/14, disciplina l'attività urbanistica ed edilizia per l'intero territorio comunale, in conformità al Piano Strutturale Intercomunale (PSI) approvato con DCC n. n°40 del 15/12/2023, nel rispetto del PIT (Piano di Indirizzo Territoriale) con valenza di Piano Paesaggistico approvato con DCR n°37 del 27/03/2015, nonché del vigente PTC di Siena.

### Art. 2 - Validità ed operatività del Piano Operativo

1. Il Piano Operativo si compone di due parti:
  - a) **La disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti**, di cui al comma 2 art. 95 della L.R. 65/14, valida a tempo indeterminato.
  - b) **La disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio**, di cui al comma 3 art. 95 della L.R. 65/14, con valenza quinquennale.
2. Le previsioni di cui alla lettera b) del precedente comma sono dimensionate sulla base del quadro previsionale strategico per i cinque anni successivi alla loro approvazione; alla scadenza del quinquennio dall'approvazione del PO o dalla modifica che li contempla, le previsioni perdono efficacia ai sensi dei commi 9, 10, 11, 12 e 13 dell'art. 95 della L.R. 65/14. I dimensionamenti relativi alle previsioni, di cui è decaduta l'efficacia, rientrano nei quantitativi residui del PSI, disponibili per la definizione del successivo quadro strategico quinquennale.
3. Alla scadenza di ogni quinquennio dall'approvazione del Piano Operativo, l'Amministrazione Comunale approva una relazione di monitoraggio sull'effettiva attuazione delle previsioni ai sensi dell'articolo 95 comma 14 della L.R. n. 65/2014. La relazione documenta, rispetto al quadro strategico quinquennale, i dimensionamenti prelevati dal PSI in riferimento alle UTOE, evidenziando altresì il saldo residuo per ogni UTOE rispetto al dimensionamento complessivo del Piano Strutturale Intercomunale e verificando il rispetto delle dotazioni minime di standard urbanistici.
4. In presenza di eventuali contraddizioni o difformità tra i diversi elaborati cartografici del Piano Operativo, dovranno ritenersi valide le indicazioni contenute negli elaborati a scala di maggiore dettaglio (per es. 1:2000 invece che 1:5000). Nel caso in cui vi siano discrepanze tra gli elaborati cartografici e normativi, questi ultimi saranno prevalenti. Nel caso di discrepanze tra disposizioni delle Schede Norma e le Norme Tecniche di Attuazione, sono prevalenti le prime in relazione al loro carattere specifico.
5. L'Amministrazione Comunale, anche a seguito di segnalazione dei cittadini al Garante dell'informazione e della partecipazione, potrà in ogni tempo aggiornare il Quadro Conoscitivo e/o procedere alla correzione di errori materiali con le procedure di cui all'art. 21 della L.R. 65/14.
6. Le disposizioni del Piano Operativo prevalgono, qualora in contrasto, sulle disposizioni dei regolamenti comunali vigenti.
7. L'Amministrazione Comunale può esercitare i poteri di deroga al Piano Operativo nei casi previsti dall'art. 97 della L.R. 65/14.

### Art. 3 - Strumenti di attuazione del Piano Operativo

1. Le previsioni del Piano Operativo si attuano attraverso i seguenti strumenti:
  - a) *Piani Attuativi*, di cui all'art. 107 della L.R. 65/2014;
  - b) *Progetti Unitari Convenzionati*, di cui all'art. 121 della L.R. 65/2014;
  - c) *Interventi di rigenerazione urbana*, di cui all'art. 125 della LR 65/14;
  - d) *Interventi edilizi diretti* nel rispetto delle modalità previste dal presente PO e dagli artt. 134, 135, **135bis<sup>1</sup>** e 136 della L.R. 65/14;
  - e) *Progetti esecutivi di opere pubbliche*.
2. Si rinvia al Titolo III delle presenti Norme per la disciplina dettagliata dei diversi strumenti di attuazione.

### Art. 4 - Elaborati del Piano Operativo

1. Il Piano Operativo è costituito dai seguenti elaborati:

#### **A - Quadro conoscitivo a supporto del Piano Operativo:**

- ***Analisi storico-archeologica:***
  - Relazione archeologica
  - Siti di interesse storico archeologico - Schede
- ***Analisi patrimonio edilizio esistente*** (da Regolamento Urbanistico):
  - Elaborato I - Schede conoscitive degli edifici e manufatti di valore storico, architettonico e testimoniale – PATRIMONIO URBANO e PRODUTTIVO
  - Elaborato II – Schede conoscitive degli edifici e manufatti di valore storico, architettonico testimoniale – PATRIMONIO RURALE
  - Tav. QC02N - Inquadramento delle tavolette della schedatura del patrimonio edilizio esistente
  - Tav. QC02S - Inquadramento delle tavolette della schedatura del patrimonio edilizio esistente
  - QC2a - Tavolette della schedatura del patrimonio edilizio esistente
- ***Analisi patrimonio edilizio esistente – aggiornamento e integrazione 2023:***
  - Elaborato III – Schede conoscitive degli edifici e manufatti di valore storico, architettonico e testimoniale – TERRITORIO RURALE - Aggiornamento e integrazione 2023
- ***Elaborati grafici in scala 1:10.000:***
  - Tav. QC1a\_nord - Quadro dei vincoli sovraordinati
  - Tav. QC1b\_sud - Quadro dei vincoli sovraordinati
  - Tav. QC2a\_nord - Carta del Rischio e del potenziale archeologico
  - Tav. QC2b\_sud - Carta del Rischio e del potenziale archeologico
  - Tav. QC3a\_nord - Carta dei siti di interesse storico-archeologico per epoca storica
  - Tav. QC3b\_sud - Carta dei siti di interesse storico-archeologico per epoca storica

#### **B - Progetto di Piano Operativo:**

- Relazione generale

---

<sup>1</sup> Oss.31 Prot. 2338 del 5/4/24 Ufficio Tecnico Comunale

- Norme Tecniche di Attuazione
- Allegato I alle NTA - Regesto dei fabbricati in TU
- Allegato II alle NTA - Regesto dei fabbricati in TR
- Allegato III alle NTA - Schede Norma
- **Allegato IV alle NTA – Programma per l’Eliminazione delle Barriere Architettoniche (PEBA)**<sup>2</sup>
- Documento di conformità al PIT-PPR
- Tav. 1 - Sintesi delle previsioni in scala 1:5.000, articolata in:
  - Tav. 1a- Quadrante I
  - Tav. 1b- Quadrante II
  - Tav. 1c- Quadrante III
  - Tav. 1d- Quadrante IV
- Tav. 2 - Territorio Urbanizzato in scala 1:2000

#### **Valutazione Ambientale Strategica (VAS):**

- Rapporto Ambientale
- RA - Sintesi non tecnica
- Studio di Incidenza
- VAS\_1 “Emergenze - Fragilità Ambientali - Carta di Sintesi”;
- VAS\_2 “Sovrapposizione tra Carta di sintesi VAS\_1 e previsioni di P.O.”.

#### **Studi geologici ed idraulici di supporto alla pianificazione**

- I1 - Carta delle Aree Ed Elementi Esposti A Fenomeni Alluvionali
- G1 - Carta delle Aree Ed Elementi Esposti A Fenomeni Geologici
- G2 - Carta della Pericolosità Sismica Locale
- G3 - Carta della Vulnerabilità Sismica (Livello 1)
- G4 - Carta della Esposizione Sismica (Livello 1)
- G5 - Carta delle Aree A Rischio Sismico (Livello 1)
- G6 - ~~Carta della Pericolosità Sismica di Base (Livello 1)~~ Carta della pericolosità sismica (livello 2)<sup>3</sup>
- **G7-Carta geomorfologica**<sup>4</sup>

---

<sup>2</sup> Oss. 30 prot. 2335 del 04-04-2024\_Regione Toscana\_Settore DIREZIONE URBANISTICA E SOSTENIBILITÀ  
Settore Sistema Informativo e Pianificazione del territorio

<sup>3</sup> Contributo Genio Civile

<sup>4</sup> Contributo Genio Civile

## TITOLO II – STRUTTURA E ARTICOLAZIONE DEL PIANO OPERATIVO

### Art. 5 - Articolazione del Piano Operativo in relazione al Piano Strutturale Intercomunale

1. Il Piano Operativo disciplina le trasformazioni del territorio comunale in coerenza con i contenuti statutari e strategici del Piano Strutturale Intercomunale approvato con DCC n. 40 del 15/12/2023 ai sensi dell'art. 93 della L.R. 65/14 e conformato al PIT-PPR con le procedure di cui all'art. 21 della relativa Disciplina di Piano.
2. Il Piano Operativo, in coerenza con il Piano Strutturale Intercomunale e nel rispetto della L.R. 65/14, individua:
  - il territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 4 della L.R. 65/14;
  - le ipotesi di trasformazione al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato che comportano impegno di suolo non edificato subordinate a Conferenza di Copianificazione ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/14;
  - i nuclei rurali ai sensi dell'art. 65 della L.R. 65/14;
  - i nuclei storici ed i relativi ambiti di pertinenza ai sensi dell'art. 66 della L.R. 65/14;
  - gli ambiti periurbani ai sensi dell'art. 67 della L.R. 65/14;;
  - le pertinenze degli aggregati e dei beni storico architettonici ai sensi del P.T.C.P. (artt. 13.13 e 13.14);
  - il patrimonio territoriale con le relative Invarianti Strutturali.

### Art. 6 – Patrimonio Territoriale ed Invarianti Strutturali

1. Il Piano Strutturale Intercomunale individua il **Patrimonio Territoriale** in relazione all'articolazione di cui all'Art. 3 comma 2 della L.R. 65/14, in coerenza e in riferimento ai contenuti ed alle indicazioni del Piano d'Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico approvato con DCR 37/2015. Il Patrimonio Territoriale è così articolato:
  - la **struttura idro-geomorfologica**, di cui al successivo art. 17, che comprende i caratteri geologici, morfologici, pedologici, idrologici e idraulici;
  - la **struttura ecosistemica**, di cui al successivo art. 18, che comprende le risorse naturali aria, acqua, suolo ed ecosistemi della fauna e della flora;
  - la **struttura insediativa**, di cui al successivo art. 19, che comprende città e insediamenti minori, sistemi infrastrutturali, artigianali, industriali e tecnologici;
  - la **struttura agro-forestale**, di cui al successivo art. 27, che comprende boschi, pascoli, campi e relative sistemazioni nonché i manufatti dell'edilizia rurale.Il patrimonio territoriale come definito al comma **1-2<sup>5</sup>** comprende altresì il patrimonio culturale costituito dai beni culturali e paesaggistici, di cui all'articolo 2 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137), di seguito indicato come "Codice", e il paesaggio così come definito all'articolo 131 del Codice.
2. In coerenza con l'art. 4 della L.R.65/14, il Piano Strutturale Intercomunale associa ad ogni componente del patrimonio territoriale, di cui al precedente comma, le relative Invarianti Strutturali, intese come i caratteri specifici, i principi generativi ed il sistema di regole rivolte ad assicurare la tutela e la

---

<sup>5</sup> Oss.31 Prot. 2338 del 5/4/24 Ufficio Tecnico Comunale

riproduzione delle componenti identitarie qualificative del patrimonio territoriale, con particolare riferimento a:

- a) gli aspetti morfotipologici e paesaggistici del patrimonio territoriale;
- b) le relazioni tra gli elementi costitutivi del patrimonio territoriale;
- c) le regole generative, di utilizzazione, di manutenzione e di trasformazione del patrimonio territoriale che ne assicurano la persistenza.

L'individuazione delle invarianti strutturali riguarda l'intero territorio comprese le sue parti degradate. Le invarianti strutturali non corrispondono necessariamente a un vincolo di non modificabilità del bene, ma sono rivolte a definirne le condizioni di trasformabilità per la tutela e la valorizzazione (invarianti prestazionali).

3. La disciplina relativa alle componenti del patrimonio territoriale ed alle relative invarianti è contenuta ai Titoli IV e V delle presenti norme.
4. La disciplina dei Beni Paesaggistici tutelati ai sensi del D.Lgs 42/2004 è contenuta al Titolo IV Capo VI delle presenti norme.

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

1. Il Piano Strutturale Intercomunale definisce la **strategia dello sviluppo sostenibile** attraverso l'individuazione di specifiche **UTOE** (Unità Territoriali Organiche Elementari), corrispondenti ad ambiti riconoscibili del territorio comunale, caratterizzati da omogeneità morfologica, insediativa, paesaggistica, all'interno dei quali deve essere assicurata un'equilibrata distribuzione delle dotazioni di standard e servizi necessarie a garantire la qualità socio-territoriale. Gli indirizzi e le azioni previste nelle UTOE nonché il relativo dimensionamento delle funzioni e dei servizi, costituiscono, unitamente alle indicazioni programmatiche di cui all'elaborato *ATL\_Atlante delle UTOE*, la componente di strategia territoriale del Piano Strutturale Intercomunale, a cui il PO deve conformarsi.
2. Il Piano Strutturale Intercomunale individua per il territorio del Comune di Radda in Chianti le seguenti UTOE:
  - **UTOE 1 – I rilievi ripidi delle arenarie della Val di Pesa**
  - **UTOE 2 – Le colline drenanti calcaree - Sub-UTOE 2b – della Valle dell'Arbia**

Per ogni UTOE il PSI detta obiettivi ed azioni specifiche, dimensionamento massimo delle trasformazioni, standard urbanistici nonché i riferimenti statutari e le condizioni alle trasformazioni derivanti dalle analisi ambientali.

### **Art. 8 – Dimensionamento del PO**

1. Il Piano Operativo, in coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi del Piano Strutturale Intercomunale, definisce il dimensionamento delle previsioni relative al quadro strategico quinquennale di cui all'art. 95 comma 8 della L.R. 65/14.
2. In coerenza con l'art. 5 del DPGR 32/R/2017, il bilancio delle trasformazioni rispetto al dimensionamento di P.S. viene effettuato all'interno del territorio urbanizzato in rapporto alle previsioni di trasformazione di nuova edificazione e di trasformazione urbana sul patrimonio edilizio esistente da realizzarsi attraverso Piani Attuativi, Puc e interventi di rigenerazione urbana ai sensi art. 125 L.R. 65/14. Le previsioni all'esterno del territorio urbanizzato introdotte attraverso la conferenza di copianificazione

di cui all'art. 25 L.R. 65/14 sono computate separatamente rispetto alle dimensioni massime sostenibili di PS.

3. Per le finalità di cui al precedente comma 2, l'Amministrazione Comunale effettua il monitoraggio degli interventi di trasformazione, dando atto in sede di approvazione degli stessi della loro coerenza con il dimensionamento complessivo di PO tenendo conto della specifica articolazione territoriale e funzionale. In tale monitoraggio dovranno essere computati anche gli interventi di nuova edificazione di cui al comma 3 lettera d) dell'art. 95 L.R. 65/14.

4. Attraverso gli atti di monitoraggio di cui all'art. 2 delle presenti Norme, l'Amministrazione Comunale evidenzia il saldo residuo rispetto al dimensionamento quinquennale disponibile e l'eventuale necessità di procedere a varianti agli strumenti di pianificazione, fermo restando il rispetto del dimensionamento massimo sostenibile di Piano Strutturale Intercomunale.

5. Gli interventi previsti da Piani Attuativi convenzionati precedentemente all'adozione del presente PO, **così come i PdC convenzionati precedentemente all'adozione del presente PO** si attuano nel rispetto dei parametri urbanistici definiti dagli stessi Piani Attuativi, entro il termine di validità dei Piani Attuativi/**e delle relative convenzioni**<sup>6</sup>.

6. il Piano Operativo, nel rispetto della disciplina del PSI, riserva per **gli interventi soggetti a Piano attuativo, comunque denominati**<sup>7</sup>, una quota da destinarsi a edilizia residenziale sociale come previsto all'art. 63 della LR 65/2014, in misura non inferiore al 30% della SE prevista per la nuova edificazione e del 15% della SE prevista nel riuso per interventi non inferiori a mq. 500 totali. Il Piano Operativo disciplina gli interventi per la realizzazione di edilizia sociale all'art. 51 delle presenti norme.

7. Il PO, **in conformità al Piano Strutturale Intercomunale**, non prevede la realizzazione **di medie di grandi** strutture di vendita ai sensi L.R. 62/18 **nel territorio comunale. In funzione delle caratteristiche del tessuto insediativo e della rete infrastrutturale, all'esterno del territorio urbanizzato non sono ammesse nuove medie strutture di vendita, mentre nel territorio urbanizzato sono ammesse nuove medie strutture di vendita fino alla superficie massima di mq. 400, nel rispetto delle destinazioni di zona**<sup>8</sup>.

8. Sono riportate di seguito le tabelle riepilogative delle trasformazioni previste, ed il relativo raffronto con le previsioni di Piano Strutturale Intercomunale. Si evidenzia che per l'UTOE 2a il PO non individua previsioni da computare nel dimensionamento di PS ai sensi dell'art. 5 del DPGR 32/R/2017.

---

<sup>6</sup> Oss.31 Prot. 2338 del 5/4/24 Ufficio Tecnico Comunale

<sup>7</sup> Oss.31 Prot. 2338 del 5/4/24 Ufficio Tecnico Comunale

<sup>8</sup> Oss.31 Prot. 2338 del 5/4/24 Ufficio Tecnico Comunale

**PIANO OPERATIVO - PREVISIONI QUINQUENNALI PER UTOE – Riepilogo UTOE 1<sup>9</sup>**

**PREVISIONI INTERNE AL TERRITORIO URBANIZZATO**

<b>UTOE 1</b>	<b>residenziale</b>		<b>industriale - artigianale</b>		<b>commerciale</b>		<b>direzionale e di servizio</b>		<b>turistico ricettivo</b>	
<b>Comparto</b>	<b>nuova ed.</b>	<b>riuso</b>	<b>nuova ed.</b>	<b>riuso</b>	<b>nuova ed.</b>	<b>riuso</b>	<b>nuova ed.</b>	<b>riuso</b>	<b>nuova ed.</b>	<b>riuso</b>
<b>R 1</b>							800			
<b>V 1</b>	4500									
<b>V 2</b>	150		350							
<b>TOTALE</b>	<b>4650</b>		<b>350</b>				<b>800</b>			

**PREVISIONI ESTERNE AL TERRITORIO URBANIZZATO**

<b>UTOE 1</b>	<b>residenziale</b>		<b>industriale - artigianale</b>		<b>commerciale</b>		<b>direzionale e di servizio</b>		<b>turistico ricettivo</b>	
<b>Polarità</b>	<b>nuova ed.</b>	<b>riuso</b>	<b>nuova ed.</b>	<b>riuso</b>	<b>nuova ed.</b>	<b>riuso</b>	<b>nuova ed.</b>	<b>riuso</b>	<b>nuova ed.</b>	<b>riuso</b>
<b>C1_ ampliamento produttivo</b>			500							
<b>P1_ Campomaggio</b>									800	
<b>P2_ Mulino Radda</b>										1000
<b>TOTALE</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>500</b>						<b>800</b>	<b>1000</b>

**RAFFRONTO PSI -PO PER UTOE E CATEGORIE FUNZIONALI**

<b>UTOE 1 _I rilievi ripidi delle arenarie della Val di Pesa</b>	<b>RESIDENZIALE (mq)</b>					<b>INDUSTRIALE - ARTIGIANALE (mq)</b>				<b>COMMERCIALE (mq)</b>				<b>DIREZIONALE E DI SERVIZIO (mq)</b>				<b>TURISTICO RICETTIVO (mq)</b>				
	<b>PSI</b>		<b>PO</b>		<b>Ab. Previsti*</b>	<b>PSI</b>		<b>PO</b>		<b>PSI</b>		<b>PO</b>		<b>PSI</b>		<b>PO</b>		<b>PSI</b>		<b>PO</b>		
	<b>nuovo</b>	<b>riuso</b>	<b>nuovo</b>	<b>riuso</b>		<b>nuovo</b>	<b>riuso</b>	<b>nuovo</b>	<b>riuso</b>	<b>nuovo</b>	<b>riuso</b>	<b>nuovo</b>	<b>riuso</b>	<b>nuovo</b>	<b>riuso</b>	<b>nuovo</b>	<b>riuso</b>	<b>nuovo</b>	<b>riuso</b>	<b>nuovo</b>	<b>riuso</b>	
Radda in Chianti																	800					
La Villa			4650			137			350													
Volpaia	6 200	260			190		800	1 500			700	200			800	500			800	800		
Selvole																						
Lucarelli																						
La Croce																						
<b>TOTALE</b>	<b>6 200</b>	<b>260</b>	<b>4 650</b>	<b>0</b>	<b>190</b>	<b>137</b>	<b>800</b>	<b>1 500</b>	<b>350</b>	<b>0</b>	<b>700</b>	<b>200</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>800</b>	<b>500</b>	<b>800</b>	<b>0</b>	<b>800</b>	<b>800</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

\*Parametro di PSI 34 mq/ab SE

<sup>9</sup> Il PO non contiene nuove previsioni per l'UTOE 2b

## TITOLO III - DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI URBANISTICI ED EDILIZI

### Art. 9 – Disciplina generale degli interventi urbanistici ed edilizi

1. Il Piano Operativo definisce, per ogni zona o edificio, le trasformazioni edilizie ammesse, in coerenza con la legislazione nazionale e regionale vigente. Ciascun immobile può essere oggetto esclusivamente delle trasformazioni per esso individualmente previste, cioè riconducibili e ricomprese nella categoria di intervento indicata dal PO. In mancanza di disposizioni specifiche, qualora per l'area o il bene oggetto di intervento sia documentata l'assenza di valore storico, architettonico e testimoniale, si intende applicabile la totalità delle trasformazioni edilizie **ammessa per il tessuto o ambito di riferimento<sup>10</sup>** di cui agli artt. 10 e 11 delle presenti NTA, nel rispetto dei parametri urbanistici stabiliti per la zona di appartenenza.
2. Gli interventi edilizi sono disciplinati in conformità alle definizioni del DPR 380/2001 **come declinato dalla L.R. 65/2014, vigenti alla data di approvazione del presente PO. Eventuali modifiche ed integrazioni alle leggi suddette comportano un automatico aggiornamento delle relative definizioni<sup>11</sup>**. Al fine della corretta applicazione della disciplina del *Tessuto storico compatto* (corrispondente alla Zona A di cui al DM 1444/68) e del *patrimonio edilizio di valore storico architettonico ed interesse tipologico testimoniale* di cui all'art. 14 delle presenti Norme, il PO introduce al successivo art. 10 specifiche disposizioni relativamente agli interventi di Ristrutturazione Edilizia conservativa.
3. Gli interventi edilizi si distinguono in:
  - **interventi di conservazione del patrimonio edilizio esistente**, di cui al successivo art. 10
  - **interventi di trasformazione**, di cui al successivo art. 11
4. Qualora gli elaborati cartografici e fotografici di rilevamento in accompagnamento ai titoli abilitativi o alle comunicazioni di attività edilizia libera evidenzino all'interno dell'immobile oggetto di intervento particolari elementi di valore architettonico, tipologico storico o testimoniale, in applicazione degli indirizzi e delle disposizioni di cui all'art. 138 della L.R. 65/2014, l'intervento deve essere attuato nel rispetto dei caratteri tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio, garantendo la tutela e conservazione dei suddetti elementi.
5. Il PO disciplina le modalità di attuazione degli interventi urbanistici ed edilizi in riferimento agli strumenti di cui all'art. 3 comma 1 delle presenti Norme (*Piano Attuativo, Progetto Unitario convenzionato, Interventi di rigenerazione urbana, Progetto di opera pubblica, Intervento diretto*), secondo quanto disposto al successivo art. 12.
6. Ai fini dell'attuazione del Piano Operativo nonché dell'applicazione del Regolamento Edilizio e delle altre norme che regolano l'attività edilizia, valgono le definizioni di cui al Regolamento di attuazione n. 39/R, approvato con DPGR 24/07/2018. In particolare, per il dimensionamento degli interventi urbanistici ed edilizi sono assunti come riferimento, ove non diversamente specificato, i seguenti parametri:
  - a) SE - "superficie edificabile (o edificata)" di cui all'art. 10 del DPGR n. 39/R/18;
  - b) Hmax - "Altezza dell'edificio" di cui all'art. ~~17~~ **18<sup>12</sup>** del DPGR n. 39/R/18;
  - c) Vtot - "Volume totale o volumetria complessiva" di cui all'art. 22 del DPGR n. 39/R/18.

---

<sup>10</sup> Oss.31 Prot. 2338 del 5/4/24 Ufficio Tecnico Comunale

<sup>11</sup> Oss.31 Prot. 2338 del 5/4/24 Ufficio Tecnico Comunale

<sup>12</sup> Oss. 30 prot. 2335 del 04-04-2024\_Regione Toscana\_Settore DIREZIONE URBANISTICA E SOSTENIBILITÀ Settore Sistema Informativo e Pianificazione del territorio

Tali definizioni potranno essere ulteriormente specificate **ed integrate** da parte del Regolamento Edilizio comunale, per gli aspetti di specifica competenza. Le eventuali modifiche/integrazioni al Regolamento 39/R, anche qualora incidenti sulle definizioni di cui al presente articolo, si intendono automaticamente recepite senza che costituiscano variante al PO **né comportino la modifica delle previsioni dimensionali del piano**<sup>13</sup> diverse definizioni introdotte da leggi nazionali o regionali, troveranno applicazione solo ove la legge ne disponga espressamente la prevalenza.

7. Salvo diverse disposizioni contenute nella disciplina delle singole zone omogenee di cui al successivo Titolo IV e/o nelle Schede Norma Allegato III, in tutti gli interventi **edilizi tra i quali in particolare gli interventi**<sup>14</sup> di addizione volumetrica, sostituzione edilizia e nuova edificazione, nonché **negli interventi** di ristrutturazione edilizia, che comportino modifica della sagoma preesistente, **o comunque creazione di oggetti non meramente decorativi**<sup>15</sup> devono essere rispettate le seguenti distanze minime:

- **Distanze tra edifici: sono prescritte le distanze di cui all'**<sup>16</sup> **in attuazione dell'art. 9 del DM 1444/68, è prescritta la distanza minima assoluta di m 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti; sono ammesse distanze inferiori nel caso di gruppi di edifici che formino** oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planivolumetriche.

La distanza minima ~~tra~~ **su** fronti **finitimi**<sup>17</sup> entrambi non finestrati non potrà essere inferiore a tre metri, nel rispetto dell'art. 873 del Codice Civile.

In attuazione delle disposizioni di cui all'art. 140 della L.R. 65/14 (Deroghe al DM 1444/68) ed al fine di favorire il processo di riqualificazione del tessuto urbano e del patrimonio edilizio esistente, negli interventi di ~~ristrutturazione edilizia ricostruttiva~~ **demolizione e ricostruzione comunque denominati** e sostituzione edilizia **si applicano le deroghe consentite dalla legge regionale** relativi ad edifici che presentino legittimamente una distanza inferiore a 10 m tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, l'edificio ricostruito può mantenere una distanza inferiore a dieci metri, purché non inferiore a quella preesistente; tali interventi **le deroghe previste dalla legge regionale sono altresì ammesse** ~~sono ammessi inoltre~~<sup>18</sup> per la categoria della ristrutturazione urbanistica nell'ambito di Piani Attuativi o Piani di Intervento di cui all'art. 126 della L.R. 65/14, anche rispetto ad edifici posti all'esterno del perimetro del comparto. ~~Sono inoltre ammesse, nei casi esplicitamente previsti dal P.O., le deroghe per edifici e stabilimenti produttivi nelle aree soggette a piano attuativo, individuate nel presente PO, per la realizzazione o l'ampliamento di edifici e stabilimenti produttivi, possono trovare applicazione le deroghe~~ di cui all'art. 140 commi 4, 5 e 6 della LR 65/20114. È ammessa la realizzazione di costruzioni in aderenza, nel rispetto del codice civile.

- **Distanze dai confini di proprietà e/o di zona:** distanza minima di m 5, e comunque pari alla metà dell'altezza dell'edificio **(HF)**<sup>19</sup> ove questa sia maggiore di 10 m. Per costruzioni temporanee, elementi di arredo delle aree pertinenziali, impianti all'aperto per attività sportive e ricreative, nonché per costruzioni che si sviluppino solo al piano interrato e a condizione che questo sia completamente interrato rispetto al livello del confine, devono essere rispettate le distanze minime **del D.M. 1444/1968 e**<sup>20</sup> del codice civile, fatte salve distanze minori di edifici esistenti o costruzioni in aderenza.

È ammessa inoltre la realizzazione di costruzioni sul confine di proprietà o a distanza **inferiore dal confine, rispetto a quanto previsto dal precedente periodo, a quelle di cui alla precedente lettera b,**

<sup>13</sup> Oss.31 Prot. 2338 del 5/4/24 Ufficio Tecnico Comunale

<sup>14</sup> Oss.31 Prot. 2338 del 5/4/24 Ufficio Tecnico Comunale

<sup>15</sup> Oss.31 Prot. 2338 del 5/4/24 Ufficio Tecnico Comunale

<sup>16</sup> Oss.31 Prot. 2338 del 5/4/24 Ufficio Tecnico Comunale

<sup>17</sup> Oss.31 Prot. 2338 del 5/4/24 Ufficio Tecnico Comunale

<sup>18</sup> Oss.31 Prot. 2338 del 5/4/24 Ufficio Tecnico Comunale

<sup>19</sup> Oss.31 Prot. 2338 del 5/4/24 Ufficio Tecnico Comunale

<sup>20</sup> Oss.31 Prot. 2338 del 5/4/24 Ufficio Tecnico Comunale

~~nel rispetto del codice civile e~~<sup>21</sup> in base ad accordo scritto con la proprietà confinante, stipulato nelle forme di legge, registrato, trascritto alla conservatoria degli atti immobiliari ed allegato ai documenti della richiesta di permesso di costruire.

- *Distanze da strade pubbliche*: Salvo diverse disposizioni contenute nella disciplina delle singole zone omogenee di cui al successivo Titolo IV e/o dei comparti cui alle Schede Norma dell'Allegato III, in tutti gli interventi **edilizi ed in particolare quelli**<sup>22</sup> di ampliamento, sostituzione edilizia e nuova edificazione, nonché negli interventi di ristrutturazione edilizia, che comportino modifica della sagoma preesistente, **o comunque aggetti non meramente decorativi**, devono essere rispettate le distanze minime di cui al presente comma. Ai fini dell'applicazione delle presenti disposizioni non **rilevano, ai fini del presente comma, sono da considerarsi modifiche della sagoma** quegli interventi strettamente necessari all'adeguamento sismico e/o energetico degli edifici ~~e quelli che comportano un miglioramento dei rapporti tra l'edificio/manufatto e le distanze preesistenti~~<sup>23</sup>.

All'interno dei centri abitati, **per l'ipotesi in cui il Codice della strada e relativo regolamento di attuazione non prescrivono distanze minime dalla sede stradale, dovranno comunque essere osservate le distanze tra fabbricati di cui al** ~~le distanze minime dei fabbricati dalle strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità privata a fondo cieco al servizio di singoli edifici e insediamenti) non possono essere inferiori a quelle previste dal~~ D.M. 1444/68 **ed al codice civile.**

**In tali casi** per gli interventi di **demolizione e ricostruzione comunque denominati e per gli interventi di** ~~ristrutturazione edilizia ricostruttiva ed~~<sup>24</sup> **aggiunta volumetrica** sono fatti salvi gli allineamenti esistenti, ove abbiano carattere prevalente lungo la strada interessata.

Fuori dai centri abitati devono inoltre essere rispettate le distanze previste dalla vigente normativa in base alla classificazione ed alle caratteristiche delle strade, con particolare riferimento al Nuovo Codice della Strada e dal relativo Regolamento di Esecuzione ed Attuazione, salvo autorizzazione dell'Ente Proprietario della strada interessata.

~~Sono fatti salvi~~ **Fermo restando quanto sopra possono essere prescritti** eventuali allineamenti **in sede di formazione del titolo abilitativo; devono altresì essere rispettate** ~~impartiti con prescrizioni tecniche contenute nel titolo abilitativo. Sono inoltre fatte salve~~<sup>25</sup> eventuali indicazioni grafiche degli elaborati del Piano Operativo, come pure eventuali prescrizioni tecniche particolari degli Enti di gestione preposti.

Nel rispetto della normativa statale e regionale, ed in attuazione delle disposizioni di cui all'art. 138 comma 3 della L.R. 65/14, gli interventi sugli immobili di particolare valore di cui all'art. 17 delle presenti norme possono motivatamente derogare dai requisiti minimi fissati dalle vigenti norme igienico sanitarie qualora il rispetto di tali requisiti contrasti con gli obiettivi culturali e le esigenze di tutela del patrimonio edilizio di interesse storico, architettonico e tipologico. Le deroghe di cui al presente comma sono concesse ~~previo parere favorevole della competente USL ed~~<sup>26</sup> a condizione che non determinino condizioni peggiorative rispetto alla situazione legittimamente esistente.

8. Le disposizioni del Piano Operativo prevalgono espressamente sulle eventuali disposizioni difformi del Regolamento Edilizio, al quale si rimanda per quanto non espressamente disciplinato nel presente articolo.

---

<sup>21</sup> Oss.31 Prot. 2338 del 5/4/24 Ufficio Tecnico Comunale

<sup>22</sup> Oss.31 Prot. 2338 del 5/4/24 Ufficio Tecnico Comunale

<sup>23</sup> Oss.31 Prot. 2338 del 5/4/24 Ufficio Tecnico Comunale

<sup>24</sup> Oss.31 Prot. 2338 del 5/4/24 Ufficio Tecnico Comunale

<sup>25</sup> Oss.31 Prot. 2338 del 5/4/24 Ufficio Tecnico Comunale

<sup>26</sup> Oss.31 Prot. 2338 del 5/4/24 Ufficio Tecnico Comunale

## Art. 10 – Interventi di conservazione del patrimonio edilizio esistente

1. Gli interventi di conservazione e gestione del patrimonio edilizio esistente si articolano nelle seguenti categorie, **disciplinate** ai sensi dell'art. 3 del DPR 380/2001 come declinato dalla Legge LR 65/2014, **vigenti al momento dell'approvazione del presente strumento**<sup>27</sup>; ~~eventuali modifiche ed integrazioni alle leggi suddette comportano un automatico aggiornamento delle relative definizioni:~~
  - I. *Manutenzione Ordinaria*
  - II. *Manutenzione Straordinaria*: Gli interventi di manutenzione straordinaria devono essere attuati nel rispetto degli eventuali elementi tipologici, architettonici e formali significativi e/o di pregio esistenti dell'edificio e della sua pertinenza, in applicazione degli indirizzi e delle disposizioni di cui all'art. 138 della L. R. 65/2014.
  - III. *Restauro e risanamento conservativo*: ~~oltre al **valgono** le definizioni di cui all'art. 3 co1 lett. c) del DPR 380/2001 ed alla L.R. 65/14, per gli immobili tutelati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 valgono le definizioni dell'art. 29 comma 4 del d.lgs. n. 42 del 2004, dove per restauro si intende l'intervento diretto sul bene attraverso un complesso di operazioni finalizzate all'integrità materiale ed al recupero del bene medesimo, alla protezione ed alla trasmissione dei suoi valori culturali~~<sup>28</sup>. Nel caso di beni immobili situati nelle zone dichiarate a rischio sismico in base alla normativa vigente, il restauro **può** comprendere **re** l'intervento di miglioramento strutturale.
  - IV. *Ristrutturazione edilizia conservativa (Rc)*: si **rinvia all' art. 135 comma 2 lett d) nonché all'135 bis comma 2 della** ~~alla definizione di cui al comma 2 all'art. 135 lettera d)~~<sup>29</sup> L.R. 65/14 ed alle specifiche disposizioni di cui al successivo comma.
2. Ai fini della tutela dei valori storici, morfologici, tipologici, formali e strutturali del patrimonio edilizio esistente, gli interventi di Ristrutturazione edilizia conservativa (Rc) relativi al patrimonio di valore storico architettonico e di interesse tipologico testimoniale di cui al successivo art. 14, sono ulteriormente articolati dal PO secondo la seguente classificazione, fatte salve eventuali indicazioni più restrittive dei Regesti degli Allegati I e II delle NTA:
  - *Rc1 – Ristrutturazione conservativa senza alterazioni dei caratteri tipologici e formali*

Fermo restando la conservazione dei caratteri architettonici e formali dell'edificio, nonché degli elementi pertinenziali significativi, sono ammessi interventi che comportino la riorganizzazione funzionale delle unità immobiliari, senza che ne siano alterati i caratteri tipologici. È ammessa la realizzazione di limitate aperture nei setti strutturali purché coerenti al tipo edilizio. Gli interventi sulle parti strutturali devono tendere al recupero, al consolidamento ed all'integrazione di quelle originali ancora in grado di svolgere una funzione statica, impiegando preferibilmente materiali analoghi a quelli originari. Non sono ammesse modifiche alle aperture esistenti sui prospetti salvo ripristino di situazioni preesistenti documentate o attraverso **modifiche limitate all'inserimento di elementi architettonici e formali, ricorrenti in tipologie similari, dietro presentazione di apposita analisi storico-critica che ne giustifichi la variazione, nonché**<sup>30</sup>, limitatamente ai fronti secondari, interventi strettamente finalizzati al miglioramento e/o adeguamento delle caratteristiche igienico sanitarie nel rispetto dei caratteri formali e tipologici dell'organismo edilizio. Il frazionamento e/o l'accorpamento delle unità immobiliari sono ammessi compatibilmente con le specifiche limitazioni definite dalla presente categoria di intervento. Tali interventi dovranno consentire la leggibilità dei singoli tipi aggregati in quanto memoria testimoniale.

<sup>27</sup> Oss. 30 prot. 2335 del 04-04-2024\_Regione Toscana\_Settore DIREZIONE URBANISTICA E SOSTENIBILITÀ Settore Sistema Informativo e Pianificazione del territorio

<sup>28</sup> Oss.31 Prot. 2338 del 5/4/24 Ufficio Tecnico Comunale

<sup>29</sup> Oss.31 Prot. 2338 del 5/4/24 Ufficio Tecnico Comunale

<sup>30</sup> Oss.31 Prot. 2338 del 5/4/24 Ufficio Tecnico Comunale

- *Rc2 – Riorganizzazione funzionale con limitati interventi incidenti sugli elementi strutturali con miglioramento dei caratteri tipologici e formali*

Sono gli interventi complessivamente finalizzati alla riqualificazione dell'organismo edilizio, anche attraverso la sua riorganizzazione funzionale, con interventi sugli elementi strutturali finalizzati all'adeguamento igienico-sanitario ed al miglioramento sismico, ad una diversa articolazione spaziale e distributiva, all'accorpamento o alla divisione delle unità immobiliari esistenti. Tali interventi dovranno essere realizzati nel rispetto delle caratteristiche storiche, tipologiche ed architettoniche degli organismi edilizi, e potranno prevedere anche modifiche strutturali quali: aperture nei setti portanti interni, realizzazione di scale interne, modeste modifiche alla quota dei solai, laddove compatibili con gli elementi costruttivi da conservare (volte, solai e pareti decorate, ecc.). Sono ammesse nuove aperture o la modifica di quelle esistenti purché coerenti al tipo edilizio e nel rispetto dell'organizzazione architettonica e dei caratteri formali, tipologici e dimensionali dell'organismo edilizio e dei prospetti.

In presenza di elementi di degrado formale o incoerenti con l'edificio dovuto ad alterazione dei caratteri tipologici originari (quali dimensioni e tipologia delle aperture, introduzione di elementi impropri, inserimento di balconi o terrazze, tettoie, etc.) sono ammesse, anche modifiche alla sagoma o ai prospetti finalizzati alla rimozione e/o contestualizzazione degli elementi incongrui ed al ripristino di soluzioni coerenti con le caratteristiche tipologiche dell'edificio e con il suo processo evolutivo.

- ~~*Rc3 – Riqualificazione tipologica con riconfigurazione dei caratteri tipologici e formali*~~

~~Sono quegli interventi volti al superamento delle condizioni di degrado funzionale e formale dovuto ad alterazione dei caratteri tipologici originari (quali dimensioni e tipologia delle aperture, introduzione di elementi impropri, inserimento di balconi o terrazze, tettoie, etc.) ed al miglioramento dei caratteri formali. A tal fine sono ammessi, oltre a quanto previsto per la categoria Rc2, interventi di modifica dei prospetti e della sagoma finalizzati alla rimozione e/o contestualizzazione degli elementi incongrui ed al ripristino di soluzioni coerenti con le caratteristiche tipologiche dell'edificio e con il suo processo evolutivo<sup>31</sup>.~~

3. Gli interventi di recupero dei sottotetti di cui alla L.R. 5/2010 sono consentiti nel rispetto delle specifiche limitazioni definite dalle categorie di intervento attribuite agli edifici **nonché delle vigenti norme igienico-sanitarie.**<sup>32</sup>

---

<sup>31</sup> Oss.31 Prot. 2338 del 5/4/24 Ufficio Tecnico Comunale

<sup>32</sup> Oss. 30 prot. 2335 del 04-04-2024\_Regione Toscana\_Settore DIREZIONE URBANISTICA E SOSTENIBILITÀ Settore Sistema Informativo e Pianificazione del territorio

## Art. 11 – Interventi di trasformazione

- ~~1.~~ Gli interventi di trasformazione si articolano nelle seguenti categorie, nel rispetto dell'art. 3 del DPR 380/2001 come declinato dalla L.R. 65/2014 **in vigore alla data di approvazione del presente strumento urbanistico** ~~compreso le eventuali modifiche ed integrazioni sopravvenute ad opera di leggi nazionali e regionali.~~<sup>33</sup>
- a) Ristrutturazione edilizia ricostruttiva (Rr)<sup>34</sup>, articolata in;
- Demolizione con fedele ricostruzione di cui alla L.R. 65/14 **art. 135 bis 4 comma 3), lettera a; 134 comma 1 lettera h p.to 1**
  - Demolizione e contestuale ricostruzione non fedele di cui alla L.R. 65/14 art. **135 bis comma 3 lettera b) 134 comma 1 lettera h p.to 2 e 3**
  - Demolizione con fedele ricostruzione di cui alla L.R. 65/14 art.135 bis comma 3 lettera c;
  - Ripristino di edifici demoliti o crollati di cui alla L.R. 65/14 **art. 135 bis comma 3 lettera d) art. 134 comma 1 lettera h p.to 4 e lett. i, nel rispetto delle disposizioni di cui al successivo comma 4.**
- b) Ripristino di edifici demoliti o crollati di cui alla art. 134, comma 1, lett. i<sup>35</sup>
- c) Addizioni volumetriche agli edifici esistenti di cui alla L.R. 65/14 art. 134 comma 1 lettera g Addizioni volumetriche<sup>36</sup>e Sono gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti non assimilati alla ristrutturazione edilizia e finalizzati alla riqualificazione ed all'adeguamento del patrimonio edilizio esistente, da attuarsi nel rispetto dei parametri stabiliti dal PO per le diverse zone omogenee e per singolo edificio. L'addizione volumetrica dovrà essere realizzata in coerenza con il processo tipologico proprio dell'edificio.
- d) Sostituzione edilizia<sup>37</sup> di cui alla L.R. 65/14 art. 134 comma 1 lettera l – Gli interventi di sostituzione edilizia sono intesi come demolizione e ricostruzione di volumi esistenti non assimilabili alla ristrutturazione edilizia, eseguiti **anche** con contestuale incremento volumetrico, diversa **dagli interventi di demolizione e ricostruzione ascrivibili a ristrutturazione edilizia articolazione, collocazione e destinazione d'uso**, a condizione che non si determini modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale e che non si rendano necessari interventi se non di adeguamento delle opere di urbanizzazione. Gli interventi di sostituzione edilizia sono condizionati ad interventi di sistemazione complessiva delle aree di pertinenza, al superamento delle condizioni di degrado, alla eliminazione delle superfetazioni. Il nuovo edificio, oltre a garantire un migliore inserimento paesaggistico, dovrà essere conforme alle disposizioni di cui al successivo comma 2.
- e) Ristrutturazione urbanistica di cui alla L.R. 65/14 art. 134 comma 1 lettera f);
- f) Nuova edificazione di cui alla L.R. 65/14 art. 134 comma 1 lettera a);
2. In attuazione delle disposizioni del vigente PIT con valenza di Piano Paesaggistico relative alla definizione di specifiche misure per il corretto inserimento progettuale dei nuovi interventi nel contesto insediativo e paesaggistico esistente, tutti gli interventi di cui al precedente comma lettere b, c, d, e dovranno rispettare i seguenti indirizzi e prescrizioni:
- a) Gli interventi di addizione volumetrica, sostituzione edilizia, ristrutturazione urbanistica e nuova edificazione dovranno garantire il corretto inserimento urbanistico e paesaggistico dei nuovi manufatti

<sup>33</sup> Oss. 30 prot. 2335 del 04-04-2024\_Regione Toscana\_Settore DIREZIONE URBANISTICA E SOSTENIBILITÀ Settore Sistema Informativo e Pianificazione del territorio

<sup>34</sup> Oss.31 Prot. 2338 del 5/4/24 Ufficio Tecnico Comunale

<sup>35</sup> Oss.31 Prot. 2338 del 5/4/24 Ufficio Tecnico Comunale

<sup>36</sup> Oss.31 Prot. 2338 del 5/4/24 Ufficio Tecnico Comunale

<sup>37</sup> Oss.31 Prot. 2338 del 5/4/24 Ufficio Tecnico Comunale

e delle relative sistemazioni rispetto al contesto urbano e territoriale; a tal fine, in fase di progettazione dovrà essere posta particolare attenzione ai seguenti aspetti:

✓ Morfologia: le soluzioni progettuali devono tenere conto della morfologia dei luoghi contenendo al minimo gli interventi di sbancamento e rispettando l'andamento naturale del terreno, preferibilmente sfruttando gli eventuali dislivelli esistenti (pendii, scarpate, ciglioni), ricorrendo a soluzioni architettoniche quali coperture inerbite, volumi a gradoni integrati con il verde, ecc. Per gli interventi in area collinare, particolare attenzione dovrà essere posta nella progettazione degli affacci a valle, evitando la realizzazione di fronti edificati continui che costituiscano elemento di degrado visivo.

✓ Inserimento paesaggistico: gli interventi edilizi dovranno essere corredati da un progetto delle sistemazioni rilevanti ai fini paesaggistici, con riferimento alla viabilità esterna e interna all'area, alla presenza di recinzioni, siepi, arbusti ed alberature o qualsiasi altra tipologia vegetazionale, al mantenimento di alberi di particolare pregio per dimensioni o tipologia. I progetti dovranno prevedere specifici elaborati di dettaglio che dimostrino il corretto inserimento urbanistico e paesaggistico degli interventi rispetto al contesto territoriale, con particolare riferimento ai varchi e alle visuali libere *pre e post* intervento.

✓ Sicurezza geologico idraulica: in sede di progettazione dovranno essere effettuati gli studi e le verifiche richiesti dalla normativa vigente per assicurare, oltre alla fattibilità degli interventi, la sicurezza dei nuovi insediamenti ed il non aggravio delle condizioni di rischio al contorno, nel rispetto delle disposizioni di cui al Titolo VII delle presenti norme.

✓ Sostenibilità ambientale ed energetica: gli interventi edilizi dovranno garantire i requisiti di sostenibilità ambientale ed energetica di cui al successivo art. 16. In coerenza con le disposizioni di cui all'art. 16 comma 3, dovranno inoltre essere favoriti la permanenza e l'implementazione del verde di connessione ecologica, in quanto assicura le relazioni fisiche, ambientali e percettive tra le aree urbanizzate e non, attraverso l'individuazione di corridoi verdi che devono essere mantenuti, salvaguardati ed implementati al fine di rispettare la morfologia, i contesti rurali, ambientali, paesaggistici appartenenti anche a sistemi e subsistemi territoriali diversi, nonché in riferimento ai corsi d'acqua. In particolare, fanno parte del verde di connessione ecologica elementi quali i corridoi fluviali multifunzionali, le infrastrutture verdi, le fasce di mitigazione paesaggistico-ambientale e le aree verdi contigue al territorio rurale.

3. La previsione di interventi di trasformazione è subordinata alla verifica dell'esistenza delle infrastrutture e dei servizi, anche a carattere privato, necessari a soddisfare la domanda di approvvigionamento, distribuzione e depurazione, o al contestuale potenziamento delle infrastrutture compatibilmente con l'uso sostenibile della risorsa. In particolare costituiscono parte integrante del PO le condizioni alla trasformazione contenute nel Rapporto Ambientale e riportate al Titolo VII delle presenti norme.
4. Il ripristino di edifici, o parti di essi, crollati o demoliti (ruderi) deve essere effettuato nel rispetto della originaria consistenza e configurazione come accertata e documentata in sede di richiesta del titolo abilitativo. ~~Gli edifici, o parti di essi, crollati successivamente all'adozione del PO possono essere ricostruiti nel rispetto della disciplina per essi definita dallo stesso PO<sup>38</sup>.~~ Qualora il rudere sia classificato quale di rilevante valore o di valore dovrà **comunque** essere ricostruito nel rispetto delle caratteristiche architettoniche preesistenti.
5. **Resta fermo che la decadenza quinquennale prevista dall'art. 95 comma 1 lett. b) concerne i soli interventi individuati dall'art. 95 comma 3 della medesima legge.<sup>39</sup>**

---

<sup>38</sup> Oss.31 Prot. 2338 del 5/4/24 Ufficio Tecnico Comunale

<sup>39</sup> Oss.31 Prot. 2338 del 5/4/24 Ufficio Tecnico Comunale

## Art. 12 – Modalità di attuazione degli interventi

1. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia all'interno del territorio comunale si attuano attraverso:
  - a) Interventi edilizi diretti nel rispetto delle modalità previste dal comma 2 del presente articolo e dagli artt. 134, 135, **135bis<sup>40</sup>** e 136 della L.R.T. 65/2014;
  - b) Progetti Unitari Convenzionati di cui all'art. 121 della LR 65/2014;
  - c) Interventi di Rigenerazione Urbana di cui art. 125 e 126 della LR 65/2014;
  - d) Piani Attuativi di cui all'art. 107 della L.R. 65/2014, compresi, **tra gli altri**, i Piani di Recupero di **cui all'art. 119 della L.R. 65/2014 alla L. 457/78<sup>41</sup>**.
  - e) Progetti esecutivi di opere pubbliche;
2. **Interventi diretti**: si attuano attraverso intervento diretto (Comunicazione, SCIA o Permesso di Costruire ai sensi degli artt. 134, 135 e 136 della L.R. 65/14) gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla sostituzione edilizia e quelli di nuova costruzione, nel rispetto della disciplina definita per le singole zone omogenee e nei casi non subordinati alle procedure di cui ai successivi commi 3 e 4. Rientrano tra gli interventi diretti quelli soggetti a Permesso di Costruire convenzionato come definito dall'art. 28bis del DPR 380/01.
3. **Progetti Unitari Convenzionati ed Interventi di Rigenerazione Urbana**, individuati e disciplinati puntualmente nelle Schede Norma di cui all'Allegato III, si attuano secondo le procedure di cui ai rispettivi articoli 121 e 125 della L.R. 65/14, subordinatamente alla stipula di convenzione con l'Amministrazione comunale in ordine all'attuazione delle opere di urbanizzazione e degli standard urbanistici connessi all'intervento.
4. **Piani Attuativi**: i Piani Attuativi (P.A.), individuati e disciplinati puntualmente nelle Schede Norma di cui all'Allegato III, sono strumenti di pianificazione urbanistica di dettaglio ai sensi dell'art. 107 della L.R. 65/14. Ciascun piano attuativo, in rapporto agli interventi previsti, può avere, i contenuti e l'efficacia di una o più delle tipologie di piano di cui agli articoli 115-120 della L.R. 65/14.  
L'atto di approvazione del P.A. individua le leggi di riferimento e gli immobili soggetti ad espropriazione ai sensi delle leggi stesse. La realizzazione dei P.A. di iniziativa privata è subordinata alla stipula della convenzione che regola i rapporti tra le proprietà interessate ed il Comune.
5. **Gli interventi di ristrutturazione e cambio d'uso degli immobili che comportano la formazione di almeno due nuove unità abitative aggiuntive all'esistente, sono subordinati alla formazione di un Piano di Recupero nel rispetto dei minimi di superficie fissati all'art. 36 delle presenti norme<sup>42</sup>.**
6. Le aree di trasformazione per le quali, in rapporto alla loro complessità e rilevanza, ogni intervento è subordinato alla formazione e attuazione degli strumenti di cui ai precedenti commi 3 e 4, sono individuate e campite con apposita simbologia sui grafici del PO, e sono disciplinate al Titolo V delle presenti norme. In fase di presentazione del P.A., PUC o Permesso di costruire convenzionato, la perimetrazione dell'area di trasformazione potrà essere oggetto di lievi modifiche in relazione al rilievo di dettaglio dello stato dei luoghi, quali ad esempio allineamento ai confini catastali e/o ad elementi fisici, ecc. Le eventuali superfici residue derivanti dalla rettifica cartografica assumono la destinazione di zona delle aree adiacenti.  
Le direttive da rispettare nella realizzazione degli interventi sono descritte nell'Allegato III delle NTA. Si rimanda alle Schede Norma ivi contenute per le prescrizioni in relazione ai parametri urbanistici ed edilizi,

<sup>40</sup> Oss.31 Prot. 2338 del 5/4/24 Ufficio Tecnico Comunale

<sup>41</sup> Oss.31 Prot. 2338 del 5/4/24 Ufficio Tecnico Comunale

<sup>42</sup> Oss.31 Prot. 2338 del 5/4/24 Ufficio Tecnico Comunale

nonché le indicazioni morfologiche, tipologiche e funzionali per la predisposizione dei singoli Piani Attuativi o degli interventi unitari convenzionati.

Le indicazioni progettuali contenute nelle Schede Norma di cui all'Allegato III costituiscono prescrizioni che devono essere approfondite e verificate in sede di redazione del progetto. Ogni scheda definisce regole ed indirizzi relativamente alle infrastrutture principali, agli standard, alle tipologie, ai vincoli, alle prescrizioni geologico-tecniche ed ambientali necessarie per rendere compatibile l'intervento con il contesto paesaggistico, territoriale, urbanistico ed ambientale preesistente.

Lo Schema Direttore contenuto nella Scheda Norma ha valore ~~orientativo e non~~ prescrittivo, ~~fermo restando i relativamente all'ubicazione rispetto della tipologia prescritta~~ dell'area di massima edificabilità e delle aree libere<sup>43</sup> e dei parametri urbanistici edilizi. Relativamente alla ubicazione ed alla disposizione degli standard urbanistici e delle viabilità pubbliche, potranno essere valutate dall'Amministrazione Comunale soluzioni alternative a quelle indicate nello schema direttore purché siano egualmente garantite le esigenze di funzionalità ed accessibilità delle aree pubbliche e di interesse pubblico, nonché il rispetto del valore paesaggistico del contesto.

All'interno delle aree di trasformazione dovrà essere garantito il soddisfacimento degli standard urbanistici in relazione alle quantità e alle tipologie prescritte dalle schede di cui al relativo Allegato III e, in assenza di specifiche indicazioni, in misura non inferiore alle quantità minime previste dal Piano Strutturale Intercomunale e dalla normativa vigente.

La cessione gratuita delle aree costituisce condizione alla realizzazione degli interventi e dovrà essere effettuata prima del rilascio dei titoli abilitativi, secondo le modalità previste dalla specifica convenzione con l'AC. La medesima convenzione individua inoltre le opere di urbanizzazione primaria e secondaria che dovranno essere realizzate a carico del soggetto attuatore, in relazione all'entità ed all'estensione degli interventi previsti.

Fatte salve diverse indicazioni delle Schede Norma, le aree destinate a viabilità pubblica non concorrono alla determinazione degli standard urbanistici richiesti dal Piano Strutturale Intercomunale e dalla normativa vigente, ma contribuiscono alla superficie territoriale oggetto di cessione all'A.C., ove prevista dalla Scheda Norma.

I Piani Attuativi potranno anche essere attuati attraverso subcomparti funzionali; il sub comparto funzionale dovrà, in relazione alle superfici edificate e alle destinazioni d'uso, garantire il rispetto degli standard e delle prescrizioni della Scheda Norma.

7. Nelle aree soggette obbligatoriamente a P.A. e/o a PUC, nelle more di formazione dello stesso e salvo diverse indicazioni delle Schede Norma, sono ammessi unicamente interventi fino alla manutenzione straordinaria con esclusione di mutamento della destinazione d'uso, frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari.
8. Nella tav. 2 di PO è evidenziata con specifica simbologia i seguenti comparti la cui attuazione è regolata da atti o convenzioni antecedenti all'entrata in vigore del PO, **ancora vigenti<sup>44</sup>**:
  - Piano Attuativo "I Frati", approvato e convenzionato in data 5/04/2011 con efficacia pari ad anni otto dal momento della stipula (oltre proroghe *ope legis*);
  - **Piano attuativo: "Hotel Radda", approvato e convenzionato, successivamente oggetto di D.C.C. n. 42 del 16/09/2021<sup>45</sup>**;
  - **Piano Attuativo: Lottizzazione artigianale "La Villa", approvato e convenzionato in data 15/02/2011, con efficacia di anni dieci dal momento della stipula (oltre proroghe *ope legis*);<sup>46</sup>**

---

<sup>43</sup> Oss. 30 prot. 2335 del 04-04-2024\_Regione Toscana\_Settore DIREZIONE URBANISTICA E SOSTENIBILITÀ Settore Sistema Informativo e Pianificazione del territorio

<sup>44</sup> Oss.31 Prot. 2338 del 5/4/24 Ufficio Tecnico Comunale

<sup>45</sup> Oss.31 Prot. 2338 del 5/4/24 Ufficio Tecnico Comunale

<sup>46</sup> Oss.31 Prot. 2338 del 5/4/24 Ufficio Tecnico Comunale

In tali aree, fino alla decadenza dei rapporti convenzionali o dell'efficacia delle previsioni urbanistiche, sono ammessi gli interventi previsto dal Piano Attuativo convenzionato.

Per i comparti per i quali sia **decorso il termine di scadenza del** ~~sia concluso o decaduto il~~ piano attuativo e la relativa convenzione, ~~resta fermo l'obbligo di osservare, per le parti attuate, le eventuali prescrizioni stabilite dal piano stesso,~~ **trovano applicazione le disposizioni di cui all'art. 110 della L.R. 65/2014, ferma comunque la possibilità di realizzare interventi di manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria sugli edifici realizzati in forza dei suddetti strumenti.**<sup>47</sup>

---

<sup>47</sup> Oss.31 Prot. 2338 del 5/4/24 Ufficio Tecnico Comunale e Oss. 30 prot. 2335 del 04-04-2024\_Regione Toscana\_Settore DIREZIONE URBANISTICA E SOSTENIBILITÀ Settore Sistema Informativo e Pianificazione del territorio

## TITOLO IV – DISCIPLINA PER LA GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI

### Capo I – Disposizioni generali

#### Art. 13 – Disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti

1. La disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti, ai sensi dell'art. 95 comma 2 della L.R. 65/14, individua e definisce:
  - a) le disposizioni di tutela e di valorizzazione dei centri e dei nuclei storici, comprese quelle riferite a singoli edifici e manufatti di valore storico, architettonico o testimoniale;
  - b) la disciplina del territorio rurale, in conformità alle disposizioni di cui al Titolo IV, Capo III della L.R. 65/14, al fine di assicurare il perseguimento degli specifici obiettivi di qualità di cui all'articolo 68 della L.R. 65/14, compresa la ricognizione e la classificazione degli edifici o complessi edilizi di valenza storico-testimoniale;
  - c) gli interventi sul patrimonio edilizio esistente realizzabili nel territorio urbanizzato, diversi da quelli di cui al comma 3 dell'art. 95 della L.R. 65/14;
  - d) la disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni, ai sensi dell'articolo 98 della L.R. 65/14, ove inserita come parte integrante del piano operativo;
  - e) le zone connotate da condizioni di degrado.
2. La disciplina di cui al presente titolo è valida a tempo indeterminato, e si attua mediante:
  - a) Interventi edilizi diretti nel rispetto delle disposizioni delle presenti NTA e degli artt. 134, 135, **135bis<sup>48</sup>** e 136 della L.R. 65/2014, con esclusione degli interventi di nuova edificazione;
  - b) Progetti esecutivi di opere pubbliche.
3. Le disposizioni di cui al presente Titolo sono riferite alle aree ed al patrimonio edilizio nel loro stato legittimo ed autorizzato alla data di approvazione delle presenti Norme.
4. Ai fini dell'applicazione della disciplina del PO, per patrimonio edilizio esistente si intendono gli edifici **esistenti alla data di adozione del PO e quelli per i quali sia stato dato effettivo inizio dei lavori che siano autorizzati<sup>49</sup>**; alla data di adozione del PO e la cui realizzazione sia ultimata nel periodo di validità del titolo abilitativo.

#### Art. 14 – Classificazione del patrimonio edilizio esistente

1. Il PO disciplina il patrimonio edilizio esistente sulla base della schedatura facente parte del Quadro Conoscitivo di cui al precedente art. 4.
2. In relazione ai valori storici, architettonici, tipologici e testimoniali dei singoli edifici, nonché al loro grado di conservazione e leggibilità, come documentati nelle schede di cui al precedente comma, il PO individua, all'interno del patrimonio edilizio esistente:
  - *Edifici di rilevante valore storico architettonico (RV)*
  - *Edifici di valore storico architettonico (V)*

---

<sup>48</sup> Oss.31 Prot. 2338 del 5/4/24 Ufficio Tecnico Comunale

<sup>49</sup> Oss.31 Prot. 2338 del 5/4/24 Ufficio Tecnico Comunale

– *Edifici di interesse tipologico o testimoniale (IT)*

Il patrimonio edilizio di cui sopra corrisponde, in linea generale, all'*edificato fondativo* riconosciuto dal PSI come componente della Struttura Insediativa. Per esso valgono le disposizioni di cui ai successivi commi, nonché le eventuali ulteriori disposizioni specifiche contenute nella disciplina del Capo IV e del Capo V delle presenti norme nel regesto degli edifici di cui agli Allegati I e II, che indicano gli interventi ammissibili e che prevalgono sulle presenti norme<sup>50</sup>.

- 3. Edifici di rilevante valore storico architettonico (RV):** gli edifici di rilevante valore storico architettonico (RV) sono le emergenze di valenza monumentale, (es. castelli, palazzi, chiese, pievi, ville fattorie e/o edifici di particolare pregio) che conservano i caratteri architettonici e formali originari. L'atteggiamento di tutela e di valorizzazione è esteso alle aree di pertinenza degli edifici, con particolare riferimento a parchi e giardini di interesse storico, corti ed aree scoperte correlate all'organizzazione tipologica dell'organismo edilizio, sistemazioni a verde e alberature di alto fusto qualora elemento caratterizzante dell'immagine urbana e/o paesaggistica storicizzata. Obiettivo del PO è tutelare il bene anche attraverso interventi che nel rispetto degli elementi architettonici, tipologici, artistici, ne consentano un uso compatibile e permettano il superamento di eventuali elementi di degrado fisico e/o formale e la valorizzazione del patrimonio storico-architettonico-culturale.

Per gli edifici riconosciuti "RV" sono ammessi interventi fino alla categoria del restauro e risanamento conservativo (R) come definita al precedente art. 10 comma 1 punto III.

- 4. Edifici di valore storico architettonico (V):** gli edifici di valore storico architettonico (V) comprendono edifici e complessi edilizi di matrice urbana e rurale, case coloniche ed annessi, che conservano i caratteri tipologici, architettonici e formali originari. L'atteggiamento di tutela e di valorizzazione è esteso alle aree di pertinenza degli edifici, con particolare riferimento alle corti ed aree scoperte correlate all'organizzazione tipologica dell'organismo edilizio, sistemazioni a verde e alberature di alto fusto qualora elemento caratterizzante dell'immagine urbana e/o paesaggistica storicizzata. Obiettivo è salvaguardare i caratteri storici e testimoniali del patrimonio architettonico attraverso interventi volti alla conservazione, al recupero ed al superamento delle condizioni di degrado, nel rispetto degli elementi storico tipologici.

Per gli edifici riconosciuti "V" sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione conservativa senza alterazioni dei caratteri tipologici e formali (Rc1) come definita all'art. 10 delle presenti NTA. Nei casi in cui tale classificazione sia attribuita ad edifici parzialmente allo stato di rudere, sono ammessi gli interventi di cui al successivo comma 6 nel rispetto dei caratteri storici, architettonici e tipologici documentati. Per favorire il recupero dei manufatti dell'edilizia rurale che presentino altezze interne superiori a 5 m, è consentita la realizzazione di soppalchi che siano strutturalmente indipendenti rispetto all'organismo edilizio originario o comunque tali da non alterare le strutture murarie esistenti. Le soluzioni progettuali dovranno garantire il rispetto e la leggibilità del tipo edilizio originario, nel rispetto del vigente R.E.

È vietata, negli interventi che comportano il frazionamento degli edifici rurali, l'introduzione di nuove scale, qualora questa determini tipologie riconducibili a schiere o pseudo-schiere (terra-tetto), ove in contrasto con i caratteri tipologici dell'edilizia rurale storica.

- 5. Edifici di interesse tipologico o testimoniale (IT):** sono edifici che conservano l'interesse tipologico, anche se in alcuni casi risultano alterati attraverso interventi puntuali (introduzione di terrazzi, superfetazioni tergalì e/o giustapposte, tettoie, scale improprie, aperture e/o rivestimenti incongrui, etc.). Obiettivo è la salvaguardia della tipologia, quale testimonianza dei caratteri storici dell'edilizia rurale, attraverso interventi volti alla conservazione, al recupero ed al superamento delle condizioni di degrado. Gli interventi comprendono anche la modifica delle aperture esistenti e/o l'introduzione di

---

<sup>50</sup> Oss.31 Prot. 2338 del 5/4/24 Ufficio Tecnico Comunale

nuove aperture purché in coerenza alle regole del tipo edilizio (collocazione, gerarchia, articolazione vuoti/pieni, assialità, complanarità), nel rispetto delle specifiche limitazioni definite dalla categoria di intervento.

Per gli edifici riconosciuti "IT" sono ammessi interventi fino alla fino alla Rc2 – Riorganizzazione funzionale con limitati interventi incidenti sugli elementi strutturali come definita all'art. 10 delle NTA.

~~Per gli edifici di interesse tipologico non conclusi rispetto al processo tipologico o che hanno perso le caratteristiche originarie a seguito di interventi; l'obiettivo è la riqualificazione tipologica e formale dell'edificio volta al ripristino/recupero della leggibilità dei caratteri originari. Per tali edifici sono pertanto ammessi interventi fino alla Riqualificazione e ricomposizione tipologica (Rc3) come definita all'art. 10 delle presenti NTA.~~ Ove ammessi dalla disciplina di zona, gli interventi di riqualificazione e ricomposizione tipologica possono comprendere anche ampliamenti una tantum in coerenza con il processo di crescita tipologica, **nella misura massima del 25% della SE esistente ed autorizzata (e comunque entro un massimo di 30 mq per ciascun edificio)**,<sup>51</sup> finalizzati alla riqualificazione tipologica ed al soddisfacimento delle esigenze abitative e subordinati alla riqualificazione complessiva dell'organismo edilizio e delle pertinenze.

6. **Ruderi:** Per gli edifici allo stato di rudere individuati nel Regesto, ove non diversamente disposto negli elaborati di PO, sono consentiti gli interventi **di ristrutturazione edilizia ricostruttiva**<sup>52</sup> volti al ripristino delle porzioni crollate e demolite, previo accertamento della originaria consistenza e configurazione, ai sensi ~~art. 134 comma 1 lettera h p.to 4 art. 135 bis comma 3 lettera d)~~<sup>53</sup> della L.R. 65/14. Gli interventi dovranno dimostrare la compatibilità ed il rispetto dei caratteri storici, architettonici e tipologici originari, anche attraverso un linguaggio contemporaneo. Per gli edifici non classificati quali ruderi ma che presentino porzioni crollate, è sempre ammessa la fedele ricostruzione delle stesse previa documentazione dell'originaria consistenza e caratteristiche, secondo modalità coerenti con la categoria di intervento assegnata all'edificio (cfr. ~~schede~~ Allegato I e Allegato II).
7. Il quadro sinottico degli interventi ammessi sul patrimonio edilizio classificato di valore storico architettonico e ~~di interesse tipologico~~<sup>54</sup> testimoniale è riportato negli elaborati di Regesto dei fabbricati in Territorio Urbanizzato (Allegato I alle NTA) e Regesto dei fabbricati in Territorio Rurale (Allegato II alle NTA).
8. Per il patrimonio edilizio non classificato nelle categorie di cui ai precedenti commi sono ammessi gli interventi previsti dalla disciplina generale dell'ambito territoriale di appartenenza.
9. Tutti gli interventi **sul patrimonio edilizio di valore storico architettonico e testimoniale**<sup>55</sup> devono essere attuati nel rispetto della disciplina di cui al successivo articolo 15 "Criteri ed indirizzi per gli interventi sul patrimonio di valore storico, architettonico e testimoniale".

---

<sup>51</sup> Oss.31 Prot. 2338 del 5/4/24 Ufficio Tecnico Comunale

<sup>52</sup> Oss.31 Prot. 2338 del 5/4/24 Ufficio Tecnico Comunale

<sup>53</sup> Oss.31 Prot. 2338 del 5/4/24 Ufficio Tecnico Comunale

<sup>54</sup> Oss.31 Prot. 2338 del 5/4/24 Ufficio Tecnico Comunale

<sup>55</sup> Oss.31 Prot. 2338 del 5/4/24 Ufficio Tecnico Comunale

## **Art. 15 - Criteri ed indirizzi per gli interventi sul patrimonio edilizio di valore storico architettonico e testimoniale**

1. Nel rispetto degli indirizzi del PSI, il PO predispone una specifica disciplina di dettaglio volta ad assicurare il recupero e la riqualificazione dei centri nuclei storici e del patrimonio edilizio esistente di valore storico architettonico e testimoniale di cui al precedente art. 14 **comma 2<sup>56</sup>**, da attuarsi anche attraverso la salvaguardia e la valorizzazione degli spazi urbani nel rapporto tra edificato ed aree libere.
2. Tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui al precedente articolo 14 comma 2 sono soggetti al rispetto dei seguenti criteri ed indirizzi, finalizzati ad impostare correttamente gli interventi di restauro, recupero e riqualificazione degli organismi edilizi, assicurandone la conservazione fisica in rapporto alle esigenze di adeguamento alle necessità d'uso attuali. In particolare gli interventi dovranno essere condotti nel rispetto delle indicazioni di cui ai successivi commi.
3. *Interventi strutturali*: le opere di consolidamento strutturale dovranno prevedere il recupero, il consolidamento e l'integrazione delle strutture originali ancora in grado di svolgere una funzione statica, mediante l'utilizzo di tecniche e materiali compatibili con le caratteristiche da salvaguardare degli organismi edilizi. Laddove gli elementi strutturali posseggano caratteri architettonici e formali di valore (volte con decorazioni pittoriche, soffitti a cassettoni, ecc.) gli interventi ne devono prioritariamente garantire la conservazione ed il recupero. Sono comunque consentiti gli interventi volti al miglioramento delle strutture sotto l'aspetto sismico, da realizzarsi mediante materiali e tecniche compatibili con il valore architettonico degli edifici.
4. *Interventi che interessano l'aspetto esteriore degli organismi edilizi*: tali opere dovranno prevedere la conservazione dei caratteri tipologici e formali di valore architettonico e testimoniale, oppure il loro ripristino nel caso siano stati oggetto di precedenti alterazioni. In particolare:
  - a) le coperture dovranno essere mantenute e/o ripristinate nella loro configurazione, dimensione, caratteristiche materiali e costruttive, salvo il caso di superfetazioni o rialzamenti che non risultino essere il portato significativo e consolidato della stratificazione storica dell'edificio; i manti di copertura e gli aggetti di gronda dovranno essere mantenuti e/o ripristinati nelle forme e nei caratteri costruttivi e decorativi preesistenti o di tipo tradizionale, preferibilmente recuperando ove possibile i materiali originari. **E' consentita la sostituzione del manto di copertura in marsigliesi con tegole e coppi di recupero e/o invecchiati<sup>57</sup>**. E' consentita la realizzazione di finestre nella falda di copertura qualora funzionali al recupero ai fini abitativi dei vani sottotetto, limitatamente alle dimensioni necessarie al raggiungimento dei requisiti igienico sanitari minimi. E' sempre ammessa la realizzazione di linee vita e aperture per l'accesso alla copertura previste dalle normative vigenti.
  - b) i prospetti dell'organismo edilizio dovranno essere conservati, con particolare attenzione alla posizione, alla modularità, alle dimensioni ed all'allineamento delle aperture esistenti, nonché alle loro caratteristiche formali e decorative. L'introduzione di nuove aperture, nei casi ammessi dalla disciplina di PO, dovrà essere realizzata in coerenza con gli allineamenti prospettici, con le medesime dimensioni e caratteristiche formali di quelle esistenti, nonché nel rispetto dei rapporti di gerarchia connessi al tipo edilizio. In generale è ammesso il ripristino di aperture precedentemente tamponate, purché risultanti da specifica documentazione e non in contrasto con l'organizzazione complessiva del prospetto.
  - c) I paramenti murari esterni dovranno essere conservati e/o recuperati nei loro caratteri formali e costruttivi, utilizzando preferibilmente tecniche e materiali analoghi e/o compatibili con quelli originari (quali indicativamente intonaci e tinteggiature a base di calce, pietra locale, muratura mista,

---

<sup>56</sup> Oss.31 Prot. 2338 del 5/4/24 Ufficio Tecnico Comunale

<sup>57</sup> Oss. 24 Prot. 2266 del 3/4/24

ecc.). Il paramento a vista deve essere mantenuto ove questo sia di impianto originario e non conseguente a deterioramento dello strato di finitura superficiale. Negli interventi di manutenzione su paramenti prevalentemente intonacati, è ammissibile riportare porzioni o intere facciate a vista solamente a seguito di analisi di carattere evolutivo sull'edificio, che evidenzino il ritrovamento di apparati decorativi o paramenti murari di maggior rilevanza storico documentale rispetto agli assetti di facciata successivi. Non è comunque ammesso riportare a vista elementi costruttivi isolati di tipo comune come archetti di scarico, cantonali e simili. Gli interventi che interessano le facciate dovranno sempre essere riferiti all'unità tipologica, indipendentemente dall'assetto proprietario.

- d) Dovranno essere sempre conservati e/o ripristinati nelle forme originali, gli elementi architettonici e decorativi quali cornici marcapiano, zoccolature, angolari, riquadrature di aperture realizzate con intonaco a rilievo e dipinto, in pietra, cotto o altri materiali, nonché eventuali affreschi o decorazioni pittoriche, stemmi, lapidi ed iscrizioni.
  - e) I colori da utilizzare sono quelli della gamma cromatica tradizionale **(sfumature delle terre)**<sup>58</sup> ed eventuali colorazioni storicizzate desunte da saggi di indagine nelle stratificazioni dell'intonaco. L'Amministrazione Comunale potrà dotarsi di un apposito "Piano del Colore" come strumento di riferimento e coordinamento per gli interventi sul patrimonio architettonico urbano e rurale.
  - f) Negli interventi che prevedono l'installazione di infissi e serramenti dovranno essere preferibilmente utilizzate tipologie e materiali tradizionali e/o storicizzati. Nel contesto di interventi di restauro e/o recupero di edilizia non residenziale, è ammesso l'utilizzo di infissi vetrati con struttura lignea o metallica di semplice disegno.
5. *Interventi che interessano l'organizzazione distributiva:* gli interventi di recupero e ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente dovranno essere realizzati nel rispetto dell'assetto distributivo storicamente connesso al tipo edilizio, con particolare attenzione alla conservazione ed al ripristino delle scale e dei collegamenti originari, delle gerarchie spaziali e funzionali tra gli spazi interni ed esterni. Eventuali frazionamenti e/o partizioni, incidenti anche sugli elementi strutturali, ove consentito dalla disciplina di PO, dovranno inserirsi coerentemente nell'organismo edilizio senza alterarne o comprometterne la leggibilità della tipologia.
6. *Impianti:* l'inserimento di nuovi impianti non dovrà in alcun modo alterare gli elementi architettonici e decorativi dei prospetti. L'installazione di reti di collegamento dovrà essere eseguita nel rispetto dell'assetto delle facciate ed opportunamente progettata. Ove possibile, è da pianificare e razionalizzare il passaggio delle infrastrutture tecnologiche (reti telematiche e di telefonia, sistemi di trasmissione radio-televisiva, ecc.) al fine di evitare/minimizzare l'interferenza visiva con il valore estetico-percettivo dei luoghi, anche mediante soluzioni tecnologiche innovative che consentano la riduzione dei dimensionamenti e la rimozione degli elementi obsoleti e privilegiando la condivisione delle strutture di supporto per i vari apparati dei diversi gestori. Gli impianti di condizionamento dovranno essere ubicati in spazi non visibili dalla viabilità pubblica (corti interne, cavedi, terrazze, ecc.). In caso di impossibilità a reperire tali spazi, dovranno essere adottate soluzioni tecnologiche che non comportino l'installazione di motori esterni, salvo le necessarie areazioni.
7. *Interventi di risanamento e riqualificazione energetica:* gli interventi necessari al miglioramento/adequamento delle prestazioni energetiche, tecnologiche ed impiantistiche degli organismi edilizi esistenti, anche in adempimento delle normative vigenti, dovranno essere condotti nel rispetto delle caratteristiche architettoniche degli stessi e comunque in modo tale da incidere il meno possibile sui caratteri strutturali degli edifici e conservare le proprietà traspiranti proprie dei materiali naturali tradizionali. Le opere di risanamento, deumidificazione ed isolamento dovranno essere

---

<sup>58</sup> Oss. 30 prot. 2335 del 04-04-2024\_Regione Toscana\_Settore DIREZIONE URBANISTICA E SOSTENIBILITÀ  
Settore Sistema Informativo e Pianificazione del territorio

realizzate utilizzando soluzioni tecniche e progettuali compatibili con i valori tipologici e formali del patrimonio edilizio. edilizio **e comunque non potranno superare gli spessori esistenti di cm. 20 e per quanto riguarda le coperture tale dimensione dovrà essere verificata al colmo dell'edificio<sup>59</sup>.**

Per quanto riguarda l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili si rinvia alle disposizioni del successivo art. 16.

8. *Interventi sulle aree scoperte*: il ripristino o la formazione delle pavimentazioni degli spazi pubblici dovrà prevedere l'uso di lastricato e/o selciato tradizionale in pietra. L'utilizzo di soluzioni diverse dovrà essere adeguatamente motivato in sede progettuale. Per gli spazi di pertinenza delle singole unità edilizie, generalmente piccoli corti a servizio delle abitazioni, è da preferire l'uso di materiali di recupero, o comunque materiali naturali capaci di invecchiare senza degradarsi quali: pietra, laterizio di recupero o nuovo fatto a mano, graniglie, etc. Gli spazi di pertinenza dovranno essere trattati con criteri di uniformità e coerenza con il contesto, evitando l'uso di molti materiali e un eccessivo arricchimento formale in contrasto con i caratteri degli edifici, **fermo restando gli obblighi di legge per la permeabilità dei suoli<sup>60</sup>.** Le aree a verde ed i giardini privati dovranno essere mantenuti e valorizzati nel loro assetto e nelle relazioni con il tessuto edificato, quale parte integrante della struttura insediativa storica. Per la sistemazione degli spazi di pertinenza degli edifici rurali si rinvia alle disposizioni di cui al Capo V delle presenti Norme.
9. I criteri di cui ai precedenti commi costituiscono, oltre che disposizioni prescrittive per l'attuazione degli interventi edilizi, indirizzo e riferimento per la redazione e/o l'implementazione del Regolamento Edilizio comunale. Sono fatte salve le disposizioni previste da strumenti e piani di dettaglio (Piani Particolareggiati, Piani di Recupero, Piano del Colore, ecc.).

### **Art. 16 – Qualità e sostenibilità degli insediamenti**

1. Il Piano Operativo promuove la qualità e la sostenibilità degli insediamenti, in coerenza ed in attuazione delle disposizioni di cui all'art. 62 e al Titolo VIII "Norme per l'edilizia sostenibile" della L.R. 65/14, anche attraverso le disposizioni di cui all'art. 12 comma 2.
2. L'Amministrazione Comunale favorisce l'edilizia sostenibile nel rispetto delle linee guida regionali di cui all'art. 219 della L.R. 65/14, anche attraverso l'applicazione degli incentivi previsti all'art. 220 della legge regionale. A tal fine, l'Amministrazione Comunale può dotarsi di uno specifico Regolamento per l'edilizia sostenibile che disciplini nel dettaglio le modalità di applicazione dei principi di sostenibilità ed ecocompatibilità nell'attività edilizia (bioarchitettura, bioclimatica, ecc.).
3. In coerenza con il Piano Strutturale Intercomunale e con le disposizioni di cui all'art. 17 del DPGR 32/R/2017, il PO favorisce la permanenza e l'implementazione del verde di connessione ecologica, in quanto assicura le relazioni fisiche, ambientali e percettive tra le aree urbanizzate e non. In tal senso il PO prescrive, attraverso la propria disciplina ed in particolare nelle aree di nuova edificazione, di rigenerazione, di ristrutturazione urbanistica, di evitare saldature percettive, ambientali e funzionali attraverso l'individuazione di corridoi di relazione che devono essere mantenuti, salvaguardati ed implementati al fine di rispettare la morfologia, i contesti rurali, ambientali, paesaggistici appartenenti anche a sistemi e subsistemi territoriali diversi, nonché in riferimento ai corsi d'acqua. In particolare, fanno parte del verde di connessione ecologica elementi quali i corridoi fluviali multifunzionali, le infrastrutture verdi, le fasce di mitigazione paesaggistico-ambientale e le aree verdi contigue al territorio rurale.

---

<sup>59</sup> Oss.31 Prot. 2338 del 5/4/24 Ufficio Tecnico Comunale

<sup>60</sup> Oss.31 Prot. 2338 del 5/4/24 Ufficio Tecnico Comunale

4. In attuazione delle disposizioni di cui all'art. 12 della Disciplina del PSI, gli interventi per l'installazione di impianti fotovoltaici e di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili dovranno assicurare il rispetto dei caratteri paesaggistici del territorio ed in particolare:
- a) nei centri storici, classificati nei tessuti TS1 - Tessuto storico compatto, nei nuclei storici, nelle pertinenze dei beni storico architettonici di cui al successivo art. 33 e nelle aree classificate dal PSI con ruolo "alto" e "molto alto" nella visibilità ponderata (Elaborato QC\_ai5 del Quadro Conoscitivo del PSI), non è ammessa la realizzazione degli impianti fotovoltaici a terra e sulle coperture degli edifici. ~~La realizzazione dei suddetti impianti non è inoltre ammessa nelle aree negli areali di potenziale archeologico eccettuato nelle zone denominate "macroaree" individuati negli specifici elaborati nell'elaborato QC2 di PO, né nelle aree di interesse naturalistico ZSC "Monti del Chianti", in ragione della peculiare vulnerabilità di tali aree<sup>61</sup>. E' comunque sempre ammessa la realizzazione di impianti fotovoltaici sulle coperture degli edifici a destinazione artigianale all'interno del territorio urbanizzato.<sup>62</sup> I progetti ammissibili ai sensi di quanto sopra<sup>63</sup>, ricadenti nelle richiamate aree in queste ultime aree sono sottoposti in ogni caso ad un passaggio consultivo della commissione paesaggistica, fermi restando gli obblighi di legge per i beni sottoposti a tutela del D.Lgs. 42/2004;~~
  - b) negli ambiti interessati da beni culturali e paesaggistici, i progetti ammissibili sono subordinati in ogni caso a preventivo parere della commissione paesaggistica, fermi restando gli obblighi di legge per i beni sottoposti a tutela del D.Lgs. 42/2004. **Non è comunque consentita la realizzazione di parchi fotovoltaici o agrivoltaici, intesi come aree dedicate all'installazione di impianti fotovoltaici non a servizio di edifici o attività esistenti e commisurati al relativo fabbisogno<sup>64</sup>.** L'installazione degli **delle altre tipologie di**<sup>65</sup> impianti potrà essere assentita qualora sia verificata, attraverso specifica progettazione, la non visibilità dell'impianto rispetto a punti panoramici e/o aree pubbliche. Potrà essere consentita, attraverso specifica documentazione tecnica e fotoinserimento, l'installazione, **tra l'altro**, di impianti fotovoltaici su pergolati preferibilmente integrati a sistemazioni a verde. In ogni caso l'installazione di impianti fotovoltaici ~~ed in particolare parchi fotovoltaici<sup>66</sup>~~, non dovrà apportare elementi di degrado alla zona soggetta a vincolo paesaggistico; la richiesta di localizzazione dovrà pertanto essere supportata da specifica valutazione della coerenza paesaggistica, ecologica e della visibilità dell'impianto, esplicitando negli elaborati progettuali, oltre alle caratteristiche funzionali e dimensionali, le connotazioni estetiche dell'impianto, e gli interventi previsti per la mitigazione dell'impatto visivo e l'integrazione nel paesaggio.
  - c) all'interno del tessuto a prevalente carattere produttivo di cui all'art. 22 (corrispondente agli ambiti TPS1 - Tessuto delle urbanizzazioni contemporanee a proliferazione produttiva) e delle aree per servizi ed attrezzature di interesse comune di cui all'art. 23 (corrispondenti agli ambiti TS3 – Tessuto degli edifici specialistici e dei servizi pubblici locali), conformemente all'art. 12 comma 3 lett.c) del Piano Strutturale Intercomunale, nell'ambito degli interventi di riqualificazione e trasformazione previsti dal PO devono essere perseguite strategie di ecosostenibilità e produzione di energie rinnovabili, consentendo la realizzazione degli impianti fotovoltaici, partecipando ed incentivando la costituzione di Comunità Energetiche Rinnovabili (CER) in attuazione della L.R. 42/2022, anche su iniziativa di enti pubblici e soggetti privati in forma convenzionata con l'Amministrazione Comunale.
  - d) relativamente al patrimonio edilizio esistente, valgono le seguenti disposizioni:

---

<sup>61</sup> Oss.31 Prot. 2338 del 5/4/24 Ufficio Tecnico Comunale

<sup>62</sup> Oss.31 Prot. 2338 del 5/4/24 Ufficio Tecnico Comunale

<sup>63</sup> Oss. 30 prot. 2335 del 04-04-2024\_Regione Toscana\_Settore DIREZIONE URBANISTICA E SOSTENIBILITÀ Settore Sistema Informativo e Pianificazione del territorio

<sup>64</sup> Oss.31 Prot. 2338 del 5/4/24 Ufficio Tecnico Comunale

<sup>65</sup> Oss.31 Prot. 2338 del 5/4/24 Ufficio Tecnico Comunale

<sup>66</sup> Oss.31 Prot. 2338 del 5/4/24 Ufficio Tecnico Comunale

- i. negli insediamenti e nei complessi edilizi di valore storico e paesaggistico, corrispondenti al patrimonio edilizio di valore storico architettonico e di interesse tipologico<sup>67</sup>, testimoniale di cui al precedente art. 14 comma 2, l'installazione di pannelli fotovoltaici deve essere integrata nella copertura degli edifici adottando ogni possibile soluzione tecnica per armonizzarne l'impatto visivo unitamente al conseguimento della maggiore efficienza energetica; è comunque esclusa l'installazione di impianti a terra e sulle coperture degli edifici negli ambiti di cui al precedente punto a) e nel patrimonio edilizio classificato di rilevante valore storico architettonico e di valore storico architettonico<sup>68</sup> ai sensi art. 14 comma 2.
  - ii. negli insediamenti e nei complessi edilizi diversi da quelli di cui al punto precedente, l'installazione di pannelli fotovoltaici dovrà utilizzare tecniche e materiali che, unitamente al conseguimento della maggiore efficienza energetica, assicurino una soluzione architettonica ottimale, ovvero gli elementi del nuovo impianto dovranno essere complanari integrati<sup>69</sup>, alla copertura esistente;
  - iii. ~~ove Per~~ l'installazione degli impianti ~~sia prevista a terra,~~ dovranno comunque essere adottate soluzioni progettuali atte a garantire un corretto inserimento paesaggistico, anche in considerazione di eventuali valori storici e architettonici presenti nell'edificato circostante, nonché ad armonizzarne l'impatto visivo col contesto paesaggistico di riferimento; ~~in tal senso gli impianti dovranno essere ubicati preferibilmente in aree non visibili da spazi pubblici e punti di visuale paesaggistica~~<sup>70</sup>
- e) La realizzazione di impianti fotovoltaici sia in ambito urbano che rurale non dovrà determinare l'impermeabilizzazione né la trasformazione permanente delle aree interessate, evitando l'utilizzo di fondazioni continue in calcestruzzo a favore di ancoraggi a terra di facile rimozione.

Trovano altresì applicazione le vigenti disposizioni legislative e pianificatorie statali e regionali, in ordine alla individuazione delle aree idonee e non idonee alla installazione di impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili<sup>71</sup>.

Tutte le istanze per la realizzazione degli impianti dovranno essere corredate da specifica documentazione progettuale che evidenzi il rispetto delle prescrizioni di cui sopra e le misure per la salvaguardia delle prospettive e dei cono ottici limitrofi significativi.

5. Ulteriori disposizioni relative all'incentivazione dei requisiti di sostenibilità energetica ed ambientale del patrimonio edilizio esistente sono contenute nella disciplina di cui al successivo Capo IV (Struttura Insediativa).

<sup>67</sup> Oss.31 Prot. 2338 del 5/4/24 Ufficio Tecnico Comunale

<sup>68</sup> Oss.31 Prot. 2338 del 5/4/24 Ufficio Tecnico Comunale

<sup>69</sup> Oss.31 Prot. 2338 del 5/4/24 Ufficio Tecnico Comunale

<sup>70</sup> Oss.31 Prot. 2338 del 5/4/24 Ufficio Tecnico Comunale

<sup>71</sup> Oss.31 Prot. 2338 del 5/4/24 Ufficio Tecnico Comunale

## Capo II - **Struttura Invariante Strutturale**<sup>72</sup> idro-geomorfologica

### Art 17 - **Struttura Invariante Strutturale**<sup>73</sup> idro-geomorfologica del patrimonio territoriale

1. Il Piano Strutturale Intercomunale definisce le regole di tutela e disciplina della **struttura Invariante Strutturale** idro-geomorfologica del patrimonio territoriale come individuata nella Tav. STA1 – *Invariante Strutturale idro-geomorfologica*, in coerenza ed in applicazione della disciplina del PIT con valore di Piano Paesaggistico. **In particolare, all'art. 8 della Disciplina del Territorio, indica le seguenti azioni, distinte per ciascun sistema morfogenetico, da declinare nei successivi atti di governo del territorio:**

**a. Sistema delle colline a bassa permeabilità:**

- **evitare interventi di trasformazione e di recupero che comportino alterazioni del deflusso superficiale e della stabilità dei versanti, al fine della prevenzione del rischio geomorfologico;**
- **favorire interventi di recupero delle opere di sistemazione idraulico-agraria, con particolare riferimento alle aree caratterizzate da abbandono rurale.**

**b. Sistema delle colline a media permeabilità:**

- **limitare gli interventi che riducono l'infiltrazione dell'acqua, in particolare l'impermeabilizzazione del suolo, e che comportano la riduzione prolungata della copertura forestale;**
- **evitare che la viabilità minore destabilizzi i versanti;**

**c. Sistema delle colline calcaree ad alta permeabilità:**

- **conservare i caratteri geomorfologici del sistema che sostiene paesaggi di elevata naturalità e valore paesaggistico, sia epigei che ipogei;**
- **salvaguardare i caratteri qualitativi e quantitativi delle risorse idriche, limitando l'impermeabilizzazione del suolo e l'espansione degli insediamenti.**

**d. Sistema delle colline morbide su argille a bassa permeabilità:**

- **evitare interventi di trasformazione e di recupero che comportino aumento della velocità di deflusso delle acque superficiali con conseguente aumento dell'azione erosiva in terreni (argille) caratterizzati da fenomeni erosivi areali anche intensi;**
- **favorire tecniche di impianto e gestione delle colture indirizzate alla prevenzione dell'erosione del suolo e dell'aumento dei deflussi superficiali.**

**e. Sistema delle colline morbide su depositi ad alta permeabilità:**

- **coniugare l'attitudine all'attività agricola con la protezione del suolo e delle falde acquifere;**
- **favorire tecniche di impianto e gestione delle colture indirizzate alla prevenzione dell'erosione del suolo e dell'aumento dei deflussi superficiali.**

**f. Sistema delle montagne e colline a versanti ripidi a medio alta permeabilità:**

- **limitare gli interventi che riducono l'infiltrazione dell'acqua, in particolare l'impermeabilizzazione del suolo, e che comportano la riduzione prolungata della copertura forestale;**

<sup>72</sup> Oss. 30 prot. 2335 del 04-04-2024\_Regione Toscana\_Settore DIREZIONE URBANISTICA E SOSTENIBILITÀ Settore Sistema Informativo e Pianificazione del territorio

<sup>73</sup> Oss. 30 prot. 2335 del 04-04-2024\_Regione Toscana\_Settore DIREZIONE URBANISTICA E SOSTENIBILITÀ Settore Sistema Informativo e Pianificazione del territorio

- evitare gli interventi di trasformazione che comportano aumento del deflusso superficiale e alterazione della stabilità dei versanti al fine della prevenzione del rischio geomorfologico;
  - evitare che interventi relativi alla viabilità minore destabilizzino i versanti.<sup>74</sup>
2. In coerenza con il Piano Strutturale Intercomunale, il Piano Operativo assicura, **per gli aspetti di propria competenza**, la tutela delle componenti identitarie del patrimonio territoriale, attraverso regole di gestione che ne favoriscano la qualificazione, la valorizzazione delle potenzialità d'uso e di prestazione, nonché di superamento delle criticità esistenti. **In particolare, le disposizioni di cui all'art. 43 commi 2, 3 e 4 (Indirizzi e prescrizioni di tutela, di valorizzazione e riqualificazione paesaggistica del territorio rurale) nonché del Titolo VIII (Condizioni alle trasformazioni), artt. 53, 54 e 55, recepiscono e declinano le azioni di cui al comma 1. tutti gli interventi pubblici e privati dovranno concorrere a:**
- ~~evitare interventi di trasformazione e di recupero che comportino alterazioni del deflusso superficiale e della stabilità dei versanti, al fine della prevenzione del rischio geomorfologico;~~
  - ~~favorire interventi di recupero delle opere di sistemazione idraulico-agraia, con particolare riferimento alle aree caratterizzate da abbandono rurale;~~
  - ~~limitare gli interventi che riducono l'infiltrazione dell'acqua, in particolare l'impermeabilizzazione del suolo, e che comportano la riduzione prolungata della copertura forestale;~~
  - ~~evitare che interventi relativi alla viabilità minore destabilizzino i versanti.~~
  - ~~conservare i caratteri geomorfologici del sistema che sostiene paesaggi di elevata naturalità e valore paesaggistico, sia epigei che ipogei;~~
  - ~~salvaguardare i caratteri qualitativi e quantitativi delle risorse idriche, limitando l'impermeabilizzazione del suolo e l'espansione degli insediamenti.~~<sup>75</sup>
3. Lo studio geologico ed idraulico di supporto al Piano Operativo, al quale si rinvia, definisce le condizioni di fattibilità degli interventi in relazione alle situazioni di fragilità e vulnerabilità del patrimonio territoriale.
4. Il Piano Regionale Cave individua, all'interno del territorio comunale, l'area di giacimento codice 09052023060001- Caparsa, appartenente al comprensorio 58 Sedimentarie Chianti. L'uso individuato attiene ai "Materiali per usi industriali e per costruzioni". Nelle cartografie del PSI sono riportati i perimetri dei giacimenti di cui all'art. 8 comma 2, individuati nell'elaborato PR07 – GIACIMENTI e PR08 ATLANTE DEI GIACIMENTI del PRC che costituiscono invariati strutturali ai sensi dell'art. 5 della L.R. 65/2014. L'eventuale attività estrattiva potrà essere autorizzata attraverso specifica variante al PO ai sensi art. 9 L.R. 35/15, previa definizione della ripartizione delle quote di produzione sostenibile tra i comuni del comprensorio, ai sensi della normativa regionale vigente. **Nelle more di quanto sopra sono ammessi esclusivamente interventi di sistemazione ambientale**<sup>76</sup>.

<sup>74</sup> Oss. 30 prot. 2335 del 04-04-2024\_Regione Toscana\_Settore DIREZIONE URBANISTICA E SOSTENIBILITÀ  
Settore Sistema Informativo e Pianificazione del territorio

<sup>75</sup> Oss. 30 prot. 2335 del 04-04-2024\_Regione Toscana\_Settore DIREZIONE URBANISTICA E SOSTENIBILITÀ  
Settore Sistema Informativo e Pianificazione del territorio

<sup>76</sup> Oss.31 Prot. 2338 del 5/4/24 Ufficio Tecnico Comunale

## CAPO III - Struttura Invariante Strutturale<sup>77</sup> ecosistemica

### Art. 18 – Struttura Invariante Strutturale<sup>78</sup> \_ ecosistemica del patrimonio territoriale

1. Il Piano Strutturale Intercomunale definisce le regole di tutela e disciplina della struttura Invariante Strutturale ecosistemica del patrimonio territoriale come individuata nella Tav. STA2 – Invariante Strutturale ecosistemica, in coerenza ed in applicazione della disciplina del PIT con valore di Piano Paesaggistico.

~~In coerenza con il Piano Strutturale Intercomunale, il Piano Operativo assicura la tutela delle componenti identitarie del patrimonio territoriale, attraverso regole di gestione che ne favoriscano la qualificazione, la valorizzazione delle potenzialità d'uso e di prestazione, nonché di superamento delle criticità esistenti. Il Piano Operativo definisce pertanto ai successivi commi disposizioni ed indirizzi per i diversi morfotipi ecosistemici individuati dal PSI, da perseguire nell'ambito di tutti gli interventi pubblici e privati.<sup>79</sup>~~

2. In particolare, all'art. 9 della Disciplina del Territorio, il PSI indica le seguenti specifiche direttive da perseguire con i P.O.<sup>80</sup>

NODO FORESTALE PRIMARIO E SECONDARIO:

- mantenimento e miglioramento della qualità degli ecosistemi forestali attraverso la conservazione dei nuclei forestali a maggiore maturità e complessità strutturale, la riqualificazione dei boschi parzialmente degradati (castagneti cedui con intensi prelievi, pinete soggette a incendi, cipressete degradate) e valorizzando le tecniche di selvicoltura naturalistica;
- riduzione del carico di ungulati tramite metodologie di controllo e contenimento (caccia di selezione, installazione di recinzioni con maglia variabile per favorire il passaggio della microfauna);
- riduzione e mitigazione degli impatti legati alla diffusione di fitopatologie e degli incendi;
- riduzione e mitigazione degli impatti/disturbi sui margini dei nodi e mantenimento e/o miglioramento del grado di connessione con gli altri nodi (primari e secondari);
- miglioramento della gestione selvicolturale dei boschi suscettibili alla invasione di specie aliene (in particolare<sup>81</sup> Robinia pseudacacia e Ailanthus altissima), con particolare riferimento ai castagneti, alle cerrete, alle pinete di pino nero e alle formazioni ripariali;
- mantenimento e/o miglioramento della qualità ecosistemica complessiva degli ecosistemi arborei ripariali, dei loro livelli di maturità, complessità strutturale e continuità longitudinale e trasversale ai corsi d'acqua;
- riduzione delle utilizzazioni forestali negli impluvi e lungo i corsi d'acqua;
- tutela e gestione conservativa degli habitat forestali di interesse comunitario;
- realizzazione e mantenimento di una rete sentieristica coerente con la conservazione degli habitat e delle specie vegetali e animali di interesse conservazionistico.

<sup>77</sup> Oss. 30 prot. 2335 del 04-04-2024\_Regione Toscana\_Settore DIREZIONE URBANISTICA E SOSTENIBILITÀ Settore Sistema Informativo e Pianificazione del territorio

<sup>78</sup> Oss. 30 prot. 2335 del 04-04-2024\_Regione Toscana\_Settore DIREZIONE URBANISTICA E SOSTENIBILITÀ Settore Sistema Informativo e Pianificazione del territorio

<sup>79</sup> Oss. 30 prot. 2335 del 04-04-2024\_Regione Toscana\_Settore DIREZIONE URBANISTICA E SOSTENIBILITÀ Settore Sistema Informativo e Pianificazione del territorio

<sup>80</sup> Oss. 30 prot. 2335 del 04-04-2024\_Regione Toscana\_Settore DIREZIONE URBANISTICA E SOSTENIBILITÀ Settore Sistema Informativo e Pianificazione del territorio

<sup>81</sup> Oss.31 Prot. 2338 del 5/4/24 Ufficio Tecnico Comunale

#### NUCLEI DI CONNESSIONE ED ELEMENTI FORESTALI ISOLATI:

- miglioramento della qualità degli ecosistemi forestali isolati e dei loro livelli di maturità e complessità strutturale;
- estensione e miglioramento della connessione ecologica dei nuclei forestali isolati (anche intervenendo sui livelli di permeabilità ecologica della matrice agricola circostante);
- riduzione del carico di ungulati tramite metodologie di controllo e contenimento (caccia di selezione, installazione di recinzioni con maglia variabile per favorire il passaggio della microfauna);
- riduzione e mitigazione degli impatti legati alla diffusione di fitopatologie e agli incendi;
- controllo/limitazione della diffusione di specie aliene o di specie invasive nelle comunità vegetali forestali, in particolare contenimento della diffusione dei boschi di Robinia pseudacacia e Ailanthus altissima;
- riduzione delle utilizzazioni forestali negli impluvi e lungo i corsi d'acqua;
- realizzazione e mantenimento di una rete sentieristica coerente con la conservazione degli habitat e delle specie vegetali e animali di interesse conservazionistico.

#### MATRICE FORESTALE AD ELEVATA CONNETTIVITÀ

- recupero della gestione attiva delle formazioni forestali la cui perpetuazione è strettamente legata all'utilizzo antropico;
- riduzione del carico di ungulati tramite metodologie di controllo e contenimento (caccia di selezione, installazione di recinzioni con maglia variabile per favorire il passaggio della microfauna);
- riduzione e mitigazione degli impatti legati alla diffusione di fitopatologie e incendi.
- tutela dei nuclei forestali a maggiore maturità (futuri nodi della rete) e delle stazioni forestali "eterotopiche";
- controllo/limitazione della diffusione di specie aliene o di specie invasive nelle comunità vegetali forestali (in particolare Robinia pseudacacia e Ailanthus altissima).
- tutela e gestione conservativa degli habitat forestali di interesse comunitario;
- realizzazione e mantenimento di una rete sentieristica coerente con la conservazione degli habitat e delle specie vegetali e animali di interesse conservazionistico.

#### CORRIDOI RIPARIALI

- miglioramento della qualità ecosistemica complessiva degli ambienti fluviali, degli ecosistemi ripariali e dei loro livelli di maturità, complessità strutturale e continuità longitudinale e trasversale ai corsi d'acqua;
- riduzione dei processi di artificializzazione degli alvei, delle sponde e delle aree di pertinenza fluviale;
- miglioramento della compatibilità ambientale della gestione idraulica e delle attività di pulizia delle sponde;
- miglioramento della qualità delle acque prediligendo attività sostenibili e ecocompatibili;
- mitigazione degli impatti legati alla diffusione di specie aliene (in particolare di robinia);
- riduzione delle utilizzazioni forestali negli impluvi e lungo i corsi d'acqua;
- valorizzazione degli strumenti di partecipazione delle Comunità locali alla gestione e conservazione degli ecosistemi fluviali;
- promozione contratti di fiume;
- promozione per la gestione di metodi alternativi e ecocompatibili.

#### NODO ECOSISTEMI AGROPASTORALI

- riduzione dei processi di consumo di suolo agricolo a opera dell'urbanizzato nelle aree agricole collinari;
- mantenimento e miglioramento delle dotazioni ecologiche degli agroecosistemi con particolare riferimento agli elementi vegetali lineari e puntuali (siepi, filari alberati, boschetti e alberi camporili);

- mantenimento delle sistemazioni idraulico-agrarie di versante (terrazzamenti, ciglionamenti, ecc.) e della tessitura agraria;
- riduzione del carico di ungulati e dei relativi impatti sugli ecosistemi agropastorali;
- mitigazione degli effetti delle trasformazioni di aree agricole tradizionali in vigneti specializzati, cercando di garantire, ove possibile il minimo utilizzo delle sistemazioni a rittochino, con particolare riferimento alle matrici agricole con funzione di connessione tra nodi, matrici forestali e nuclei isolati;
- mantenimento e valorizzazione dell'agrobiodiversità, anche attraverso e l'adesione a sistemi produttivi sostenibili;
- realizzazione e mantenimento di una rete sentieristica coerente con la conservazione degli habitat e delle specie vegetali e animali di interesse conservazionistico.

#### MATRICE AGROECOSISTEMICA COLLINARE

- riduzione dei processi di consumo di suolo agricolo a opera dell'urbanizzato diffuso e delle infrastrutture;
- miglioramento della permeabilità ecologica delle aree agricole anche attraverso la ricostituzione degli elementi vegetali lineari e puntuali e la creazione di fasce tampone lungo gli impluvi.
- mantenimento e/o recupero delle sistemazioni idraulico-agrarie di versante (terrazzamenti, ciglionamenti, ecc.) e della tessitura agraria;
- mitigazione degli effetti delle trasformazioni di aree agricole tradizionali in vigneti specializzati, cercando di garantire, ove possibile il minimo utilizzo delle sistemazioni a rittochino, con particolare riferimento alle matrici agricole con funzione di connessione tra nodi, matrici forestali e nuclei isolati;
- aumento dei livelli di sostenibilità ambientale delle attività agricole intensive anche mediante la ricostituzione/riqualificazione delle dotazioni ecologiche (siepi, filari alberati, alberi camporili) e l'adesione a sistemi produttivi sostenibili, come il biologico;
- riduzione degli impatti dell'agricoltura intensiva sul reticolo idrografico e sugli ecosistemi fluviali, lacustri e palustri, prediligendo attività agricole con minore consumo di risorse idriche e minore utilizzo di fertilizzanti e prodotti fitosanitari;
- favorire la realizzazione di invasi aziendali;
- realizzazione e mantenimento di una rete sentieristica coerente con la conservazione degli habitat e delle specie vegetali e animali di interesse conservazionistico.

#### AGROECOSISTEMA FRAMMENTATO ATTIVO

- mantenimento e recupero delle tradizionali attività agricole e di pascolo anche attraverso la sperimentazione di pratiche innovative che coniughino vitalità economica con ambiente e paesaggio;
- mantenimento delle sistemazioni tradizionali idraulico-agrarie di versante (terrazzamenti, ciglionamenti, ecc.) e della tessitura agraria;
- riduzione del carico di ungulati e dei relativi impatti sulle attività agricole;
- riduzione degli impatti sugli ecosistemi legati a locali e intense attività antropiche;
- mitigazione degli impatti derivanti dalla trasformazione di aree agricole tradizionali in forme di agricoltura intensiva;
- realizzazione e mantenimento di una rete sentieristica coerente con la conservazione degli habitat e delle specie vegetali e animali di interesse conservazionistico.

#### AGROECOSISTEMA FRAMMENTATO IN ABBANDONO CON RICOLONIZZAZIONE ARBOREA/ ARBUSTIVA

- mantenimento e recupero, ove possibile, delle tradizionali attività agricole, limitando i processi di espansione e ricolonizzazione arborea e arbustiva, favorendo lo sviluppo di un'agricoltura innovativa;
- riduzione dei processi di urbanizzazione e artificializzazione;
- mantenimento delle sistemazioni idraulico-agrarie di versante (terrazzamenti, ciglionamenti, ecc.) e della tessitura agraria;

- riduzione del carico di ungulati e dei relativi impatti sulle zone agricole relittuali;
  - riduzione degli impatti sugli ecosistemi legati a locali e intense attività antropiche;
  - mantenimento degli arbusteti e dei mosaici di prati arbustati se attribuibili ad habitat di interesse comunitario o regionale o comunque se di elevato interesse conservazionistico;
  - realizzazione e mantenimento di una rete sentieristica coerente con la conservazione degli habitat e delle specie vegetali e animali di interesse conservazionistico.
3. Le indicazioni direttive di cui ~~sopra~~ al precedente comma sono approfondite e declinate, per quanto di competenza del P.O., nella disciplina di cui al successivo Capo V e Capo VI, con particolare riferimento alle disposizioni di cui agli artt. 28 comma 5, 32 commi 5 e 6, 39 comma 4, 43 commi 2, 3, 4 e 5.<sup>82</sup>
4. Ulteriori direttive e prescrizioni relative alle componenti della struttura ecosistemica sono contenute all'art. 56 delle presenti norme, negli elaborati di Vas e nello Studio di Incidenza che accompagna il Piano Operativo.

## **Capo IV – Struttura Invariante Strutturale<sup>83</sup> \_ Insediativa**

### **Art. 19 – Struttura Invariante Strutturale<sup>84</sup> \_ insediativa del patrimonio territoriale**

1. Il Piano Strutturale Intercomunale definisce le regole di tutela e disciplina della struttura Invariante Strutturale<sup>85</sup> insediativa del patrimonio territoriale come individuata nella Tav. STA3 – *Struttura Territoriale Insediativa* e nell'elaborato *ATL\_SI Atlante del sistema insediativo*, in coerenza ed in applicazione della disciplina del PIT con valore di Piano Paesaggistico.
2. In coerenza con il Piano Strutturale Intercomunale, il Piano Operativo assicura la tutela delle componenti identitarie del patrimonio territoriale, attraverso regole di gestione che ne favoriscano la qualificazione, la valorizzazione delle potenzialità d'uso e di prestazione, nonché di superamento delle criticità esistenti. Il Piano Operativo definisce pertanto disposizioni ed indirizzi per le diverse componenti individuate dal PSI, con particolare riferimento ai morfotipi insediativi.
3. Con riferimento ai tessuti urbani individuati dal PSI nell'elaborato *ATL\_SI Atlante dei sistemi insediativi*, il PO ha operato una lettura analitica di dettaglio ed una ricognizione degli obiettivi e delle azioni definite per ciascuno di essi all'art. 10 della Disciplina del PSI; attraverso tale lettura è stato possibile perimetrare e riaggregare i suddetti tessuti in sub-ambiti territoriali con caratteristiche urbanistiche omogenee. In particolare, il PO distingue, all'interno del territorio urbanizzato:
  - *Tessuto storico compatto* (corrispondente al Tessuto TS1 del PSI ed alle zone A del DM 1444/68);

<sup>82</sup> Oss. 30 prot. 2335 del 04-04-2024\_Regione Toscana Settore DIREZIONE URBANISTICA E SOSTENIBILITÀ Settore Sistema Informativo e Pianificazione del territorio

<sup>83</sup> Oss. 30 prot. 2335 del 04-04-2024\_Regione Toscana Settore DIREZIONE URBANISTICA E SOSTENIBILITÀ Settore Sistema Informativo e Pianificazione del territorio

<sup>84</sup> Oss. 30 prot. 2335 del 04-04-2024\_Regione Toscana\_Settore DIREZIONE URBANISTICA E SOSTENIBILITÀ Settore Sistema Informativo e Pianificazione del territorio

<sup>85</sup> Oss. 30 prot. 2335 del 04-04-2024\_Regione Toscana\_Settore DIREZIONE URBANISTICA E SOSTENIBILITÀ Settore Sistema Informativo e Pianificazione del territorio

- *Tessuto consolidato* (corrispondente al Tessuto TR8a<sup>86</sup> del PSI ed alle zone A del DM 1444/68);
  - *Tessuto insediativo di formazione recente* (corrispondente all'*edificato recente* di cui alla Tav. STA3 – *Struttura Territoriale Insediativa* ed ai tessuti TR4, TR5, TR7, TR8 del PSI, nonché alle zone B del DM 1444/68);
  - *Tessuto insediativo di margine* (corrispondente al tessuto TR7 del PSI, nonché alle zone B del DM 1444/68);
  - *Tessuto a prevalente carattere produttivo* (corrispondente al tessuto TPS1 del PSI, nonché alle zone D del DM 1444/68);
  - *Servizi ed attrezzature di interesse comune* (corrispondente al tessuto TS3 del PSI, nonché alle zone F del DM 1444/68);
4. Oltre agli ambiti di cui al precedente comma 3, all'interno della struttura insediativa il PO individua:
- *Verde privato di valenza paesaggistica*
  - *Viabilità, Infrastrutture ed impianti tecnologici*
  - *Impianti di distribuzione carburante.*
5. Gli ambiti di cui ai precedenti commi 3 e 4 sono oggetto di disciplina ai successivi articoli del presente Capo IV.

## **Art. 20 – Tessuto storico compatto e tessuto consolidato**

1. Gli ambiti di cui al presente articolo identificano le parti del sistema insediativo che rivestono particolare valore storico, urbanistico ed architettonico, comprese le relative aree di pertinenza funzionale e morfologica, che costituiscono parte integrante della struttura urbana. In particolare sono individuati come “Tessuto storico compatto” i seguenti centri e nuclei di matrice storica interni al territorio urbanizzato:

- *Radda in Chianti*
- *La Croce*
- *La Villa*
- *Volpaia*
- *Badiaccia a Montemuro*
- *Selvole.*

Il PO individua inoltre come “Tessuto consolidato” le parti di tessuto edilizio fondativo formatosi lungo i percorsi principali a Radda in Chianti e Lucarelli, riconosciuti dal PSI come morfotipo TR8a.

In tali ambiti, assimilati alle zone omogenee A di cui al D.M. 1444/68, tutti gli interventi sono rivolti alla conservazione ed alla valorizzazione dei caratteri storici, tipologici ed architettonici del tessuto urbano e del patrimonio edilizio esistente, individuandone usi compatibili e strategie finalizzate all'innalzamento della qualità urbana ed al superamento delle varie forme di degrado edilizio ed urbanistico, incrementando al contempo la qualità dei servizi e della rete di spazi pubblici.

La valorizzazione dei tessuti storici dovrà porre particolare attenzione alla salvaguardia ed alla valorizzazione delle relazioni che caratterizzano la morfologia degli insediamenti ed il loro contesto paesaggistico.

---

<sup>86</sup> Oss. 30 prot. 2335 del 04-04-2024\_Regione Toscana\_Settore DIREZIONE URBANISTICA E SOSTENIBILITÀ  
Settore Sistema Informativo e Pianificazione del territorio

Le azioni programmate dall'Amministrazione comunale e/o promosse da soggetti privati dovranno essere prioritariamente finalizzate alla qualificazione e valorizzazione della "rete degli spazi pubblici", in connessione ai servizi a scala di vicinato, utilizzando le aree aperte esistenti come occasioni per incrementare la dotazione e la qualità della rete dello spazio pubblico e del tessuto connettivo pedonale. In tal senso sono da mantenere e valorizzare, là dove esistenti o le condizioni non ne compromettano gli elementi caratteristici, i varchi nella cortina edilizia per favorire **anche, ove possibile<sup>87</sup>**, l'utilizzo pubblico e semipubblico di passaggi interni, creando una rete continua di spazi e percorsi fruibili, anche attraverso il recupero del sistema degli orti/giardini connessi con gli insediamenti, ove documentabili e/o riconoscibili.

2. All'interno degli ambiti di cui al presente articolo, il PO individua il patrimonio edilizio **di valore storico architettonico e di interesse tipologico testimoniale<sup>88</sup>** di cui all'art. 14 comma 2 delle presenti norme, per il quale vale la relativa disciplina.
3. Sul patrimonio edilizio diverso da quello di cui al precedente comma sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia conservativa, nel rispetto dei caratteri tipologici dell'organismo edilizio e del tessuto d'appartenenza. Sono inoltre ammessi interventi di riqualificazione tipologica finalizzati all'adeguamento igienico sanitario, al recupero dei sottotetti a fini abitativi (anche con modesto rialzamento della quota di gronda, purché non superiore a 30 cm rispetto alla situazione esistente), al miglioramento funzionale e distributivo degli alloggi, in coerenza con le regole di evoluzione tipologica degli organismi edilizi.  
Negli ambiti classificati come "Tessuto consolidato", oltre agli interventi di cui sopra ~~sono ammessi~~ sono inoltre ammessi ampliamenti a tantum finalizzati alla riqualificazione tipologica e formale, nonché al miglioramento **igienico sanitario degli immobili delle condizioni abitative dei residenti**. Gli interventi di addizione volumetrica **di cui all'art. 14 comma 5 sono ammessi fino al 20% della SE esistente ed autorizzata e comunque entro un limite massimo di 25 mq per unità abitativa esistente alla data di adozione del PO<sup>89</sup>**; devono essere attuati attraverso una progettazione unitaria relativa all'intero organismo edilizio, in coerenza con le sue regole di accrescimento tipologico e con gli eventuali caratteri architettonici e formali di pregio e/o di interesse tipologico-testimoniale. Detti ampliamenti sono inoltre subordinati alla contestuale verifica che l'edificio non sia già tipologicamente concluso e alla riqualificazione dell'organismo edilizio esistente e delle sue pertinenze.
4. All'interno dei tessuti storici è prevalente la funzione residenziale. Sono ammesse attività di servizio, direzionali, attività commerciali (limitatamente ad esercizi di vicinato ai sensi della L.R. 62/18), attività turistico ricettive (nel rispetto di quanto previsto dalla disciplina di cui al successivo art. 45), e artigianali di servizio alla residenza (come definite al successivo art. 45), purché con essa compatibili. Per le attività artigianali esistenti gli interventi ammissibili sono condizionati alla previa verifica della compatibilità ambientale ed urbanistica con il tessuto residenziale.
5. Ai fini della valorizzazione dei tessuti storici l'Amministrazione Comunale promuove l'insediamento di attività commerciali di vicinato (centro commerciale naturale). In relazione al prevalente carattere pedonale dell'utenza, alla presenza di zone a traffico limitato o escluso, nonché agli obiettivi di valorizzazione della rete commerciale esistente attraverso specifici programmi e regolamenti, all'interno dei tessuti storici non sussiste l'obbligo di reperimento di superfici per la sosta di relazione a servizio delle attività commerciali di cui all'art. 9 del Regolamento regionale n. 23R/2020.
6. Il mutamento di destinazione è ammesso nel rispetto di quanto disposto dall'art. 45 delle Norme Tecniche di Attuazione (Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni), ove risulti conforme

---

<sup>87</sup> Oss.31 Prot. 2338 del 5/4/24 Ufficio Tecnico Comunale

<sup>88</sup> Oss.31 Prot. 2338 del 5/4/24 Ufficio Tecnico Comunale

<sup>89</sup> Oss.31 Prot. 2338 del 5/4/24 Ufficio Tecnico Comunale

alle previsioni del precedente comma 4 e sempre che sia compatibile con il tipo edilizio e con i valori architettonici dell'immobile, nonché con il tessuto urbano circostante affinché non si produca degrado tipologico o ambientale. Qualora il mutamento di destinazione d'uso vada ad interessare interi complessi edilizi con incidenza sugli standard urbanistici (per la tipologia e la dimensione delle funzioni introdotte, ecc.) gli interventi sono subordinati alla preventiva redazione di un progetto unitario convenzionato ai sensi della L.R. 65/14. Tutti gli interventi che comportano incremento del numero di unità abitative rispetto alla situazione legittima preesistente (sia per effetto di frazionamenti che di mutamento di destinazione d'uso) devono garantire una superficie minima non inferiore a 60 mq di SE per ogni unità abitativa risultante.

7. È vietata la formazione di nuovi alloggi posti al piano terra privi di affacci contrapposti e/o i cui vani abitabili siano con esclusivo affaccio diretto su strade e spazi pubblici. Il mutamento di destinazione d'uso in residenza dei locali ai piani terra che non possiedono i requisiti di cui sopra è ammesso unicamente per i locali funzionalmente collegati e/o collegabili ad abitazioni esistenti alla data di adozione del PO.
8. Per quanto riguarda le aree libere all'interno e/o integrate al nucleo storico, tutti gli interventi dovranno essere rivolti alla tutela ed al ripristino degli assetti e delle sistemazioni storicizzate, nel rispetto delle disposizioni di cui al precedente art. 15 comma 8, nonché delle disposizioni relative alla disciplina degli aspetti paesaggistici di cui al successivo Capo VI.
9. Per migliorare il sistema di accessibilità ai tessuti storici (capoluogo ed insediamenti minori) il PO individua, nell'ambito delle previsioni del Titolo V delle presenti norme, specifiche aree da destinare a parcheggio pubblico e/o convenzionato, finalizzate al miglioramento dell'offerta di parcheggi e spazi pubblici a servizio dei residenti e delle attività locali,
10. Al fine di promuovere la riqualificazione e la valorizzazione degli insediamenti e dei tessuti storici in coerenza con i valori storico-tipologici dell'edificato, l'Amministrazione Comunale potrà programmare specifici strumenti di dettaglio che individuino regole e modalità di realizzazione degli interventi in materia di arredo urbano, illuminazione, sistemazione a verde degli spazi pubblici e privati.

## **Art. 21 – Tessuto insediativo di formazione recente e tessuto insediativo di margine**

1. Gli ambiti definiti "Tessuto insediativo di formazione recente" corrispondono al tessuto edilizio a prevalente destinazione residenziale formatosi attraverso le progressive espansioni dell'edificato a partire dal secondo dopoguerra. Gli ambiti definiti come "Tessuto insediativo di margine" corrispondono ad alcune aree ubicate al margine nord-est del capoluogo, caratterizzate da edifici isolati di matrice rurale, che mantengono caratteri tipologici e relazioni con il contesto rurale da conservare e valorizzare. Gli ambiti di cui sopra sono assimilati alle zone omogenee B di cui al D.M. 1444/68. In coerenza con le indicazioni del PSI relative ai *tessuti urbani della città contemporanea – tessuti urbani a prevalente funzione residenziale e mista* (Disciplina del territorio, Art. 10), la disciplina del PO è finalizzata alla riqualificazione urbanistica, tipologica e funzionale del tessuto insediativo esistente attraverso l'individuazione degli interventi e degli usi compatibili, nonché delle dotazioni necessarie di standard e servizi da realizzare. In particolare, nell'ambito della disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti di cui al comma 2 art. 95 della L.R. 65/14, costituiscono obiettivi da perseguire:
  - incentivare la qualità degli interventi di architettura e ristrutturazione urbanistica ed edilizia nei linguaggi della contemporaneità ed attivare occasioni per rivalutare il patrimonio edilizio contemporaneo (efficienza e produzione energetica, qualità dei fronti urbani);

- costruire permeabilità tra città e campagna valorizzando e creando relazioni e rapporti di continuità spaziale, visuale e percettiva tra spazio aperto urbano e campagna periurbana (coni visivi e connessioni in chiave paesaggistica);
- progettare il margine urbano con azioni di mitigazione paesaggistica, mantenimento e valorizzazione dei varchi visivi e ridefinizione dei retri urbani;
- migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, completando e rendendo continue alcune maglie frammentate per dare unitarietà all’edificato;
- riprogettare e valorizzare le aree intercluse o libere come spazi pubblici integrati, flessibili e multiuso, destinandoli ad attività agricolo/ricreative, orti urbani, parchi, giardini, ecc. connettendoli con percorsi di mobilità dolce alla “cintura verde” periurbana;
- verificare ed attuare strategie di densificazione dei tessuti, prevedendo nel contempo interventi di ristrutturazione e demolizione degli edifici esistenti;
- eliminare i fenomeni di degrado urbanistico ed architettonico;

In attuazione degli obiettivi e degli indirizzi sopra enunciati ed in coerenza con i caratteri del tessuto insediativo, il Piano Operativo definisce ai successivi commi una specifica disciplina volta a:

- conservare il patrimonio edilizio di valore storico architettonico e di interesse tipologico testimoniale presente all’interno dei tessuti insediativi di recente formazione, favorendone il recupero in forme coerenti con i caratteri tipologici degli edifici e le loro regole di accrescimento;
- favorire la riqualificazione ed il rinnovo del patrimonio edilizio di formazione recente, mediante interventi fino alla sostituzione edilizia nel rispetto dei caratteri dell’impianto urbano consolidato, nonché dell’assetto vegetazionale esistente e delle relazioni con le aree libere circostanti. L’assetto urbanistico, formale e tipologico dell’edificato recente potrà essere riqualificato sia attraverso la riorganizzazione e il limitato incremento dei tipi edilizi, purché in coerenza con lo stadio del processo tipologico raggiunto dai singoli edifici, che mediante interventi **fino alla sostituzione edilizia di ristrutturazione urbanistica e funzionale**<sup>90</sup>. Gli eventuali nuovi interventi edilizi dovranno inserirsi in modo coerente nel processo storico di evoluzione degli insediamenti, secondo criteri di razionalità ed organicità;
- condizionare gli interventi di riqualificazione edilizia e urbanistica al rispetto ed alla valorizzazione dell’assetto vegetazionale esistente, con particolare attenzione alle alberature di alto fusto eventualmente presenti, quale elemento della rete ecologica e di continuità paesaggistica ed ambientale con il territorio rurale periurbano;
- subordinare gli interventi di riqualificazione edilizia e urbanistica all’adeguamento, ove necessario, delle opere di urbanizzazione primaria, anche attraverso interventi convenzionati;
- promuovere l’adeguamento strutturale ed energetico del patrimonio edilizio esistente mediante specifici incentivi;
- tutelare i valori identitari e paesaggistici dell’ambito territoriale oggetto di vincolo paesaggistico ai sensi art. 136 del Codice.

2. Per gli edifici individuati negli elaborati di PO come patrimonio edilizio **di valore storico architettonico e di interesse tipologico testimoniale**<sup>91</sup> di cui all’art. 14 comma 2 delle presenti norme, vale la relativa disciplina. Sul patrimonio edilizio **a destinazione residenziale**<sup>92</sup> classificato di interesse tipologico-testimoniale (IT) sono inoltre ammessi ampliamenti una tantum in forme coerenti con i caratteri tipologici dell’edificio, **di cui all’art. 14 comma 5 fino al 20% della SE esistente ed autorizzata e comunque**

<sup>90</sup> Oss.31 Prot. 2338 del 5/4/24 Ufficio Tecnico Comunale

<sup>91</sup> Oss.31 Prot. 2338 del 5/4/24 Ufficio Tecnico Comunale

<sup>92</sup> Oss.31 Prot. 2338 del 5/4/24 Ufficio Tecnico Comunale

~~entro un limite massimo di 25 per unità abitativa esistente alla data di adozione del PO<sup>93</sup>.~~ Gli interventi di addizione volumetrica sono subordinati alla contestuale riqualificazione dell'organismo edilizio esistente e delle sue pertinenze e dovranno essere attuati attraverso una progettazione unitaria relativa all'intero edificio in coerenza con le sue regole di accrescimento tipologico e con gli eventuali caratteri architettonici e formali di pregio e/o di interesse tipologico-testimoniale.

3. Sul patrimonio edilizio esistente diverso da quello di cui al precedente comma 2 sono consentiti interventi fino alla sostituzione edilizia, nel rispetto dei volumi esistenti, salvo quanto disposto di seguito<sup>94</sup> ed al successivo comma 4. Deve comunque essere mantenuto un rapporto di copertura non superiore al 30% della superficie fondiaria esistente, o comunque non superiore a quello autorizzato nei casi dove questo sia più elevato.

Sono sempre consentiti, anche in deroga alle altezze ed ai parametri di zona, interventi di modesto rialzamento della quota di gronda finalizzati al consolidamento strutturale e/o al recupero dei sottotetti, purché tale rialzamento sia non superiore a 30 cm rispetto alla situazione esistente.

Gli interventi dovranno essere attuati nel rispetto dei caratteri dell'impianto urbano consolidato, con particolare attenzione agli allineamenti rispetto alla viabilità ed agli spazi pubblici, alla continuità del tessuto edilizio, ai rapporti con l'edificato circostante, alla salvaguardia ed alla valorizzazione dell'assetto vegetazionale esistente e delle relazioni con le eventuali aree libere circostanti.

È consentita la demolizione di volumi incongrui con il tessuto insediativo di zona, loro ricostruzione ed accorpamento, anche con diversa collocazione all'interno del medesimo lotto di proprietà, compreso l'eventuale accorpamento all'edificio principale, laddove esistente, purché l'intervento sia attuato nell'ambito di un progetto unitario di riqualificazione del lotto stesso. Per tali volumi è ammesso il mutamento di destinazione d'uso in residenziale e/o in vani utili<sup>95</sup>.

4. Sul patrimonio edilizio diverso da quello di cui al precedente comma 2 ~~avente legittima destinazione residenziale esistente<sup>96</sup>~~ alla data di adozione del Piano Operativo, sono ammessi interventi di addizione volumetrica e/o sostituzione edilizia che comportino un aumento di SE o volume complessivamente non superiore al 30% della SE e/o al Volume effettivamente esistenti ed autorizzati alla data di adozione del PO, nel rispetto dei seguenti parametri:

- Rc max: ~~50%~~ <sup>97</sup>30% Sf o non superiore a quello preesistente autorizzato;
- Hmax: 6,5 m o non superiore a quella dell'organismo edilizio preesistente, salvo modifiche alla sagoma che non comportino aumento del numero dei piani.

Tale incremento non può superare i 50 mq di SE aggiuntiva 150 mc di volume aggiuntivo<sup>98</sup> per ogni lotto urbanistico di riferimento (desumibile dal catasto d'impianto o da atti abilitativi di natura edilizia)

~~Gli interventi di addizione volumetrica e/o sostituzione edilizia di cui sopra sono ammessi anche sugli edifici in cui siano presenti unità immobiliari aventi destinazioni d'uso diverse dalla residenza, purché la SE a destinazione residenziale esistente ed autorizzata non sia inferiore al 50% della SE complessiva dell'edificio e subordinatamente ad un progetto di riqualificazione unitaria dell'organismo edilizio e delle sue pertinenze.<sup>99</sup>~~

Gli interventi di ampliamento e sostituzione edilizia non possono in ogni caso dare luogo ad unità volumetriche funzionalmente autonome rispetto all'edificio originario. Le addizioni volumetriche dovranno pertanto costituire un corpo unitario con l'edificio principale.

<sup>93</sup> Oss.31 Prot. 2338 del 5/4/24 Ufficio Tecnico Comunale

<sup>94</sup> Oss.31 Prot. 2338 del 5/4/24 Ufficio Tecnico Comunale

<sup>95</sup> Oss.31 Prot. 2338 del 5/4/24 Ufficio Tecnico Comunale

<sup>96</sup> Oss.31 Prot. 2338 del 5/4/24 Ufficio Tecnico Comunale

<sup>97</sup> Oss.31 Prot. 2338 del 5/4/24 Ufficio Tecnico Comunale

<sup>98</sup> Oss. 30 prot. 2335 del 04-04-2024\_Regione Toscana\_Settore DIREZIONE URBANISTICA E SOSTENIBILITÀ

Settore Sistema Informativo e Pianificazione del territorio

<sup>99</sup> Oss.31 Prot. 2338 del 5/4/24 Ufficio Tecnico Comunale

Gli interventi di addizione volumetrica possono comportare anche la chiusura di loggiati e/o porticati, nel rispetto dei parametri urbanistici di cui al presente comma.

Gli interventi di cui al presente comma sono subordinati alla contestuale riqualificazione dell'organismo edilizio esistente e delle sue pertinenze e dovranno essere attuati attraverso una progettazione unitaria relativa all'intero organismo edilizio, in coerenza con le sue regole di accrescimento tipologico con gli eventuali caratteri architettonici e formali di pregio e/o di interesse testimoniale.

Nella progettazione e realizzazione degli interventi di addizione volumetrica e sostituzione edilizia dovrà essere rispettato e valorizzato il sistema delle aree libere interne al tessuto edificato e l'assetto vegetazionale esistente, con particolare attenzione alle alberature di alto fusto eventualmente presenti, quale elemento della rete ecologica e di continuità paesaggistica ed ambientale con il territorio rurale periurbano.

Qualora in fase di programmazione e/o richiesta degli interventi di trasformazione emerga la necessità di **realizzare potenziare<sup>100</sup>** o adeguare le opere di urbanizzazione primaria, l'Amministrazione Comunale, potrà subordinare gli interventi a permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 28bis del DPR 380/01 e smi, eventualmente articolato in unità minime funzionali. In sede di convenzione l'Amministrazione Comunale individua l'ubicazione, la tipologia e la quantità delle opere di urbanizzazione primaria da realizzare a cura del richiedente, in relazione al carico urbanistico previsto e nel rispetto degli indirizzi di Piano Strutturale Intercomunale.

5. Gli interventi che determinano incremento di unità abitative rispetto alla situazione esistente (anche attraverso il frazionamento ed il cambiamento di destinazione d'uso) non possono dare origine a alloggi di SE inferiore a 60 mq.
6. All'interno del tessuto urbano di formazione recente è prevalente la funzione residenziale. Sono ammesse, in quanto compatibili con la residenza, le attività di cui all'art. 45 delle presenti NTA. Per le attività esistenti diverse da quelle ivi elencate, sono ammessi interventi fino alla manutenzione straordinaria condizionati alla previa verifica della compatibilità ambientale ed urbanistica con il tessuto residenziale, nonché interventi di adeguamento ove obbligatori ai sensi della normativa vigente.
7. Gli interventi che comportano incremento di carico urbanistico sono soggetti alle disposizioni di cui all'art. 184 della L.R. 65/14 e subordinati al reperimento delle dotazioni di parcheggi privati e di relazione nei casi previsti dalla normativa vigente.
8. Negli ambiti classificati "tessuto di formazione recente" è consentita la realizzazione di autorimesse private, singole o collettive, nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 10 comma 2 del DPGR 39/R/2018, dei criteri definiti per gli interventi di nuova edificazione all'art. 11 comma 2 delle presenti norme e del rapporto di copertura previsto al precedente comma 3. La superficie massima consentita per le autorimesse private è di 30 mq per unità abitativa, indipendentemente dalla dotazione necessaria di parcheggi pertinenziali, la quale dovrà essere reperita in area scoperta per la quota eventualmente eccedente.
9. Il mutamento di destinazione d'uso di locali aventi legittima destinazione di autorimessa e/o parcheggio privato alla data di adozione del PO è ammesso unicamente ove siano contestualmente reperite equivalenti dotazioni di parcheggio nell'ambito del complesso edilizio o dell'area di pertinenza. L'incremento di SE originato dal mutamento di destinazione d'uso non è cumulabile con gli ampliamenti di cui al precedente comma 4 e pertanto deve essere opportunamente computato nella determinazione delle potenzialità complessive di tali interventi.
10. Non possono comunque subire trasformazione della destinazione d'uso in residenza i manufatti costituiti da semplici pilastri con o senza copertura (tettoie), materiali precari, i manufatti aventi caratteristiche di rudere **a destinazione diversa da quella residenziale<sup>101</sup>** e le serre di qualunque tipologia.

---

<sup>100</sup> Oss.31 Prot. 2338 del 5/4/24 Ufficio Tecnico Comunale

<sup>101</sup> Oss.31 Prot. 2338 del 5/4/24 Ufficio Tecnico Comunale

11. Al fine di promuovere la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente in coerenza con i caratteri tipologici dell'edificato, l'Amministrazione Comunale potrà predisporre, con successivi atti, uno strumento di dettaglio che individui le possibilità di crescita e di evoluzione degli organismi edilizi, anche negli ambiti urbani saturi, al fine del soddisfacimento delle esigenze abitative e del superamento dell'eventuale degrado. Attraverso tale strumento potranno essere disciplinate le potenzialità di ampliamento dei singoli edifici nel rispetto dei valori riconosciuti.

## Art. 22 – Tessuto a prevalente carattere produttivo

1. Gli ambiti di cui al presente articolo comprendono le parti di territorio destinate ad insediamenti a prevalente destinazione **industriale e<sup>102</sup>** artigianale, commerciale, direzionale e di servizio. Tali ambiti sono assimilati alle zone omogenee D di cui al D.M. 1444/68. Gli interventi sono prevalentemente finalizzati alla riqualificazione degli insediamenti esistenti e delle loro relazioni con il contesto urbanistico e paesaggistico, attraverso criteri e modalità d'intervento tali da garantire prioritariamente il miglioramento e l'efficientamento del patrimonio edilizio, dell'immagine urbana.
2. In coerenza con le indicazioni del PSI relative ai *tessuti urbani della città contemporanea – tessuti della città produttiva e specialistica* (Disciplina del territorio, Art. 10), la disciplina del PO è finalizzata alla riqualificazione urbanistica, tipologica e funzionale del tessuto insediativo esistente attraverso l'individuazione degli interventi e degli usi compatibili, nonché delle dotazioni necessarie di standard e servizi da realizzare. In particolare, nell'ambito della disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti di cui al comma 2 art. 95 della L.R. 65/14, costituiscono obiettivi da perseguire:
- riqualificare gli insediamenti artigianali ricostruendo le relazioni urbanistiche, ambientali e paesaggistiche tra il tessuto produttivo e il territorio aperto e tra il tessuto produttivo e la città;
  - progettare il margine con il territorio aperto prevedendo interventi di qualificazione paesaggistica;
  - riutilizzare i manufatti dismessi per la riqualificazione urbanistica, ambientale e architettonica;
  - attrezzare ecologicamente le aree produttive commerciali-direzionali;
  - trasformare le aree produttive in occasioni per sperimentare strategie di ecosostenibilità e produzione di energie rinnovabili (fotovoltaico, minieolico, biomasse, rifiuti di lavorazioni, comunità energetiche, ecc.)
3. In coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi formulati dal Piano Strutturale Intercomunale e, al fine di garantire la qualità e l'efficienza dell'insediamento, sugli edifici esistenti sono ammessi interventi fino alla sostituzione edilizia finalizzati al riordino ed alla riqualificazione urbanistica, funzionale, energetica ed ambientale del tessuto produttivo esistente, nel rispetto dei seguenti parametri:
- Rc max: 50% Sf
  - H max: 10 m, esclusi i volumi tecnici che per comprovate necessità tecnologiche debbono superarla. il numero dei piani destinati sia ad attività produttive che alle funzioni tecnico-amministrative di supporto non può essere superiore a due.

Fermi restando i parametri urbanistici di cui sopra, qualora gli interventi di addizione o sostituzione edilizia comportino un incremento superiore al **20 30%** della SE esistente **si configurano come interventi di nuova edificazione e pertanto questi<sup>103</sup>** sono computati, per la quota eccedente tale parametro, nel dimensionamento di PO, di cui all'art. 8 delle presenti NTA. Tali interventi sono subordinati a permesso di costruire convenzionato per la realizzazione di standard e opere urbanizzazione.

---

<sup>102</sup> Oss.31 Prot. 2338 del 5/4/24 Ufficio Tecnico Comunale

<sup>103</sup> Oss.31 Prot. 2338 del 5/4/24 Ufficio Tecnico Comunale

~~Sono ammessi, in deroga ai suddetti parametri, interventi di modesto ampliamento degli edifici esistenti per adeguamento funzionale e/o per specifiche esigenze di lavorazione, fino ad un massimo del 20% della SE dell'unità edilizia produttiva e comunque non superiore 200 mq, con esclusione di frazionamenti che determinino la formazione di nuove attività produttive<sup>104</sup>.~~

All'interno dell'involucro edilizio degli edifici con destinazione industriale-artigianale è comunque ammessa la realizzazione di nuovi orizzontamenti, anche comportanti incremento di SE, purché nel rispetto degli standard urbanistici ed edilizi di cui alle destinazioni effettive.

Gli interventi che comportano la sostituzione edilizia del patrimonio edilizio esistente sono ammessi subordinatamente alla redazione di un progetto unitario esteso all'intera area di pertinenza, che garantisca la riqualificazione complessiva dell'area sotto il profilo funzionale, urbanistico e paesaggistico, con particolare attenzione all'implementazione delle sistemazioni a verde ed alla definizione del margine costruito, assicurando e/o ripristinando la continuità delle connessioni ecologiche, nonché al miglioramento della sostenibilità ambientale ed energetica degli edifici esistenti, anche attraverso l'installazione di impianti per la produzione di energie rinnovabili.

4. All'interno del tessuto a prevalente destinazione produttiva sono ammesse, in quanto compatibili, le destinazioni industriale-artigianale, direzionale e di servizio, commerciale al dettaglio, commerciale all'ingrosso e depositi nel rispetto di quanto stabilito all'art. 45 delle presenti NTA, nonché la destinazione residenziale, limitatamente ad un unico alloggio per unità produttiva<sup>105</sup>. È ammesso inoltre l'utilizzo, da parte dell'imprenditore agricolo, di immobili a destinazione industriale o commerciale, per adibirli ad usi connessi all'attività agricola come disciplinato dall'art. 75 L.R. 65/14<sup>106</sup>

Per le attività esistenti diverse da quelle ivi elencate, sono ammessi interventi fino alla manutenzione straordinaria condizionati alla previa verifica della compatibilità ambientale ed urbanistica con il tessuto.

5. Tutti gli interventi che comportano incremento di carico urbanistico e/o cambiamento di destinazione d'uso sono subordinati alla verifica degli standard previsti dal P.S., dei rapporti minimi di cui al D.M. 1444/68, nonché della dotazione di parcheggi privati prevista dalle vigenti normative (L.122/89 e L.R. 62/18).

### **Art. 23 –Servizi ed attrezzature di interesse comune**

1. Gli ambiti di cui al presente articolo comprendono le parti di territorio destinate a servizi ed attrezzature di interesse comune. Tali ambiti sono assimilati alle zone omogenee F di cui al D.M. 1444/68. Nelle aree destinate a servizi ed attrezzature di interesse comune sono consentiti interventi di iniziativa pubblica, nel rispetto delle specifiche normative di settore, nonché interventi di iniziativa privata convenzionata, in conformità con gli indirizzi ed i parametri specificati dal PO. Per il dimensionamento di detti interventi degli interventi di iniziativa pubblica<sup>107</sup>, si rinvia ai progetti predisposti dall'A.C. sulla base delle esigenze di pubblico interesse, nel rispetto degli obiettivi e degli indirizzi del PSI.
2. I servizi e le attrezzature di interesse comune esistenti comprendono:
  - Aree per servizi ed attrezzature di interesse generale;
  - Servizi ed impianti tecnologici di interesse pubblico;
  - Parcheggi pubblici (P);
  - Aree a verde pubblico attrezzato (V);

<sup>104</sup> Oss.31 Prot. 2338 del 5/4/24 Ufficio Tecnico Comunale

<sup>105</sup> Oss.31 Prot. 2338 del 5/4/24 Ufficio Tecnico Comunale

<sup>106</sup> Oss. 20 Prot.2207 del 28/03/2024

<sup>107</sup> Oss.31 Prot. 2338 del 5/4/24 Ufficio Tecnico Comunale

- Aree per impianti sportivi (VS).

La disciplina dei suddetti ambiti è definita ai commi seguenti.

3.  SERVIZI ed attrezzature di interesse generale: queste zone comprendono le parti del territorio destinate a servizi di interesse generale (sedi istituzionali, strutture scolastiche, uffici pubblici, luoghi di attività culturale, religiosa, associativa, ecc.). In dette aree le previsioni del Piano Operativo si attuano attraverso progetti pubblici o privati convenzionati ai sensi della legislazione vigente. Per gli edifici individuati dal PO come oggetto di tutela in relazione al loro valore storico architettonico, sono ammessi unicamente gli interventi di carattere conservativo ivi previsti, sia per gli immobili, che per le aree di pertinenza. Per le aree di previsione si rinvia alla disciplina di cui al successivo Titolo V ed alle indicazioni contenute nelle specifiche schede di cui all'Allegato III delle presenti norme.
4.  SERVIZI ed impianti tecnologici di interesse pubblico: in tali zone sono ubicate infrastrutture ed impianti tecnici di interesse generale, quali impianti di depurazione, impianti per il trasporto e la distribuzione di energia, acqua, gas, impianti di telecomunicazioni, impianti per la raccolta, la selezione ed il trattamento dei rifiuti, ecc. In tali zone il Piano Operativo si attua per intervento diretto previa approvazione dei relativi progetti esecutivi predisposti dall'Amministrazione Comunale o dagli Enti competenti.
5.  Parcheggi pubblici: In tali zone il Piano Operativo si attua per intervento pubblico diretto previa approvazione dei relativi progetti esecutivi. Se le aree destinate a parcheggio pubblico di previsione sono comprese in un più ampio intervento urbanistico disciplinato da Scheda norma, di cui all'Allegato III delle Norme Tecniche di Attuazione, possono essere attuate anche da soggetti privati all'interno degli obblighi convenzionali del Piano Attuativo e/o del Progetto Unitario Convenzionato.

**Nelle aree di cui al presente comma è ammessa la realizzazione di interventi nel sottosuolo da parte del soggetto privato avente titolo, purché vengano contestualmente realizzate nel soprasuolo le opere pubbliche previste dal Piano Operativo, fatte salve le infrastrutture di collegamento tra i livelli. Per i manufatti realizzati dal privato in sottosuolo, oltre ad attrezzature di interesse comune sono ammesse destinazioni di interesse privato quali autorimesse, box - auto, depositi, nonché spazi per commercio al dettaglio, attività direzionali o simili, fermo restando il rispetto delle norme regolamentari comunali in materia igienico-sanitaria e delle specifiche disposizioni statali e regionali per ciascuna destinazione d'uso.**

**In tali casi l'intervento è subordinato alla stipula di una apposita convenzione con l'Amministrazione Comunale, con la quale sono disciplinati:**

- **le modalità, i tempi e le adeguate garanzie riferite alla realizzazione delle opere in soprasuolo, da eseguirsi da parte del privato avente titolo a propria cura e spese;**
- **il regime giuridico del suolo, con obbligo di cessione gratuita dell'area all'Amministrazione Comunale, salva la proprietà privata del sottosuolo eventualmente interessato dalle opere e/o manufatti privati.**<sup>108</sup>

6.  Verde pubblico attrezzato: queste zone comprendono le parti del territorio destinate alla pubblica fruizione e ad attività del tempo libero. In dette zone le previsioni del Piano Operativo si attuano attraverso progetti pubblici unitari o privati convenzionati estesi all'intera area di intervento.

Nelle aree a verde pubblico attrezzato sono ammessi esclusivamente manufatti funzionali alla manutenzione o alla utilizzazione collettiva dell'area (quali, servizi igienici, tettoie, pergolati, percorsi pedonali coperti, chioschi ecc), per una superficie coperta non superiore a 50 mq.

Le alberature di alto fusto e le essenze significative presenti nell'area dovranno essere conservate ed integrate nella sistemazione di progetto; l'abbattimento è consentito solo se strettamente necessario e previo parere dell'ufficio comunale competente. Contestualmente all'approvazione del progetto unitario l'Amministrazione definisce le regole per la gestione dell'area e dei servizi ivi previsti.

---

<sup>108</sup> Oss. 26 Prot.2269 del 03/04/2024

Per gli eventuali edifici individuati dal Piano Operativo come oggetto di tutela in relazione al loro valore storico architettonico, sono ammessi unicamente gli interventi di carattere conservativo ivi previsti, sia per gli immobili che per le aree di pertinenza.

7. **Aree sportive:** queste zone sono destinate ad impianti ed attrezzature sportive di uso pubblico e delle relative strutture di servizio. Le previsioni del Piano Operativo si attuano attraverso un progetto unitario di iniziativa pubblica o privata convenzionata. L'Amministrazione Comunale, in riferimento agli indirizzi espressi da specifici piani di settore ed attraverso singoli convenzionamenti, disciplina i tipi, le caratteristiche e le modalità di gestione degli impianti. Per ciascun impianto devono essere individuati parcheggi pubblici e/o di uso pubblico in misura adeguata alle potenzialità e funzionalità delle strutture presenti.

#### **Art. 24 – Verde privato di valenza paesaggistica- ecologica**

1. Tali ambiti corrispondono a parti del territorio prevalentemente non edificate interne o al margine del territorio urbanizzato che, per loro natura ed ubicazione, rivestono un ruolo di rispetto ed integrazione della struttura insediativa, costituendo un valore di connessione ecologica, funzionale e paesaggistica, in coerenza con le disposizioni di PIT\_PPR.
2. In tali ambiti sono consentiti gli usi collegati alle funzioni in atto. Non sono ammessi interventi di nuova edificazione.
3. Con proprio atto l'Amministrazione può definire le regole per la gestione di specifiche aree e dei servizi ivi previsti, previa definizione di un progetto unitario esteso all'intera area o a sue porzioni funzionali.

#### **Art. 25 – Viabilità, infrastrutture ed impianti tecnologici**

1. La rete delle infrastrutture comprende le componenti del sistema della mobilità e dell'accessibilità a carattere territoriale e locale come definite dal Regolamento di Attuazione n. 2R/2007, ed in particolare:
  - le infrastrutture per la mobilità ed il trasporto pubblico (rete complessiva della viabilità comprensiva delle strade residenziali e delle piazze);
  - le infrastrutture per l'organizzazione della sosta (parcheggi pubblici e privati);
  - le infrastrutture a servizio dei pedoni (marciapiedi, spazi dedicati ed attrezzature utili alla segnalazione ed al superamento degli attraversamenti stradali e delle barriere architettoniche);
  - le infrastrutture per la mobilità ciclistica (piste ciclabili urbane ed extraurbane, attrezzature utili alla segnalazione ed alla regolazione degli attraversamenti stradali).
2. Il Piano Operativo prevede la riqualificazione della rete delle infrastrutture attraverso la riconfigurazione e la differenziazione delle modalità di mobilità per un corretto equilibrio ed integrazione fra le diverse componenti. In particolare, il PO individua come obiettivo il miglioramento del sistema della mobilità attraverso la riqualificazione della rete viaria esistente e dei relativi punti di criticità.
3. Il Piano Operativo, in attuazione degli obiettivi del PSI, individua nei propri elaborati i tracciati infrastrutturali e le opere di servizio alla mobilità di cui è prevista l'attuazione nel quinquennio di validità del PO in base agli atti di programmazione approvati dall'Amministrazione Comunale e/o all'attuazione degli interventi di perequazione urbanistica collegati agli interventi di trasformazione disciplinati dalle

schede norma di cui all'Allegato III. Per tali previsioni si rimanda alla specifica disciplina del Titolo V art. 53 delle presenti norme.

4. Per quanto riguarda le infrastrutture viarie di interesse sovracomunale, il PO recepisce gli eventuali interventi programmati dagli Enti competenti e promuove, per quanto di competenza, accordi con gli Enti interessati per la riqualificazione dei nodi e dei tracciati infrastrutturali che rivestono carattere sovracomunale.
5. Viabilità esistente: l'Amministrazione Comunale, di concerto con gli altri eventuali soggetti competenti, definisce, anche attraverso la redazione di Piani di Settore, programmi di intervento che, coerentemente ai criteri adottati dalla legislazione nazionale vigente e dagli atti di pianificazione per la classificazione funzionale delle strade, consentano di migliorare il livello di servizio offerto tramite interventi infrastrutturali di adeguamento agli standard richiesti e/o di limitazione delle funzioni ammesse.

– *Interventi sulle strade urbane*: ~~per le strade dove non sono previsti specifici interventi di ristrutturazione possono essere comunque attuati sono sempre ammessi~~ <sup>109</sup> interventi di riqualificazione e/o adeguamento da definire negli atti di programmazione comunale o in sede di formazione degli interventi definiti dalle Schede norma di cui all'Allegato III. L'Amministrazione comunale potrà individuare puntuali interventi di adeguamento funzionale ed ampliamento della viabilità pubblica, da attuare in convenzionamento con i soggetti frontisti privati nell'ambito degli interventi di riqualificazione ed ampliamento del patrimonio edilizio esistente.

– *Interventi sulle strade extraurbane*: ~~per le strade dove non sono previsti specifici interventi di ristrutturazione~~ <sup>110</sup> sono sempre comunque ammessi interventi di miglioramento e/o adeguamento (rettifiche di lieve entità ai raggi di curvatura, realizzazione di piazzole di interscambio veicoli, adeguamento della pavimentazione stradale e della carreggiata) ai fini della messa in sicurezza della circolazione veicolare e pedonale. Tali interventi potranno essere realizzati anche da soggetti consorziati previa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale.

Qualunque intervento edilizio in prossimità di viabilità pubbliche ~~esterne al centro abitato~~ <sup>111</sup> è sottoposto al rispetto dei vincoli derivanti dalle fasce di rispetto stradale di cui al D.Lgs. 285/92 e D.P.R. N° 495/92 e s.m.i.

Gli interventi puntuali di adeguamento della viabilità di cui al presente comma non determinano variante agli strumenti urbanistici.

6. Viabilità minore esterna al territorio urbanizzato: per la rete della viabilità minore esterna al territorio urbanizzato (percorsi storici, strade vicinali di uso pubblico, ecc.) è prescritta la tutela ed il ripristino della continuità e della percorribilità dei tracciati, nonché il recupero delle opere d'arte e degli elementi di cultura materiale (recinzioni, fontane, ciglionamenti, muri a secco, fosse di scolo, etc) e del relativo corredo vegetazionale. E' vietata qualsiasi interruzione, deviazione o alterazione dei percorsi storici e di uso pubblico, se non per esigenze di sicurezza o utilizzazione collettiva, previo parere preventivo della polizia municipale e dell'ufficio opere pubbliche. Sono fatte salve le opere di adeguamento necessarie quando le pendenze o i raggi di curvatura o le ridotte dimensioni della carreggiata costituiscono pericolo alla circolazione veicolare. Le condizioni di pericolo devono essere verificate ed attestate dagli organi tecnici dell'Amministrazione comunale. Le eventuali opere di adeguamento del tracciato non devono incidere sui caratteri storico – testimoniali del tracciato né costituire fratture alle strutture consolidate del paesaggio.

È vietata l'asfaltatura delle strade bianche. Sono consentiti esclusivamente interventi manutentivi di modesta entità al fine di evitare il sollevamento di polveri in prossimità delle abitazioni private o situazioni di pericolo per la sicurezza della circolazione verificate ed accertate dagli organi tecnici

---

<sup>109</sup> Oss.31 Prot. 2338 del 5/4/24 Ufficio Tecnico Comunale

<sup>110</sup> Oss.31 Prot. 2338 del 5/4/24 Ufficio Tecnico Comunale

<sup>111</sup> Oss.31 Prot. 2338 del 5/4/24 Ufficio Tecnico Comunale

dell'Amministrazione comunale, attraverso l'impiego di pavimentazioni che utilizzino materiali e tecniche a basso impatto ambientale e coerenti con il contesto paesaggistico, quali asfalti ecologici e/o pavimentazioni drenanti che non alterino l'effetto cromatico originario.

La realizzazione di nuove viabilità private nel territorio rurale è ammessa esclusivamente per motivate necessità di accesso ad edifici oggetto di recupero o ampliamento, qualora non sussistano alternative di riuso/adequamento di percorsi esistenti. La nuova viabilità dovrà prevedere l'utilizzo di soluzioni e materiali integrati al contesto paesaggistico, nel rispetto degli indirizzi e dei criteri di cui sopra. Il progetto è sottoposto alla valutazione della Commissione Edilizia Integrata.

7. Percorsi pedonali e ciclabili: il PO promuove lo sviluppo di una rete di percorsi pedonali e ciclabili a scala urbana e territoriale, funzionalmente integrata con il sistema degli insediamenti e dei servizi di interesse collettivo. Tale rete di percorsi potrà essere realizzata prioritariamente attraverso il recupero e la valorizzazione dei percorsi esistenti di carattere storico, naturalistico e rurale, anche attraverso la promozione di programmi e progetti tematici collegati alla valorizzazione turistica e naturalistica del territorio. All'interno del territorio urbanizzato il PO individua la rete dei percorsi pedonali e ciclabili di progetto, opportunamente integrata con il sistema degli spazi pubblici e dei servizi di interesse collettivo. L'individuazione di tali percorsi ha valore di riferimento per la programmazione delle successive fasi progettuali, e non comporta apposizione di vincoli espropriativi.

La realizzazione delle infrastrutture di progetto dovrà avvenire attraverso interventi pubblici e/o privati convenzionati. In sede di progettazione dovranno essere previsti opportuni interventi di inserimento ambientale e paesaggistico. In sede di formazione/approvazione di Piani Attuativi o PUC, qualora il PO l'AC potrà richiedere specifici interventi per la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili.

L'Amministrazione Comunale potrà predisporre un piano complessivo di valorizzazione del sistema dei percorsi di interesse storico ed ambientale presenti sia nel territorio comunale, che nei territori comunali limitrofi, in accordo con le relative Amministrazioni Comunali, specificandone le modalità di utilizzo, di recupero e di manutenzione.

Particolare attenzione dovrà essere rivolta alla valorizzazione degli itinerari della Eroica, Strada dell'olio e del vino, Via Sanese via Lucarelli, oltre ai percorsi escursionistici, sia come tracciati, che in relazione ai servizi ai viandanti da ritrovare attraverso il recupero di edifici esistenti. Tali itinerari e percorsi possono offrire esperienze relative ad aspetti storici, archeologici, paesaggistici e agroambientali.

Lungo il tracciato dell'Eroica e nelle aree limitrofe, possono essere installati, in occasione delle manifestazioni sportive, o comunque nei periodi di maggiore affluenza turistica, strutture e manufatti temporanei di servizio anche in deroga alle destinazioni di zona, destinati a permanere per un periodo comunque non eccedente i novanta giorni.

8. Parcheggi pubblici e privati: il PO individua il sistema delle infrastrutture per l'organizzazione della sosta, costituito dalla rete dei parcheggi pubblici e privati esistenti e di programma. Del sistema di cui al presente comma costituiscono parte integrante anche i parcheggi pertinenziali a servizio della residenza o di attività a carattere produttivo e commerciale, anche se non specificamente evidenziati negli elaborati di PO. Per la disciplina di attuazione dei parcheggi pubblici si rinvia al precedente art. 23.
9. Accessibilità e superamento delle barriere architettoniche: si confermano le indicazioni del Programma per l'Eliminazione delle Barriere Architettoniche (PEBA) di cui all'Elaborato PR07 – Allegato A alle NTA del Regolamento Urbanistico comunale, al quale si rimanda.

In coerenza con l'art. 95 comma 6 lettera della L.R. 65/2014 gli interventi dovranno essere programmati e realizzati sulla base del quadro previsionale del quinquennio di validità del PO.

10. Attrezzature, impianti tecnologici e servizi a rete: per le attrezzature tecnologiche ed i servizi a rete di interesse pubblico sono consentiti interventi di adeguamento/riqualificazione e potenziamento attraverso progetti di iniziativa pubblica (Amministrazione Comunale, Enti gestori dei servizi, Società concessionarie, ecc.) nel rispetto delle specifiche normative di settore, nonché interventi di iniziativa

privata convenzionata collegati ai nuovi interventi insediativi disciplinati dalla “Schede norma” di cui all’Allegato III. Al fine di salvaguardare l’assetto paesaggistico del territorio comunale, gli interventi di cui all’Allegato III che comportano la realizzazione di nuove linee a rete e/o l’estensione di quelle esistenti dovranno preferibilmente prevedere l’interramento delle stesse, salvo i casi di comprovata impossibilità tecnica che dovranno essere soggetti a specifica autorizzazione comunale.

#### **Art. 26 – Impianti di distribuzione carburante e ricarica automezzi elettrici <sup>112</sup>**

1. Sono le aree destinate ad impianti per la distribuzione carburanti, **compresi ed a** gli impianti di ricarica per automezzi <sup>113</sup> elettrici e altri combustibili alternativi previsti dalla normativa vigente, ovvero alla rilocalizzazione degli impianti esistenti che ricadano in condizioni di incompatibilità assoluta ai sensi delle vigenti norme statali e regionali in materia. Tali ambiti sono assimilati alle zone omogenee D di cui al D.M. 1444/68.
2. La realizzazione di nuovi impianti, anche derivanti dalla rilocalizzazione di impianti esistenti, è consentita nel rispetto dei requisiti e condizioni richieste dalla normativa vigente, con particolare riferimento alla L.R. 62/18 e relativo Regolamento attuativo. Gli impianti di distribuzione carburanti possono essere localizzati nel territorio comunali nel rispetto delle disposizioni di cui al D.Lgs. n. 32/98 e L.R. 62/2018. Negli impianti di distribuzione carburanti possono essere esercitate le attività ed i servizi integrativi di cui all’art. 65 della L.R. 62/2018, con le modalità ivi disciplinate.
3. Gli impianti di distribuzione devono rispettare i seguenti indici urbanistici, da calcolarsi con riferimento alla superficie territoriale (S.t.) interessata dall’intervento:
  - Indice territoriale: It : 0,5 mc/mq
  - Rapporto di copertura R.c.: 10%
  - Altezza massima Hmax: ml 7,00
4. È comunque fatto salvo il rispetto:
  - delle prescrizioni Codice della Strada, anche per quanto riguarda i vincoli di inedificabilità a protezione del nastro stradale;
  - delle specifiche prescrizioni degli Enti preposti, per quanto riguarda strade e fasce di rispetto di competenza;
  - delle vigenti norme in materia igienico-sanitaria, di sicurezza, di prevenzione incendi, di superamento delle barriere architettoniche, di antisismica, di compatibilità e sicurezza ambientale;
  - delle norme vincolistiche e delle salvaguardie di qualsiasi natura.
5. Negli impianti di distribuzione carburante esistenti, ove non incompatibili ai sensi della normativa vigente, sono ammissibili gli interventi previsti dalla L.R. 62/2018, ivi compresi quelli necessari per l’adeguamento ad obblighi normativi, nel rispetto dei parametri di cui al precedente comma 3. Sugli edifici esistenti sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia ai sensi del DPR 380/01.
6. La realizzazione di nuovi impianti di distribuzione carburante non è ammessa nei tessuti TS1 - Tessuto storico compatto, nei nuclei storici, nelle pertinenze dei beni storico architettonici di cui al successivo art. 33 e nelle aree classificate dal PSI con ruolo “alto” e “molto alto” nella visibilità ponderata (Elaborato QC\_ai5 del Quadro Conoscitivo del PSI), nonché nelle aree di potenziale archeologico individuate negli specifici elaborati di PO e nelle aree di interesse naturalistico ZSC “Monti del Chianti”.

---

<sup>112</sup> Oss.31 Prot. 2338 del 5/4/24 Ufficio Tecnico Comunale

<sup>113</sup> Oss.31 Prot. 2338 del 5/4/24 Ufficio Tecnico Comunale

## CAPO V - Struttura Invariante Strutturale<sup>114</sup> agro-forestale

### Art. 27 – Struttura Invariante Strutturale<sup>115</sup> agro-forestale del patrimonio territoriale

1. Il Piano Strutturale Intercomunale definisce le regole di tutela e disciplina della struttura-invariante strutturale<sup>116</sup> agro-forestale del patrimonio territoriale come individuata nella Tav. *STA4 – Invariante Strutturale agroforestale*, in coerenza ed in applicazione della disciplina del PIT con valore di Piano Paesaggistico.
2. In coerenza con il Piano Strutturale Intercomunale, il Piano Operativo assicura la tutela delle componenti identitarie del patrimonio territoriale, attraverso regole di gestione che ne favoriscano la qualificazione, la valorizzazione delle potenzialità d'uso e di prestazione, nonché di superamento delle criticità esistenti. Il Piano Operativo definisce pertanto al presente capo ed al successivo Capo VI la disciplina disposizioni ed indirizzi<sup>117</sup> per i diversi morfotipi ecosistemici individuati dal PSI, da perseguire nell'ambito di tutti gli interventi pubblici e privati.

### Art. 28 – Disciplina del Territorio Rurale

1. In coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi stabiliti dal Piano Strutturale Intercomunale, nonché in applicazione del Titolo IV Capo III della L.R. 65/14 e del successivo Regolamento di Attuazione n. 63R/2016, il Piano Operativo disciplina le aree rurali del territorio comunale mediante disposizioni atte a garantire la salvaguardia e la valorizzazione delle risorse produttive dell'agricoltura nel rispetto dei caratteri del paesaggio rurale. Tali zone sono assimilate alle zone E di cui al DM 1444/68.  
La disciplina di cui Capo VI - *Disciplina degli aspetti paesaggistici*, costituisce parte integrante della disciplina del territorio rurale, in quanto rivolta a tutelarne i valori ambientali, naturalistici, paesaggistici, storici, culturali e sociali.
2. Il Territorio rurale è costituito dalle aree esterne al territorio urbanizzato individuato dal PSI ai sensi dell'art. 4 della L.R. 65/14. Nel territorio rurale trovano applicazione il Titolo IV Capo III della L.R. 65/14 ed il Regolamento di Attuazione n. 63R/2016.
3. Il PO promuove l'incentivazione del ruolo multifunzionale dell'agricoltura e di tutte le funzioni ad essa connesse e compatibili, finalizzate alla permanenza antropica ed alla conseguente manutenzione del territorio. In riferimento all'obiettivo di promozione di forme d'uso e di economie sostenibili, il PO individua nell'agricoltura una forma essenziale di presidio del territorio nonché di promozione di economie sostenibili "di filiera corta" (orti sociali, mercati contadini e di prodotti locali, ecc.), così come incentiva lo sviluppo di attività e forme di fruizione improntate al turismo culturale e naturalistico ed al tempo libero, anche al fine di sostenere lo sviluppo di attività economiche locali.

---

<sup>114</sup> Oss. 30 prot. 2335 del 04-04-2024\_Regione Toscana\_Settore DIREZIONE URBANISTICA E SOSTENIBILITÀ Settore Sistema Informativo e Pianificazione del territorio

<sup>115</sup> Oss. 30 prot. 2335 del 04-04-2024\_Regione Toscana\_Settore DIREZIONE URBANISTICA E SOSTENIBILITÀ Settore Sistema Informativo e Pianificazione del territorio

<sup>116</sup> Oss. 30 prot. 2335 del 04-04-2024\_Regione Toscana\_Settore DIREZIONE URBANISTICA E SOSTENIBILITÀ Settore Sistema Informativo e Pianificazione del territorio

<sup>117</sup> Oss.31 Prot. 2338 del 5/4/24 Ufficio Tecnico Comunale

4. Il PO promuove inoltre la tutela, valorizzazione e riqualificazione del paesaggio rurale attraverso la realizzazione di percorsi ed itinerari tematici a carattere locale e territoriale, la valorizzazione e fruizione del territorio rurale con finalità turistiche, naturalistiche, ricreative e di educazione ambientale, il recupero e la valorizzazione del patrimonio edilizio rurale per usi di interesse collettivo, anche attraverso l'attivazione di strumenti e progetti di iniziativa pubblica quali ad esempio *Contratti di paesaggio, Contratti di via, Contratti di fiume, Contratti di comunità*.
5. E' favorita la formazione di progetti di paesaggio di iniziativa pubblica al fine di valorizzare l'area incentivandone l'attrattività nel rispetto delle connotazioni agricole, paesaggistiche, ambientali esistenti.
6. Il Piano Operativo, in coerenza con il Piano Strutturale Intercomunale, articola il territorio rurale nei seguenti ambiti territoriali omogenei rispetto alle caratteristiche morfologiche, produttive, paesaggistiche:
  - a) *Nuclei rurali ai sensi art. 65 L.R. 65/14;*
  - b) *Nuclei storici e relativi ambiti di pertinenza ai sensi art. 66 L.R. 65/14;*
  - c) *Ambiti periurbani ai sensi art. 66 L.R. 65/14;*
  - d) *Aree rurali.*

All'interno del territorio rurale, il PO individua inoltre le pertinenze degli aggregati e dei beni storico architettonici (P.T.C.P. di Siena artt. 13.13 e 13.14).

Gli ambiti di cui al presente comma sono rappresentati nell'elaborato *Tav. 1 – Sintesi delle previsioni* e sono disciplinati nel successivo articolato.

7. In relazione ai peculiari caratteri agronomici e paesaggistici del territorio rurale, nonché alle sue condizioni di fragilità ambientale, su tutto il territorio comunale è vietata l'attività di allevamento intensivo di bestiame.
8. Le previsioni esterne al territorio urbanizzato che comportano impegno di suolo non edificato sono subordinate alla conferenza di copianificazione nei casi previsti dall'art. 25 della L.R. 65/14. Nell'ambito degli interventi di cui al titolo V delle presenti norme, il PO individua e disciplina mediante specifica Scheda Norma di cui all'Allegato III delle presenti NTA le seguenti previsioni già oggetto di parere favorevole da parte della conferenza di copianificazione di cui all'art. 25 della L.R. 65/14:

- **Scheda 1a - R\_PR Ex cantine**
- **Scheda 2 - R\_T1– Campo di Maggio**
- **Scheda 3 - R\_T3 – Mulino di Radda**

Il PO individua inoltre la seguente ulteriore previsione esterna al territorio urbanizzato, non subordinata a conferenza copianificazione di cui all'art. 25 della L.R. 65/14 in quanto ricadente nella fattispecie di cui al comma 2 lettera c) del suddetto articolo di legge, e disciplinata mediante specifica Scheda Norma di cui all'Allegato III delle presenti NTA:

- **Scheda C1 - ampliamento produttivo esistente.**

9. Nel territorio rurale **tutti gli interventi dovranno essere realizzati nel rispetto degli indirizzi e delle disposizioni del successivo art. 43<sup>118</sup>**; non sono consentite:
  - le trasformazioni **delle sistemazioni idrauliche agrarie tradizionali, ove esistenti se non per comprovati motivi di sicurezza; delle sistemazioni agrarie esistenti<sup>119</sup>**;
  - la costruzione di nuove strade fatti salvi gli interventi a scala comunale e provinciale giustificati da pubblica necessità;

---

<sup>118</sup> Oss.31 Prot. 2338 del 5/4/24 Ufficio Tecnico Comunale

<sup>119</sup> Oss.31 Prot. 2338 del 5/4/24 Ufficio Tecnico Comunale

- le trasformazioni morfologiche e ambientali non coerenti con l’art. 43 comma 2 delle presenti norme<sup>120</sup>;
- le discariche e gli ammassi di materiale<sup>121</sup> di qualsiasi genere e natura

Sono consentiti tra gli altri<sup>122</sup>, i seguenti interventi:

- il ripristino, la manutenzione e il recupero della rete sentieristica e delle strade vicinali e di servizio;
- le opere di consolidamento dei terreni attraverso interventi di ingegneria naturalistica a basso impatto ambientale;
- le infrastrutture ed impianti di pubblico interesse, purché interrati, quali: le reti di trasporto energetico, le reti di acque potabili ed irrigue, le reti di acque reflue luride<sup>123</sup>, ecc.;
- gli impianti di irrigazione e di accumulo dell’acqua per uso agricolo, naturalistico e antincendio;
- il recupero del patrimonio edilizio esistente secondo quanto previsto al successivo art. 34;
- la costruzione di fabbricati agricoli, nel rispetto delle disposizioni di cui al successivo art. 38.

## SEZIONE I – PATRIMONIO INSEDIATIVO

### Art. 29 – Nuclei rurali

1. In coerenza con il PSI, il PO individua, ai sensi dell’art. 65 L.R. 65/14, i nuclei rurali di **La Sala** e **Poci**. Per tali ambiti l’Amministrazione Comunale potrà, con successivi atti, predisporre un piano o strumento di dettaglio, attraverso il quale siano individuati gli eventuali interventi di carattere pubblico e privato finalizzati alla dotazione di servizi, all’implementazione degli standard, al miglioramento delle condizioni abitative dei residenti.
2. Il PO, in coerenza con il PSI persegue la salvaguardia e valorizzazione dei nuclei rurali, che svolgono insostituibili funzioni di presidio del territorio. A tal fine il PO persegue:
  - a. il rispetto della morfologia insediativa originaria e dei tipi edilizi originari di interesse storico testimoniale in relazione ad eventuali interventi:
    - di trasformazione e di ampliamento;
    - per la realizzazione dei servizi e delle infrastrutture necessarie alle popolazioni residenti;
  - b. la salvaguardia del patrimonio insediativo tradizionale di interesse paesaggistico al fine di garantire il mantenimento e il recupero dei caratteri di ruralità.
3. Per gli ambiti pertinenti all’edificato esistente vale la disciplina di cui al successivo art. 35.
4. Per gli ambiti ricadenti nelle pertinenze degli aggregati e dei beni storico architettonici (P.T.C.P. di Siena artt. 13.13 e 13.14) valgono inoltre le disposizioni di cui al successivo art. 33.

<sup>120</sup> Oss.31 Prot. 2338 del 5/4/24 Ufficio Tecnico Comunale

<sup>121</sup> Oss.31 Prot. 2338 del 5/4/24 Ufficio Tecnico Comunale

<sup>122</sup> Oss.31 Prot. 2338 del 5/4/24 Ufficio Tecnico Comunale

<sup>123</sup> Oss.31 Prot. 2338 del 5/4/24 Ufficio Tecnico Comunale

## **Art. 30 – Nuclei storici**

1. In coerenza con il PSI, il PO individua, ai sensi dell'art. 66 L.R. 65/14, i seguenti nuclei storici:
  - *Albola*;
  - *Campomaggio*;
  - *Castelvecchi*;
  - *Colle Petroso*;
  - *Monteraponi*;
  - *Monterinaldi*;
  - *Palagio*;
  - *Pian d'Albola*;
  - *San Fedele*;
  - *Villa Pesanella*.
2. Per tali ambiti l'Amministrazione Comunale potrà, con successivi atti, predisporre un piano o strumento di dettaglio, attraverso il quale siano individuati gli eventuali interventi di carattere pubblico e privato finalizzati alla dotazione di servizi, all'implementazione degli standard, al miglioramento delle condizioni abitative dei residenti, per tali ambiti il PO persegue:
  - a. il rispetto della morfologia insediativa originaria e dei tipi edilizi originari di interesse storico testimoniale in relazione ad eventuali interventi:
    - di trasformazione e di ampliamento;
    - per la realizzazione dei servizi e delle infrastrutture necessarie alle popolazioni residenti;
  - b. la salvaguardia del patrimonio insediativo tradizionale di interesse paesaggistico al fine di garantire il mantenimento e il recupero dei caratteri di ruralità.
3. Per il patrimonio edilizio ricadente nei nuclei storici vige la disciplina cui al successivo art. 34. Per gli ambiti pertinenziali all'edificato esistente vale la disciplina di cui al successivo art. 35.
4. Per gli ambiti ricadenti nelle pertinenze degli aggregati e dei beni storico architettonici (P.T.C.P. di Siena artt. 13.13 e 13.14) valgono inoltre le disposizioni di cui al successivo art. 33.

## **Art. 31 - Ambiti di pertinenza dei nuclei storici**

1. Tali aree, individuate dal PSI ai sensi dell'art. 66 della LR 65/2014, rivestono funzione di valenza e connessione paesaggistica, nonché ecologica-ambientale tra la struttura urbana e il territorio rurale. Il PO favorisce tutela dei valori paesaggistici, naturalistici, ecologici, assicurando la permanenza dei segni di carattere paesaggistico (filari, sistemazioni agrarie etc) e di varchi e visuali libere da e verso i nuclei. Obiettivo è preservare l'integrità dei nuclei storici collinari evitando consistenti alterazioni morfologiche della loro struttura d'impianto e preservando le corone di oliveti o di altre colture d'impronta tradizionale che tipicamente contornano gli insediamenti esistenti.
2. Negli ambiti di cui al presente articolo non sono consentiti interventi di nuova edificazione, compresi gli interventi funzionali alle esigenze dell'imprenditore agricolo ai sensi della L.R. 65/14. Le superfici aziendali ricomprese in tali ambiti potranno comunque essere conteggiate da parte dell'imprenditore agricolo ai fini dell'elaborazione del Programma Aziendale di cui al successivo art. 38. Inoltre potranno essere programmati dall'AC opere e spazi di interesse collettivo a servizio.

3. L'Amministrazione Comunale potrà, con successivi atti, promuovere progetti di carattere paesaggistico estesi all'intero ambito o a sue parti funzionali, anche attraverso l'attivazione di contratti di paesaggio ai sensi della vigente normativa regionale. Attraverso tali progetti ed interventi dovrà essere qualificato e valorizzato il sistema degli spazi aperti, potenziando e/o ripristinando connessioni ecologiche e paesaggistiche, nonché il sistema dei percorsi minori quali infrastrutture per la mobilità dolce, ecc.
4. Per il patrimonio edilizio ricadente negli ambiti di pertinenza dei nuclei storici vige la disciplina di cui al successivo art. 34. Per gli ambiti pertinenti all'edificato esistente vale la disciplina di cui al successivo art. 35.
5. Per gli ambiti ricadenti nelle pertinenze degli aggregati e dei beni storico architettonici (P.T.C.P. di Siena artt. 13.13 e 13.14) valgono inoltre le disposizioni di cui al successivo art. 33.

### **Art. 32 – Ambiti periurbani**

1. Gli ambiti periurbani, individuati dal PSI ai sensi dell'art. 67 della LR 65/2014, rivestono funzioni di connessione paesaggistica ed ecosistemica di valenza territoriale, tra il territorio urbanizzato e l'ambito rurale circostante.
2. Gli ambiti periurbani individuati sono di seguito:
  - Radda in Chianti - La Croce
  - La Villa;
  - Volpaia;
  - Lucarelli;
  - Badiaccia a Montemuro;
  - Selvole.
3. Negli ambiti periurbani il PSI persegue la salvaguardia e la valorizzazione delle componenti tradizionali del paesaggio rurale ancora presenti, nonché il mantenimento e il potenziamento delle connessioni ecologiche e fruibili di rilevanza territoriale. Al loro interno possono essere realizzati interventi compatibili con la salvaguardia e la valorizzazione di spazi aperti caratterizzati dalla forte prevalenza di superfici permeabili e di sistemazioni a verde, sia a carattere agricolo che ricreativo, nonché coerenti con la conservazione attiva del paesaggio.
4. In tali ambiti, oltre agli interventi funzionali alle attività agricole di cui al presente capo ed agli interventi autorizzati con conferenza di copianificazione ai sensi art. 25 L.R. 65/14, è ammessa la realizzazione di interventi utilmente integrabili con gli insediamenti urbani quali: a) orti sociali e agricoltura multifunzionale, anche a carattere amatoriale; b) aree verdi, con funzioni ambientali, formali e ricreative a prevalente carattere estensivo; c) sistemi di fruizione lenta del territorio. Tali interventi potranno essere realizzati attraverso progetti di iniziativa pubblica e/o convenzionati con l'AC.  
Ulteriori funzioni, così come nuove infrastrutture di sosta e di collegamento, sono ammesse nell'ambito di piani, progetti e programmi di rilevanza territoriale, che garantiscano un approccio integrato finalizzato alla compatibilità idrogeologica, alla salvaguardia delle funzioni ecosistemiche, al contenimento e alla mitigazione della frammentazione ecologica, alla evoluzione coerente del paesaggio, alla fruizione sociale.
5. Tutti gli interventi dovranno comunque garantire la tutela dei valori paesaggistici, naturalistici, ecologici, assicurando la permanenza dei segni di carattere paesaggistico (filari, sistemazioni agrarie etc) e di varchi e visuali libere da e verso i nuclei, nonché conservando gli oliveti o le altre colture d'impronta tradizionale poste a contorno degli insediamenti storici in modo da definire almeno una corona o una fascia di transizione rispetto ad altre colture o alla copertura boschiva.

6. L'Amministrazione Comunale potrà, con successivi atti, promuovere progetti di riqualificazione paesaggistica estesi all'intero ambito o a sue parti funzionali, anche attraverso l'attivazione di contratti di paesaggio ai sensi della vigente normativa regionale. Attraverso tali progetti ed interventi dovrà essere qualificato e valorizzato il sistema degli spazi aperti, potenziando e/o ripristinando connessioni ecologiche e paesaggistiche, nonché il sistema dei percorsi minori quali infrastrutture per la mobilità dolce, ecc., anche come strategia per il miglioramento dello spazio aperto urbano periferico creando spazi in continuità e connessioni in chiave paesaggistica con gli spazi verdi della cintura verde a filtro con il territorio urbanizzato.
7. Per il patrimonio edilizio ricadente negli ambiti periurbani di pertinenza<sup>124</sup> dei nuclei storici vige la disciplina cui al successivo art. 34. Per gli ambiti pertinenziali all'edificato esistente vale la disciplina di cui al successivo art. 35.
8. Per gli ambiti ricadenti nelle pertinenze degli aggregati e dei beni storico architettonici (P.T.C.P. di Siena artt. 13.13 e 13.14) valgono inoltre le disposizioni di cui al successivo art. 33.

**Art. 33 – Pertinenze Aree di pertinenza dei Beni Storico Architettonici Storici Ambientali (BSA) e degli Aggregati (centri minori, aggregati e nuclei del sistema insediativo provinciale<sup>125</sup>:**

1. Il PO in conformità con il PTCP di Siena individua: ai sensi dell'art. 36 comma 1 lettera c)
  - a) le aree di pertinenza dei seguenti Beni Storico Architettonici (BSA) e relative aree di pertinenza paesistico-ecologico-ambientali<sup>126</sup>:
    - ~~— Badiaccia Montemuro~~
    - C. Stinche Alte
    - ~~— Lucarelli~~
    - Volpaia
    - Volpaia
    - Mad.na del Fossato
    - Mad.na del Ceppetto
    - Pod. S. Ilario
    - Fatt. Pian d'Albola
    - ~~— Albola~~
    - S. Piero in Pesa
    - V.la Pesanella
    - Monte Rinaldi
    - Pieve S. M. Novella
    - V.la Castelvecchi
    - M.no della Volpaia
    - ~~— C.se Capaccia~~
    - M.no dell'Acciaiuolo
    - ~~— Bugiatta~~
    - M.no del Ponte
    - V.la Campomaggio

<sup>124</sup> Oss.31 Prot. 2338 del 5/4/24 Ufficio Tecnico Comunale

<sup>125</sup> Oss. 29 Prot. 2299 del 04/04/2024 Prov. di Siena

<sup>126</sup> Oss. 29 Prot. 2299 del 04/04/2024 Prov. di Siena

- ~~— Selvole~~
- Assilli
- La Chiesina
- M.no di S. Cassiano
- Mulino di Radda
- Villa
- Castiglioni
- M.no di Selvole
- Vercenni
- F.ce di Campassole
- La Croce
- C. Borracolli
- Convento di S. Maria
- ~~— Colle Pietroso~~
- ~~— M.te Raponi~~
- M.no del Rigo
- ~~— C. Sala~~
- ~~— Badiola~~
- M.no di Poci
- Pornano
- ~~— Poci~~
- Le Mulina
- Trebbia
- Le Ripe
- ~~— Livernano~~
- Ferrale
- ~~— S. Fedele~~
- ~~— Palagio~~
- Terrabianca
- S. Romolo

**b) Le aree di pertinenza dei seguenti aggregati (centri minori, aggregati e nuclei del sistema insediativo provinciale):<sup>127</sup>**

- Badiaccia Montemuro
- Lucarelli
- Albola
- C.se Capaccia
- Bugialla
- Selvole
- Colle Pietroso
- M.te Raponi
- C. Sala
- Badiola
- Poci
- Livernano
- S. Fedele
- Palagio

---

<sup>127</sup> Oss. 29 \_Prot. 2299 del 04/04/2024 \_Prov. di Siena

I Beni Storico Architettonici, **gli Aggregati** <sup>128</sup> e le relative aree di pertinenza paesistico-ecologico-ambientali sono puntualmente individuati nell'elaborato *Tav. 1 - Sintesi delle previsioni*.

2. **Ai sensi dell'art. 18 della Disciplina del Territorio del PSI, per i beni storici, architettonici e gli aggregati di cui al precedente comma** ~~– BSA di cui al precedente comma, ai sensi dell'art. 18 NTA di PSI, si~~ identificano le **seguenti**<sup>129</sup> componenti identitarie caratterizzate da rilevanza storico-testimoniale:

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

3. Le aree di pertinenza dei BSA **e degli aggregati** <sup>130</sup> così come censite dal PTCP della Provincia di Siena e riconosciute dal Piano Strutturale Intercomunale, costituiscono aree di rilevante importanza paesaggistica e capisaldi della rete paesaggistica provinciale. In applicazione delle disposizioni e degli indirizzi di cui all'art. **13.13 e** <sup>131</sup> 13.14 del vigente PTCP, il PO definisce per questi ambiti una specifica disciplina volta alla tutela dei valori paesaggistici riconosciuti.

4. Sul patrimonio edilizio esistente all'interno delle aree di pertinenza paesistico-ecologico-ambientali di cui al presente articolo, compresi i "beni generatori" di cui all'art. 13.14 comma 3 del PTCP, vale la disciplina di cui al successivo art. 34. Nel rispetto di quanto disposto all'art. 18 comma 12 del PSI, per gli edifici di cui all'All3\_QC\_av1 – Atlante beni storico architettonici PTCP Comune Radda in Chianti (V- Ville, ES - edifici specialistici) gli interventi per il superamento delle barriere architettoniche non dovranno comportare modifica alla sagoma.

5. **Per le aree di pertinenza dei beni storico-architettonici (BSA), valgono le disposizioni di cui ai successivi commi da 6 a 14. Per le aree di pertinenza degli aggregati valgono le disposizioni di cui al comma 15 e successivi**<sup>132</sup>.

6. ~~5~~ Nelle aree di pertinenza paesistico-ecologico-ambientali **dei BSA**<sup>133</sup> di cui al presente articolo non sono ammessi interventi di nuova edificazione ai sensi art. 134 comma 1 lettera a) della L.R. 65/14 e/o sostituzione edilizia ai sensi art. 134 comma 1 lettera l) della L.R. 65/14, ed eccezione dei nuovi edifici rurali mediante programma aziendale, limitatamente ai casi in cui si dimostri che non esistono altre possibilità di localizzazione nell'ambito della superficie aziendale, e comunque previa valutazione di sostenibilità dell'intervento attraverso idonee analisi paesaggistiche in modo da salvaguardare e valorizzare le relazioni del paesaggio presenti (ecologico-ambientali, funzionali, storiche, visive e percettive), nel rispetto dei criteri di cui all'art. 13.14 del vigente PTCP nonché delle disposizioni di cui all'art. ~~37~~ **38** <sup>134</sup> delle presenti norme. **Sono altresì fatte salve le facoltà di cui al successivo comma 9.**<sup>135</sup>

<sup>128</sup> Oss.31 Prot. 2338 del 5/4/24 Ufficio Tecnico Comunale

<sup>129</sup> Oss.31 Prot. 2338 del 5/4/24 Ufficio Tecnico Comunale

<sup>130</sup> Oss.31 Prot. 2338 del 5/4/24 Ufficio Tecnico Comunale

<sup>131</sup> Oss.31 Prot. 2338 del 5/4/24 Ufficio Tecnico Comunale

<sup>132</sup> Oss.31 Prot. 2338 del 5/4/24 Ufficio Tecnico Comunale

<sup>133</sup> Oss.31 Prot. 2338 del 5/4/24 Ufficio Tecnico Comunale

<sup>134</sup> Oss.31 Prot. 2338 del 5/4/24 Ufficio Tecnico Comunale

<sup>135</sup> Oss.31 Prot. 2338 del 5/4/24 Ufficio Tecnico Comunale

La nuova edificazione potrà essere prevista nel rispetto di prescrizioni finalizzate a:

- tutelare le visuali degli aggregati e dei nuclei. In particolare dovranno essere tutelate le visuali percepite da assi viari esistenti o da significativi punti panoramici identificati nelle cartografie del PSI;
- rispettare il rapporto tra pieni e vuoti, ovvero tra costruito e non costruito anche articolandosi in più manufatti, preferibilmente realizzati in contiguità secondo un assetto planimetrico che eviti l'eccessivo uso di suolo;
- privilegiare, nella scelta delle aree, quelle servite dalla viabilità esistente
- adottare soluzioni coerenti con la morfologia dei luoghi, limitando gli interventi di sbancamento;
- ricorrere a proposte progettuali tecnologiche e materiali che assicurino una migliore integrazione paesaggistica. A tal fine deve essere prioritario, ove esistono, il recupero o l'eventuale ampliamento, a fini agricoli, di edifici o manufatti privi di valore storico, mal utilizzati o sotto utilizzati, ovvero l'utilizzo di porzioni di complessi già adibiti a funzioni di servizio.

~~6. Nelle aree di pertinenza degli aggregati non potrà essere consentito realizzare frazionamenti attraverso recinzioni o separazioni fisiche di qualunque natura che alterino il rapporto storicamente consolidato tra edifici e spazi aperti limitrofi (giardini, aree di pertinenza storicizzate, territorio aperto), piccoli manufatti con funzioni accessorie, non destinate alla permanenza di persone e collocate nelle aree di pertinenza degli edifici ad uso ripostigli/attrezzi e interventi e sistemazioni esterne che introducono caratteri urbani nel paesaggio agrario. Mentre potrà essere consentito realizzare:~~

- ~~— nuovi annessi e manufatti che non richiedono P.A.P.M.A.A.;~~
- ~~— la demolizione di edifici incongrui o parti di essi, nell'ambito di applicazione della L.R. 65/2014, ai fini del loro trasferimento della volumetria a parità di SE anche all'interno delle stesse aree di pertinenza; gli interventi relativi alle componenti stabili di arredo degli spazi aperti (pavimentazioni, illuminazione, cancellate, etc.) purché sia previsto l'impiego di materiali tradizionali e il ricorso a tipologie coerenti con i caratteri storicizzati dell'edificio o del complesso edilizio; eventuali nuovi impianti arborei e arbustivi per i quali si prescrive il ricorso alle specie autoctone e tipiche del paesaggio locale; le piscine realizzate non in rilevato e relativi locali interrati per impianti tecnologici, o attrezzature sportive nel rispetto dei criteri definiti dalla presente disciplina~~
- ~~— i pergolati, gazebo da giardino, arredi, e impianti fotovoltaici a terra; le pensiline fotovoltaiche intese quali strutture realizzate in legno con copertura permeabile realizzata tramite pannelli fotovoltaici distanziati tra loro di almeno 10 cm e privi di volumi tecnici accessori;~~
- ~~— le aree a parcheggio pubblico o privato;~~
- ~~— la installazione di serre temporanee e stagionali, realizzate con strutture in materiale leggero semplicemente ancorate a terra e prive di parti in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola<sup>136</sup>.~~

7. Per quanto riguarda la disciplina dei Beni Storico Architettonici del territorio aperto (B.S.A.) e delle loro pertinenze in cui devono essere conservate le relazioni percettive, funzionali, storiche o figurative, il Comune di concerto con la Provincia, ~~in sede di **attraverso**~~ P.A.P.M.A.A. con valore di "Piano Attuativo" ~~potrà **dovrà**~~ valutare l'effetto non dannoso degli interventi ~~di nuova edificazione, di cui al precedente comma<sup>137</sup>~~, tramite comparazione di almeno tre soluzioni, una delle quali priva di edificazione e solo con interventi ambientali, effettuate sulla base dei criteri, di cui all'art. 13.14 della disciplina del P.T.C.P. (utilizzo delle infrastrutture esistenti; in caso vi siano aree a seminativi deve essere prevista una (o più)

<sup>136</sup> Oss.31 Prot. 2338 del 5/4/24 Ufficio Tecnico Comunale

<sup>137</sup> Oss.31 Prot. 2338 del 5/4/24 Ufficio Tecnico Comunale

fascia arborea tra l'edificato e il seminativo; equilibri dimensionale dei volumi riconducibili a comportamenti storicamente e culturalmente consolidati, in grado di assicurare validi o almeno accettabili esiti percettivi, alle diverse scale di lettura, anche in situazioni di non particolare eccellenza; collocazione dei nuovi edifici palesemente coerente con i processi storici ~~ma~~ di formazione del nucleo; collocazione in prossimità di annessi agricoli ove preesistenti, razionalizzando l'utilizzo della viabilità di accesso e delle aie/piazzali già in uso).

8. Nelle aree di pertinenza dei B.S.A. non potrà essere consentita la realizzazione dei frazionamenti attraverso recinzioni o separazioni fisiche di qualunque natura che alterino il rapporto storicamente consolidato tra edifici e spazi aperti limitrofi (giardini, aree di pertinenza storicizzate, territorio aperto); ~~né di piccoli manufatti con funzioni accessorie, non destinate alla permanenza di persone collocate nelle aree pertinenza degli edifici ad uso ripostigli/attrezzi;~~ né di interventi e sistemazioni esterne che introducono caratteri urbani nel paesaggio agrario; ~~di addizioni volumetriche; di interventi pertinenziali.~~<sup>138</sup>

- Gli interventi suddetti non potranno alterare le visuali dei B.S.A., in particolare quelle percepite da assi viari esistenti o da significati punti panoramici individuati dalle specifiche cartografie del PSI; comportare la modifica della morfologia dei luoghi con elementi o tecniche estranee al contesto di riferimento (eliminazione di terrazzamenti, realizzazione di terrapieni rivestiti in pietra che per altezza, tipologia e collocazione e materiali appaiano estranei al contesto di riferimento) e creare cesure tra la parte edificata e il contesto rurale in cui si inseriscono. ~~Gli impianti solari e fotovoltaici non potranno essere collocati nelle coperture degli edifici ricadenti all'interno dell'area di tutela, fatta eccezione di quei casi in cui le falde del tetto, interessate dall'intervento, non interferiscono o non sono visibili né da punti panoramici, né dalla viabilità principale esistente né dal bene generatore. Tali impianti dovranno essere completamente integrati nel manto di copertura. Tali prescrizioni si applicano integralmente nelle aree sottoposte a vincolo paesaggistico~~<sup>139</sup>

9. Nelle aree di pertinenza dei B.S.A. è consentita la realizzazione:

- di nuovi annessi e manufatti **rurali**<sup>140</sup> che non richiedono P.A.P.M.A.A. di cui all'art. 70 della L.R. 65/2014 e s.m.i.;
- di interventi relativi alle componenti stabili di arredo degli spazi aperti (pavimentazioni, illuminazione, etc.) purché sia previsto l'impiego di materiali tradizionali e il ricorso a tipologie coerenti con i caratteri storicizzati dell'edificio o del complesso edilizio; di eventuali nuovi impianti arborei e arbustivi per i quali si prescrive il ricorso alle specie autoctone e tipiche del paesaggio locale;
- di piscine realizzate non in rilevato e relativi locali interrati per impianti tecnologici, o attrezzature sportive **nel rispetto dei criteri definiti al successivo articolo 35; la demolizione di edifici incongrui o parti di essi, nell'ambito di applicazione dell'art. 71 comma 2 lett. b) della L.R. 65/2014**<sup>141</sup>; ai fini del loro trasferimento in aree esterne alle pertinenze dei B.S.A.<sup>142</sup>;
- di pergolati, gazebo da giardino, arredi ~~e impianti fotovoltaici a terra e,~~ **ove ammesse dall'art. 16 delle presenti norme e nei limiti ivi stabiliti**, di persiline fotovoltaiche **per uso domestico**, intese

<sup>138</sup> Oss.31 Prot. 2338 del 5/4/24 Ufficio Tecnico Comunale

<sup>139</sup> Oss.31 Prot. 2338 del 5/4/24 Ufficio Tecnico Comunale

<sup>140</sup> Oss.31 Prot. 2338 del 5/4/24 Ufficio Tecnico Comunale

<sup>141</sup> Oss. 30 prot. 2335 del 04-04-2024\_Regione Toscana\_Settore DIREZIONE URBANISTICA E SOSTENIBILITÀ Settore Sistema Informativo e Pianificazione del territorio

<sup>142</sup> Oss.31 Prot. 2338 del 5/4/24 Ufficio Tecnico Comunale

quali strutture realizzate in legno con copertura permeabile realizzata tramite pannelli fotovoltaici distanziati tra loro di almeno 10 cm e privi di volumi tecnici accessori ~~e l'installazione.~~<sup>143</sup>

- La installazione di serre temporanee e stagionali, realizzate con strutture in materiale leggero semplicemente ancorate a terra e prive di parti in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola.

È inoltre consentita la demolizione di edifici incongrui o parti di essi, nell'ambito di applicazione dell'art. 71 comma 2 lett. b) della L.R. 65/2014 ai fini del loro trasferimento in aree esterne alle pertinenze dei B.S.A.<sup>144</sup>

10. I progetti relativi alle opere sopra elencate, ~~in riferimento ai BSA~~<sup>145</sup>, esaminano il contesto di riferimento, le emergenze di valore storico architettonico che conferiscono al bene valore aggiunto (~~pavimentazione, merlature, cornici, marcapiano...~~),<sup>146</sup> l'impianto architettonico, il rapporto tra vuoti e pieni (edifici, aie, strade, giardini...), la gerarchia tra gli edifici (podere principale e annessi...), le visuali dalla viabilità esistente e dall'alto (foto aerea); inseriscono le opere/impianti tenendo conto sia degli elementi rilevati che delle visuali dalla viabilità esistente e dall'alto; adottano materiali tipologie e forme adeguate al contesto di riferimento; propongono sistemazioni ambientali che contribuiscono al corretto inserimento delle opere/impianti; valutano le cromie da adottare per eventuali elementi di arredo al fine di ridurre l'impatto visivo del manufatto/impianto; prediligono aree che appaiano decontestualizzate per la presenza di immobili, pertinenze o sistemazioni e propongono soluzioni di ricucitura con il contest rurale e il costruito di riferimento; limitano il consumo di suolo e la dispersione edilizia e propongono opere di valorizzazione, recupero o manutenzione di emergenze ambientali (strade bianche, terrazzamenti, manufatti minori...) ricadenti in tali pertinenze, tramite redazione di un elaborato progettuale che individui le stesse e la sottoscrizione di atto d'obbligo disciplinante i tempi e le modalità di esecuzione.
11. L'attuazione degli interventi ~~relativi ai BSA~~<sup>147</sup> di cui ai precedenti commi è subordinata al rispetto dei criteri e delle procedure di cui all'art. 13.14 comma 6 del vigente PTCP, sulla base di idonee analisi paesaggistiche, redatte ad un'apposita scala di lettura, in modo da salvaguardare e valorizzare le relazioni che il bene ha instaurato con il contesto paesaggistico (ecologico ambientali, funzionali, storiche, visive e percettive, ecc.). Le proposte di intervento dovranno essere corredate da una documentazione contenente un'analisi della situazione ante e post intervento dalla quale dovrà emergere una progettualità rivolta al mantenimento della riconoscibilità dei valori di carattere territoriale, paesaggistico ed ambientale, delle relazioni spaziali tra gli elementi preesistenti, con particolare attenzione ai beni storico - architettonici. Gli interventi soggetti a permesso di costruire dovranno essere valutati dalla Commissione Comunale del Paesaggio. ~~Tutti gli interventi devono comunque rispettare i criteri di cui all'art. 13.14 comma 6 della Disciplina del PTCP.~~<sup>148</sup>
12. Nei casi in cui il PO definisce specifiche Schede Norma per ambiti ricompresi nelle aree di pertinenza paesistico-ecologico-ambientali dei BSA, le relative disposizioni prevalgono sulla disciplina generale di cui

<sup>143</sup> Oss.31 Prot. 2338 del 5/4/24 Ufficio Tecnico Comunale

<sup>144</sup> Oss.31 Prot. 2338 del 5/4/24 Ufficio Tecnico Comunale

<sup>145</sup> Oss.31 Prot. 2338 del 5/4/24 Ufficio Tecnico Comunale

<sup>146</sup> Oss.31 Prot. 2338 del 5/4/24 Ufficio Tecnico Comunale

<sup>147</sup> Oss.31 Prot. 2338 del 5/4/24 Ufficio Tecnico Comunale

<sup>148</sup> Oss.31 Prot. 2338 del 5/4/24 Ufficio Tecnico Comunale

al presente articolo. Tali disposizioni, oggetto di concertazione secondo la procedura di cui all'art. 13.14 del vigente PTCP, devono comunque garantire il rispetto dei criteri di cui al precedente comma 11.

13. Per gli interventi ricadenti nei BSA dovrà essere attivato il nucleo di valutazione della commissione provinciale come previsto nel PTCP.

14. Nelle aree di pertinenza degli aggregati di cui al comma 1 lettera b) del presente articolo non potrà essere consentita la realizzazione dei frazionamenti attraverso recinzioni o separazioni fisiche di qualunque natura che alterino il rapporto storicamente consolidato tra edifici e spazi aperti limitrofi (giardini, aree di pertinenza storicizzate, territorio aperto), né di interventi e sistemazioni esterne che introducono caratteri urbani nel paesaggio agrario.

Potrà essere consentito altresì realizzare:

– nuovi annessi e manufatti rurali che non richiedono P.A.P.M.A.A di cui all'art. 70 della L.R. 65/2014 e s.m.i.;<sup>149</sup>;

– la demolizione di edifici incongrui o parti di essi, nell'ambito di applicazione della L.R. 65/2014, ai fini del loro trasferimento della volumetria a parità di SE anche all'interno delle stesse aree di pertinenza;

– gli interventi relativi alle componenti stabili di arredo degli spazi aperti (pavimentazioni, illuminazione, cancellate, etc.) purché sia previsto l'impiego di materiali tradizionali e il ricorso a tipologie coerenti con i caratteri storicizzati dell'edificio o del complesso edilizio;

– eventuali nuovi impianti arborei e arbustivi per i quali si prescrive il ricorso alle specie autoctone e tipiche del paesaggio locale;

– le piscine realizzate non in rilevato e relativi locali interrati per impianti tecnologici, o attrezzature sportive nel rispetto dei criteri definiti dal successivo art. 35;

– pergolati, gazebo da giardino, arredi e, ove ammesse dall'art. 16 delle presenti norme e nei limiti ivi stabiliti, di pensiline fotovoltaiche per uso domestico, intese quali strutture realizzate in legno con copertura permeabile realizzata tramite pannelli fotovoltaici distanziati tra loro di almeno 10 cm e privi di volumi tecnici accessori;

– l'installazione di serre temporanee e stagionali, realizzate con strutture in materiale leggero semplicemente ancorate a terra e prive di parti in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola.

– le aree a parcheggio pubblico o privato.

Fermo restando quanto disposto ai punti precedenti, l'introduzione di nuova volumetria a destinazione agricola è ammessa subordinatamente a PAPMAA, ove questo sia prescritto dalla normativa vigente, fermo restando che il predetto PAPMAA deve contenere dimostrazione che non esiste altro sito nell'area aziendale, confacente alla funzionalità e rispettoso dell'ambiente e del paesaggio, per la nuova edificazione.

Nel caso di insediamenti lungo strada, la collocazione di nuovi edifici curerà di non restringere le visuali trasversali percepibili dall'asse di attraversamento.

15. Ogni eventuale progetto di trasformazione nelle aree di pertinenza degli aggregati, deve pertanto essere corredato da idonee analisi paesaggistiche in modo da salvaguardare e valorizzare le relazioni del paesaggio presenti (ecologico-ambientali, funzionali, storiche, visive e percettive, che dipendono

---

<sup>149</sup> Oss. 30 prot. 2335 del 04-04-2024\_Regione Toscana\_Settore DIREZIONE URBANISTICA E SOSTENIBILITÀ  
Settore Sistema Informativo e Pianificazione del territorio

direttamente dal contenuto e dal disegno delle aree libere), obiettivi principali di riferimento di queste aree. Le analisi specifiche devono riguardare i rapporti fra morfologia e visuali, la capacità di permanenza del paesaggio agrario consolidato in relazione alla capacità di permanenza delle attività produttive, lo stato e l'eventuale degrado dei caratteri in grado di garantire l'integrità fisica, le dinamiche in atto, i rapporti di microscala fra edifici esistenti ed eventuali nuove introduzione, fino allo studio di inserimento garante delle gerarchie fra edificato e spazio aperto e fra forme e funzioni.

Qualunque nuova edificazione, ove ammessa ai sensi del presente PO, deve essere coerente con la morfologia di impianto dell'aggregato e rispettare il rapporto tra pieni e vuoti, ovvero tra costruito e non costruito, anche articolandosi in più manufatti; senza mai restringere le visuali, in particolare quelle percepite da assi viari esistenti o significativi punti panoramici nel contesto. Per la sua collocazione si devono prioritariamente utilizzare le porzioni dei complessi già adibite a funzioni di servizio e privilegiare la prossimità a manufatti esistenti, permettere il miglior uso della viabilità esistente e degli spazi qualificanti il complesso, quali aie e piazzali.

**16.**Le sistemazioni ambientali, dei filari ornamentali, degli spazi aperti sono contenute in un idoneo progetto di architettura del paesaggio, non devono produrre soluzioni banalizzanti (secondo le definizioni date dal vigente PTCP), devono utilizzare comunque specie vegetali coerenti al contesto paesaggistico assegnando loro anche la funzione di creare nuovi raccordi percettivi con il contesto. E' opportuno valorizzare le eventuali tracce di vecchie sistemazioni colturali presenti, anche residuali, come i filari di gelsi, filari di vite arborata, siepi, alberi isolati e aumentare l'equipaggiamento, anche con funzioni di ricomposizione del confine;

Devono essere inoltre tutelate e conservate le componenti significative degli spazi di pertinenza quali viali, giardini, boschetti, limonaie, e simili. L'introduzione di nuove specie vegetali, e in particolare arboree, deve tenere conto delle relazioni paesaggistiche presenti, dimostrando la propria coerenza al sistema ecologico - ambientale, dialogare con il contesto storico-culturale, non interrompere le relazioni visive che si instaurano in particolare lungo la viabilità (come luogo di fruizione collettiva) verso il contesto paesaggistico e l'aggregato stesso.

L'introduzione di fasce arboree è particolarmente significativa quale presenza da inserire tra edificativi e campi aperti a seminativo. In tal senso dovranno essere rispettati gli indirizzi di cui al successivo art. 43 comma 2.

**17.**Le modifiche alla viabilità ricadente nelle aree di pertinenza degli aggregati devono essere limitate a casi di effettiva necessità e coerenti con i tracciati storici e con i contesti paesaggistici. Valgono inoltre le disposizioni di cui all'art. 25 comma 6 ed all'art. 43 comma 4 delle presenti norme.

**18.**In caso di cessata attività agricola gli interventi di sistemazione ambientali connessi al mutamento di destinazione d'uso dovranno essere realizzati nel rispetto dei criteri di cui al presente articolo.<sup>150</sup>

---

<sup>150</sup> Oss. 29\_Prot. 2299 del 04/04/2024\_Prov. di Siena

## Art. 34 – Disciplina del patrimonio edilizio esistente in territorio rurale

1. Il PO disciplina il patrimonio edilizio esistente in territorio rurale in riferimento alla schedatura facente parte del Quadro Conoscitivo di cui al precedente art. 4.
2. Il patrimonio edilizio classificato **di Rilevante Valore (RV)**<sup>151</sup> e Valore **(V)**<sup>152</sup> storico architettonico e di interesse tipologico testimoniale ai sensi dell'art. 14 comma 2 delle presenti norme è individuato puntualmente nell'Allegato II – *Regesto degli interventi sul patrimonio edilizio esistente in Territorio Rurale*.

All'interno dell'Allegato II per ogni edificio, oltre alla classificazione sono richiamate per ciascun edificio le seguenti informazioni:

- appartenenza o meno ad un BSA;
- appartenenza o meno ad un aggregato rurale;
- appartenenza o meno ad un nucleo rurale;
- presenza di vincolo architettonico ai sensi Parte II D. Lgs 42/04
- presenza di vincolo paesaggistico ai sensi artt. 136 e 142 D. Lgs 42/04
- presenza di rischio archeologico e/o potenziale;
- riferimento alla Scheda di RU;
- riferimento alla Scheda di QC di aggiornamento/integrazione in data 2023;
- note specifiche per edificio qualora opportune.

Per tutti gli edifici ricadenti all'interno delle aree di pertinenza paesistico-ecologico-ambientali dei BSA valgono le disposizioni di cui al precedente art. 33.

3. Per gli edifici di cui al precedente comma vige la disciplina di cui all'art. 14 commi 3, 4 e 5 delle presenti norme. Sul patrimonio edilizio classificato "di interesse tipologico-testimoniale (IT)" legittimamente realizzato sotto il profilo edilizio ~~avente legittima destinazione residenziale~~ al momento dell'adozione del Piano Operativo, sono inoltre ammessi **gli** ampliamenti una tantum **di cui all'art. 14 comma 5 finalizzati alla riqualificazione tipologica e formale, nonché al miglioramento delle condizioni abitative dei residenti. Gli interventi di addizione volumetrica sono ammessi fino al 20% della SE esistente ed autorizzata e comunque entro un limite massimo di 25 mq per unità edilizia abitativa esistente alla data di adozione del PO; devono essere attuati attraverso una progettazione unitaria relativa all'intero organismo edilizio, in coerenza con le sue regole di accrescimento tipologico e con gli eventuali caratteri architettonici e formali di pregio e/o di interesse tipologico-testimoniale. Tali addizioni una tantum ricomprendono anche gli interventi previsti dalla L.R. n. 3/2017<sup>153</sup>. Detti ampliamenti sono inoltre subordinati alla contestuale verifica che l'edificio non sia già tipologicamente concluso e alla riqualificazione dell'organismo edilizio esistente e delle sue pertinenze.**
4. Per il patrimonio edilizio diverso da quello di cui al comma 2 sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia, nel rispetto dei volumi esistenti ed autorizzati. Sono inoltre consentiti interventi di demolizione di volumi secondari e/o accessori e loro ricostruzione con diversa collocazione nell'area di pertinenza, compreso l'eventuale accorpamento all'edificio principale, nel rispetto delle disposizioni del successivo art. 35

Qualora la documentazione a corredo degli interventi evidenzi la presenza di caratteristiche di valore storico architettonico significative, gli interventi dovranno essere ricondotti entro categorie

<sup>151</sup> Oss.31 Prot. 2338 del 5/4/24 Ufficio Tecnico Comunale

<sup>152</sup> Oss.31 Prot. 2338 del 5/4/24 Ufficio Tecnico Comunale

<sup>153</sup> Oss.31 Prot. 2338 del 5/4/24 Ufficio Tecnico Comunale

~~compatibili con la tutela del più restrittive al fine di tutelare il~~ patrimonio edilizio esistente nel territorio comunale. Per gli edifici legittimamente realizzati sotto il profilo edilizio aventi legittima destinazione residenziale al momento della adozione del Piano Operativo, sono inoltre ammessi una tantum interventi di addizione volumetrica e/o sostituzione edilizia con ampliamento fino al ~~25%~~ **20%** della SE esistente ed autorizzata (e comunque entro un massimo di 30 mq) purché l'intervento sia rivolto al miglioramento dei caratteri architettonici e formali. ~~Tali addizioni una tantum ricomprendono anche gli interventi previsti dalla L.R. n. 3/2017<sup>154</sup>.~~

Gli interventi di ampliamento e sostituzione edilizia non possono in ogni caso dare luogo ad unità volumetriche funzionalmente autonome rispetto all'edificio originario. Le addizioni volumetriche dovranno pertanto costituire un corpo unitario con l'edificio principale.

Gli interventi di cui al presente comma sono subordinati alla contestuale riqualificazione dell'organismo edilizio esistente e delle sue pertinenze e dovranno essere attuati attraverso una progettazione unitaria relativa all'intero organismo edilizio, in coerenza con le sue regole di accrescimento tipologico con gli eventuali caratteri architettonici e formali di pregio e/o di interesse testimoniale.

Nella progettazione e realizzazione degli interventi di addizione volumetrica e sostituzione edilizia dovrà essere rispettato e valorizzato il sistema degli spazi scoperti e l'assetto vegetazionale esistente, con particolare attenzione alle alberature di alto fusto eventualmente presenti, quale elemento della rete ecologica e di continuità paesaggistica ed ambientale con il territorio rurale.

5. Nell'ambito della schedatura facente parte del Quadro Conoscitivo di PO e di RU sono censiti manufatti denominati "minori", in molti casi costituiti da strutture precarie e/o pertinenziali ~~prive di rilevanza urbanistica ed edilizia ai sensi Art. 137 LR 65/14<sup>155</sup>~~. Per tali manufatti, qualora autorizzati e non classificati nell'Allegato II alle NTA (Regesto degli edifici in territorio rurale), sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia ricostruttiva. Qualora, nell'ambito degli interventi pertinenziali, di cui all'art. 135 comma 2 lettera e) della L.R. 65/14, sia prevista la demolizione e ricostruzione con spostamento e/o accorpamento di volumi secondari, tali interventi sono subordinati alla formazione di un progetto unitario di riqualificazione dell'area di resede pertinenziale. Il progetto dovrà dimostrare, attraverso specifiche analisi, la coerenza degli interventi proposti con i caratteri morfologici, tipologici e paesaggistici, con particolare riferimento alle relazioni di gerarchia fra edificio principale e manufatti secondari, alle visuali ed ai rapporti percettivi con il contesto, alla tutela dei caratteri tipologici ed architettonici dell'edilizia rurale. Gli interventi relativi ad edifici o manufatti ricadenti all'interno delle aree di pertinenza paesistico-ecologico-ambientali dei BSA devono essere attuati nel rispetto dei criteri e delle disposizioni di cui all'art. 33.
6. Gli interventi di addizione volumetrica di cui ai precedenti commi non possono determinare ~~incremento del numero di unità abitative maggiore di uno~~ **la formazione di oltre due nuove unità abitative** <sup>156</sup> rispetto alla situazione esistente alla data di adozione del Piano Operativo. Per un numero maggiore di unità l'intervento dovrà essere subordinato a PdR.
7. Sul patrimonio edilizio esistente privo di valore storico-testimoniale con destinazione d'uso agricola sono consentiti gli interventi previsti dagli artt. 71 (in assenza di programma aziendale) e ~~72-22~~ <sup>157</sup>

---

<sup>154</sup> Oss.31 Prot. 2338 del 5/4/24 Ufficio Tecnico Comunale

<sup>155</sup> Oss.31 Prot. 2338 del 5/4/24 Ufficio Tecnico Comunale

<sup>156</sup> Oss.31 Prot. 2338 del 5/4/24 Ufficio Tecnico Comunale

<sup>157</sup> Oss. 30 prot. 2335 del 04-04-2024\_Regione Toscana\_Settore DIREZIONE URBANISTICA E SOSTENIBILITÀ Settore Sistema Informativo e Pianificazione del territorio

(mediante programma aziendale) della L.R. n. 65/2014, condotti in coerenza con le regole di crescita tipologica dell'edificio e nel rispetto dei valori paesaggistici del contesto circostante. La documentazione a corredo degli interventi dovrà dimostrare l'assenza di caratteri di valore storico testimoniale e/o la compatibilità con questi degli interventi proposti.

8. In presenza di specifici condizionamenti dovuti alla presenza di comprovati elementi di rischio (criticità idrauliche e geomorfologiche, presenza di elettrodotti, ecc.), l'Amministrazione comunale potrà autorizzare, mediante intervento diretto convenzionato, la demolizione e ricostruzione del patrimonio edilizio esistente, diverso **da quello di cui all'art. 14 comma 2**, che comporti anche lo spostamento dell'edificio dal sedime originario, purché in misura strettamente necessaria al superamento degli elementi di rischio rilevati e documentati. ~~Qualora tali condizionamenti interessino edifici di valore storico architettonico testimoniale di cui al precedente art. 14, l'ammissibilità degli interventi di demolizione e ricostruzione è ammessa esclusivamente qualora sia dimostrata l'impossibilità di soluzioni alternative ed è comunque subordinata all'acquisizione del preventivo parere della Commissione Edilizia o altro organo tecnico consultivo dell'AC.~~<sup>158</sup> Gli interventi di ricostruzione dovranno comunque rispettare caratteri tipologici e formali coerenti con quelli dell'organismo edilizio preesistente.
9. Per il patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale, oltre alle attività agricole e quelle ad esse connesse, definite del DLgs 18 maggio 2001, n° 228 Capo I art. n°1 che sostituisce l'art. n°2135 del Codice Civile, sono ammesse le seguenti destinazioni funzionali:
- abitazioni civili;
  - abitazioni specialistiche (quali ad esempio residenze di comunità, case famiglia, studentati, alloggi per personale militare o di polizia, ecc.);
  - attività artigianali di produzione e vendita di beni artistici, solo se connessi con le abitazioni dell'operatore;
  - strutture ricettive extra-alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione così come definite ai sensi della L.R. 86/16 (affittacamere, case ed appartamenti per vacanza, locazioni ad uso turistico, residenze d'epoca);
  - altre attività qualora espressamente previste e disciplinate all'interno delle Schede Norma di cui all'Allegato III delle NTA.

Tutto ciò nel rispetto dei requisiti di compatibilità ambientale, urbanistica ed edilizia previsti dalla legislazione vigente e dalle presenti norme.

### **Art. 35 – Disciplina degli spazi esterni e<sup>159</sup> pertinenziali**

1. ~~In coerenza con le disposizioni di cui all'art. 77 della L.R. 65/14~~<sup>160</sup>, La sistemazione degli spazi pertinenziali agli edifici deve essere coerenti con i caratteri di ruralità dei luoghi in cui l'edificio si colloca, sia riguardo alle sistemazioni a verde che alla realizzazione di opere di pavimentazione ed arredo. Si intende per area di pertinenza lo spazio esterno ad uso esclusivo o comune a più unità abitative non utilizzabile autonomamente da esse. L'area di pertinenza può essere comprovata da atti catastali, da atti di compravendita, di deruralizzazione, dalla lettura delle relazioni spaziali con gli edifici relazionati.

<sup>158</sup> Oss.31 Prot. 2338 del 5/4/24 Ufficio Tecnico Comunale

<sup>159</sup> Oss.31 Prot. 2338 del 5/4/24 Ufficio Tecnico Comunale

<sup>160</sup> Oss.31 Prot. 2338 del 5/4/24 Ufficio Tecnico Comunale

2. Le aree di pertinenza ~~di cui all'art. 77 della L.R. 65/14,~~<sup>161</sup> relative ad edifici per i quali si preveda il mutamento della destinazione d'uso devono comprendere almeno le pertinenze storiche dell'edificio come risultanti dalla documentazione storica esistente e comunque devono fare riferimento a limiti naturali o esistenti quali strade, ciglioni, siepi.
3. ~~In coerenza con le disposizioni di cui L.R. 65/14, art. 68 lettera b ed art. 77~~<sup>162</sup>, la sistemazione degli spazi pertinenziali degli edifici (anche quando di nuova costruzione e/o oggetto di deruralizzazione) e degli edifici facenti parte del patrimonio edilizio esistente deve essere coerente con i caratteri di ruralità del contesto. Nel caso di complessi di valore storico, nei quali sono ancora riconoscibili le caratteristiche di impianto originario, gli interventi di sistemazione degli spazi esterni dovranno essere realizzati
- salvaguardando le relazioni tra gli spazi aperti ed edifici;
  - mantenendo le pavimentazioni e le caratteristiche delle sistemazioni a terra;
  - conservando gli elementi di relazione con il contesto (accessi principali, di servizio, filari alberati).
  - Rispettando i rapporti gerarchici, tipologici e di organizzazione spaziale fra edifici principali, annessi e manufatti secondari, anche nell'ambito di eventuali interventi di ricostruzione e/o accorpamento di manufatti incongrui e/o degradati.

Il progetto degli spazi esterni e dell'edificato deve essere articolato attraverso un progetto unitario. Le pavimentazioni dovranno essere limitate ai casi strettamente necessari e realizzate con materiali e colori integrati nel contesto. Per gli spazi di piccole dimensioni contigui alla residenza sono preferibili le pavimentazioni con un aspetto naturale (acciottolato, pietra); per gli spazi di grandi dimensioni, funzionali alle attività agricole è preferibile l'utilizzo di sistemazioni permeabili di tipo tradizionale.

4. È consentita la realizzazione di una sola opera ~~maneggio,~~<sup>163</sup> ~~o~~ ~~164~~ ~~o~~ altra attrezzatura sportiva consimile ad uso privato) **nelle aree di pertinenza di per ogni** ~~165~~ complesso edilizio unitario, ovvero **di per** ogni edificio isolato se non facente parte di un complesso edilizio unitario, a prescindere dal numero di unità immobiliari esistenti o derivanti da eventuali frazionamenti. Una seconda opera autonoma di corredo è consentita solo nel caso di complessi **edilizi che svolgano funzione ricettiva** il cui volume totale risulti superiore a mc 3.000. Sono da considerarsi 'complessi edilizi unitari':

- i nuclei costituiti da due o più edifici tra loro contigui di origine coeva e/o legati tra loro da nessi funzionali storicizzati e consolidati;
- i nuclei costituiti da due o più edifici tra loro contigui, non legati tra loro da nessi funzionali storicizzati e consolidati, ma con evidenti relazioni sotto il profilo insediativo e/o paesaggistico.

In ipotesi di pluralità di proprietari è richiesto esplicito atto di assenso da parte di tutti gli aventi titolo.

5. La realizzazione di opere ~~165~~ ~~166~~ ~~167~~ ~~168~~ ~~169~~ ~~170~~ ~~171~~ ~~172~~ ~~173~~ ~~174~~ ~~175~~ ~~176~~ ~~177~~ ~~178~~ ~~179~~ ~~180~~ ~~181~~ ~~182~~ ~~183~~ ~~184~~ ~~185~~ ~~186~~ ~~187~~ ~~188~~ ~~189~~ ~~190~~ ~~191~~ ~~192~~ ~~193~~ ~~194~~ ~~195~~ ~~196~~ ~~197~~ ~~198~~ ~~199~~ ~~200~~ ~~201~~ ~~202~~ ~~203~~ ~~204~~ ~~205~~ ~~206~~ ~~207~~ ~~208~~ ~~209~~ ~~210~~ ~~211~~ ~~212~~ ~~213~~ ~~214~~ ~~215~~ ~~216~~ ~~217~~ ~~218~~ ~~219~~ ~~220~~ ~~221~~ ~~222~~ ~~223~~ ~~224~~ ~~225~~ ~~226~~ ~~227~~ ~~228~~ ~~229~~ ~~230~~ ~~231~~ ~~232~~ ~~233~~ ~~234~~ ~~235~~ ~~236~~ ~~237~~ ~~238~~ ~~239~~ ~~240~~ ~~241~~ ~~242~~ ~~243~~ ~~244~~ ~~245~~ ~~246~~ ~~247~~ ~~248~~ ~~249~~ ~~250~~ ~~251~~ ~~252~~ ~~253~~ ~~254~~ ~~255~~ ~~256~~ ~~257~~ ~~258~~ ~~259~~ ~~260~~ ~~261~~ ~~262~~ ~~263~~ ~~264~~ ~~265~~ ~~266~~ ~~267~~ ~~268~~ ~~269~~ ~~270~~ ~~271~~ ~~272~~ ~~273~~ ~~274~~ ~~275~~ ~~276~~ ~~277~~ ~~278~~ ~~279~~ ~~280~~ ~~281~~ ~~282~~ ~~283~~ ~~284~~ ~~285~~ ~~286~~ ~~287~~ ~~288~~ ~~289~~ ~~290~~ ~~291~~ ~~292~~ ~~293~~ ~~294~~ ~~295~~ ~~296~~ ~~297~~ ~~298~~ ~~299~~ ~~300~~ ~~301~~ ~~302~~ ~~303~~ ~~304~~ ~~305~~ ~~306~~ ~~307~~ ~~308~~ ~~309~~ ~~310~~ ~~311~~ ~~312~~ ~~313~~ ~~314~~ ~~315~~ ~~316~~ ~~317~~ ~~318~~ ~~319~~ ~~320~~ ~~321~~ ~~322~~ ~~323~~ ~~324~~ ~~325~~ ~~326~~ ~~327~~ ~~328~~ ~~329~~ ~~330~~ ~~331~~ ~~332~~ ~~333~~ ~~334~~ ~~335~~ ~~336~~ ~~337~~ ~~338~~ ~~339~~ ~~340~~ ~~341~~ ~~342~~ ~~343~~ ~~344~~ ~~345~~ ~~346~~ ~~347~~ ~~348~~ ~~349~~ ~~350~~ ~~351~~ ~~352~~ ~~353~~ ~~354~~ ~~355~~ ~~356~~ ~~357~~ ~~358~~ ~~359~~ ~~360~~ ~~361~~ ~~362~~ ~~363~~ ~~364~~ ~~365~~ ~~366~~ ~~367~~ ~~368~~ ~~369~~ ~~370~~ ~~371~~ ~~372~~ ~~373~~ ~~374~~ ~~375~~ ~~376~~ ~~377~~ ~~378~~ ~~379~~ ~~380~~ ~~381~~ ~~382~~ ~~383~~ ~~384~~ ~~385~~ ~~386~~ ~~387~~ ~~388~~ ~~389~~ ~~390~~ ~~391~~ ~~392~~ ~~393~~ ~~394~~ ~~395~~ ~~396~~ ~~397~~ ~~398~~ ~~399~~ ~~400~~ ~~401~~ ~~402~~ ~~403~~ ~~404~~ ~~405~~ ~~406~~ ~~407~~ ~~408~~ ~~409~~ ~~410~~ ~~411~~ ~~412~~ ~~413~~ ~~414~~ ~~415~~ ~~416~~ ~~417~~ ~~418~~ ~~419~~ ~~420~~ ~~421~~ ~~422~~ ~~423~~ ~~424~~ ~~425~~ ~~426~~ ~~427~~ ~~428~~ ~~429~~ ~~430~~ ~~431~~ ~~432~~ ~~433~~ ~~434~~ ~~435~~ ~~436~~ ~~437~~ ~~438~~ ~~439~~ ~~440~~ ~~441~~ ~~442~~ ~~443~~ ~~444~~ ~~445~~ ~~446~~ ~~447~~ ~~448~~ ~~449~~ ~~450~~ ~~451~~ ~~452~~ ~~453~~ ~~454~~ ~~455~~ ~~456~~ ~~457~~ ~~458~~ ~~459~~ ~~460~~ ~~461~~ ~~462~~ ~~463~~ ~~464~~ ~~465~~ ~~466~~ ~~467~~ ~~468~~ ~~469~~ ~~470~~ ~~471~~ ~~472~~ ~~473~~ ~~474~~ ~~475~~ ~~476~~ ~~477~~ ~~478~~ ~~479~~ ~~480~~ ~~481~~ ~~482~~ ~~483~~ ~~484~~ ~~485~~ ~~486~~ ~~487~~ ~~488~~ ~~489~~ ~~490~~ ~~491~~ ~~492~~ ~~493~~ ~~494~~ ~~495~~ ~~496~~ ~~497~~ ~~498~~ ~~499~~ ~~500~~ ~~501~~ ~~502~~ ~~503~~ ~~504~~ ~~505~~ ~~506~~ ~~507~~ ~~508~~ ~~509~~ ~~510~~ ~~511~~ ~~512~~ ~~513~~ ~~514~~ ~~515~~ ~~516~~ ~~517~~ ~~518~~ ~~519~~ ~~520~~ ~~521~~ ~~522~~ ~~523~~ ~~524~~ ~~525~~ ~~526~~ ~~527~~ ~~528~~ ~~529~~ ~~530~~ ~~531~~ ~~532~~ ~~533~~ ~~534~~ ~~535~~ ~~536~~ ~~537~~ ~~538~~ ~~539~~ ~~540~~ ~~541~~ ~~542~~ ~~543~~ ~~544~~ ~~545~~ ~~546~~ ~~547~~ ~~548~~ ~~549~~ ~~550~~ ~~551~~ ~~552~~ ~~553~~ ~~554~~ ~~555~~ ~~556~~ ~~557~~ ~~558~~ ~~559~~ ~~560~~ ~~561~~ ~~562~~ ~~563~~ ~~564~~ ~~565~~ ~~566~~ ~~567~~ ~~568~~ ~~569~~ ~~570~~ ~~571~~ ~~572~~ ~~573~~ ~~574~~ ~~575~~ ~~576~~ ~~577~~ ~~578~~ ~~579~~ ~~580~~ ~~581~~ ~~582~~ ~~583~~ ~~584~~ ~~585~~ ~~586~~ ~~587~~ ~~588~~ ~~589~~ ~~590~~ ~~591~~ ~~592~~ ~~593~~ ~~594~~ ~~595~~ ~~596~~ ~~597~~ ~~598~~ ~~599~~ ~~600~~ ~~601~~ ~~602~~ ~~603~~ ~~604~~ ~~605~~ ~~606~~ ~~607~~ ~~608~~ ~~609~~ ~~610~~ ~~611~~ ~~612~~ ~~613~~ ~~614~~ ~~615~~ ~~616~~ ~~617~~ ~~618~~ ~~619~~ ~~620~~ ~~621~~ ~~622~~ ~~623~~ ~~624~~ ~~625~~ ~~626~~ ~~627~~ ~~628~~ ~~629~~ ~~630~~ ~~631~~ ~~632~~ ~~633~~ ~~634~~ ~~635~~ ~~636~~ ~~637~~ ~~638~~ ~~639~~ ~~640~~ ~~641~~ ~~642~~ ~~643~~ ~~644~~ ~~645~~ ~~646~~ ~~647~~ ~~648~~ ~~649~~ ~~650~~ ~~651~~ ~~652~~ ~~653~~ ~~654~~ ~~655~~ ~~656~~ ~~657~~ ~~658~~ ~~659~~ ~~660~~ ~~661~~ ~~662~~ ~~663~~ ~~664~~ ~~665~~ ~~666~~ ~~667~~ ~~668~~ ~~669~~ ~~670~~ ~~671~~ ~~672~~ ~~673~~ ~~674~~ ~~675~~ ~~676~~ ~~677~~ ~~678~~ ~~679~~ ~~680~~ ~~681~~ ~~682~~ ~~683~~ ~~684~~ ~~685~~ ~~686~~ ~~687~~ ~~688~~ ~~689~~ ~~690~~ ~~691~~ ~~692~~ ~~693~~ ~~694~~ ~~695~~ ~~696~~ ~~697~~ ~~698~~ ~~699~~ ~~700~~ ~~701~~ ~~702~~ ~~703~~ ~~704~~ ~~705~~ ~~706~~ ~~707~~ ~~708~~ ~~709~~ ~~710~~ ~~711~~ ~~712~~ ~~713~~ ~~714~~ ~~715~~ ~~716~~ ~~717~~ ~~718~~ ~~719~~ ~~720~~ ~~721~~ ~~722~~ ~~723~~ ~~724~~ ~~725~~ ~~726~~ ~~727~~ ~~728~~ ~~729~~ ~~730~~ ~~731~~ ~~732~~ ~~733~~ ~~734~~ ~~735~~ ~~736~~ ~~737~~ ~~738~~ ~~739~~ ~~740~~ ~~741~~ ~~742~~ ~~743~~ ~~744~~ ~~745~~ ~~746~~ ~~747~~ ~~748~~ ~~749~~ ~~750~~ ~~751~~ ~~752~~ ~~753~~ ~~754~~ ~~755~~ ~~756~~ ~~757~~ ~~758~~ ~~759~~ ~~760~~ ~~761~~ ~~762~~ ~~763~~ ~~764~~ ~~765~~ ~~766~~ ~~767~~ ~~768~~ ~~769~~ ~~770~~ ~~771~~ ~~772~~ ~~773~~ ~~774~~ ~~775~~ ~~776~~ ~~777~~ ~~778~~ ~~779~~ ~~780~~ ~~781~~ ~~782~~ ~~783~~ ~~784~~ ~~785~~ ~~786~~ ~~787~~ ~~788~~ ~~789~~ ~~790~~ ~~791~~ ~~792~~ ~~793~~ ~~794~~ ~~795~~ ~~796~~ ~~797~~ ~~798~~ ~~799~~ ~~800~~ ~~801~~ ~~802~~ ~~803~~ ~~804~~ ~~805~~ ~~806~~ ~~807~~ ~~808~~ ~~809~~ ~~810~~ ~~811~~ ~~812~~ ~~813~~ ~~814~~ ~~815~~ ~~816~~ ~~817~~ ~~818~~ ~~819~~ ~~820~~ ~~821~~ ~~822~~ ~~823~~ ~~824~~ ~~825~~ ~~826~~ ~~827~~ ~~828~~ ~~829~~ ~~830~~ ~~831~~ ~~832~~ ~~833~~ ~~834~~ ~~835~~ ~~836~~ ~~837~~ ~~838~~ ~~839~~ ~~840~~ ~~841~~ ~~842~~ ~~843~~ ~~844~~ ~~845~~ ~~846~~ ~~847~~ ~~848~~ ~~849~~ ~~850~~ ~~851~~ ~~852~~ ~~853~~ ~~854~~ ~~855~~ ~~856~~ ~~857~~ ~~858~~ ~~859~~ ~~860~~ ~~861~~ ~~862~~ ~~863~~ ~~864~~ ~~865~~ ~~866~~ ~~867~~ ~~868~~ ~~869~~ ~~870~~ ~~871~~ ~~872~~ ~~873~~ ~~874~~ ~~875~~ ~~876~~ ~~877~~ ~~878~~ ~~879~~ ~~880~~ ~~881~~ ~~882~~ ~~883~~ ~~884~~ ~~885~~ ~~886~~ ~~887~~ ~~888~~ ~~889~~ ~~890~~ ~~891~~ ~~892~~ ~~893~~ ~~894~~ ~~895~~ ~~896~~ ~~897~~ ~~898~~ ~~899~~ ~~900~~ ~~901~~ ~~902~~ ~~903~~ ~~904~~ ~~905~~ ~~906~~ ~~907~~ ~~908~~ ~~909~~ ~~910~~ ~~911~~ ~~912~~ ~~913~~ ~~914~~ ~~915~~ ~~916~~ ~~917~~ ~~918~~ ~~919~~ ~~920~~ ~~921~~ ~~922~~ ~~923~~ ~~924~~ ~~925~~ ~~926~~ ~~927~~ ~~928~~ ~~929~~ ~~930~~ ~~931~~ ~~932~~ ~~933~~ ~~934~~ ~~935~~ ~~936~~ ~~937~~ ~~938~~ ~~939~~ ~~940~~ ~~941~~ ~~942~~ ~~943~~ ~~944~~ ~~945~~ ~~946~~ ~~947~~ ~~948~~ ~~949~~ ~~950~~ ~~951~~ ~~952~~ ~~953~~ ~~954~~ ~~955~~ ~~956~~ ~~957~~ ~~958~~ ~~959~~ ~~960~~ ~~961~~ ~~962~~ ~~963~~ ~~964~~ ~~965~~ ~~966~~ ~~967~~ ~~968~~ ~~969~~ ~~970~~ ~~971~~ ~~972~~ ~~973~~ ~~974~~ ~~975~~ ~~976~~ ~~977~~ ~~978~~ ~~979~~ ~~980~~ ~~981~~ ~~982~~ ~~983~~ ~~984~~ ~~985~~ ~~986~~ ~~987~~ ~~988~~ ~~989~~ ~~990~~ ~~991~~ ~~992~~ ~~993~~ ~~994~~ ~~995~~ ~~996~~ ~~997~~ ~~998~~ ~~999~~ ~~1000~~ ~~1001~~ ~~1002~~ ~~1003~~ ~~1004~~ ~~1005~~ ~~1006~~ ~~1007~~ ~~1008~~ ~~1009~~ ~~1010~~ ~~1011~~ ~~1012~~ ~~1013~~ ~~1014~~ ~~1015~~ ~~1016~~ ~~1017~~ ~~1018~~ ~~1019~~ ~~1020~~ ~~1021~~ ~~1022~~ ~~1023~~ ~~1024~~ ~~1025~~ ~~1026~~ ~~1027~~ ~~1028~~ ~~1029~~ ~~1030~~ ~~1031~~ ~~1032~~ ~~1033~~ ~~1034~~ ~~1035~~ ~~1036~~ ~~1037~~ ~~1038~~ ~~1039~~ ~~1040~~ ~~1041~~ ~~1042~~ ~~1043~~ ~~1044~~ ~~1045~~ ~~1046~~ ~~1047~~ ~~1048~~ ~~1049~~ ~~1050~~ ~~1051~~ ~~1052~~ ~~1053~~ ~~1054~~ ~~1055~~ ~~1056~~ ~~1057~~ ~~1058~~ ~~1059~~ ~~1060~~ ~~1061~~ ~~1062~~ ~~1063~~ ~~1064~~ ~~1065~~ ~~1066~~ ~~1067~~ ~~1068~~ ~~1069~~ ~~1070~~ ~~1071~~ ~~1072~~ ~~1073~~ ~~1074~~ ~~1075~~ ~~1076~~ ~~1077~~ ~~1078~~ ~~1079~~ ~~1080~~ ~~1081~~ ~~1082~~ ~~1083~~ ~~1084~~ ~~1085~~ ~~1086~~ ~~1087~~ ~~1088~~ ~~1089~~ ~~1090~~ ~~1091~~ ~~1092~~ ~~1093~~ ~~1094~~ ~~1095~~ ~~1096~~ ~~1097~~ ~~1098~~ ~~1099~~ ~~1100~~ ~~1101~~ ~~1102~~ ~~1103~~ ~~1104~~ ~~1105~~ ~~1106~~ ~~1107~~ ~~1108~~ ~~1109~~ ~~1110~~ ~~1111~~ ~~1112~~ ~~1113~~ ~~1114~~ ~~1115~~ ~~1116~~ ~~1117~~ ~~1118~~ ~~1119~~ ~~1120~~ ~~1121~~ ~~1122~~ ~~1123~~ ~~1124~~ ~~1125~~ ~~1126~~ ~~1127~~ ~~1128~~ ~~1129~~ ~~1130~~ ~~1131~~ ~~1132~~ ~~1133~~ ~~1134~~ ~~1135~~ ~~1136~~ ~~1137~~ ~~1138~~ ~~1139~~ ~~1140~~ ~~1141~~ ~~1142~~ ~~1143~~ ~~1144~~ ~~1145~~ ~~1146~~ ~~1147~~ ~~1148~~ ~~1149~~ ~~1150~~ ~~1151~~ ~~1152~~ ~~1153~~ ~~1154~~ ~~1155~~ ~~1156~~ ~~1157~~ ~~1158~~ ~~1159~~ ~~1160~~ ~~1161~~ ~~1162~~ ~~1163~~ ~~1164~~ ~~1165~~ ~~1166~~ ~~1167~~ ~~1168~~ ~~1169~~ ~~1170~~ ~~1171~~ ~~1172~~ ~~1173~~ ~~1174~~ ~~1175~~ ~~1176~~ ~~1177~~ ~~1178~~ ~~1179~~ ~~1180~~ ~~1181~~ ~~1182~~ ~~1183~~ ~~1184~~ ~~1185~~ ~~1186~~ ~~1187~~ ~~1188~~ ~~1189~~ ~~1190~~ ~~1191~~ ~~1192~~ ~~1193~~ ~~1194~~ ~~1195~~ ~~1196~~ ~~1197~~ ~~1198~~ ~~1199~~ ~~1200~~ ~~1201~~ ~~1202~~ ~~1203~~ ~~1204~~ ~~1205~~ ~~1206~~ ~~1207~~ ~~1208~~ ~~1209~~ ~~1210~~ ~~1211~~ ~~1212~~ ~~1213~~ ~~1214~~ ~~1215~~ ~~1216~~ ~~1217~~ ~~1218~~ ~~1219~~ ~~1220~~ ~~1221~~ ~~1222~~ ~~1223~~ ~~1224~~ ~~1225~~ ~~1226~~ ~~1227~~ ~~1228~~ ~~1229~~ ~~1230~~ ~~1231~~ ~~1232~~ ~~1233~~ ~~1234~~ ~~1235~~ ~~1236~~ ~~1237~~ ~~1238~~ ~~1239~~ ~~1240~~ ~~1241~~ ~~1242~~ ~~1243~~ ~~1244~~ ~~1245~~ ~~1246~~ ~~1247~~ ~~1248~~ ~~1249~~ ~~1250~~ ~~1251~~ ~~1252~~ ~~1253~~ ~~1254~~ ~~1255~~ ~~1256~~ ~~1257~~ ~~1258~~ ~~1259~~ ~~1260~~ ~~1261~~ ~~1262~~ ~~1263~~ ~~1264~~ ~~1265~~ ~~1266~~ ~~1267~~ ~~1268~~ ~~1269~~ ~~1270~~ ~~1271~~ ~~1272~~ ~~1273~~ ~~1274~~ ~~1275~~ ~~1276~~ ~~1277~~ ~~1278~~ ~~1279~~ ~~1280~~ ~~1281~~ ~~1282~~ ~~1283~~ ~~1284~~ ~~1285~~ ~~1286~~ ~~1287~~ ~~1288~~ ~~1289~~ ~~1290~~ ~~1291~~ ~~1292~~ ~~1293~~ ~~1294~~ ~~1295~~ ~~1296~~ ~~1297~~ ~~1298~~ ~~1299~~ ~~1300~~ ~~1301~~ ~~1302~~ ~~1303~~ ~~1304~~ ~~1305~~ ~~1306~~ ~~1307~~ ~~1308~~ ~~1309~~ ~~1310~~ ~~1311~~ ~~1312~~ ~~1313~~ ~~1314~~ ~~1315~~ ~~1316~~ ~~1317~~ ~~1318~~ ~~1319~~ ~~1320~~ ~~1321~~ ~~1322~~ ~~1323~~ ~~1324~~ ~~1325~~ ~~1326~~ ~~1327~~ ~~1328~~ ~~1329~~ ~~1330~~ ~~1331~~ ~~1332~~ ~~1333~~ ~~1334~~ ~~1335~~ ~~1336~~ ~~1337~~ ~~1338~~ ~~1339~~ ~~1340~~ ~~1341~~ ~~1342~~ ~~1343~~ ~~1344~~ ~~1345~~ ~~1346~~ ~~1347~~ ~~1348~~ ~~1349~~ ~~1350~~ ~~1351~~ ~~1352~~ ~~1353~~ ~~1354~~ ~~1355~~ ~~1356~~ ~~1357~~ ~~1358~~ ~~1359~~ ~~1360~~ ~~1361~~ ~~1362~~ ~~1363~~ ~~1364~~ ~~1365~~ ~~1366~~ ~~1367~~ ~~1368~~ ~~1369~~ ~~1370~~ ~~1371~~ ~~1372~~ ~~1373~~ ~~1374~~ ~~1375~~ ~~1376~~ ~~1377~~ ~~1378~~ ~~1379~~ ~~1380~~ ~~1381~~ ~~1382~~ ~~1383~~ ~~1384~~ ~~1385~~ ~~1386~~ ~~1387~~ ~~13~~

- non prevedano volumetrie che fuoriescano sensibilmente dal profilo originario del terreno;
- garantiscano un corretto inserimento paesaggistico mediante soluzioni morfologiche, localizzazioni e sistemazioni a verde delle aree circostanti coerenti con la semiologia dei luoghi, rispettando in particolare i segni della tessitura territoriale (allineamenti con muri a retta, balzi, filari, siepi, etc.) e gli assetti vegetazionali esistenti;
- usufruiscano di un approvvigionamento idrico autonomo, senza gravare sull'acquedotto pubblico;
- prevedano sistemi di raccolta congiunta delle acque di scarico e delle acque meteoriche, con loro riutilizzo ai fini irrigui.

**6. Nel territorio rurale la realizzazione di locali interrati da adibire ad autorimessa è consentita solo nel caso in cui, a causa del dislivello dei vari punti della quota originaria dello stato dei luoghi, il percorso di accesso all'autorimessa non necessiti di movimenti di terra significativi, né tantomeno di rampe, ovvero avvenga utilizzando la viabilità esistente. Dovranno riferirsi ad edifici esistenti che ne sono privi a destinazione residenziale e dovranno avere caratteristiche tali da essere escluse dal computo della superficie edificabile o edificata (SE), secondo le disposizioni regionali. Le superfici non dovranno eccedere le dotazioni minime di parcheggio (un metro quadrato ogni dieci metri cubi di edificio ex 41 sexies della L. 1150/42).**

**Per tali autorimesse si dovrà costituire vincolo di pertinenzialità permanente all'unità immobiliare di riferimento attraverso la sottoscrizione di atto d'obbligo registrato e trascritto.**

**Gli interventi dovranno collocarsi in relazione evidente con l'edificio di cui costituiscono pertinenza e l'autorimessa potrà essere realizzata solo nel caso in cui non interferisca con gli elementi di pregio presenti nel resede storico riconosciuto<sup>167</sup>.**

**7. ~~6.~~ La realizzazione di piscine è consentita nelle aree di pertinenza degli edifici esistenti a destinazione abitativa residenziale, turistico ricettiva, di residenza agricola o agrituristica a condizione che vi sia adeguata disponibilità della risorsa idrica all'interno dell'area di riferimento e che non sia utilizzato l'acquedotto pubblico, nel rispetto dell'art.53 delle presenti norme<sup>168</sup>.**

La piscina, con vasca di superficie massima netta<sup>169</sup> della vasca è:

- ad uso privato, pari a mq 100;
- a servizio dei complessi agrituristici, pari a mq 150;
- a servizio delle strutture turistico - ricettive, pari a mq 200.

La profondità massima consentita è pari a ml 2,00. Il vano tecnico deve essere interrato ed avere una superficie utile lorda (S.u.l.)<sup>170</sup> massima di mq 6,00, direttamente necessaria a contenere gli elementi tecnici in unico vano<sup>171</sup> con una altezza tra pavimento e intradosso del solaio di copertura non superiore a ml 2,20. Il ciclo idraulico deve essere a circuito chiuso, con apposito sistema di smaltimento per la svuotatura e per la pulizia stagionale.

**8. ~~7.~~ L'intervento deve essere integrato nel contesto paesaggistico, la sistemazione degli spazi esterni dovrà essere oggetto di uno specifico elaborato grafico descrittivo degli interventi, in cui sia illustrato il corretto inserimento nel contesto territoriale e paesaggistico e la relazione con gli edifici, nonché la percezione visiva dai punti panoramici di intervisibilità dell'intorno territoriale. E' consentita la realizzazione di invasi naturali e biopiscine che non comportino l'esecuzione di opere murarie e/o alterazioni significative della morfologia dei luoghi.**

<sup>167</sup> Oss.31 Prot. 2338 del 5/4/24 Ufficio Tecnico Comunale

<sup>168</sup> Oss.31 Prot. 2338 del 5/4/24 Ufficio Tecnico Comunale

<sup>169</sup> Oss.31 Prot. 2338 del 5/4/24 Ufficio Tecnico Comunale

<sup>170</sup> Oss. 30 prot. 2335 del 04-04-2024\_Regione Toscana\_Settore DIREZIONE URBANISTICA E SOSTENIBILITÀ  
Settore Sistema Informativo e Pianificazione del territorio

<sup>171</sup> Oss.31 Prot. 2338 del 5/4/24 Ufficio Tecnico Comunale

La piscina deve presentare colore di rivestimento interno intonato all'ambiente circostante, con preferenza per i verdi e le terre ed esclusi in ogni caso l'azzurro, il verde-azzurro, il turchese e l'acquamarina.

~~8. I campi da tennis o da calcetto ad uso privato possono essere realizzati all'interno delle superfici fondiari di aziende che svolgano attività agrituristica. La recinzione, ove necessario, deve essere realizzata con rete a maglia sciolta di altezza non superiore a 4,00 ml. il fondo dei campi da tennis deve essere realizzato in terra battuta o in erba<sup>172</sup>.~~

9. I maneggi ~~ad uso privato<sup>173</sup>~~ sono ammessi solo all'interno ~~delle superfici fondiari<sup>174</sup>~~ di aziende che svolgano attività agrituristica, purché non ricadenti negli ambiti di pertinenza dei nuclei storici di cui al precedente art. 31, e devono essere recintati esclusivamente con staccionate in legno di altezza adeguata.

10. I progetti delle opere di cui al presente articolo devono essere corredati:

a. da uno studio di inserimento (con raffronto tra lo stato di fatto e quello di progetto);

b. dalla indicazione dettagliata dei movimenti di terra;

c. da una relazione geologico - tecnica atta a dimostrare la fattibilità dell'intervento.

11. È ammessa la recinzione delle aree strettamente pertinenziali ai fabbricati residenziali, **turistico ricettivi, di residenza agricola e agriturismo**, con rete a maglia sciolta integrata con piante da siepe allevate in forma libera. I sostegni della rete saranno preferibilmente lignei o metallici, prive di cordolo a terra. L'altezza non potrà superare m. 200 dal piano di campagna. **L'eventuale cancello di accesso dovrà essere realizzato in forme semplici (in ferro o legno verniciato). Non possono essere realizzate nuove recinzioni in occasione di cambi di destinazione d'uso o di frazionamenti, quando gli immobili interessati costituiscano complessi edilizi organici.**

Non è consentita la recinzione di fondi privati, **non strettamente pertinenziali ai fabbricati esistenti** mentre è ammesso delimitarli con siepi vive ed alberature di specie autoctone.

È ammessa la recinzione dei fondi agricoli **per la protezione delle colture di pregio e/o destinati e necessari all'allevamento di altezza massima complessiva non superiore a 1.80 m., e realizzate con pali in legno e rete metallica a maglia sciolta larga o cavi elettrificati.**

Le recinzioni devono garantire il mantenimento dell'accessibilità pedonale a tutta la viabilità poderale e la fruizione collettiva del paesaggio. **Per i casi in cui le recinzioni superino la lunghezza complessiva di ml. 100, in relazione alle esigenze di protezione e di intervento antincendio, nonché per garantire il passaggio della microfauna, queste dovranno essere dotate di appositi varchi, ad una distanza di norma non superiore ai 250 m. Nei tratti con elevata pendenza o altre situazioni in cui sia difficoltoso il passaggio pedonale è possibile derogare alla distanza di 250 m. proponendo soluzioni alternative.**

~~Ai fini della individuazione delle modalità costruttive, valgono le prescrizioni di cui al punto precedente, fatta salva, per comprovate esigenze produttive e di sicurezza, la realizzabilità del cordolo a terra.~~

Le recinzioni di cui **al presente comma** ai punti precedenti devono essere interamente rimosse allorché cessi l'attività di allevamento, **o le colture per le quali erano state poste in essere** ovvero la detenzione degli animali da cortile o da compagnia. Detto impegno deve essere assunto dall'avente titolo, prima della realizzazione dell'intervento. ~~**Per i casi in cui le recinzioni superino la lunghezza complessiva di ml. 100, in relazione alle esigenze di protezione e di intervento antincendio, nonché per garantire il passaggio della microfauna; dovranno essere dotate di appositi varchi, ad una distanza di norma non superiore ai 250 m. Nei tratti con elevata pendenza o altre situazioni in cui sia difficoltoso il passaggio pedonale è possibile derogare alla distanza di 250 m. proponendo soluzioni alternative.**<sup>175</sup>~~

<sup>172</sup> Oss.31 Prot. 2338 del 5/4/24 Ufficio Tecnico Comunale

<sup>173</sup> Oss.31 Prot. 2338 del 5/4/24 Ufficio Tecnico Comunale

<sup>174</sup> Oss.31 Prot. 2338 del 5/4/24 Ufficio Tecnico Comunale

<sup>175</sup> Oss. 30 prot. 2335 del 04-04-2024\_Regione Toscana\_Settore DIREZIONE URBANISTICA E SOSTENIBILITÀ

~~Non possono essere realizzate nuove recinzioni in occasione di cambi di destinazione d'uso o di frazionamenti, quando gli immobili interessati costituiscano complessi edilizi organici.~~

~~L'eventuale cancello di accesso dovrà essere realizzato in forme semplici (in ferro o legno verniciato).~~<sup>176</sup>

13. Al fine di tutelare le caratteristiche ambientali e paesaggistiche del territorio rurale il Regolamento Edilizio potrà prevedere una specifica disciplina in merito alla realizzazione di opere di arredo ed illuminazione, pavimentazioni esterne, sistemazioni vegetazionali, siano esse di servizio alla viabilità che a pertinenze private.

### Art. 36 – Mutamento della destinazione d'uso degli edifici

1. Nel patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale sono ammesse le destinazioni d'uso di cui al precedente art. 34 comma 9. Ferme restando le limitazioni al mutamento della destinazione d'uso agricola di cui all'articolo 81 della L.R. 65/14, gli interventi che comportano la perdita della destinazione d'uso agricola degli edifici rurali sono consentiti previa sottoscrizione di convenzione o atto d'obbligo unilaterale nella quale siano individuate anche le aree di pertinenza degli edifici (art. 83 L.R. 65/2014). Per le aree di pertinenza di dimensione inferiore ad un ettaro si applicano le disposizioni di cui all'art. 83 comma 5 della L.R. 65/14.
2. L'individuazione degli interventi ambientali costituisce contenuto obbligatorio, **salvo le ipotesi di cui al richiamato art. ai sensi dell'art. 83 comma 5** della L.R. 65/14 e ss.mm.ii., per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportano il mutamento della destinazione d'uso agricola, ~~ovvero degli edifici che hanno già perduto l'originaria destinazione agricola, e sono sottoposti ad interventi di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, di sostituzione edilizia o di ristrutturazione urbanistica, nelle aree di pertinenza di dimensioni non inferiori ad un ettaro.~~<sup>177</sup> Tali interventi dovranno garantire un assetto dei luoghi paragonabile a quello ottenibile con l'attività agricola, evitando l'introduzione di fattori estranei al territorio rurale, anche attraverso gli interventi di cui al successivo art. 39 commi 4 e 6.

Il rilascio e l'efficacia dei titoli abilitativi per la realizzazione degli interventi urbanistico – edilizi di cui al punto precedente è subordinata alla stipula di un'apposita convenzione o atto d'obbligo, corredati da idonee garanzie, circa la corretta esecuzione e manutenzione degli interventi ambientali programmati.

3. Non possono comunque subire trasformazione della destinazione d'uso in residenza:
- i manufatti che non raggiungano una superficie (SE) pari o superiore a ~~50~~ **60**<sup>178</sup>mq;
  - i manufatti costituiti da materiali precari e/o tettoie, pilastri con o senza copertura;
  - le serre di qualunque tipologia.

I requisiti e le caratteristiche di cui al presente comma devono essere verificati con riferimento allo stato legittimo alla data di adozione del Piano Operativo.

Nel mutamento di destinazione d'uso a residenza, o negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente che comportano un aumento di unità abitative rispetto all'esistente, la superficie minima di ciascuna unità abitativa non potrà essere inferiore a ~~70~~ **60**<sup>179</sup> mq di SE,

Negli interventi che comportano il mutamento della destinazione d'uso agricola, per gli edifici dotati di resede pertinenziale dovrà comunque essere mantenuta una superficie utile minima a destinazione non residenziale e/o accessoria finalizzata al mantenimento delle aree pertinenziali e/o agricole, in misura

---

Settore Sistema Informativo e Pianificazione del territorio e Oss.31 Prot. 2338 del 5/4/24 Ufficio Tecnico Comunale

<sup>176</sup> Oss.31 Prot. 2338 del 5/4/24 Ufficio Tecnico Comunale

<sup>177</sup> Oss.31 Prot. 2338 del 5/4/24 Ufficio Tecnico Comunale

<sup>178</sup> Oss.31 Prot. 2338 del 5/4/24 Ufficio Tecnico Comunale

<sup>179</sup> Oss.31 Prot. 2338 del 5/4/24 Ufficio Tecnico Comunale

non inferiore a 10 mq per unità abitativa. Tali superfici **non residenziali/accessorie**<sup>180</sup> potranno essere reperite anche all'interno di spazi comuni a più unità abitative; in tal caso le superfici minime potranno essere calcolate in misura ridotta del 50% rispetto a quelle riferite alle singole unità abitative.

Nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 83 comma 2 della L.R. 65/14, gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportano la demolizione e la ricostruzione di manufatti agricoli e contestuale mutamento della destinazione d'uso non possono comunque determinare aumento della superficie **edificabile utile lorda**<sup>181</sup> legittimamente esistente.

4. Nel caso di accorpamento di volumi ad unità immobiliari esistenti con costituzione di nuove unità abitative, non si potrà avere più di una unità immobiliare in incremento rispetto allo stato di fatto.
5. Gli interventi di cambio d'uso, che comportano la formazione di **almeno oltre** due nuove unità abitative **aggiuntive all'esistente, qualora non soggetti a P.A.P.M.A.A., sono**<sup>182</sup> subordinati alla formazione di un Piano di Recupero.

## SEZIONE II - DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI DA PARTE DELL'IMPRENDITORE AGRICOLO

### **Art. 37 - Installazione di manufatti temporanei e di ulteriori manufatti ad uso agricolo in assenza di programma aziendale**

1. In coerenza con l'art. 70 comma 2 della L.R. 65/14, l'installazione dei manufatti temporanei di cui al presente articolo è permessa in tutto il territorio rurale.
2. Fermo restando quanto previsto al comma 1, costituisce attività edilizia libera, soggetta a comunicazione, l'installazione per lo svolgimento dell'attività agricola di manufatti aziendali temporanei realizzati con strutture in materiale leggero e semplicemente ancorati a terra senza opere murarie per un periodo non superiore a due anni, comprese le serre aventi le suddette caratteristiche. Per tali manufatti valgono tutte le disposizioni di cui all'art. 1 del Regolamento di attuazione DPGR 25.08.2016 n. 63/R (di seguito denominato regolamento di attuazione).
3. Si rimanda all'art. 70 comma 3 della L.R. 65/14 per le procedure di installazione ~~dei detti~~ manufatti, **di cui al precedente comma 2 (realizzati con strutture in materiale leggero e semplicemente ancorati a terra senza opere murarie) se installati per periodi superiori a due anni oppure di manufatti che necessitano di interventi di trasformazione permanente del suolo previsti dal medesimo articolo**<sup>183</sup>.
4. L'imprenditore agricolo si impegna a mantenere i manufatti di cui al comma ~~3~~ **2**<sup>184</sup> per il solo periodo in cui sono necessari allo svolgimento dell'attività agricola. Al momento della presentazione del titolo abilitativo si impegna alla loro rimozione e al ripristino dello stato dei luoghi una volta cessata la necessità di utilizzo. In caso di mancato rispetto degli impegni del presente comma si applicano le disposizioni di cui al comma 6 dell'art.70 della LR 65/2014 e smi.
5. I manufatti di cui al presente articolo non possono essere inseriti nel computo dei beni aziendali.

<sup>180</sup> Oss.31 Prot. 2338 del 5/4/24 Ufficio Tecnico Comunale

<sup>181</sup> Oss. 30 prot. 2335 del 04-04-2024\_Regione Toscana\_Settore DIREZIONE URBANISTICA E SOSTENIBILITÀ  
Settore Sistema Informativo e Pianificazione del territorio

<sup>182</sup> Oss.31 Prot. 2338 del 5/4/24 Ufficio Tecnico Comunale

<sup>183</sup> Oss. 30 prot. 2335 del 04-04-2024\_Regione Toscana\_Settore DIREZIONE URBANISTICA E SOSTENIBILITÀ  
Settore Sistema Informativo e Pianificazione del territorio

<sup>184</sup> Oss.31 Prot. 2338 del 5/4/24 Ufficio Tecnico Comunale

## Art. 38 - Interventi di nuova edificazione mediante programma aziendale

1. Fermo restando l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero degli edifici esistenti, la costruzione di nuovi edifici rurali è consentita solo se necessaria alla conduzione del fondo e all'esercizio delle attività agricole e ad esse connesse. La realizzazione di nuovi edifici rurali è ammessa in tutto il territorio rurale ad esclusione degli ambiti di pertinenza dei nuclei storici di cui al precedente art. 31. Le eventuali superfici aziendali ricadenti in ambiti per i quali il PO e le normative vigenti escludono la nuova edificazione contribuiscono comunque al raggiungimento dei parametri minimi di cui al PTC, pur non potendo essere direttamente interessate dagli interventi edificatori.
2. Nella progettazione di fabbricati strumentali per l'attività agricola, di altre infrastrutture e manufatti di servizio alla produzione agricola, deve essere perseguita la migliore integrazione paesaggistica valutando la compatibilità con la morfologia dei luoghi e con gli assetti idrogeologici ed evitando soluzioni progettuali che interferiscano visivamente con gli elementi del sistema insediativo storico, anche ricorrendo, ove possibile, all'impiego di edilizia eco-compatibile.
3. I nuovi edifici rurali si distinguono in:
  - a. **Nuovi edifici rurali ad uso abitativo:**

La costruzione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo è subordinata:

    - all'approvazione da parte del Comune del programma aziendale presentato dall'imprenditore agricolo a titolo professionale, contenente la dimostrazione che l'edificio è necessario alle proprie esigenze, a quelle dei familiari coadiuvanti o degli addetti a tempo indeterminato impegnati nell'attività agricola;
    - ~~all'impegno dell'imprenditore agricolo professionale a mantenere in produzione superfici fondiarie minime non inferiori a quanto previsto dagli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica sulla base dei criteri e dei~~ **a quanto previsto dai** <sup>185</sup> parametri definiti dal PTC.
    - La dimensione massima ammissibile per ogni unità abitativa viene fissata in 200 mq di SE **e comunque con superficie utile non superiore a 150 mq** <sup>186</sup>; eventuali unità abitative aggiuntive rispetto alla prima dovranno costituire con essa un unico corpo edilizio e non potranno superare la superficie di mq 110 di SE;
    - I nuovi edifici rurali ad uso abitativo dovranno conformarsi ai caratteri tipologici ed architettonici propri dell'edilizia rurale. In particolare:
      - i nuovi edifici dovranno essere ubicati in prossimità degli edifici e della viabilità esistenti, al fine di evitare l'apertura di nuove strade, ed il più vicino possibile ai servizi ed alle urbanizzazioni esistenti;
      - la realizzazione dei nuovi edifici dovrà tener conto del contesto paesaggistico ed ambientale, con particolare riferimento alla presenza di sistemazioni idraulico agrarie, alla morfologia dei luoghi (evitando sbancamenti o alterazioni significative), di alberature e aree boscate di pregio naturalistico, alla presenza di particolari visuali panoramiche;
      - la tipologia edilizia dovrà essere ispirata a criteri di semplicità formale e costruttiva, sviluppata fino ad un massimo di due piani fuori terra con copertura a capanna (a falde regolari) o a padiglione. In coerenza con i caratteri tipologici rurali, dovranno essere previste aperture con

<sup>185</sup> Oss.31 Prot. 2338 del 5/4/24 Ufficio Tecnico Comunale

<sup>186</sup> Oss. 30 prot. 2335 del 04-04-2024\_Regione Toscana\_Settore DIREZIONE URBANISTICA E SOSTENIBILITÀ Settore Sistema Informativo e Pianificazione del territorio

disposizione regolare sulle facciate, evitando forme e dimensioni incoerenti con il tipo e corpi aggiunti quali balconi, ecc.;

- nella scelta delle finiture dovranno essere privilegiati materiali tipici quali coppi ed embrici per le coperture, intonaco per le superfici esterne dei paramenti murari, legno per i serramenti e gli infissi;
- Fermi restando i parametri dimensionali massimi, sono, inoltre, ammesse soluzioni progettuali con caratteri tipologici ed architettonici diversi da quelli di cui ai punti precedenti, purché rivolte alla sperimentazione di linguaggi architettonici contemporanei in grado di instaurare relazioni di qualità con il contesto rurale e paesaggistico interessato.
- Le soluzioni progettuali dovranno seguire criteri di sostenibilità ed eco efficienza non solo nella ricerca di materiali idonei ma anche ponendo attenzione all'orientamento dell'edificio ed alla conseguente disposizione delle aperture ed alla organizzazione distributiva interna, in coerenza con le regole dell'edilizia storica;
- le sistemazioni esterne dovranno essere coerenti con le disposizioni dell'art. 35.

**b. Nuovi annessi rurali:**

La costruzione di nuovi annessi agricoli è soggetta all'approvazione da parte del Comune del Programma Aziendale ai sensi dell'articolo 74 della LR 65/14, presentato dall'imprenditore agricolo, dove si dimostri che la costruzione di nuovi annessi agricoli è commisurata alle esigenze dell'impresa e alla capacità produttiva dell'azienda agricola; è inoltre soggetta all'impegno dell'imprenditore agricolo a mantenere in produzione superfici fondiari minime non inferiori a quanto previsto dal PTC. L'impegno è assunto a seguito dell'approvazione del programma mediante sottoscrizione di convenzione o atto d'obbligo.

Per i parametri dimensionali e le superfici minime necessarie, anche relativamente agli allevamenti, si fa riferimento al PTC della Provincia di Siena

I nuovi annessi agricoli dovranno possedere caratteri tipologici ed architettonici tali da inserirsi correttamente nel contesto paesaggistico ed ambientale. In particolare:

- i nuovi edifici dovranno essere ubicati in prossimità degli edifici e della viabilità esistente, al fine di evitare l'apertura di nuove strade ed il più vicino possibile ai servizi ed alle urbanizzazioni esistenti;
  - la realizzazione dei nuovi edifici dovrà tener conto del contesto paesaggistico ed ambientale, con particolare riferimento alla presenza di sistemazioni idraulico agrarie, alla morfologia dei luoghi, di alberature e aree boscate di pregio naturalistico, alla presenza di particolari visuali panoramiche; l'altezza dei manufatti non potrà superare ml 6, se non in caso di comprovate esigenze produttive aziendale; potranno essere realizzati annessi interrati qualora vi siano le condizioni di fattibilità geologica-idraulica.
  - la tipologia edilizia dovrà essere ispirata a criteri di semplicità formale e costruttiva, in cui la forma deve essere strettamente correlata alla funzione che deve svolgere; è preferibile l'uso di colori integrati con l'ambiente rurale con riferimento ai toni dei materiali naturali (pietra, terra, legno etc.)
  - le soluzioni progettuali dovranno preferibilmente adottare soluzioni costruttive ispirate a criteri di sostenibilità ed eco efficienza;
  - per quanto riguarda le sistemazioni esterne dovranno tener conto nell'inserimento nel contesto circostante e quindi mantenere una connotazione rurale sia per quanto riguarda la distribuzione delle funzioni che per la scelta delle specie; sono da preferire siepi vive allevate in forma libera, materiali naturali o comunque non di forte impatto visivo.
- c. **Nuovi annessi rurali per aziende che non raggiungono i requisiti per la presentazione del Programma Aziendale**

La costruzione di nuovi annessi agricoli è consentita in assenza del programma aziendale e quindi non è soggetta al rispetto delle superfici fondiarie minime di legge nel caso di imprenditori agricoli la cui impresa è iscritta alla CCIAA ~~e con volume di affari superiore ai limiti di esonero IVA~~ e che devono esercitare in via prevalente, da almeno un anno, una delle ~~seguenti~~ attività di cui all'art. 6 del DPGR 63/R/2016<sup>187</sup>

- ~~a) trasformazione/lavorazione e vendita diretta dei prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo, del bosco o dall'allevamento;~~
- ~~b) allevamento di fauna selvatica;~~
- ~~c) cinotecnica;~~
- ~~d) allevamenti zootecnici minori.~~

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

La costruzione degli annessi non soggetti al rispetto delle superfici fondiarie minime è consentita a condizione che:

- le aziende agricole non abbiano distolto dall'uso agricolo fabbricati di alcun tipo (anche se condonati o sanati ai sensi delle vigenti norme) e che i terreni non provengano da frazionamenti di aziende successivi alla data di adozione del Piano Strutturale Intercomunale;
- che i terreni aziendali di riferimento siano costituiti da un unico corpo.

4. La costruzione di tali annessi è consentita in tutto il territorio rurale, ad esclusione dei nuclei storici<sup>188</sup>, solo se necessaria alla conduzione del fondo e all'esercizio delle attività agricole e ad esse connesse, nel rispetto dei caratteri tipologici richiamati nel precedente comma 3 lettera b) <sup>189</sup>

5. Il progetto degli annessi di cui al presente articolo dovrà essere accompagnato da adeguata documentazione redatta da tecnico abilitato che verifichi la sussistenza delle condizioni preliminari generali e quelle specifiche per le diverse tipologie di annesso. In particolare la relazione tecnica specifica i dati su cui è basato il dimensionamento proposto, le infrastrutture utilizzate, il rispetto delle distanze dalle case e dai centri abitati nel caso degli allevamenti, di disponibilità della risorsa idrica, le modalità di smaltimento dei reflui, ecc. Dovrà altresì evidenziare il rispetto delle norme sul benessere animale e sulla tutela delle risorse ambientali dall'inquinamento, precisando la tipologia, il dimensionamento e la localizzazione delle strutture accessorie necessarie (abbeveratoi, mangiatoie, recinzioni, concimaie, sistemi di raccolta e smaltimento degli effluenti dove necessari, ecc.).

6. Per il conseguimento del titolo abilitativo sarà necessaria, tra l'altro, <sup>190</sup> la sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo da registrare e trascrivere nelle forme di legge a cura e spese del proponente che dovrà impegnarsi a:

- mantenere la coltivazione della superficie agricola utilizzata e l'allevamento dei capi che hanno dato diritto alla realizzazione dell'annesso;
- non alienare separatamente dal fondo rustico l'annesso da realizzare;
- rendere autonoma la eventuale fornitura di acqua necessaria per l'irrigazione non attingendo all'acquedotto pubblico;

<sup>187</sup> Oss.31 Prot. 2338 del 5/4/24 Ufficio Tecnico Comunale

<sup>188</sup> Oss.31 Prot. 2338 del 5/4/24 Ufficio Tecnico Comunale

<sup>189</sup> Oss. 30 prot. 2335 del 04-04-2024\_Regione Toscana\_Settore DIREZIONE URBANISTICA E SOSTENIBILITÀ Settore Sistema Informativo e Pianificazione del territorio

<sup>190</sup> Oss.31 Prot. 2338 del 5/4/24 Ufficio Tecnico Comunale

~~—mantenere l'uso di tale annesso per un tempo indeterminato e a smantellare l'annesso al cessare delle condizioni che ne hanno determinato la realizzazione.~~<sup>191</sup>

7. Gli annessi realizzati ai sensi del presente articolo, nel periodo di svolgimento delle attività, entrano nel computo del patrimonio edilizio esistente con funzione agricola.

### **Art. 39 – Programma Aziendale**

1. Le caratteristiche del Programma Aziendale sono definite all'art. 74 della LR 65/2014 ed all'art. 7 del Regolamento di attuazione DPGR 25.08.2016 n. 63/R.
2. Il Programma Aziendale assume valore di Piano Attuativo laddove siano previsti interventi di nuova edificazione superiori a 1200 mc o interventi di ristrutturazione urbanistica che comportino la perdita della destinazione d'uso agricola. Per gli interventi ricadenti in ambiti oggetto di vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/04, il Programma Aziendale assume valore di Piano Attuativo laddove siano previsti interventi di nuova edificazione superiori a 600 mc.
3. L'individuazione degli interventi ambientali costituisce contenuto obbligatorio, ai sensi dell'art. 74 della L.R. 65/2014, del programma aziendale (P.A.P.M.A.A.) e l'assenza di tale contenuto comporterà la mancata approvazione del programma. Sono esclusi dall'applicazione del presente comma i P.A.P.M.A.A. per frazionamento di aziende in assenza di opere e/o di impianti arborei produttivi agricoli poliennali.
4. Nel rispetto di quanto disposto all'art. 33 della Disciplina del Territorio del PSI, gli interventi ambientali di cui al precedente comma dovranno essere prioritariamente mirati a migliorare le specifiche criticità di cui al comma 3 lettera b dell'art. 33 della Disciplina del Territorio del PSI, ovvero a titolo esemplificativo:
  - a) Protezione dall'erosione e protezione da frane:
    - Introduzione / potenziamento / ripristino delle sistemazioni idraulico-agrarie con particolare riferimento ai terrazzamenti/cigionamenti ed ogni altra opera utile a ridurre la pendenza dei suoli sopra al 20%;
    - Potenziamento della rete scolante artificiale finalizzato alla corretta gestione delle acque dei singoli campi riducendo eventuali aggravi sulle proprietà contermini e a tutela della pubblica viabilità;
    - Introduzione di strade fosso al fine di ridurre la lunghezza dei coltivi sui versanti;
    - Inerbimento dei terreni su versanti con pendenze non superiori al 20%.
  - b) Permeabilità ecologica e sequestro del carbonio:
    - Introduzione / potenziamento delle formazioni lineari arboree e/o arbustive;
    - Mantenimento / valorizzazione e potenziamento delle formazioni arboree d'argine, di ripa, di golena.
  - c) Redditività agroforestale:
    - Recupero di aree incolte in abbandono;
    - Manutenzione / potenziamento dello stato di efficienza della viabilità rurale.

Gli interventi ambientali di cui sopra sono obbligatori nelle aree riconosciute dal PSI "aree di emergenza ambientale del territorio rurale" nell'elaborato *STR\_sce - Scenario strategico dello sviluppo sostenibile – Scala 1:25.000* e nell'elaborato della valutazione ambientale strategica *VAS\_cri - Criticità territoriali – Scala*

---

<sup>191</sup> Oss.31 Prot. 2338 del 5/4/24 Ufficio Tecnico Comunale

1:25.000 e 1:10.000, nonché nelle aree in relazione ai BSA e agli aggregati del PTCP, nonché nelle pertinenze dei nuclei storici e negli ambiti periurbani, e nelle aree ricadenti nel vincolo idrogeologico.

**5.** In relazione alle finalità del presente comma, non possono essere considerati interventi di miglioramento ambientale:

- gli interventi obbligatori di manutenzione ordinaria (ripulitura fossette, manutenzione e ripristino di muretti a secco o ciglionamenti esistenti);
- gli interventi obbligatori disposti dalle vigenti normative statali e regionali in materia di prevenzione incendi, difesa idrogeologica, difesa del patrimonio boschivo, della flora e della fauna.

**6.** Per le trasformazioni sul patrimonio edilizio che comportano il mutamento della destinazione d'uso agricola previste dall'art. 83 L.R. 65/2014, c. 5, il Programma Aziendale potrà individuare ulteriori interventi ambientali quali a titolo esemplificativo:

- Piantumazione di alberature segnaletiche di confine e di arredo;
- Mantenimento e valorizzazione di piante camporili o a carattere monumentale in genere, nonché dei manufatti di rilevanza storica, culturale o testimoniale, inclusi i manufatti minori.

**7.** In riferimento al precedente punto, il P.O., nel rispetto dei contenuti obbligatori di cui all'art. 7 del DPGR 63/R/2016 (Regolamento di attuazione dell'articolo 84 della L.R. 65/2014 contenente disposizioni per la qualità del territorio rurale), individua gli elaborati minimi ed i contenuti dei progetti per gli interventi ambientali, che dovranno essere corredati, almeno, dai seguenti elaborati:

- relazione agronomico – paesaggistica descrittiva delle opere di sistemazione ambientale;
- repertorio fotografico delle criticità ambientali rilevate;
- relazione geologica a supporto degli interventi previsti;
- planimetria in scala adeguata con indicazione delle criticità rilevate e degli interventi previsti;
- sezioni ambientali in scala adeguata;
- computo metrico estimativo relativo all'esecuzione e successiva manutenzione delle opere di sistemazione ambientale previste.

**8.** Gli interventi previsti dal Programma Aziendale dovranno assicurare il rispetto delle disposizioni di tutela e valorizzazione paesaggistica del territorio rurale di cui al successivo art. 43.

**SEZIONE III - DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI DA PARTE DI SOGGETTI DIVERSI  
DALL'IMPRENDITORE AGRICOLO**

**Art. 40 - Manufatti per attività agricola amatoriale, ~~e~~ per ricovero di animali domestici e per esigenze venatorie<sup>192</sup>**

**1. Nel territorio rurale, ad esclusione degli ambiti di pertinenza dei nuclei storici di cui all'art. 31, è ammessa ~~Sono ammessi~~ <sup>193</sup> la realizzazione di manufatti destinati allo svolgimento delle attività di agricoltura amatoriale di cui all'art. 78 della L.R. 65/2014, al fine di garantire il mantenimento dell'assetto paesaggistico ed agrario del territorio comunale.**

**2.** La realizzazione di tali manufatti è consentita alle seguenti condizioni:

- a.** È ammessa la realizzazione di un solo manufatto per ciascun fondo agricolo a qualunque titolo condotto, purché non risultante da frazionamento successivo alla data di adozione del presente PO;
- b.** sul fondo, che può essere costituito anche da appezzamenti non contigui, non siano presenti edifici o se presenti, non raggiungano la superficie massima prevista dalle presenti norme e non siano stati oggetto di mutamento della originaria destinazione d'uso agricola;
- c.** la superficie agricola sia utilizzata ad orto, oliveto, vigneto o frutteto e mantenuta in produzione al momento dell'adozione del PO, quale risultante da apposita relazione da allegare alla richiesta di autorizzazione;
- d.** il manufatto abbia esclusiva destinazione di rimessaggio di prodotti, attrezzi, macchinari agricoli e di ricovero animali e sia privo di dotazioni che ne consentano l'uso abitativo, commerciale o ricreativo, ancorché saltuario o temporaneo **e dovrà avere altezza interna massima di m. 2,40<sup>194</sup>**.

In caso di trasferimenti parziali dei fondi l'installazione degli annessi di cui al presente articolo sarà consentita solo se trascorsi dieci anni successivi dal frazionamento; sono fatte salve le disposizioni normative vigenti al momento del frazionamento.

**3.** La documentazione da allegare all'istanza è presentata dal titolare o dal proprietario del fondo deve contenere:

- la descrizione delle motivate esigenze in relazione al tipo di attività esercitata sul fondo;
- le caratteristiche, le dimensioni e la collocazione del manufatto, nel rispetto delle disposizioni tipologiche e dimensionali di cui al presente articolo;
- l'impegno alla manutenzione dell'area per tutto il periodo di esercizio dell'attività agricola sul fondo;
- la dichiarazione della conformità dell'intervento alla L.R. 65/14, al Regolamento di attuazione DPGR 25.08.2016 n. 63/R, nonché alla presente disciplina di PO;

**4.** La realizzazione dei manufatti è consentita, previa sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo, da registrare e trascrivere a cura del Comune e a spese del richiedente, riferito all'intera superficie di proprietà. L'atto d'obbligo dovrà contenere anche:

- l'impegno a mantenere in ordinaria coltivazione i terreni cui l'annesso è riferito;
- l'impegno alla rimozione dell'annesso o manufatto al cessare dell'attività agricola ~~e in caso di trasferimento di proprietà anche parziale del fondo, fondo~~ ovvero in caso di modifica

<sup>192</sup> Oss.31 Prot. 2338 del 5/4/24 Ufficio Tecnico Comunale

<sup>193</sup> Oss.31 Prot. 2338 del 5/4/24 Ufficio Tecnico Comunale

<sup>194</sup> Oss.31 Prot. 2338 del 5/4/24 Ufficio Tecnico Comunale

dell'assetto colturale del fondo stesso ovvero nel caso che vengano meno i parametri minimi previsti dalle tabelle al successivo comma 5<sup>195</sup>;

- le relative forme di garanzia;
- l'inalienabilità del manufatto separatamente dal fondo su cui insiste e da quelli ai quali <sup>196</sup>è eventualmente afferito.

L'atto d'obbligo unilaterale contiene inoltre la specificazione degli interventi di sistemazione ambientale tesi al mantenimento delle sistemazioni idraulico agrarie, della vegetazione arborea ed arbustiva e della viabilità minore, nonché alla tutela dei manufatti di rilevanza paesaggistica, storica o testimoniale e delle alberature segnaletiche, di confine e di arredo esistenti;

5. I manufatti in oggetto avranno una dimensione correlata alla superficie del fondo (S.A.U.). La superficie degli annessi agricoli dei medesimi non può comunque superare i 40 mq di superficie edificata lorda<sup>197</sup> compresa la superficie eventualmente occupata da tettoie ed è determinata in funzione dei seguenti parametri:
- S.A.U. da 50 mq a 200 mq, fino a 12 mq.
  - S.A.U. da 201 mq a 1000 mq, fino a 20 mq
  - S.A.U. superiori a 1.000 mq, S.u.l. da 20 mq sino ad un massimo di 40 mq (calcolata secondo il seguente criterio: ogni 100 mq di S.A.U. aggiuntiva rispetto a 1000 mq corrisponde a 0,50 mq di superficie).
6. I manufatti di cui al comma 4, nel rispetto di quanto previsto all'art. 12 del DPGR 63/R/2016, dovranno essere realizzati<sup>198</sup>:
- realizzati interamente in legno o con altri materiali leggeri anche tradizionali tipici della zona<sup>199</sup>;
  - semplicemente ancorati al suolo senza opere di fondazione, basamenti e/o opere permanenti in muratura<sup>200</sup>;
  - ~~in alternativa<sup>201</sup>, con materiali tradizionali tipici della zona, purché l'intervento non comporti opere di fondazione invasive e di difficile rimozione.~~

Il posizionamento dell'annesso deve limitare al massimo l'impatto paesaggistico complessivo.

7. Non è consentita l'edificazione di nuove strutture, nel caso della preesistenza di altri volumi o manufatti che dovranno essere prioritariamente recuperati. Se la superficie di tali manufatti non raggiungesse le superfici massime consentite, sarà possibile incrementarle fino alla superficie massima ammissibile.
8. **Manufatti per ricovero degli animali domestici:** la realizzazione di manufatti destinati al ricovero di animali domestici e/o da cortile, per utilizzazione familiare e amatoriale è consentita in tutto il territorio rurale a condizione che tali attività rimangano per caratteristiche e dimensioni nell'ambito privato, con esclusione di qualsiasi attività a fini commerciali e/o agonistici.

Tali manufatti dovranno essere realizzati nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 13 del Regolamento di attuazione DPGR 25.08.2016 n. 63/R, secondo criteri di decoro e riqualificazione ambientale e

<sup>195</sup> Oss.31 Prot. 2338 del 5/4/24 Ufficio Tecnico Comunale

<sup>196</sup> Oss.31 Prot. 2338 del 5/4/24 Ufficio Tecnico Comunale

<sup>197</sup> Oss. 30 prot. 2335 del 04-04-2024\_Regione Toscana\_Settore DIREZIONE URBANISTICA E SOSTENIBILITÀ Settore Sistema Informativo e Pianificazione del territorio

<sup>198</sup> Oss.31 Prot. 2338 del 5/4/24 Ufficio Tecnico Comunale

<sup>199</sup> Oss.31 Prot. 2338 del 5/4/24 Ufficio Tecnico Comunale

<sup>200</sup> Oss.31 Prot. 2338 del 5/4/24 Ufficio Tecnico Comunale

<sup>201</sup> Oss.31 Prot. 2338 del 5/4/24 Ufficio Tecnico Comunale

dovranno avere dimensione strettamente commisurata al tipo ed al numero degli animali da custodire, nel rispetto delle specifiche norme nazionali, regionali o provinciali finalizzate alla tutela del benessere degli animali ed alla corretta conduzione degli stessi e comunque nel rispetto delle seguenti caratteristiche:

- Siano realizzati in legno o con altri materiali tradizionali o tipici della zona;
- Siano semplicemente ancorati al suolo, senza opere murarie;
- abbiano piano di calpestio in terra battuta e/o con materiali appoggiati al suolo;
- Recinzione in pali di legno semplicemente infissi nel terreno e rete metallica per una altezza massima di ml. 1,80;
- Superficie coperta massima mq. 10,00.
- Siano ubicati ad una distanza minima non inferiore a 50 m da abitazioni esistenti **e strade pubbliche**<sup>202</sup>; nel caso di ricovero di un numero di animali di grande taglia (equini, bovini e simili) superiore a due, la distanza da rispettare è di 200 m.

La documentazione da allegare all'istanza, presentata dal titolare o dal proprietario del fondo o dell'azienda agricola, deve contenere:

- la descrizione delle motivate esigenze in relazione al genere ed al numero di animali che intende ospitare nel fondo, **comunque non superiore a quattro, ad eccezione di animali da cortile di piccola taglia**<sup>203</sup>;
- le caratteristiche, le dimensioni e la collocazione del manufatto, nel rispetto delle disposizioni della normativa nazionale e regionale in materia di benessere animale;
- la dimostrazione della necessità di dotare i manufatti di allacciamento alla rete elettrica, idrica ed allo smaltimento dei rifiuti.
- l'impegno al mantenimento delle condizioni di igiene e pulizia dell'area e delle strutture ospitanti gli animali per tutto il periodo di esercizio dell'attività sul fondo;
- la verifica della conformità alle disposizioni delle presenti norme **di PG**<sup>204</sup>;
- l'impegno alla rimozione del manufatto ed alla rimessa in pristino dei luoghi al cessare dell'attività o in caso di trasferimento di proprietà parziale del fondo.

9. I manufatti di cui al presente articolo devono essere progettati e realizzati senza che sia alterato lo stato dei luoghi, pertanto sono vietati i seguenti interventi:

- realizzazione di nuove viabilità;
- abbattimento di alberi, siepi o muretti;
- modifica delle sistemazioni idraulico-agrarie esistenti.

E' consentita la recinzione delle superfici contermini all'annesso solo nel caso di piccoli allevamenti di animali da cortile per l'utilizzazione familiare e dotate di schermatura vegetazionale.

**10. Manufatti per esigenze venatorie: è ammessa la realizzazione dei manufatti di cui all'art. 34bis della L.R. 3/1994 negli ambiti di cui al comma 1 del presente articolo, secondo le disposizioni di cui all'art. 13bis del DPGR 63/R/2016.**

**I manufatti dovranno possedere le caratteristiche costruttive di cui al precedente comma 6, per una SE massima di 20 mq ed altezza interna non superiore a m 2,40.**

**Non è consentita la realizzazione di nuovi manufatti nel caso della preesistenza sul medesimo fondo di altri volumi o manufatti che dovranno essere prioritariamente recuperati. Se la superficie di tali**

<sup>202</sup> Oss.31 Prot. 2338 del 5/4/24 Ufficio Tecnico Comunale

<sup>203</sup> Oss.31 Prot. 2338 del 5/4/24 Ufficio Tecnico Comunale

<sup>204</sup> Oss.31 Prot. 2338 del 5/4/24 Ufficio Tecnico Comunale

manufatti non raggiungesse le superfici massime consentite, sarà possibile incrementarle fino alla superficie massima ammissibile<sup>205</sup>.

11. Per i manufatti per le esigenze venatorie di cui al precedente comma, ai sensi della normativa vigente, deve essere garantito, oltre al rispetto delle disposizioni di cui al comma 9<sup>206</sup>, l'inserimento nel contesto paesaggistico circostante, sfruttando, a tal fine, eventuali dislivelli esistenti, viabilità e quinte di verde esistenti, queste ultimi da integrare con specie autoctone o naturalizzate.

---

<sup>205</sup> Oss.31 Prot. 2338 del 5/4/24 Ufficio Tecnico Comunale

<sup>206</sup> Oss.31 Prot. 2338 del 5/4/24 Ufficio Tecnico Comunale

## Capo VI - Disciplina paesaggistica

### Art. 41 – Immobili ed aree di notevole interesse pubblico ai sensi art. 136 D. Lgs 42/04

1. Il PO, in conformità alle disposizioni di cui agli artt. 21 e 22 della Disciplina del Territorio del PSI e del PIT con valenza di Piano Paesaggistico, individua i seguenti Immobili e aree di notevole interesse pubblico ai sensi art. 136 D. Lgs 42/04:
  - a) *Zona di Volpaia nel Comune di Radda in Chianti (D.M. 23/05/1972 G.U. 15 del 1973dec)*
  - b) **Zona del centro abitato ed area circostante del Comune di Castellina in Chianti (D.M. 01/02/1971 G.U. 56 del 1971), per una piccola parte del territorio comunale<sup>207</sup>**
2. Il PO recepisce nella propria disciplina gli indirizzi, le direttive e le prescrizioni ~~e'uso~~ di cui alla Sezione 4 delle Schede contenute nell'elaborato 3B del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico. In particolare il PO, in ~~coerenza al~~ **attuazione delle disposizioni di cui agli artt. 22 comma 3 e 23 comma 4 della disciplina del** PSI, persegue le ~~seguenti~~ direttive **di cui ai successivi commi.**
3. **Per l'area di cui al punto a) del precedente comma 1 (Zona di Volpaia nel Comune di Radda in Chianti<sup>208</sup>), il PO provvede a:**
  - a. Orientare:
    - gli interventi di trasformazione e manutenzione del patrimonio edilizio verso la conservazione dei caratteri morfologici, architettonici, cromatici e tipologici storici, attraverso la disciplina di cui all'art. 14 delle presenti norme;
    - gli interventi, nell'intorno territoriale dei castelli, nuclei e pievi verso la conservazione dei caratteri di matrice storica e delle relazioni percettive tra l'insediamento storico e il contesto paesaggistico, nonché l'intervisibilità tra castelli e nuclei, garantendo coerenza e continuità con i valori espressi dal paesaggio contermini, anche attraverso la riqualificazione del sistema delle percorrenze dolci tra l'insediamento storico e il suo contesto, attraverso la disciplina di cui agli artt. 31 e 33 delle presenti norme;
    - Conservare l'integrità percettiva, la riconoscibilità e la leggibilità dei castelli e nuclei, in particolare quello di Volpaia, di alto valore iconografico e identitario, e gli ampi scenari da essi percepiti attraverso la disciplina di cui agli artt. 31, 32 e 33 delle presenti norme;
  - b. Assicurare la compatibilità delle forme del riuso con la tipologia edilizia degli edifici di valore storico, attraverso la disciplina di cui agli artt. 14 e 15 delle presenti norme;
  - c. Limitare i processi di urbanizzazione anche incentivando interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, escludendo previsioni di nuova edificazione nell'ambito territoriale in oggetto.Il PO, inoltre, attraverso la disciplina di cui agli artt. 14 e 15 delle presenti norme, detta specifiche disposizioni volte ad ammettere interventi di trasformazione del patrimonio edilizio dei castelli e nuclei storici e dell'intorno territoriale ad esse adiacente che perseguono le seguenti prescrizioni, ai sensi del PIT\_PPR:
  - a. sia garantita la coerenza con l'assetto morfologico urbano di impianto storico, il mantenimento dei caratteri tipologici e architettonici di impianto storico degli edifici e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie, coerenti con la tipologia storica di riferimento;
  - b. siano mantenuti i percorsi storici, i camminamenti, i passaggi, gli accessi storici ai castelli e nuclei e le relative opere di arredo.

<sup>207</sup> Oss.31 Prot. 2338 del 5/4/24 Ufficio Tecnico Comunale

<sup>208</sup> Oss.31 Prot. 2338 del 5/4/24 Ufficio Tecnico Comunale

4. **Per l'area di cui al punto b) del precedente comma 1 (Zona del centro abitato ed area circostante del Comune di Castellina in Chianti), il PO provvede a<sup>209</sup>:**
- a. Orientare gli interventi di trasformazione e manutenzione del patrimonio edilizio verso la conservazione dei caratteri morfologici architettonici, cromatici e coerenti con la tradizione dei luoghi, assicurando la compatibilità delle forme del riuso con la tipologia edilizia degli edifici di valore storico, attraverso la disciplina di cui all'art. 14 delle presenti norme;
  - b. Limitare, all'interno delle aree di massima visibilità, le trasformazioni morfologiche ed edilizie, prevedendo per quelle ammissibili, una valutazione dell'impatto visivo;
  - c. Assicurare, attraverso la disciplina di cui agli artt. 11, 14 e 15, la qualità progettuale degli interventi con linguaggi architettonici che interpretino i caratteri paesaggistici del contesto, con particolare attenzione:
    - alla qualità del disegno d'insieme del nuovo intervento in rapporto alla tradizionale tipologia dell'edificato storico;
    - all'armonioso rapporto e alla contestuale integrazione del progetto con gli elementi di valore naturalistico, ambientale, paesaggistico, testimoniale ed identitario presenti.
5. Gli interventi di trasformazione edilizia, ove previsti dalla disciplina di PO, devono rispettare le seguenti prescrizioni, **come specificate e dettagliate alla disciplina di cui all'art. 11 comma 2 del presente articolato:**<sup>210</sup>
- a. siano mantenuti i caratteri connotativi della trama viaria, e i manufatti che costituiscono valore storico-culturale;
  - b. siano mantenuti i coni e i bersagli visivi (fondali e panorami, skylines);
  - c. sia assicurata l'armonia per forma, dimensione, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale;
  - d. sia assicurata qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva;
  - e. sia mantenuta l'accessibilità ai luoghi da cui è possibile godere delle visuali a maggiore panoramicità.
6. Il PO non contiene previsioni di nuova edificazione che costituiscano nuclei isolati rispetto al territorio urbanizzato.
7. Resta comunque fermo **il rispetto il perseguimento delle direttive e** delle prescrizioni della Scheda di Vincolo di cui all'elaborato 3B del PIT/PPR denominato Sezione 4 - Elementi identificativi, identificazione dei valori e valutazione della loro permanenza-trasformazione, disciplina d'uso **articolata in Indirizzi, Direttive e Prescrizioni, che sono integralmente recepite e di seguito richiamate**<sup>211</sup>:
- a) Zona di Volpaia nel Comune di Radda in Chianti:**
- 2 – Struttura eco sistemica/ambientale**
- 2.c.1. Non sono ammessi interventi che possano compromettere gli ecosistemi forestali, con particolare attenzione ai castagneti da frutto.**
- 2.c.2. Non sono ammessi interventi sulla vegetazione ripariale e sugli ecosistemi fluviali in contrasto con le specifiche norme in materia. Eventuali interventi in tale contesto dovranno porsi l'obiettivo della salvaguardia della vegetazione ripariale, della continuità longitudinale e trasversale degli ecosistemi fluviali valorizzando le tecniche di ingegneria naturalistica, fatti salvi gli interventi per la messa in sicurezza idraulica delle sponde. Detti interventi dovranno garantire la conservazione degli habitat faunistici presenti.**
- 2.c.3. Non sono ammessi interventi in contrasto con le misure di conservazione di cui alle specifiche norme in materia definite per il SIR/SIC.**

<sup>209</sup> Oss.31 Prot. 2338 del 5/4/24 Ufficio Tecnico Comunale

<sup>210</sup> Oss.31 Prot. 2338 del 5/4/24 Ufficio Tecnico Comunale

<sup>211</sup> Oss.31 Prot. 2338 del 5/4/24 Ufficio Tecnico Comunale

### **3 - Struttura antropica**

3.c.1. Sono ammessi interventi di trasformazione del patrimonio edilizio dei castelli e nuclei storici e dell'intorno territoriale ad essi adiacente ovvero ambito di pertinenza paesaggistica, a condizione che:

- siano garantiti la coerenza con l'assetto morfologico urbano di impianto storico, il mantenimento dei caratteri tipologici e architettonici di impianto storico degli edifici e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie, coerenti con la tipologia storica di riferimento;

- siano mantenuti i percorsi storici, i camminamenti, i passaggi, gli accessi storici ai castelli e nuclei e le relative opere di arredo;

in presenza di sistemazioni delle pertinenze originarie o comunque storicizzate, sia garantito il mantenimento dei percorsi interni sia nel loro andamento che nel trattamento del sottofondo, dei manufatti presenti e del sistema del verde;

- in presenza di un resede originario o comunque storicizzato, sia mantenuta l'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali, con pavimentazioni non omogenee conservare i manufatti accessori di valore storico-architettonico;

- le nuove aree di sosta e parcheggio, elaborate sulla base di progetti di integrazione paesaggistica, non compromettano l'integrità della percezione visiva da e verso la città storica e le emergenze, garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili.

3.c.2. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che:

- siano mantenuti i caratteri connotativi della trama viaria storica, e i manufatti che costituiscono valore storico-culturale;

- siano mantenuti i coni e i bersagli visivi (fondali, panorami e skylines);

- siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale;

- sia garantita la qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva;

- sia mantenuta l'accessibilità ai luoghi da cui è possibile godere delle visuali a maggiore panoramicità.

3.c.3. Non sono ammesse previsioni di nuova edificazione che costituiscano nuclei isolati rispetto al territorio urbanizzato.

3.c.4. Per gli interventi che interessano le ville, i complessi monumentali e relativi parchi, orti e giardini di valore storico-architettonico sono prescritti:

- il mantenimento dell'impianto tipologico/architettonico e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie, coerenti con la tipologia storica di riferimento la compatibilità tra destinazioni d'uso, anche rispetto alla realizzazione di cantine interrato e aree di servizio ad esse funzionali;

- il mantenimento dell'unitarietà delle aree libere e degli spazi pertinenziali;

- In presenza parchi, giardini storici e di sistemazioni delle pertinenze originarie o comunque storicizzate, il mantenimento dei percorsi interni sia nel loro andamento che nel trattamento delle finiture, dei manufatti presenti e del sistema del verde, il mantenimento dei viali di accesso e degli assi visivi.

3.c.5. Per gli interventi sugli edifici storici di pertinenza quali fattorie, case coloniche e annessi agricoli, è prescritto il mantenimento del carattere distintivo del rapporto di gerarchia rispetto al sistema funzionale storicamente consolidato; non sono ammessi interventi che comportino la destrutturazione di elementi costituenti il sistema storico-funzionale quali demolizioni e relativi riaccorpamenti. Gli interventi garantiscono:

- il recupero degli edifici esistenti e la conservazione dell'impianto tipologico, l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con la tipologia storica di riferimento;

- in presenza di un resede originario o comunque storicizzato, il mantenimento dell'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali, con pavimentazioni non omogenee, e l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con la

leggibilità del carattere strutturante del sistema;

- il recupero e il mantenimento della viabilità storica.

3.c.6. Gli interventi incidenti sull'assetto idrogeologico che comportano trasformazioni della maglia agraria e dei suoli agricoli sono ammessi a condizione che:

- garantiscano l'assetto idrogeologico e si accordino con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto quanto a forma, dimensioni, orientamento;

- sia garantita la continuità della viabilità interpoderale sia per finalità di servizio allo svolgimento delle attività agricole sia per finalità di fruizione del paesaggio rurale. Gli eventuali nuovi percorsi dovranno essere coerenti con il contesto paesaggistico per localizzazione, dimensioni, finiture, equipaggiamento vegetale, evitando la banalizzazione dell'uso del cipresso e l'utilizzo di specie non coerenti con il contesto rurale;

- sia garantita la continuità della rete di infrastrutturazione ecologica a valenza paesaggistica (anche attraverso l'inserimento di nuove siepi, fasce boscate e fasce di vegetazione riparia come compensazione rispetto a quelle rimosse);

- siano limitati i rimodellamenti sostanziali della configurazione orografica preesistente (livellamenti) che provochino l'eliminazione delle opere di sistemazione e regimazione dei suoli.

3.c.7. I nuovi edifici rurali a carattere residenziale siano realizzati:

- in coerenza con le modalità insediative storicamente consolidate lette nelle componenti e relazioni principali (allineamenti, gerarchie dei percorsi, relazioni tra percorsi, edificato e spazi aperti) e con le tipologie edilizie appartenenti alla tradizione dei luoghi;

- privilegiando la semplicità delle soluzioni d'impianto, l'utilizzo della viabilità esistente, le proporzioni degli edifici tradizionali riferibili a modelli locali, assecondando la morfologia del terreno limitando gli interventi di sbancamento.

3.c.8. I nuovi annessi agricoli siano realizzati:

- assecondando la morfologia del terreno e limitando gli interventi di sbancamento;

- non interferendo negativamente con i manufatti di valore storico e architettonico e loro aree di pertinenza;

- con il ricorso a soluzioni tecnologiche e materiali che assicurino la migliore integrazione paesaggistica privilegiando edilizia ecocompatibile e favorendo la reversibilità dell'installazione, la riciclabilità delle componenti riutilizzabili e il risparmio energetico relativo all'intero ciclo di vita.

3.c.9. Nella progettazione delle cantine siano evitate soluzioni monumentali e fuori scala dei fronti, i piazzali di pertinenza siano strettamente dimensionati in rapporto alle necessità di servizio, valutando, sui crinali e nelle aree ad elevata intervisibilità, la compatibilità con la morfologia dei luoghi, privilegiando una localizzazione prossima ad una idonea rete viaria esistente.

3.c.10. Non sono ammessi gli interventi che trasformino le serre esistenti e i manufatti temporanei in volumetrie edificate.

3.c.11. Gli interventi che interessano i percorsi della viabilità storica sono ammessi a condizione che:

- non alterino o compromettano l'intorno territoriale, i tracciati di collegamento nella loro configurazione attuale, evitando modifiche degli andamenti altimetrici (fatta eccezione per gli interventi necessari per la messa in sicurezza idraulica), delle sezioni stradali e degli sviluppi longitudinali e che per la messa in sicurezza vengano utilizzate tecniche di ingegneria naturalistica .

- siano conservate le opere d'arte (muri di contenimento, ponticelli, ...) e i manufatti di corredo (pilastrini, edicole, marginette, cippi, ...) di valore storico-tradizionale;

- sia conservato l'assetto figurativo delle dotazioni vegetazionali di corredo di valore storico-tradizionale;

- per la viabilità non asfaltata sia mantenuta l'attuale finitura del manto stradale; nella necessità di inserire nuove pavimentazioni stradali dovranno essere utilizzati materiali e tecniche coerenti con il carattere di ruralità del contesto;

- la realizzazione di aree di sosta e di belvedere non comprometta i caratteri di ruralità dei luoghi, i caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica e non comporti significativo aumento della superficie impermeabile;

- la cartellonistica e i corredi agli impianti stradali siano congrui, per dimensione, tipologia e materiali, ai caratteri di ruralità dei luoghi, ai caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica, garantendo l'intervisibilità e l'integrità percettiva delle visuali panoramiche;

- il trattamento degli spazi interclusi nelle rotatorie sia coerente con il valore paesaggistico del contesto.

#### **4 - Elementi della percezione**

4.c.1. Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche e l'intervisibilità tra castelli e nuclei, limitandole o ocludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio.

4.c.2. L'inserimento di manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche. Le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche.

4.c.3. Non sono consentiti interventi che comportino la privatizzazione dei punti di vista accessibili al pubblico

#### **b) Zona del centro abitato ed area circostante del Comune di Castellina in Chianti:**

##### **1 - Struttura idrogeomorfologica**

1.c.1. Sono ammessi interventi di trasformazione sul sistema idrografico a condizione che la realizzazione degli interventi di mitigazione del rischio idraulico, necessari per la sicurezza degli insediamenti e delle infrastrutture e non diversamente localizzabili, garantisca, compatibilmente con le esigenze di funzionalità idraulica, la qualità estetico percettiva dell'inserimento delle opere, il mantenimento dei valori di paesaggio identificati.

1.c.2. Non sono ammessi interventi sulla vegetazione ripariale e sugli ecosistemi fluviali in contrasto con le specifiche norme in materia. Eventuali interventi in tale contesto dovranno porsi l'obiettivo della salvaguardia della vegetazione ripariale, della continuità longitudinale e trasversale degli ecosistemi fluviali valorizzando le tecniche di ingegneria naturalistica.

##### **2 – Struttura eco sistemica/ambientale**

2.c.1. Non sono ammessi interventi che possano compromettere gli ecosistemi forestali ed agli agroecosistemi.

##### **3 - Struttura antropica**

3.c.1. Sono ammessi interventi di trasformazione del patrimonio edilizio storico dell'insediamento di Castellina in Chianti a condizione che:

- siano garantiti la coerenza con l'assetto morfologico urbano di impianto storico, il mantenimento dei caratteri tipologici e architettonici di impianto storico degli edifici e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie, anche con il ricorso a tecnologie e materiali moderni, coerenti con il contesto urbano e con i valori espressi dall'edilizia locale;

- sia garantita la tutela e la conservazione dei caratteri storici e morfologici degli spazi aperti di impianto storico evitandone la frammentazione e l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con il contesto paesaggistico;

- siano conservati i valori identitari dello skyline dell'insediamento storico di crinale;

- siano mantenuti i percorsi storici, i camminamenti, i passaggi, gli accessi e le relative opere di arredo storico;

- le nuove aree di sosta e parcheggio, elaborate sulla base di progetti di integrazione paesaggistica, non compromettano l'integrità della percezione visiva da e verso la città storica e le emergenze, garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili.

3.c.2. Gli interventi di trasformazione edilizia devono garantire che:

- siano mantenuti i caratteri connotativi della trama viaria, e i manufatti che costituiscono valore storico-culturale;

- siano mantenuti i coni e i bersagli visivi (fondali e panorami, skylines);

- sia assicurata l'armonia per forma, dimensione, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale;

- sia assicurata qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva;

- sia mantenuta l'accessibilità ai luoghi da cui è possibile godere delle

visuali a maggiore panoramicità. 3.c.3. Non sono ammesse previsioni di nuova edificazione che costituiscano nuclei isolati rispetto al territorio urbanizzato.

3.c.4. Sono ammessi interventi di trasformazione del patrimonio edilizio dei nuclei, dell'intorno territoriale ad esso adiacente, ovvero ambito di pertinenza paesaggistica, degli aggregati e degli edifici rurali storici, nonché delle relative aree di pertinenza, a condizione che:

- sia mantenuto l'impianto tipologico/architettonico e siano utilizzate soluzioni formali, finiture esterne e cromie, anche con il ricorso a tecnologie e materiali moderni, coerenti con i valori espressi dall'edilizia locale e con i caratteri storici;

- in presenza di sistemazioni delle pertinenze originarie o comunque storicizzate, siano mantenuti i percorsi interni, sia nel loro andamento che nelle finiture superficiali, i manufatti storici presenti e il sistema del verde (vegetazione arborea ed arbustiva);

- in presenza di un resede originario o comunque storicizzato, sia mantenuta l'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali, con pavimentazioni non omogenee e siano conservati i manufatti accessori di valore storico-architettonico.

3.c.5. Gli interventi che interessano le ville-fattorie nonché le relative aree di pertinenza paesaggistica, sono ammessi a condizione che:

- sia mantenuto l'impianto tipologico e architettonico, siano utilizzate soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con i valori espressi dall'edilizia locale;

- venga mantenuta la relazione spaziale funzionale e percettiva tra la villafattoria e il paesaggio agrario circostante, storicamente strutturante il contesto territoriale;

- sia mantenuta l'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali, con pavimentazioni non omogenee (sia vietato il frazionamento, con delimitazioni strutturali, dei resedi pavimentati originariamente ad uso comune);

- nella realizzazione di tettoie, recinzioni, garages e schermature, viabilità di servizio, corredi vegetazionali, elementi di arredo nelle aree pertinenziali, sia garantito il mantenimento dei caratteri di ruralità, delle relazioni spaziali, funzionali e percettive con l'edificato e con il contesto.

3.c.6. Per gli interventi relativi a edifici di valore storico, tipologico e architettonico appartenenti ad un sistema storicamente consolidato è prescritto il mantenimento del carattere distintivo del rapporto di gerarchia tra edifici principali e di pertinenza attraverso la conservazione dei caratteri estetico-percettivi che contraddistinguono tale sistema; non sono ammesse demolizioni e relativi accorpamenti dei volumi costituenti il sistema storicamente consolidato che ne comportino la destrutturazione.

3.c.7. Gli interventi incidenti sull'assetto idrogeologico che comportano trasformazioni della maglia agraria e dei suoli agricoli sono ammessi a condizione che:

- contribuiscano al mantenimento dell'assetto idrogeologico e si accordino con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto quanto a forma, dimensioni, orientamento;

- sia garantita la continuità della viabilità interpodereale sia per finalità di servizio allo svolgimento delle attività agricole sia per finalità di fruizione del paesaggio rurale. Gli eventuali nuovi percorsi dovranno

essere coerenti con il contesto paesaggistico per localizzazione, dimensioni, finiture, equipaggiamento vegetale, evitando la banalizzazione dell'uso del cipresso e l'utilizzo di specie non coerenti con il contesto rurale;

- non sia compromessa l'efficienza dell'infrastrutturazione ecologica costituita da elementi vegetali lineari (siepi, siepi alberate e vegetazione ripariale) e puntuali (piccoli nuclei forestali, grandi alberi camporili, piccoli laghetti e pozze);

- siano limitati i rimodellamenti della configurazione orografica preesistente (livellamenti) o che provochino l'eliminazione delle opere di sistemazione e regimentazione dei suoli;

- siano garantiti interventi di sistemazione idraulico-agrarie coerenti con il contesto rurale.

3.c.8. Gli interventi di trasformazione del patrimonio edilizio rurale e delle relative aree pertinenziali devono garantire che:

- siano mantenuti i caratteri morfologici, tipologici e architettonici con particolare riferimento all'edilizia rurale storica, siano utilizzate di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con i valori espressi dall'edilizia locale;

- sia mantenuta la relazione spaziale funzionale e percettiva tra insediamento e paesaggio agrario circostante, storicamente strutturante il contesto territoriale;

- sia mantenuta l'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali, con pavimentazioni non omogenee;

- nella realizzazione di tettoie, recinzioni, garages e schermature, viabilità di servizio, piscine, corredi vegetazionali, elementi di arredo nelle aree pertinenziali, sia garantito il mantenimento dei caratteri di ruralità, delle relazioni spaziali, funzionali e percettive con l'edificato e con il contesto.

3.c.9. I nuovi edifici rurali a carattere residenziale siano realizzati:

- in coerenza con le modalità insediative storicamente consolidate lette nelle componenti e relazioni principali (allineamenti, gerarchie dei percorsi, relazioni tra percorsi, edificato e spazi aperti) e con le tipologie edilizie appartenenti alla tradizione dei luoghi;

- privilegiando la semplicità delle soluzioni d'impianto, l'utilizzo della viabilità esistente, le proporzioni degli edifici tradizionali riferibili a modelli locali, assecondando la morfologia del terreno limitando gli interventi di sbancamento.

3.c.10. I nuovi annessi agricoli siano realizzati:

- assecondando la morfologia del terreno e limitando gli interventi di sbancamento;

- non interferendo negativamente con i manufatti di valore storico e architettonico e loro aree di pertinenza;

- con il ricorso a soluzioni tecnologiche e materiali che assicurino la migliore integrazione paesaggistica privilegiando edilizia eco-compatibile e favorendo la reversibilità dell'installazione, la riciclabilità delle componenti riutilizzabili e il risparmio energetico relativo all'intero ciclo di vita.

3.c.11. Nella progettazione delle cantine siano evitate soluzioni monumentali e fuori scala dei fronti, i piazzali di pertinenza siano strettamente dimensionati in rapporto alle necessità di servizio, valutando, sui crinali e nelle aree ad elevata intervisibilità, la compatibilità con la morfologia dei luoghi, privilegiando una localizzazione prossima ad una idonea rete viaria esistente.

3.c.12. Non sono ammessi gli interventi che trasformino le serre esistenti e i manufatti temporanei in volumetrie edificate

3.c.13. Gli interventi che interessano i percorsi della viabilità storica sono ammessi a condizione che:

- non alterino o compromettano l'intorno territoriale, i tracciati di collegamento nella loro configurazione attuale, evitando modifiche degli andamenti altimetrici (fatta eccezione per gli interventi necessari per la messa in sicurezza idraulica), delle sezioni stradali e degli sviluppi longitudinali e che per la messa in sicurezza vengano utilizzate tecniche di ingegneria naturalistica .

- siano conservate le opere d'arte (muri di contenimento, ponticelli, ...) e i manufatti di corredo (pilastrini, edicole, marginette, cippi, ...) di valore storico-tradizionale;

- sia conservato l'assetto figurativo delle dotazioni vegetazionali di corredo di valore storico-tradizionale;

- per la viabilità non asfaltata sia mantenuta l'attuale finitura del manto stradale; nella necessità di inserire nuove pavimentazioni stradali dovranno essere utilizzati materiali e tecniche coerenti con il carattere (di naturalità e di ruralità) del contesto;

- la realizzazione di aree di sosta e di belvedere non comprometta i caratteri naturali (di ruralità) dei luoghi, i caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica e non comporti significativo aumento della superficie impermeabile;

- la cartellonistica e i corredi agli impianti stradali siano congrui, per dimensione, tipologia e materiali, ai caratteri naturali (di ruralità) dei luoghi, ai caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica, garantendo l'intervisibilità e l'integrità percettiva delle visuali panoramiche.

#### **4 - Elementi della percezione**

4.c.1. Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche e l'intervisibilità tra castelli e nuclei, limitandole o ocludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio.

4.c.2. L'inserimento di manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche. Le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche.

4.c.3. Non sono consentiti interventi che comportino la privatizzazione dei punti di vista accessibili al pubblico<sup>212</sup>

### **Art. 42 – Aree tutelate per legge ai sensi art. 142 D.lgs. 42/04**

1. Il PO recepisce e integra nella propria disciplina gli obiettivi, le direttive e le prescrizioni di cui ai seguenti articoli della disciplina del PIT-PPR:
  - **Articolo 7 - Territori contermini ai laghi compresi in una fascia di profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche con riferimento ai territori elevati sui laghi (art.142. c.1, lett. b, Codice)**<sup>213</sup>
  - Articolo 8 - I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n.1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna. (art.142. c.1, lett. c, Codice)
  - Articolo 12 - I territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227. (art.142. c.1, lett. g, Codice)
  - Articolo 15 – Le zone di interesse archeologico (art.142. c.1, lett. m, Codice)
2. In particolare sono recepite le seguenti prescrizioni:
  - **Articolo 7 - Territori contermini ai laghi compresi in una fascia di profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche con riferimento ai territori elevati sui laghi (art. 142 c.1, lett. b, Codice);**  
**a - Gli interventi di trasformazione, compresi quelli urbanistici ed edilizi, ove consentiti, fatti comunque salvi quelli necessari alla sicurezza idraulica, sono ammessi a condizione che:**  
**1 - non alterino l'assetto idrogeologico e garantiscano la conservazione dei valori ecosistemici**

<sup>212</sup> Oss.31 Prot. 2338 del 5/4/24 Ufficio Tecnico Comunale

<sup>213</sup> Oss. 30 prot. 2335 del 04-04-2024\_Regione Toscana\_Settore DIREZIONE URBANISTICA E SOSTENIBILITÀ Settore Sistema Informativo e Pianificazione del territorio

paesaggistici, la salvaguardia delle opere di sistemazione idraulico agraria con particolare riferimento a quelle di interesse storico e/o paesaggistico testimoniale;

2 - si inseriscano nel contesto perilacuale secondo principi di coerenza paesaggistica, ne rispettino le caratteristiche morfologiche e le regole insediative storiche preservandone il valore, anche attraverso l'uso di materiali e tecnologie con esso compatibili;

3 - non compromettano le visuali connotate da elevato valore estetico percettivo;

4 - non modifichino i caratteri tipologici e architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario;

5 - non occludano i varchi e le visuali panoramiche, che si aprono lungo le rive e dai tracciati accessibili al pubblico verso i laghi e non concorrano alla formazione di fronti urbani continui;

6 - non riducano l'accessibilità alle rive dei laghi.

b - Le opere e gli interventi relativi alle infrastrutture viarie, ferroviarie ed a rete (pubbliche o di interesse pubblico) sono ammesse a condizione che il tracciato dell'infrastruttura non comprometta i caratteri morfologici, ecosistemici dell'area perilacuale e garantisca, attraverso la qualità progettuale e le più moderne tecnologie di realizzazione, il minor impatto visivo possibile.

c - La realizzazione di nuove strutture a carattere temporaneo e rimovibile, ivi incluse quelle connesse all'attività agricola e turistico-ricreativa, è ammessa a condizione che gli interventi non alterino negativamente la qualità percettiva dei luoghi, l'accessibilità e la fruibilità delle rive e prevedano altresì il ricorso a tecniche e materiali ecocompatibili, garantendo il ripristino dei luoghi e la riciclabilità o il recupero delle componenti utilizzate.

d - Gli interventi che interessano l'assetto geomorfologico ed idraulico devono garantire il migliore inserimento paesaggistico privilegiando, ove possibile, l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica.

e - Fatti salvi gli adeguamenti e gli ampliamenti di edifici o infrastrutture esistenti alle condizioni di cui alla lettera a) del presente articolo, non sono ammesse nuove previsioni, fuori dal territorio urbanizzato, di:

- attività produttive industriali/artigianali;

- medie e grandi strutture di vendita;

- depositi a cielo aperto di qualunque natura che non adottino soluzioni atte a minimizzare l'impatto visivo e di quelli riconducibili ad attività di cantiere;

- discariche e impianti di incenerimento dei rifiuti autorizzati come impianti di smaltimento (All.B parte IV del D.lgs. 152/06);

f - Non sono ammessi interventi che possano compromettere la conservazione degli ecosistemi lacustri di rilevante valore paesaggistico e naturalistico (con particolare riferimento alle aree interessate dalla presenza di habitat di interesse comunitario e/o regionale e di specie vegetali e animali di interesse conservazionistico). All'interno di tali formazioni non sono ammessi nuovi interventi che possano comportare l'impermeabilizzazione del suolo e l'aumento dei livelli di artificializzazione.<sup>214</sup>

• Art. 8 - fiumi, torrenti, corsi d'acqua:

a - Fermo restando il rispetto dei requisiti tecnici derivanti da obblighi di legge relativi alla sicurezza idraulica, gli interventi di trasformazione dello stato dei luoghi sono ammessi a condizione che:

1. non compromettano la vegetazione ripariale, i caratteri ecosistemici caratterizzanti il paesaggio fluviale e i loro livelli di continuità ecologica;
2. non impediscano l'accessibilità al corso d'acqua, la sua manutenzione e la possibilità di fruire delle fasce fluviali;
3. non impediscano la possibilità di divagazione dell'alveo, al fine di consentire il perseguimento di condizioni di equilibrio dinamico e di configurazioni morfologiche meno vincolate e più stabili;
4. non compromettano la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri e dei valori paesaggistici e storico-identitari dei luoghi, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico.

b - Le trasformazioni sul sistema idrografico, conseguenti alla realizzazione di interventi per la mitigazione del rischio idraulico, necessari per la sicurezza degli insediamenti e delle infrastrutture e non diversamente

---

<sup>214</sup> Oss. 30 prot. 2335 del 04-04-2024\_Regione Toscana\_Settore DIREZIONE URBANISTICA E SOSTENIBILITÀ  
Settore Sistema Informativo e Pianificazione del territorio

localizzabili, sono ammesse a condizione che sia garantito, compatibilmente con le esigenze di funzionalità idraulica, il mantenimento dei caratteri e dei valori paesaggistici, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico.

c - Gli interventi di trasformazione, compresi gli adeguamenti e gli ampliamenti di edifici o infrastrutture esistenti, ove consentiti, e fatti salvi gli interventi necessari alla sicurezza idraulica, sono ammessi a condizione che:

1. mantengano la relazione funzionale e quindi le dinamiche naturali tra il corpo idrico e il territorio di pertinenza fluviale;
2. siano coerenti con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto e garantiscano l'integrazione paesaggistica, il mantenimento dei caratteri e dei valori paesaggistici, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico;
3. non compromettano le visuali connotate da elevato valore estetico percettivo;
4. non modifichino i caratteri tipologici e architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario;
5. non occludano i varchi e le visuali panoramiche, da e verso il corso d'acqua, che si aprono lungo le rive e dai tracciati accessibili al pubblico e non concorrano alla formazione di fronti urbani continui.

d - Le opere e gli interventi relativi alle infrastrutture viarie, ferroviarie ed a rete (pubbliche e di interesse pubblico), anche finalizzate all'attraversamento del corpo idrico, sono ammesse a condizione che il tracciato dell'infrastruttura non comprometta i caratteri morfologici, idrodinamici ed ecosistemici del corpo idrico e garantiscano l'integrazione paesaggistica, il mantenimento dei valori identificati dal Piano Paesaggistico e il minor impatto visivo possibile.

e - Le nuove aree destinate a parcheggio fuori dalle aree urbanizzate sono ammesse a condizione che gli interventi non comportino aumento dell'impermeabilizzazione del suolo e siano realizzati con tecniche e materiali ecocompatibili evitando l'utilizzo di nuove strutture in muratura.

f - La realizzazione di nuove strutture a carattere temporaneo e rimovibili, ivi incluse quelle connesse alle attività turistico-ricreative e agricole, è ammessa a condizione che gli interventi non alterino negativamente la qualità percettiva, dei luoghi, l'accessibilità e la fruibilità delle rive, e prevedano altresì il ricorso a tecniche e materiali ecocompatibili, garantendo il ripristino dei luoghi e la riciclabilità o il recupero delle componenti utilizzate.

g - Non sono ammesse nuove previsioni, fuori dal territorio urbanizzato, di:

- edifici di carattere permanente;
- depositi a cielo aperto di qualunque natura che non adottino soluzioni atte a minimizzare l'impatto visivo o che non siano riconducibili ad attività di cantiere;
- discariche e impianti di incenerimento dei rifiuti autorizzati come impianti di smaltimento (All.B parte IV del D.Lgs. 152/06).

Sono ammessi alle condizioni di cui alla precedente lett. c), punti 2, 3, 4 e 5:

- gli impianti per la depurazione delle acque reflue;
- impianti per la produzione di energia;
- gli interventi di rilocalizzazione di strutture esistenti funzionali al loro allontanamento dalle aree di pertinenza fluviale e alla riqualificazione di queste ultime come individuato dagli atti di pianificazione.

h - Non è ammesso l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche.

- Art. 12 - Territori coperti da foreste e da boschi:

a - Gli interventi di trasformazione, compresi quelli urbanistici ed edilizi, ove consentiti, sono ammessi a condizione che:

- 1 - non comportino l'alterazione significativa permanente, in termini qualitativi e quantitativi, dei valori ecosistemici e paesaggistici (con particolare riferimento alle aree di prevalente interesse naturalistico e delle formazioni boschive che "caratterizzano figurativamente" il territorio), e culturali e del rapporto storico e percettivo tra ecosistemi forestali, agroecosistemi e insediamenti storici. Sono comunque fatti salvi i manufatti funzionali alla manutenzione e coltivazione del patrimonio boschivo

o alle attività antincendio, nonché gli interventi di recupero degli edifici esistenti e le strutture rimovibili funzionali alla fruizione pubblica dei boschi;

2 - non modifichino i caratteri tipologici-architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario, mantenendo la gerarchia tra gli edifici (quali ville, fattorie, cascine, fienili, stalle);

3 - garantiscano il mantenimento, il recupero e il ripristino dei valori paesaggistici dei luoghi, anche tramite l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie compatibili con i caratteri del contesto paesaggistico.

b - Non sono ammessi:

2 - (...)

2 - l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire o limitare negativamente le visuali panoramiche.

• Articolo 15 - Le zone di interesse archeologico (art.142. c.1, lett. m, Codice)

Non sono ammessi interventi di trasformazione territoriale, compresi quelli urbanistici ed edilizi, che compromettano le relazioni figurative tra il patrimonio archeologico e il contesto di giacenza e la relativa percettibilità e godibilità, nonché la conservazione materiale e la leggibilità delle permanenze archeologiche.

Nelle aree e nei parchi archeologici le attrezzature, gli impianti e le strutture necessari alla fruizione e alla comunicazione devono essere esito di una progettazione unitaria fondata su principi di integrazione paesaggistica e di minima alterazione dei luoghi ed assicurare la valorizzazione del contesto paesaggistico.

Per i beni archeologici sottoposti alle disposizioni di cui alla Parte seconda del D.lgs 42/2004 e s.m.i. restano ferme tutte le disposizioni ivi previste.

3. L'individuazione, negli elaborati del PO, delle aree tutelate per legge di cui ~~all'art.~~ **agli artt. 7, 8 e 12** dell'Elaborato 8B del PIT-PPR (~~boschi~~)<sup>215</sup>, costituisce elemento ricognitivo di valore indicativo, fermo restando, preventivamente a qualsiasi intervento, l'obbligo di verifica dell'effettivo ambito/perimetro di sussistenza del vincolo ai termini di legge.

### **Art. 43 – Indirizzi e prescrizioni di tutela, di valorizzazione e riqualificazione paesaggistica del territorio rurale**

1. In coerenza con gli obiettivi del PSI, con le prescrizioni del PIT-PPR e del PTC, il PO definisce indirizzi e prescrizioni che consentano la valorizzazione e la tutela dell'intero territorio rurale e delle sue risorse culturali, architettoniche, paesaggistiche ed ambientali, attraverso il mantenimento e la riqualificazione degli assetti paesaggistici ed ambientali esistenti. La disciplina di PO specifica ed integra le disposizioni del PSI e le direttive e prescrizioni del PIT-PPR.
2. Il PO favorisce il mantenimento di un'agricoltura innovativa che coniughi vitalità economica con ambiente e paesaggio, attraverso le seguenti azioni:
  - progettare la forma e l'orientamento dei campi in modo che, nelle nuove riorganizzazioni dei coltivi, possano assumere anche dimensioni maggiori rispetto a quelle tipiche della maglia agraria storica purché siano morfologicamente coerenti con il contesto ed efficienti sul piano della funzionalità idraulica;

---

<sup>215</sup> Oss.31 Prot. 2338 del 5/4/24 Ufficio Tecnico Comunale

- conseguire una maggiore diversificazione colturale mediante la manutenzione e, dove possibile, l'introduzione di altri tipi di colture in sostituzione di parti a vigneto male localizzate;
- privilegiare la definizione degli appezzamenti secondo le curve di livello e il reticolo idrografico esistente;
- mantenere e tutelare gli elementi dell'infrastruttura rurale storica ancora presenti, anche nelle nuove riorganizzazioni del tessuto dei coltivi e del relativo corredo vegetazionale. Se non possibile, realizzare nuovi percorsi o manufatti che preservino la continuità e l'integrità della rete. Tale attività si dovrà rivolgere anche alla viabilità secondaria poderale e interpoderale e alla sua vegetazione di corredo.
- costituire una rete di infrastrutturazione paesaggistica ed ecologica continua e articolata da conseguire anche mediante la piantumazione di alberature e siepi arbustive a corredo dei nuovi tratti di viabilità poderale e interpoderale, dei confini dei campi e dei fossi di scolo delle acque. È inoltre opportuno introdurre alberi isolati o a gruppi nei punti nodali della maglia agraria;
- conservare le estensioni boscate e mantenere o ricostituire fasce di vegetazione spontanea o aree di rinaturalizzazione (es.: vegetazione riparia). In particolare è opportuno incrementare il corredo vegetale dei corsi d'acqua nei tratti che ne sono sprovvisti con la finalità di favorire la connettività ecologica.
- mantenere la funzionalità e l'efficienza del sistema di regimazione idraulico-agraria e di contenimento dei versanti, da conseguire sia attraverso la conservazione e manutenzione delle opere esistenti, sia tramite la realizzazione di nuovi manufatti di pari efficienza e il più possibile coerenti con il contesto paesaggistico quanto a dimensioni, materiali, finiture impiegate;
- per i vigneti di nuova realizzazione o reimpianti, prevedere l'interruzione della continuità della pendenza nelle sistemazioni a rittochino tramite l'introduzione di scarpate, muri a secco o altre sistemazioni di versante, valutando ove possibile l'orientamento dei filari secondo giaciture che assecondano le curve di livello o minimizzano la pendenza.
- favorire la permanenza, ove possibile, di oliveti e di altre colture d'impronta tradizionale che caratterizzano in senso storico-identitario il mosaico agrario, che svolgono importanti funzioni di presidio idrogeologico e che costituiscono nodi della rete degli agroecosistemi;
- limitare e contrastare i fenomeni di dispersione insediativa nel paesaggio agrario che compromettano la leggibilità della struttura insediativa d'impronta mezzadrile tipica della gran parte dei contesti caratterizzati dalla diffusione di questo morfotipo;
- attuare una gestione delle aree boscate finalizzata a preservare i boschi di valore patrimoniale e a contenere l'espansione della boscaglia sui terreni scarsamente mantenuti o in stato di abbandono.

La azioni di cui sopra dovranno essere perseguite nell'ambito degli interventi pubblici e privati, con particolare riferimento agli interventi da realizzare mediante il Programma Aziendale di cui al precedente art. 39.

**3.** Anche se non individuate cartograficamente, il PO prevede il mantenimento delle sistemazioni idraulico-agrarie tradizionali sia per il valore storico testimoniale, che per la funzionalità che esplicano, anche come presidio del territorio. Gli interventi dovranno essere volti a conservare e salvaguardare le sistemazioni idraulico-agrarie attraverso le tecniche del restauro e ~~risanamento conservativo~~ che assicurino il rispetto dei caratteri costruttivi ed estetici del manufatto stesso. In particolare sono da conservare:

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

Gli interventi sul territorio devono garantire il superamento di situazioni di degrado o di perdita di funzionalità dei manufatti, nel rispetto dei caratteri tipologici, formali e costruttivi a condizione che siano modifiche puntuali, atte a migliorare e razionalizzare gli accessi e le coltivazioni dei fondi. Qualora le sistemazioni agrarie tradizionali abbiano perso la funzionalità originaria, o siano in condizioni di degrado irrecuperabile, le stesse possono essere ripristinate o sostituite con altre che assicurino le stesse prestazioni funzionali e che presentino caratteristiche costruttive conformi a quelle originarie.

4. I percorsi e tracciati storici sono riconosciuti quali segni che hanno avuto un ruolo fondamentale nella storia, espressione di una comunità in relazione alla morfologia del territorio. Sono da considerare parti integranti di tali percorsi, quando abbiano rilevanza paesaggistica o di memoria storica:

- le marginette;
- i percorsi viari rurali ed opere di regimazione idraulico agrarie;
- le cappelle, i tabernacoli e le croci votive presenti lungo il tracciato;
- le opere di sistemazione e contenimento del terreno;
- le alberature segnaletiche ed i filari alberati;
- la sistemazione ed i materiali del fondo stradale;
- i muri di sostegno.

Gli elementi di cui sopra sono da tutelare e valorizzare. Eventuali tratti degradati dei tracciati viari devono essere ripristinati. Qualora sia necessaria la modifica di tratti di tali percorsi per motivi di sicurezza (geologica, idraulica, ambientale) i progetti relativi a tali interventi debbono essere corredati da specifica documentazione di dettaglio sullo stato di fatto del tracciato (caratteristiche geometriche, materiali, sistemazioni circostanti, etc.) al fine di evidenziare la coerenza della modifica proposta con il contesto di riferimento.

Particolare attenzione dovrà essere rivolta alla valorizzazione degli itinerari della Eroica, Strada dell'olio e del vino, Via Sanese\_via Lucarelli, oltre ai percorsi escursionistici, sia come tracciati, che in relazione ai servizi ai viandanti da ritrovare attraverso il recupero di edifici esistenti. Tali itinerari e percorsi possono offrire esperienze relative ad aspetti storici, archeologici, paesaggistici e agroambientali.

5. Per l'attuazione integrata degli obiettivi e degli indirizzi relativi alle risorse di cui al presente articolo, il PO promuove la formazione di strumenti di dettaglio di iniziativa pubblica, per la progettazione partecipata di ambiti da qualificare e da valorizzare dal punto di vista ambientale, economico, funzionale, paesaggistico, gestionale, attivando sistemi di filiera quali *Contratto di paesaggio*, *Contratto di fiume*, *Contratto di strada*, etc.

## Capo VII - Vincoli sovraordinati e zone di rispetto

### Art. 44– Vincoli sovraordinati e zone di rispetto

1. Il Piano Operativo riporta nella Tavola *QC1 – Quadro dei vincoli sovraordinati* il quadro di insieme dei vincoli sovraordinati e delle aree di rispetto che interessano il territorio comunale; tale rappresentazione ha comunque valore ricognitivo e non esaustivo, essendo l'effettiva estensione ed efficacia dei vincoli verificabile solamente attraverso la ricognizione puntuale degli specifici provvedimenti istitutivi. **Per i beni paesaggistici tutelati ai sensi del D.Lgs. 42/04 valgono le disposizioni di cui ai agli artt. 41 e 42 delle presenti norme.** Per ~~tali~~ le aree oggetto **interessate da altri vincoli sovraordinati**<sup>216</sup>, valgono le disposizioni di legge, come richiamate ai successivi commi.  
Il Piano Operativo riporta nella *Tavola QC2 - Carta del Rischio e del Potenziale Archeologico* l'individuazione degli ambiti sottoposti a tutela archeologica preventiva, di cui al successivo comma 5.
2. **Vincolo idrogeologico:** tutti i terreni coperti da boschi sono sottoposti a vincolo idrogeologico; sono altresì sottoposti a vincolo idrogeologico i terreni ricompresi nelle zone determinate ai sensi del Regio Decreto legge 30 dicembre 1923, n. 3267 (Riordinamento e riforma della legislazione in materia di boschi e di terreni montani), identifica nella Tav. QC1 – Quadro dei Vincoli sovraordinati del P.S. In dette aree tutti gli interventi sono sottoposti al regime autorizzativo previsto dalla vigente normativa.
3. **Vincolo cimiteriale:** sono comprese le aree occupate dai cimiteri **nonché quelle interessate dalle relative fasce di rispetto, ai sensi e per gli effetti dell'art. 338 e quelle destinate al loro ampliamento. Le relative fasce di rispetto sono definite dal del** Testo Unico delle leggi sanitarie (R.D. 24 luglio 1934, n. 1265), ~~come modificato dalla Legge n. 166/2002~~, con le riduzioni deliberate dall'Amministrazione Comunale previo parere favorevole dell'autorità sanitaria. **Negli elaborati grafici del PO sono rappresentate, a titolo meramente ricognitivo, sia la fascia di rispetto di m. 50 (limite minimo in ipotesi di sussistenza di provvedimenti espressi di riduzione) che la ordinaria fascia di m. 200.**  
**Per la gestione delle stesse deve farsi riferimento alla disciplina di cui all'art. 338 del R.D. 1265/1934.**  
Sugli edifici esistenti all'interno della fascia di rispetto sono ammessi tutti gli interventi previsti dal PO con le limitazioni stabilite dall'**art. 338 R.D. 1265/1934 a Legge n. 166/2002**; i cambi di destinazioni d'uso saranno sottoposti al preventivo parere dell'ASL competente.  
Nelle aree di rispetto cimiteriale sono **sempre comunque** ammessi, **tra l'altro**, interventi pubblici di sistemazione a verde, parcheggi, nonché interventi di ampliamento delle strutture cimiteriali esistenti, **compatibilmente con la richiamata disciplina normativa**.<sup>217</sup>
4. **Altre zone di rispetto:** Queste aree sono destinate alla protezione ed alla salvaguardia di specifici luoghi o manufatti, in relazione ai quali è previsto un vincolo di inedificabilità assoluto o parziale derivante da leggi nazionali, regionali, ovvero dalle disposizioni del presente Piano Operativo. Per tali aree vige la disciplina prevista per la zona omogenea di appartenenza con le limitazioni imposte dal vincolo specifico. Per le aree di rispetto e vincolo definite da leggi nazionali o regionali vigenti, valgono le disposizioni in esse contenute. Dette aree sono automaticamente assoggettate a variazioni di estensione e di disciplina conseguenti a sopravvenienze normative.
5. **Rischio e potenziale archeologico:** la *Tavola QC 2\_ Carta del Rischio e del Potenziale Archeologico* riporta l'individuazione degli ambiti sottoposti a tutela archeologica preventiva (anche non direttamente sottoposti a decreti di vincolo archeologico o non tutelate per legge ai sensi dell'art. 142, c. 1) derivanti dalla lettura ed analisi del rischio archeologico redatta in sede di PSI e PO.

<sup>216</sup> Oss.31 Prot. 2338 del 5/4/24 Ufficio Tecnico Comunale

<sup>217</sup> Oss.31 Prot. 2338 del 5/4/24 Ufficio Tecnico Comunale

La Carta del Rischio e del Potenziale Archeologico è stata redatta seguendo una zonizzazione in riferimento ai seguenti gradi di rischio:

- **Grado 1 – Assenza di informazioni di presenze archeologiche:** non prevede comportamenti particolari di fronte ad eventuali progetti che richiedono modifiche del territorio, pur non escludendo l'eventuale rinvenimento di depositi archeologici;

- **Grado 2 – Presenza di elementi fossili del territorio non direttamente connessi ad attività antropiche** (ad esempio paleoalvei): non prevede comportamenti particolari di fronte ad eventuali progetti che richiedono modifiche del territorio, pur non escludendo l'eventuale rinvenimento di depositi archeologici;

- **Grado 3 - Attestazione bibliografica di rinvenimento precedente e/o attestazione d'archivio** collocabile in modo generico all'interno di un areale definito. Ai siti caratterizzati da dispersioni di materiali non meglio collocabili e di basso potenziale (grado 3) è stato assegnato un buffer (per eventuali altre presenze) pari a 150 m. Per ogni eventuale intervento di movimentazione di terra ed escavazioni ricadente in questo "areale potenziale" dovrà essere data preventiva comunicazione di inizio dei lavori di scavo e movimentazione terra al Settore archeologico della Soprintendenza, affinché possano essere attivate le procedure per la sorveglianza archeologica;

- **Grado 4 – Presenza archeologica nota con una certa precisione,** dotata di coordinate spaziali ben definite anche se suscettibili di margini di incertezza dovuti alla georeferenziazione o al passaggio di scala da cartografie di periodi cronologici differenti. In fase di studio di fattibilità per ogni eventuale intervento di movimentazione di terra escavazioni ricadente in questo "areale potenziale" si dovrà prevedere la comunicazione alla Soprintendenza al fine di consentire l'eventuale effettuazione di verifica preventiva dell'interesse archeologico da parte dell'Ente competente. Per le opere pubbliche si applicano le disposizioni di cui al D.lgs. 50/2016, art. 25.

- **Grado 5 – Presenza archeologica nota con accuratezza topografica** che derivi da: scavi archeologici, ricognizioni di superficie, aereo-fotointerpretazione, prospezioni geofisiche o qualsiasi altra tecnica di telerilevamento, dotata di coordinate spaziali ben definite se non addirittura caratterizzata da emergenze architettoniche più o meno evidenti anche se non soggette a vincolo archeologico. Oltre a recepire le prescrizioni specifiche contenute nei relativi decreti di vincolo, ogni intervento escavazioni ricadente in questo "areale potenziale" dovrà essere preventivamente approvato dalla Soprintendenza (ai sensi degli art. 21 e 146, rispetto a quanto già disciplinato per le aree 142 lettera m. del D.lgs. 42/2004). Le aree in oggetto saranno sottoposte all'esecuzione di indagini diagnostiche e/o saggi archeologici finalizzati a verificare la fattibilità delle opere.

Nella **Carta del Rischio e del Potenziale Archeologico** sono state evidenziate le singole evidenze archeologiche e le aree di rispetto con colorazioni differenti in trasparenza. Nel dettaglio, ai siti caratterizzati da dispersioni di materiali non meglio collocabili e di basso potenziale (grado 3) è stato assegnato un buffer (per eventuali altre presenze) pari a 150 m mentre, per quanto riguarda i contesti a potenziale medio e alto (grado 4 e grado 5), si fa riferimento agli areali individuati a norma di legge o in base a considerazioni relative ai singoli contesti.

**Le macroaree individuate nell'elaborato QC2 rappresentano la concentrazione distributiva delle realtà archeologiche nel territorio comunale, pertanto rivestono valore conoscitivo e non sono collegate a specifiche prescrizioni o disposizioni di tutela<sup>218</sup>.**

In tutto il territorio comunale è comunque sempre prescritto il rispetto delle vigenti normative statali in materia di rinvenimenti archeologici.

---

<sup>218</sup> Oss.31 Prot. 2338 del 5/4/24 Ufficio Tecnico Comunale

## Capo VIII – Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni

### Art. 45 –Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni

1. Il Piano Operativo definisce al presente articolo la disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni in applicazione dell'art. 95 comma 2 lettera d) della L.R. n. 65/14. La disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni regola i mutamenti delle destinazioni d'uso degli immobili, ivi comprese le aree di pertinenza degli edifici esistenti e i terreni inedificati, in coerenza con gli obiettivi definiti dal Piano Strutturale Intercomunale. La disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni ha validità a tempo indeterminato.
2. Con riferimento a ciascun ambito (UTOE o parte di essa ricompresa nel territorio urbanizzato ai sensi art. 4 L.R. 65/14), il Piano Operativo individua e definisce:
  - a) le funzioni ammesse anche in relazione a singoli complessi immobiliari, a singoli immobili o a parti di essi;
  - b) le quantità massime e minime per ciascuna funzione in relazione alle reciproche compatibilità, nel rispetto del dimensionamento del PSI.;
  - c) le condizioni per la localizzazione delle funzioni in determinate parti degli ambiti.Sono comunque soggetti a CILA i mutamenti di destinazione d'uso eseguiti in assenza di opere edilizie che comportano, anche all'interno della medesima categoria funzionale, incremento di carico urbanistico ai sensi di legge.
3. Ai sensi dell'articolo 99, comma 2 lettera b) della L.R. n. 65/2014, costituisce mutamento rilevante di destinazione d'uso il passaggio dall'una all'altra delle seguenti categorie funzionali:
  - Residenziale
  - Industriale - artigianale
  - Commerciale al dettaglio
  - Turistico ricettiva
  - Direzionale e di servizio
  - Commerciale all'ingrosso e depositi
  - Agricola e funzioni connesse ai sensi di legge.
4. Ai fini della disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni di cui al presente articolo, nonché in applicazione delle facoltà attribuite agli strumenti urbanistici comunali dall'art. 99 comma 3 della L.R. 65/14, si definisce *“artigianato di servizio compatibile con il tessuto residenziale”* l'attività svolta da imprese artigiane e dirette alla prestazione di servizi connessi alla cura della persona, alla manutenzione di beni mobili ed immobili, alla produzione non seriale di beni ed alla loro commercializzazione, con esclusione di attività rumorose e/o inquinanti e comunque occupanti una **SUL superficie edificata(SE)**<sup>219</sup> complessivamente non superiore a 300 mq.  
Per quanto non specificato si fa riferimento alle definizioni e classificazioni stabilite dalla normativa vigente.
5. Ferme restando le disposizioni di cui all'art. 184 comma 1 della L.R. 65/14, il mutamento di destinazione d'uso determina incremento di carico urbanistico nei casi definiti dall'art. 41 del DPGR 39R/2018.
6. In relazione ai livelli di trasformazione urbanistica ed edilizia indotti dal mutamento di destinazione d'uso il PO individua i casi in cui subordinare l'intervento alla formazione di un Piano Attuativo o alla stipula di

---

<sup>219</sup> Oss. 30 prot. 2335 del 04-04-2024\_Regione Toscana\_Settore DIREZIONE URBANISTICA E SOSTENIBILITÀ  
Settore Sistema Informativo e Pianificazione del territorio

specifica convenzione. Sono fatte salve le eventuali disposizioni e/o limitazioni stabilite dal Piano Operativo per ambiti o comparti specifici.

7. All'interno del territorio urbanizzato, in relazione al prevalente carattere residenziale e fatte salve le indicazioni specifiche della normativa di zona e delle schede norma di cui all'Allegato III, sono ammesse, in quanto compatibili con la residenza, le seguenti destinazioni:
- a) Residenziale
  - b) Commerciale al dettaglio, con esclusione di grandi strutture di vendita ai sensi L.R. 62/18;
  - c) Turistico ricettiva, limitatamente alle strutture esistenti ed autorizzate, **salvo quanto previsto all'ultimo periodo del presente comma<sup>220</sup>**;
  - d) Direzionale e di servizio;
  - e) Artigianale di servizio e compatibile con il tessuto residenziale.

La destinazione "industriale – artigianale" non ricompresa nel precedente punto e) è ammessa all'interno degli ambiti di cui all'art. 22 delle presenti norme.

Non è ammesso il mutamento di destinazione d'uso a residenza dei locali a piano terra prospicienti strade o piazze pubbliche.

~~Il mutamento di destinazione d'uso a destinazione turistico ricettiva potrà essere ammesso subordinatamente all'approvazione di uno specifico piano di settore che individui in dettaglio le necessità di riqualificazione ed adeguamento delle attività turistico ricettive esistenti, le possibilità di mutamento di destinazione d'uso all'interno del patrimonio edilizio urbano e rurale e gli eventuali ambiti territoriali in cui possa essere previsto l'eventuale insediamento di nuove strutture turistico ricettive<sup>221</sup>.~~

8. Per il patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale, oltre alle attività agricole e quelle ad esse connesse definite del D.L. 18 maggio 2001, n° 228, sono ammesse le destinazioni funzionali di cui all'art. 34 delle presenti NTA.
9. ~~Nell'ambito delle attività turistico ricettive sono comprese le strutture ricettive extra-alberghiere di cui alla L.R. 86/2016 (Affittacamere e Case per Vacanze). L'esercizio di tali attività è ammesso in tutte le zone del territorio comunale compatibili con la residenza attraverso interventi di recupero e riconversione funzionale del patrimonio edilizio esistente con destinazione residenziale. Gli interventi ammessi sui singoli edifici sono determinati dalla specifica disciplina di zona e/o dalle eventuali prescrizioni e vincoli esistenti relativi al patrimonio edilizio di interesse storico architettonico.~~  
~~Le strutture ricettive extra-alberghiere di cui al presente comma, in coerenza con quanto stabilito dalla legislazione vigente in materia, sono assimilate ai fini urbanistici ed edilizi alle civili abitazioni, con obbligo tassativo della gestione unitaria e applicazione della disciplina civilistica del contratto alberghiero<sup>222</sup>.~~
10. **La realizzazione L'insediamento di nuove** medie strutture di vendita è **ammessa ammesso** solo tramite espressa previsione del piano operativo in conformità con la disciplina del Piano Strutturale Intercomunale. In assenza di tale previsione ~~è precluso~~ l'insediamento di strutture di vendita sopra richiamate ~~anche se attuate~~ mediante interventi comportanti la modifica della destinazione d'uso di edifici esistenti o l'incremento della superficie di vendita di strutture commerciali già insediate, **è ammesso nei limiti di cui all'art. 8 comma 7<sup>223</sup>**.
11. Nel territorio comunale non è ammessa la localizzazione di aziende a rischio di incidente rilevante ai sensi della normativa vigente. Nel territorio urbanizzato, ad esclusione degli ambiti di cui all'art. 22 ubicati in loc. La Villa, non è ammessa la localizzazione di aziende insalubri di classe I e di classe II, fatte salve le eventuali attività già insediate alla data di adozione del PO.

<sup>220</sup> Oss.31 Prot. 2338 del 5/4/24 Ufficio Tecnico Comunale

<sup>221</sup> Oss.31 Prot. 2338 del 5/4/24 Ufficio Tecnico Comunale

<sup>222</sup> Oss.31 Prot. 2338 del 5/4/24 Ufficio Tecnico Comunale

<sup>223</sup> Oss.31 Prot. 2338 del 5/4/24 Ufficio Tecnico Comunale

- 12.** La realizzazione di impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili è ammessa nel rispetto delle prescrizioni di cui agli Allegati 1a e 1b del vigente PIT con valenza di Piano Paesaggistico, nonché delle disposizioni di cui all'art. 16 delle presenti NTA.
- 13.** *Dotazioni di Standard urbanistici e parcheggi privati:* gli interventi di cui ai commi 3 e 4 dell'art. 12 delle presenti norme (Piani Attuativi, PUC ed Interventi di rigenerazione urbana) che determinano incremento del carico urbanistico ai sensi del precedente comma 5 sono subordinati al soddisfacimento delle dotazioni di standard urbanistici nella misura stabilita dalla normativa vigente **e dal P.O.**<sup>224</sup> in relazione alle destinazioni attivate, con particolare riferimento alle disposizioni di cui agli artt. 3, 4 e 5 del D.M. 1444/68, nonché alle disposizioni di cui all'art. 50 delle presenti norme. Sono inoltre subordinati alla verifica delle dotazioni di standard urbanistici gli interventi che il PO subordina a titolo convenzionato con l'AC. Fermo restando il rispetto delle dotazioni private (parcheggi pertinenziali e di relazione), la dotazione di standard urbanistici potrà essere garantita, qualora l'AC ritenga che ve ne siano i presupposti, anche attraverso procedure di monetizzazione vincolate alla progressiva attuazione delle aree a standard e servizi programmate dal PO in coerenza con gli obiettivi del P.S.
- Gli interventi diretti di cui al comma 2 dell'art. 12 che comportano incremento di carico urbanistico sono soggetti alle disposizioni di cui all'art. 184 della L.R. 65/14 e subordinati al reperimento delle dotazioni di parcheggi privati e di relazione nei casi previsti dalla normativa vigente.
- Il mutamento di destinazione d'uso di locali aventi destinazione di autorimessa e/o parcheggio privato è ammesso unicamente ove siano contestualmente reperite equivalenti dotazioni di parcheggio nell'ambito del complesso edilizio o dell'area di pertinenza.

---

<sup>224</sup> Oss. 30 prot. 2335 del 04-04-2024\_Regione Toscana\_Settore DIREZIONE URBANISTICA E SOSTENIBILITÀ  
Settore Sistema Informativo e Pianificazione del territorio

## **TITOLO V – DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI, INFRASTRUTTURALI, EDILIZI DEL TERRITORIO**

### **Capo I – Disposizioni generali**

#### **Art. 46 – Efficacia delle previsioni relative ad interventi di trasformazione**

1. La disciplina di cui al presente Titolo è relativa agli interventi ed alle previsioni di cui all'art. 95 comma 3 della L.R. 65/14, ovvero:
  - a) gli interventi che, in ragione della loro complessità e rilevanza, si attuano mediante Piani Attuativi;
  - b) gli interventi di rigenerazione urbana di cui all'articolo 125 della L.R. 65/14;
  - c) i progetti unitari convenzionati (PUC) di cui all'articolo 121 della L.R. 65/14;
  - d) gli interventi di nuova edificazione consentiti all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, diversi da quelli di cui alle lettere a), b) e c) per i quali si rinvia alle disposizioni di cui all'art.23 delle presenti Norme;
  - e) le previsioni relative all'edilizia residenziale sociale di cui all'articolo 63 della L.R. 65/14 nell'ambito degli interventi di cui alle lettere a), b e c);
  - f) l'individuazione delle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria, comprese le aree per gli standard di cui al D.M. 1444/1968;
  - g) l'individuazione dei beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi ai sensi degli articoli 9 e 10 del decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità);
  - h) la perequazione urbanistica, la compensazione urbanistica, la perequazione territoriale, e le relative discipline.
2. Le previsioni di cui al comma 1 sono dimensionate sulla base del quadro strategico quinquennale definito dal Piano Operativo, e perdono efficacia alla scadenza del quinquennio dall'approvazione del Piano Operativo, secondo le modalità di cui all'art. 95 commi 9, 10, 11 e 12 della L.R. 65/14.

### **Capo II – Interventi per la riqualificazione urbana e territoriale**

#### **Art. 47 – Interventi di recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente**

1. Il Piano Operativo ha individuato aree connotate da situazioni di degrado ai sensi dell'art. 95 comma 2 lettera f) della L.R. 65/14, corrispondenti ad insediamenti dismessi, per i quali possono essere previsti interventi di recupero, riqualificazione, rivitalizzazione e rigenerazione.
2. In relazione alle caratteristiche urbanistiche, funzionali ed ambientali dei diversi ambiti, il Piano Operativo individua gli interventi e le destinazioni ammissibili. Per le aree ed i complessi dismessi e/o sottoutilizzati, sono ammessi interventi di riqualificazione/recupero/rigenerazione urbana come disciplinati dalle specifiche Schede Norma di cui all'Allegato III. Per ogni area di intervento è definita una Scheda Norma contenente indirizzi e prescrizioni in relazione ai parametri urbanistici ed edilizi, nonché

le indicazioni morfologiche, tipologiche e funzionali per la predisposizione dei singoli interventi. Le indicazioni progettuali contenute nelle schede norma costituiscono prescrizioni che devono essere approfondite e verificate in sede di redazione del progetto. Ogni Scheda definisce regole ed indirizzi relativi alle infrastrutture, agli standard, alle tipologie, ai vincoli, alle prescrizioni geologico-tecniche ed ambientali necessarie per rendere compatibile l'intervento con il contesto paesaggistico, territoriale, urbanistico ed ambientale preesistente.

3. Il Piano Operativo individua, all'esterno del territorio urbanizzato, le seguenti previsioni relative ad ambiti connotati da condizioni di degrado:
  - **1a-R\_PR - Ex cantine**
  - **3 - R\_T3 – Mulino di Radda**
  - **C1 - ampliamento produttivo esistente.**
4. L'AC può aggiornare in qualsiasi momento il Quadro Conoscitivo, anche su segnalazione/contributi dei proprietari, in attuazione degli obiettivi di riqualificazione del territorio ed individuare gli interventi necessari al superamento dello stato di degrado, da subordinare a piano di recupero. Qualora gli interventi siano ricondotti all'interno delle categorie e delle funzioni già ammissibili nel piano operativo, l'approvazione del piano di recupero non implica variante allo strumento di pianificazione urbanistica. E' facoltà dell'Amministrazione Comunale, in sede di convenzione, subordinare gli interventi alla realizzazione di opere ed infrastrutture di interesse pubblico anche esterne al comparto individuato.

#### **Art. 48 – Interventi di trasformazione interni al territorio urbanizzato**

1. Il PO individua, in coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi del PSI, le previsioni **relative alle aree <sup>225</sup>**, di trasformazione interne al territorio urbanizzato. Tali previsioni sono in linea generale orientate a:
  - attivare progetti di riqualificazione e di rigenerazione urbana orientati a valorizzare e favorire la qualità e riconoscibilità dell'architettura contemporanea e la qualità degli spazi aperti urbani, congiuntamente alla realizzazione di nuove relazioni funzionali, ambientali e paesaggistiche tra il presente tessuto e i tessuti adiacenti, la città ed il territorio rurale;
  - attivare progetti di rigenerazione urbana di edifici incongrui o dismessi o sottoutilizzati presenti;
  - attivare progetti di paesaggio con interventi sul margine urbano anche di riqualificazione o rigenerazione, sugli spazi pubblici, sulle relazioni con la città da un lato ed il territorio aperto dall'altro, finalizzando gli interventi alla trasformazione di un tessuto amorfo di case in un quartiere a bassa densità in stretta relazione con il territorio aperto adiacente;
  - Riprogettare il "bordo costruito" con azioni di riqualificazione paesaggistica e insediativa, anche tramite l'istituzione di una "cintura verde" periurbana che qualifichi in senso multifunzionale (orti, frutteti, giardini, percorsi fruitivi, parchi agricoli) il passaggio dalla città alla campagna;
  - dotare lo spazio periferico di servizi e dotazioni alla scala di vicinato.
2. Tali aree di trasformazione, in rapporto alla loro complessità e rilevanza, sono subordinate alla formazione ed attuazione di un Piano Attuativo (P.A.) o un Piano Unitario Convenzionato (PUC). Lo strumento di attuazione è indicato nella Scheda di cui all'Allegato III, così come le direttive da rispettare nella definizione del P.A. o PUC. Si rimanda alle Schede Norma ivi contenute per le prescrizioni in relazione ai parametri urbanistici ed edilizi, nonché le indicazioni morfologiche, tipologiche e funzionali per la predisposizione dei singoli Piani Attuativi o degli interventi unitari convenzionati. Le indicazioni progettuali contenute nelle Schede Norma costituiscono prescrizioni che devono essere approfondite e verificate in sede di redazione del progetto. Ogni Scheda definisce

---

<sup>225</sup> Oss.31 Prot. 2338 del 5/4/24 Ufficio Tecnico Comunale

regole urbanistiche relative alle infrastrutture principali, agli standard, alle tipologie, ai vincoli, alle prescrizioni geologico-idrauliche ed ambientali necessarie per rendere compatibile l'intervento con il contesto paesaggistico, territoriale, urbanistico ed ambientale preesistente.

3. All'interno dei singoli comparti dovrà essere garantito il soddisfacimento degli standard urbanistici in relazione alle quantità e alle tipologie prescritte dalle Schede di cui al relativo Allegato III, e, in assenza di specifiche indicazioni, in misura non inferiore alle quantità minime previste dal Piano Strutturale Intercomunale.
4. Il PO individua all'interno del territorio urbanizzato i seguenti comparti, per ognuno dei quali è predisposta una specifica Scheda Norma di cui all'Allegato III delle NTA:
  - **R1 - Area a destinazione a servizi**
  - **V1 - Area a prevalente destinazione residenziale**
  - **V2 - Area a destinazione mista**

#### **Art. 49 – Interventi di trasformazione esterni al territorio urbanizzato**

1. Il PO, in coerenza con il PSI, individua nella Tav. 1 le previsioni di trasformazione esterne al territorio urbanizzato; per tali previsioni, ove comportino consumo di suolo non edificato, è stata preventivamente svolta Conferenza di Copianificazione di cui all'art. 25 della L.R. 65/14.
2. Le previsioni di trasformazione esterne al territorio urbanizzato valutate dalla Conferenza di Copianificazione di cui all'art. 25 della L.R. 65/14 sono le seguenti:
  - **1 – Ex cantine**
  - **2 – Campo di Maggio**
  - **3 – Mulino di Radda**
  - **4 – Area parcheggio, loc. Palagio**
  - **5 – Area parcheggio, loc. Volpaia**
  - **6 – Area parcheggio, loc. Radda**
  - **7 – Area parcheggio, loc. Selvole**

Tali previsioni, destinate alla realizzazione di servizi e/o attività a carattere privato con caratteristiche di interesse collettivo, sono disciplinate mediante le specifiche Schede Norma, di cui all'Allegato III delle presenti NTA, e contengono prescrizioni in relazione ai parametri urbanistici ed edilizi, nonché le indicazioni morfologiche, paesaggistiche, tipologiche e funzionali per la predisposizione dei singoli interventi. Le indicazioni progettuali contenute nella scheda norma costituiscono prescrizioni che devono essere approfondite e verificate in sede di redazione del progetto.

3. Il PO individua un'ulteriore previsione, esterna al territorio urbanizzato, non subordinata a conferenza di copianificazione in quanto rientrante nelle fattispecie di cui all'art. 25 comma 2 lettera c) della L.R. 65/14, e disciplinata mediante specifica Scheda Norma di cui all'Allegato III delle presenti NTA:
  - **C1\_ ampliamento produttivo esistente**

## Capo III – Interventi per la città pubblica

### Art. 50 – Standard urbanistici, infrastrutture e servizi di interesse pubblico

1. In coerenza con il disposto della L.R. 65/14, il Piano Operativo individua con specifica simbologia le aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria nonché le infrastrutture di interesse pubblico da realizzare sulla base del quadro previsionale strategico per i cinque anni successivi alla approvazione del P.O. ai sensi dell'art. 95 della L.R. 65/14.

Il Piano Operativo, attraverso la disciplina degli interventi di trasformazione di cui al presente Titolo, assicura la realizzazione dei servizi e delle dotazioni territoriali pubbliche necessarie per garantire l'efficienza e la qualità degli insediamenti e delle reti infrastrutturali, nel rispetto degli standard di cui al D.M. 1444/1968 e delle disposizioni di cui all'art. 36 comma 4 del PSI, che assume come parametro minimo di riferimento una dotazione pari a 24 mq/ab, così articolata:

- a. verde pubblico: 12 mq/ab
- b. parcheggi pubblici: 5 mq/ab
- c. istruzione: 4,5 mq/ab
- d. attrezzature collettive: 2,5 mq/ab.

Gli interventi di cui all'art. 45 comma 13 delle presenti norme sono subordinati al soddisfacimento delle dotazioni di standard urbanistici nella misura stabilita dalle schede norma di cui all'Allegato III e comunque, ove non precisato, in misura non inferiore a quella sopra stabilita per la destinazione residenziale, ed a quella stabilita dal D.M. 1444/68 per le destinazioni non residenziali.<sup>226</sup>

2. Il PO individua il seguente comparto destinato a servizi pubblici e/o di interesse pubblico, per i quali è predisposta una specifica Scheda Norma di cui all'Allegato III delle NTA:
  - a. **R1– Servizi di interesse pubblico (scuola e servizi)**
3. Il Piano Operativo individua il sistema delle infrastrutture per l'organizzazione della sosta, costituito dalla rete dei parcheggi pubblici e privati esistenti e di programma. Del sistema di cui al presente comma costituiscono parte integrante anche i parcheggi pertinenziali a servizio della residenza o di attività a carattere turistico ricettivo, produttivo e commerciale, anche se non specificamente evidenziati negli elaborati di PO.
4. Il PO prevede la realizzazione delle seguenti aree a parcheggio pubblico:
  - **Area parcheggio, loc. Palagio**
  - **Area parcheggio, loc. Volpaia**
  - **Area parcheggio, loc. Radda**
  - **Area parcheggio, loc. Selvole**

La realizzazione di tali previsioni, mediante interventi di iniziativa pubblica o privata convenzionata, è disciplinata attraverso le Schede Norma di cui all'Allegato III delle NTA.

5. La dotazione di parcheggi privati pertinenziali in relazione alle diverse funzioni e fatte salve specifiche disposizioni relative a particolari ambiti e/o comparti urbanistici, dovrà essere garantita negli interventi di nuova costruzione, frazionamento<sup>227</sup>, sostituzione edilizia ed ampliamento volumetrico, nel rispetto

---

<sup>226</sup> Oss. 30 prot. 2335 del 04-04-2024\_Regione Toscana\_Settore DIREZIONE URBANISTICA E SOSTENIBILITÀ  
Settore Sistema Informativo e Pianificazione del territorio

<sup>227</sup> Oss.31 Prot. 2338 del 5/4/24 Ufficio Tecnico Comunale

**delle dotazioni** di cui all' **art. 41 sexies della L. 1150/42, L. 122/89<sup>228</sup>** (1 mq ogni 10 mc) e **comunque, qualora se** superiori, **delle** seguenti superfici minime:

- **Residenziale:** almeno due stalli per ogni alloggio con superficie maggiore di 50 mq, con specifico vincolo di destinazione, con esclusione delle zone A.
- **Commerciale al dettaglio:** deve essere rispettata la dotazione di parcheggi pertinenziali e di relazione prevista dalla L.R. 62/18 e dalla normativa vigente. Per gli esercizi di vicinato all'interno dei centri urbani, in quanto ricorrono le condizioni di cui all'art. 28, lettere b) e c) del D.P.G.R. 15/R/2009, non sono richieste superfici destinate alla sosta di relazione, ad eccezione comunque delle attività di cui al punto successivo.
- **Attività di somministrazione alimenti e bevande:** in aggiunta alla dotazione di parcheggi prescritta dalle vigenti disposizioni normative, le attività di somministrazione di alimenti e bevande di superficie utile superiore a 300 mq devono disporre di parcheggi di relazione a servizio della clientela, funzionale all'attività, anche in caso di variazione o ampliamento di attività esistente, in misura pari a mq 1,5 per ogni mq di superficie **di vendita utile.**<sup>229</sup>
- **Direzionale e di servizio:** mq 1 ogni 3 mq di **SUL, SE**<sup>230</sup> salvo maggiori dotazioni richieste dalla normativa vigente in relazione al tipo di attività esercitata.
- **Attività turistico ricettive:** mq 1 ogni 3 mq di **SUL, SE**<sup>231</sup> con dotazione minima di un posto auto effettivo per ogni camera, salvo maggiori dotazioni richieste dalla normativa vigente in relazione al tipo di attività esercitata.

Le superfici minime sopra indicate dovranno sempre essere arrotondate per eccesso secondo moduli di 12,5 mq (stalli singoli escluso spazi di manovra).

- **Attività artigianali:** quantità previste dall'art. 41 sexies della L. 1150/42, computato con riferimento al parametro del volume virtuale (Vv).

I parcheggi dovranno far parte di un progetto che riconsideri i rapporti con il tessuto e/o con il contesto paesaggistico. Il progetto dovrà sviluppare inoltre le sistemazioni a verde e le relative eventuali piantumazioni, nonché le dotazioni impiantistiche e di arredo. Al fine di una valutazione per il corretto inserimento sarà opportuno evidenziare il rispetto e la valorizzazione delle relazioni storiche, visive e percettive. In tutti i parcheggi di nuova realizzazione è comunque prescritto il mantenimento delle alberature di alto fusto esistenti ove presenti, e la nuova piantumazione laddove queste siano assenti. Nei contesti con valenza agricola i parcheggi dovranno essere realizzati con pavimentazioni permeabili e non alterare la connotazione ambientale del contesto, ma costituire progetto di integrazione paesaggistica.

La destinazione d'uso di parcheggio pertinenziale deve essere oggetto di atto pubblico di vincolo da trascrivere nei registri immobiliari, a cura e spese dei privati proprietari, nei casi previsti dalla L. 122/89. Qualora non sia possibile reperire la dotazione minima di parcheggi all'interno del lotto di intervento, è ammessa la realizzazione di tali superfici in un ambito funzionalmente collegato, anche attraverso accordi tra privati. Valgono inoltre le disposizioni di cui alla L. 122/89 e s.m.i.

<sup>228</sup> Oss.31 Prot. 2338 del 5/4/24 Ufficio Tecnico Comunale

<sup>229</sup> Oss.31 Prot. 2338 del 5/4/24 Ufficio Tecnico Comunale

<sup>230</sup> Oss. 30 prot. 2335 del 04-04-2024\_Regione Toscana\_Settore DIREZIONE URBANISTICA E SOSTENIBILITÀ  
Settore Sistema Informativo e Pianificazione del territorio

<sup>231</sup> Oss. 30 prot. 2335 del 04-04-2024\_Regione Toscana\_Settore DIREZIONE URBANISTICA E SOSTENIBILITÀ  
Settore Sistema Informativo e Pianificazione del territorio

## **Art. 51 - Edilizia residenziale sociale**

1. Ai fini del presente articolo, è considerata residenza sociale qualsiasi intervento di realizzazione/recupero di edilizia a destinazione residenziale finalizzato:
  - alla realizzazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica;
  - alla realizzazione di alloggi sociali ai sensi del D.M. 22/4/2008;
  - a pratiche di affitto convenzionato, ovvero alla messa a disposizione da parte dell'operatore di alloggi a canone contenuto e predeterminato a soggetti con i requisiti stabiliti dalla normativa vigente in materia;
  - a pratiche di vendita convenzionata, ovvero alla realizzazione e vendita da parte dell'operatore a prezzo contenuto e predeterminato a soggetti con i requisiti stabiliti dalla normativa vigente in materia;
  - a pratiche di autocostruzione assistita, ovvero ad un processo di produzione della costruzione nel quale i futuri proprietari realizzano materialmente le proprie abitazioni all'interno di un processo organizzato e guidato secondo un disciplinare approvato dall'Amministrazione Comunale;
  - a pratiche anche diverse da quelle sopra elencate, comunque suscettibili di offrire risposta alle esigenze abitative di soggetti sociali deboli e/o svantaggiati.
2. Ai sensi dell'art. 63 della L.R. 65/14, l'alloggio sociale costituisce standard aggiuntivo rispetto a quelli di cui al DM 1444/68, da assicurare mediante cessione gratuita di aree, unità immobiliari o corresponsione di oneri aggiuntivi a destinazione vincolata, secondo le modalità di cui ai commi b) e c) del comma 3 del citato art. 63.
3. L'A.C., nel rispetto del dimensionamento complessivo di P.S.I, può prevedere, mediante accordi convenzionali con i soggetti attuatori, la localizzazione di interventi di edilizia sociale all'interno dei comparti di trasformazione, fermo restando il carattere unitario ed organico del Piano Attuativo o dell'intervento convenzionato, il dimensionamento degli standard urbanistici in relazione ai carichi insediativi complessivi previsti, le indicazioni di carattere urbanistico e progettuale contenute nelle Schede Norma dei singoli comparti. In coerenza con le indicazioni del Piano Strutturale Intercomunale, le quote riservate all'edilizia sociale potranno essere assicurate mediante cessione gratuita di aree o unità immobiliari, oppure mediante corresponsione di oneri aggiuntivi secondo le modalità stabilite in sede di convenzione.
4. In alternativa agli interventi di cui al comma 3, l'Amministrazione comunale potrà programmare la realizzazione di interventi di edilizia sociale mediante il recupero ed il riuso del patrimonio edilizio esistente, di proprietà pubblica e/o privata, attraverso specifici atti e/o programmi.
5. Il Piano Operativo individua la previsione del comparto V1 – Area a prevalente destinazione residenziale in loc. La Villa, finalizzato alla realizzazione di 4500 mq di SE residenziale, di cui una quota non inferiore al 50% da destinare ad edilizia sociale. In sede di convenzione l'AC definirà le proporzioni all'interno dei quantitativi suddivisi tra edilizia in affitto a prezzi calmierati, in affitto con patto di futura vendita, in cessione a prezzi calmierati, o altre forme contemplate dalle vigenti disposizioni in materia.

## **Art. 52 – Beni sottoposti a vincolo espropriativo**

1. Il Piano Operativo non individua beni ed aree da sottoporre a vincolo espropriativo per la realizzazione delle previsioni di cui al precedente art. 50.

## TITOLO VII - CONDIZIONI ALLE TRASFORMAZIONI

### Art. 53 – Misure di mitigazione e prescrizioni derivanti da VAS e da VINCA

#### ACQUA

##### 1. *Risorsa - disponibilità*

- 1.1. L' aumento del carico urbanistico nel territorio comunale è condizionato dalla disponibilità della risorsa idrica all'interno dell'area di riferimento.
- 1.2. Nel caso di nuovi insediamenti con approvvigionamento da acque sotterranee il P.O. prevede la richiesta di autorizzazione ad Acquedotto del Fiora e all'Autorità di Bacino Distrettuale, al fine di verificare che i nuovi prelievi idrici non interessino:
  - 1.2.1. Acquiferi a grave deficit di bilancio (ai sensi dell'art. 7 delle norme di PBI);
  - 1.2.2. Aree "a disponibilità idrica molto inferiore alla ricarica - D4" (ai sensi dell'art. 9 delle norme di PBI);
  - 1.2.3. Aree "a disponibilità idrica inferiore alla ricarica - D3" (ai sensi dell'art. 10 delle norme di PBI);
  - 1.2.4. Aree a rischio di salinizzazione "IS1" e "IS2" (ai sensi degli artt. 13 e 14 delle norme di PBI);
  - 1.2.5. Aree con "interferenza con reticolo superficiale" (ai sensi degli artt. 13 e 15 delle norme di PBI);
  - 1.2.6. Interbacino a deficit idrico superficiale molto elevato "C4" (ai sensi dell'art. 21 delle norme di PBI);
  - 1.2.7. Interbacino a deficit idrico superficiale elevato "C3" (ai sensi dell'art. 22 delle norme di PBI).
- 1.3. È necessario mettere in atto un monitoraggio delle perdite.
- 1.4. Dovranno essere utilizzati materiali e tecniche costruttive rivolti al risparmio idrico e dovranno essere previste misure tese alla conservazione, al risparmio, al riutilizzo ed al riciclo delle risorse idriche, attraverso:
  - 1.5. la realizzazione di reti idriche duali fra uso potabile e altri usi;
  - 1.6. la realizzazione, nelle nuove costruzioni, di scarichi di water a doppia pulsantiera;
  - 1.7. la realizzazione di depositi per la raccolta ed il riutilizzo delle acque meteoriche;
  - 1.8. l'impiego di erogatori d'acqua a flusso ridotto e/temporizzato;
  - 1.9. l'installazione di cassette di scarico a doppio comando nei servizi sanitari.
- 1.10. La previsione di forme di approvvigionamento idrico alternative all'acquedotto per tutte le attività che richiedono il consumo di acqua non potabile.
- 1.11. Le reti duali interne (acqua potabile e risorsa alternativa) devono essere disconnesse, per evitare che possibili cali di pressioni nella rete pubblica di distribuzione e il non funzionamento delle valvole di non ritorno possano causare l'ingresso di acqua non potabile nella rete urbana.
- 1.12. Dovranno essere previsti sistemi a basso consumo di acqua per l'irrigazione dei giardini e delle aree verdi, per le quali non potrà, comunque, essere usata la risorsa idropotabile.
- 1.13. Per i sistemi antincendio non potrà essere usata la risorsa idropotabile.
- 1.14. È vietato l'utilizzo dell'acquedotto per alimentare le piscine.
- 1.15. Dovrà essere verificata la presenza di eventuali sottoservizi pubblici nelle proprietà private oggetto di intervento urbanistico già dalla fase di progettazione per prevedere la loro sistemazione prima dell'inizio della nuova costruzione.

##### 2. *Trattamento reflui e fognatura*

- 2.1. Le previsioni del PO sono strettamente condizionate alla contestuale realizzazione degli interventi necessari a garantire il sistema depurativo

- 2.2. Per le nuove utenze che s'insedieranno nelle varie località del comune di Radda, servite da fognatura nera o mista recapitante a depurazione sarà possibile allacciarsi ad essa se la capacità residua in termini di AE del depuratore sarà sufficiente, altrimenti dovrà essere previsto un sistema di pretrattamento autonomo con fitodepurazione o accompagnato da fitodepurazione come finissaggio, prima di essere allacciate alla fognatura mista;
- 2.3. Al fine di evitare di manomettere successivamente strade già asfaltate la progettazione dovrà prevedere la collocazione dei vani di alloggiamento dei contatori idrici a confine fra la proprietà pubblica e privata e dovrà definire il punto di conferimento degli scarichi fognari.
- 2.4. Per il rilascio della concessione è necessario avere acquisito il nulla osta da parte del Gestore Unico del S.I.I. relativamente alla fornitura idrica ed agli scarichi fognari, oppure a condizione che siano state proposte soluzioni alternative, accettate dal Comune.
- 2.5. Per le nuove utenze che s'insedieranno nelle varie località del Comune di Radda, non servite da impianto di depurazione, dovrà essere previsto un sistema di pretrattamento autonomo prima di essere allacciate alla fognatura mista;

## **RIFIUTI**

1. Dovrà essere perseguita una campagna di sensibilizzazione verso la raccolta differenziata finalizzata alla riduzione della produzione del rifiuto alla fonte, incentivando anche il biocompostaggio domestico.
2. Per nuove attività produttive o in caso di conversioni di attività, deve essere richiesto un parere preventivo all'Ente gestore del ciclo dei rifiuti in merito alle caratteristiche quali-quantitative del rifiuto prodotto ed alle infrastrutture previste per l'intercettazione delle varie frazioni e la relativa accessibilità ai mezzi di raccolta.
3. Gli interventi previsti dal PO devono essere realizzati tenendo conto delle esigenze di raccolta differenziata, di compostaggio singolo o condominiale e di prelievo dei rifiuti da parte dell'Ente gestore.
4. Il Piano Operativo, in coerenza con il Piano Regionale di gestione dei Rifiuti e Bonifica dei siti inquinati (PRB) ai fini della prevenzione della produzione di rifiuti e preparazione per il riutilizzo, attua misure per:
  - 4.1. la riduzione della frazione organica e verde, con azioni di auto-compostaggio e di riduzione dello spreco alimentare;
  - 4.2. la riduzione della frazione cartacea, con azioni di digitalizzazione e di risparmio dell'uso di carta negli uffici pubblici e privati, e più in generale nel terziario;
  - 4.3. la riduzione degli imballaggi, con azioni di diffusione di erogatori alla spina e fontanelli e di promozione negozi per il consumo critico e sostenibile ecc;
  - 4.4. la riduzione di rifiuti da ingombranti e da beni durevoli, con la promozione di pratiche di manutenzione, eco-scambio, mercatini dell'usato e di cooperazione internazionale;
  - 4.5. l'estensione delle raccolte domiciliari sul territorio;
  - 4.6. l'informazione pubblica sul Programma regionale per la prevenzione (allegato 2 al PRB);
5. Il Piano Operativo, in coerenza con il Piano Regionale di gestione dei Rifiuti e Bonifica dei siti inquinati (PRB) ai fini del raggiungimento di almeno il 70% di raccolta differenziata e per conseguire un effettivo avvio al riciclo (al netto degli scarti) di almeno l'85% della raccolta differenziata (che corrisponde al 60% del totale dei rifiuti urbani) :
  - 5.1. promuove una raccolta differenziata di qualità, attraverso:
    - 5.1.1. l'incentivazione di modalità di raccolta domiciliare o di prossimità;
    - 5.1.2. la riduzione dei conferimenti impropri di rifiuti non assimilabili;
    - 5.1.3. la diffusione della raccolta monomateriale del vetro e l'ottimizzazione della raccolta multimateriale;
    - 5.1.4. la riduzione dei rifiuti biodegradabili conferiti in discarica;
  - 5.2. attiva misure per il riciclaggio degli scarti dell'attività agricola;

- 5.3. prevede siti per la messa in riserva di rifiuti da costruzione, al fine di favorire in particolare il riciclo dei rifiuti inerti e delle altre frazioni, al fine di raggiungere il riciclo del 70% dei rifiuti da costruzione e demolizione (ai sensi della Direttiva Europea 98/2008 e del D.lgs. 152/2006);
- 5.4. attiva servizi di raccolta "su chiamata" o comunque servizi di conferimento ai centri di raccolta o stazioni ecologiche ai fini dell'attuazione degli obiettivi di recupero e riciclo dei rifiuti da apparecchiature elettriche e elettroniche (RAEE);
6. Il Piano Operativo, in coerenza con il Piano Regionale di gestione dei Rifiuti e Bonifica dei siti inquinati (PRB) incentiva la messa in atto misure rivolte al recupero energetico di circa il 20% della frazione residua non riciclabile di rifiuti urbani e di rifiuti speciali non diversamente valorizzabili rispetto allo smaltimento in discarica, favorisce l'applicazione delle migliori soluzioni tecnologiche conosciute ad oggi per il recupero energetico.
7. Il Piano Operativo, in coerenza con il Piano Regionale di gestione dei Rifiuti e Bonifica dei siti inquinati (PRB) ai fini della riduzione e razionalizzazione del ricorso alla discarica, fino al raggiungimento di un massimo del 10% di rifiuti urbani trattati e stabilizzati smaltiti in discarica:
  - 7.1. prevede di non mandare in discarica rifiuti suscettibili di trattamento per il riciclo come materia o per il recupero di energia;
  - 7.2. prevede la non ammissibilità di rifiuti putrescibili non sottoposti ad idonea stabilizzazione;
  - 7.3. esclude la realizzazione di nuove discariche;
8. Il Piano Operativo, in coerenza con il Piano Regionale di gestione dei Rifiuti e Bonifica dei siti inquinati (PRB) concorre al raggiungimento dell'autosufficienza, prossimità ed efficienza nella gestione dei rifiuti a scala regionale, ed a livelli di Ambito.
9. Il Piano Operativo, in coerenza con il Piano Regionale di gestione dei Rifiuti e Bonifica dei siti inquinati (PRB) ai fini della necessità di intervenire per completare la bonifica dei siti inquinati, attua le misure e le indicazioni contenute nell'allegato 7 "Bonifiche: aspetti tecnici e progettuali" e nell'allegato 8 "Bonifiche: guida all'articolazione progettuale" al PRB.
10. Il Piano Operativo, in coerenza con il Piano Regionale di gestione dei Rifiuti e Bonifica dei siti inquinati (PRB) concorre all'informazione, alla promozione della ricerca e dell'innovazione, sull'attività del settore Rifiuti e bonifica dei siti inquinati, sui monitoraggi ambientali anche attraverso specifiche iniziative di educazione ambientale.
11. Dovrà essere rispettato l'iter procedurale degli interventi di bonifica per i siti interessati da tale procedimento di cui all'art 251 del D.lgs. 152/2006, presenti all'interno del territorio comunale e censiti nell'anagrafe regionale SISBON.

## **SISTEMA PRODUTTIVO**

1. Si prescrive la non ammissibilità di insediamento di aziende a rischio d'incidente rilevante.
2. In generale non sono ammesse aziende insalubri di classe I e II in aree diverse dalle zone produttive-artigianali; tuttavia, in alternativa, per le piccole e medie imprese che possono tornare a vantaggio della popolazione locale, offrendo possibilità di lavoro e/o servizi necessari senza imporre lunghi spostamenti, si prescrive di adottare tutte le misure necessarie per promuovere l'espansione in maniera armoniosa e compatibile con le esigenze di protezione dall'inquinamento all'interno del tessuto urbano.

## **ENERGIA**

1. Deve essere perseguito il contenimento dei consumi energetici sia attraverso una riduzione della crescita dei consumi che attraverso l'impiego di fonti rinnovabili.
2. Dovranno essere attuate le disposizioni previste dalla L.R. 39/2005 "Norme in materia di energia" e s.m.i, in particolare rivolte:

- 2.1. alla riqualificazione energetica del patrimonio edilizio esistente tramite l'approvvigionamento energetico da fonti rinnovabili, deve essere affiancata, come elemento sinergico, la riduzione del consumo energetico procapite; questa strategia si realizza coinvolgendo il cittadino in un processo di responsabilizzazione individuale e collettivo tramite la diffusione di una "cultura del risparmio";
- 2.2. dovrà essere privilegiato l'impiego di tecnologie bioclimatiche e l'utilizzo di fonti di energia rinnovabile (solare termico, fotovoltaico etc.) che saranno integrate con le architetture di progetto;
- 2.3. dovranno essere installati impianti solari termici per la produzione di acqua calda sanitaria pari almeno al 50% del fabbisogno annuale, fatto salvo documentati impedimenti tecnici (L.R. 39/2005 e s.m.i.), integrati con le architetture di progetto;
- 2.4. l'installazione di nuovi impianti di illuminazione pubblica dovrà essere conforme alle prescrizioni della L.R. 39/2005 e s.m.i., a quanto previsto dall'Allegato III del PIER ed alle "Linee Guida per la progettazione, l'esecuzione e l'adeguamento degli impianti di illuminazione esterna", in particolare, dove tecnicamente possibile, dovranno essere installati impianti per la pubblica illuminazione dotati di celle fotovoltaiche;
- 2.5. gli impianti di illuminazione pubblica o privata devono tener conto delle disposizioni relative alla prevenzione dell'inquinamento luminoso contenute all'interno della L.R. 39/2005 e s.m.i.;
- 2.6. i nuovi impianti di illuminazione pubblica dovranno essere dotati di sistemi automatici di controllo e riduzione del flusso luminoso come da disposizioni contenute all'interno della L.R. 39/2005 e s.m.i.;
  - dovranno essere tutelate tutte quelle aree caratterizzate da bassi flussi luminosi cercando di esaltare il valore culturale ed ambientale del territorio.
3. Il Piano Operativo promuove l'attuazione delle misure previste dalla programmazione energetica di livello comunitario, in particolare con strategia UE al 2020, Strategia UE al 2030, e la Energy Roadmap 2050, e le previsioni del Piano Ambientale ed Energetico Regionale (PAER)

#### **ARIA**

1. Dovranno essere incentivate forme di trasporto promiscue quali servizi pubblici e servizi navetta mirati a limitare i flussi di traffico e in conseguenza aumento delle emissioni in atmosfera;
2. Dovranno essere incentivate campagne di monitoraggio a livello comunale degli inquinanti dispersi in aria.
3. Nelle aree del territorio regionale in cui i livelli di qualità dell'aria sono nella norma (classificazione della DGRT 1182/2015) i Comuni sono comunque tenuti a garantire che le trasformazioni del territorio adottino le misure necessarie a preservare la migliore qualità dell'aria ambiente, attraverso:
  - 3.1. la riduzione della percentuale della popolazione esposta a livelli di ozono superiori al valore obiettivo;
  - 3.2. l'aggiornamento e miglioramento del quadro conoscitivo e la diffusione delle informazioni.
  - 3.3. il miglioramento dell'efficienza degli usi finali dell'energia, la riduzione dei consumi ed il contenimento delle emissioni inquinanti.
4. E' fatto divieto di installare generatori di calore non aventi la certificazione o certificati con qualità inferiore alle quattro stelle ai sensi del decreto ministeriale del 7 novembre 2017 n. 186
5. Nella realizzazione di interventi ci si dovrà attenere alle "Linee guida per l'edilizia sostenibile della Regione Toscana" di cui all'art.220 della LR 65/2014;
6. Nella scelta delle alberature da utilizzare in ambito Comunale, soprattutto nelle aree produttive o maggiormente congestionate dal traffico, si dovrà privilegiare la messa a dimora di specie arboree con capacità di assorbimento di inquinanti critici, previste dalle "linee guida per la messa a dimora di specifiche specie arboree per l'assorbimento di biossido di azoto, materiale particolato fine e ozono" senza perdere di vista i principi generali di progettazione e di scelta delle alberature.

7. Nel prevedere interventi è fatto obbligo di adottare tutti gli accorgimenti atti a minimizzare l'emissione di polveri nelle attività di cantiere.
8. Al fine di limitare la produzione di PM10, PM2,5, Biossido d'azoto (NO2) soprattutto nei mesi invernali e di Ozono (O3) nei mesi estivi devono essere messe in atto le seguenti misure:
  - 8.1. Particolato fine PM10-PM2,5:
    - 8.1.1. attenzione alla prevenzione degli incendi boschivi;
    - 8.1.2. attuazione di processi partecipativi finalizzati a rendere edotti e consapevoli i soggetti economici che operano sul territorio ed i cittadini, delle ricadute dei loro modi di agire in modo da iniziare un processo che conduca verso comportamenti virtuosi;
    - 8.1.3. incentivare l'uso di energie rinnovabili per limitare l'uso di combustibili solidi per il riscaldamento domestico come carbone, legna e gasolio
    - 8.1.4. programmare un incremento ed una razionalizzazione del trasporto pubblico;
  - 8.2. Biossido di Azoto (NO2):
    - 8.2.1. incentivazione di uso di energie rinnovabili
    - 8.2.2. incentivazione di forme di agricoltura integrata e biologica, controllo dei processi produttivi senza combustione (produzione di acido nitrico, fertilizzanti azotati, ecc.)
  - 8.3. Ozono (O3):
    - 8.3.1. incentivazione alla piantagione di alberi ed arbusti nel territorio comunale per creare giardini, quinte verdi, masse di chiome che possano contribuire alla riduzione dell'Ozono nei mesi estivi. Sono da consultare le linee guida della Regione Toscana per la piantagione di specie arboree in aree urbane per assorbimento di particolato ed ozono, senza perdere di vista i principi generali di progettazione e di scelta delle alberature.

## **RUMORE**

1. Il PCCA deve essere aggiornato in base alla vigente normativa.

## **SUOLO E SOTTOSUOLO**

1. Valgono tutte le prescrizioni degli studi geologici e idraulici.
2. Nelle trasformazioni che implicano nuovo impegno di suolo è opportuno che vengano utilizzati, dove tecnicamente possibile, materiali permeabili.
3. I nuovi spazi pubblici o privati destinati a viabilità pedonale o motorizzata dovranno essere realizzati, dove tecnicamente possibile, con modalità costruttive che permettano l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque.
4. Dovranno essere evitate fenomeni di contaminazione delle acque sotterranee e superficiali da parte di scarichi di qualsiasi tipo provenienti sia dai centri abitati che dalle attività produttive.

## **NATURA E BIODIVERSITA'**

1. Dovranno essere adottate idonee misure di salvaguardia tese alla ricerca di equilibri ecologici più consolidati al fine di tutelare la biodiversità floristica e faunistica.
2. Dovrà essere incentivato il miglioramento della biodiversità nei vigneti di grande estensione, attraverso la realizzazione di recinzioni realizzate con siepi miste, di specie autoctone, magari spinescenti, che mitigano e interrompano la continuità monocolturale.
3. Nei vigneti o comunque nelle aree coltivate monocolturali di grande estensione, dovrà essere garantito un appropriato sistema di smaltimenti delle acque piovane, al fine della protezione del suolo, della preservazione dello strato pedologico in loco, di evitare smottamenti e dilavamenti.

4. Il PO incentiva l'uso da parte della popolazione e dei turisti, delle aree boscate a fini ricreativi, al fine di promuovere una corretta gestione selvicolturale, rivolta a preservare le specie autoctone e la maturazione ecosistemica degli stessi.

#### **PAESAGGIO**

1. La sistemazione degli spazi esterni dovrà essere effettuata utilizzando prevalentemente piante autoctone e/o naturalizzate in coerenza con il contesto in cui l'intervento si va a collocare.
2. Dovranno essere tutelati gli aspetti percettivi a distanza da e verso il paesaggio circostante.
3. Gli interventi dovranno:
  - 3.1. essere realizzati in modo da non provocare alterazione della struttura del paesaggio in cui sono previsti;
  - 3.2. essere tali da costituire un elemento di valore all'interno del paesaggio e non di degrado.
4. gli interventi ricadenti nei Beni paesaggistici art 142 valgono le norme di cui all'elaborato 8B, per il territorio in generale valgono le direttive e prescrizioni di cui alla scheda d'ambito n°10 – "Chianti".
5. Le strutture e le sistemazioni esterne dovranno costituire elementi di valorizzazione del paesaggio circostante attraverso la scelta dei segni, delle forme e dei colori in coerenza con il mosaico paesaggistico circostante.
6. Nelle schede norma di ciascun comparto sono previste specifiche misure di mitigazione paesaggistica.

#### **PRESCRIZIONI DERIVANTI DALLO STUDIO DI INCIDENZA**

1. Prescrizioni per i successivi interventi:
  - 1.1. Le previsioni o gli interventi ricadenti all'interno del perimetro o che possano avere un'incidenza sul sito della rete Natura 2000 ZSC Monti del Chianti devono essere sottoposti a Studio di incidenza ai sensi della L.R. 30/2015, in cui dovrà essere verificato anche il rispetto delle misure di conservazione di cui alla D.G.R. n.1223/2015.
  - 1.2. La realizzazione dell'intervento è condizionata al rispetto delle pertinenti condizioni d'obbligo di cui all'allegato B alla D.G.R. 13/2022;
2. Prescrizioni per la Scheda Norma - Polarità 7 - Area parcheggio, loc. Selvole:
  - 2.1. Sono valide le seguenti misure di mitigazione dallo studio di incidenza del PSI derivanti dal R.U.:
    - 2.1.1. Nelle aree a verde di corredo al parcheggio di Selvole, le piantumazioni dovranno essere necessariamente realizzate con utilizzo di essenze autoctone, in continuità con l'ambiente naturale circostante e nell'ottica del mantenimento della strutturazione ad oliveto.
    - 2.1.2. Per ridurre l'impatto paesaggistico devono essere adottate scelte di costruzione volte a favorire l'armonico inserimento della trasformazione prevista sull'area, sia per i materiali, sia per il "verde".
    - 2.1.3. Per il contenimento della sicurezza per i fruitori del parcheggio, sarà opportuno realizzare recinzioni perimetrali senza che costituiscano barriere per la libera circolazione degli animali e per non interrompere la libera visione dei panorami.
    - 2.1.4. Il progetto investe un'area collocata sopra al primo ordine di un terrazzamento sotto strada senza coinvolgere ulteriori ripiani posti al di sotto. Si indica l'opportunità di monitorare e progettare l'intervento nel massimo rispetto delle sistemazioni ambientali storiche esistenti.
    - 2.1.5. L'inquinamento luminoso riveste un aspetto importante con potenziali ricadute negative andando ad interagire con i cicli biologici delle piante e degli animali, potendo altresì limitare fortemente la possibilità di apprezzamento del paesaggio notturno per mascheramento nei confronti dei corpi celesti. Da non dimenticare che un eccessivo utilizzo di risorse luminose rappresenta un inutile spreco. Si evidenzia l'opportunità di poter utilizzare impianti ad energia rinnovabile (solare).

- 2.1.6. La realizzazione del progetto dovrà tenere in considerazione i periodi legati alla fase migratoria e alla fase di nidificazione degli uccelli al fine di ridurre il disturbo.
- 2.1.7. L'allontanamento delle acque meteoriche dovrà essere previsto mediante opportune opere per il loro recapito in collettori esistenti, prevedendo per quelle di prima pioggia un convogliamento in fognatura idonea ad un suo trattamento.
- 2.1.8. La realizzazione dello spazio a parcheggio dovrà prevedere accorgimenti atti a limitare per quanto possibile l'impermeabilizzazione del suolo.

## **PRESCRIZIONI PER SCHEDA NORMA**

### **1. Area di trasformazione R1**

- 1.1. Sono valide tutte le NTA derivanti dalla VAS.
- 1.2. Il progetto dovrà prevedere uno specifico spazio dedicato alla scuola e finalizzato alla conoscenza del patrimonio naturalistico del contesto generale circostante, quindi sarà dotato di piante: alberi, arbusti, erbacee, e di cassette per la fauna (avifauna, entomofauna e chiropteri).

### **2. Area di trasformazione V1**

- 2.1. Sono valide tutte le NTA derivanti da VAS.
- 2.2. L'intervento dovrà essere accompagnato da un rilievo delle coltivazioni, della vegetazione e della tessitura agraria attualmente presenti, che faccia da guida ad un progetto degli insediamenti residenziali che si inserisca nel contesto ambientale e paesaggistico e contemporaneamente risponda alle esigenze della popolazione che vi abiterà in termini di fruizione, educazione ambientale ed ecologica. In tal senso, le sistemazioni dovranno rispondere anche a criteri di carattere ecologico ed al ruolo di connessione all'interno della rete ecologica locale, dato anche che ci si colloca in prossimità di un sito della rete natura 2000.
- 2.3. Prescrizioni per i successivi interventi derivanti da Studio di Incidenza:
- 2.3.1. Le previsioni o gli interventi ricadenti all'interno del perimetro o che possano avere un'incidenza sul sito della rete Natura 2000 ZSC Monti del Chianti devono essere sottoposti a Studio di incidenza ai sensi della L.R. 30/2015, in cui dovrà essere verificato anche il rispetto delle misure di conservazione di cui alla D.G.R. n.1223/2015.
- 2.3.2. La realizzazione dell'intervento è condizionata al rispetto delle pertinenti condizioni d'obbligo di cui all'allegato B alla D.G.R. 13/2022;

### **3. Area di trasformazione V2**

- 3.1. Sono valide tutte le NTA derivanti dalla VAS.
- 3.2. Prescrizioni per i successivi interventi derivanti da Studio di Incidenza:
- 3.2.1. Le previsioni o gli interventi ricadenti all'interno del perimetro o che possano avere un'incidenza sul sito della rete Natura 2000 ZSC Monti del Chianti devono essere sottoposti a Studio di incidenza ai sensi della L.R. 30/2015, in cui dovrà essere verificato anche il rispetto delle misure di conservazione di cui alla D.G.R. n.1223/2015.
- 3.2.2. La realizzazione dell'intervento è condizionata al rispetto delle pertinenti condizioni d'obbligo di cui all'allegato B alla D.G.R. 13/2022;

### **4. Area di trasformazione C1**

- 4.1. Sono valide tutte le NTA derivanti dalla VAS.
- 4.2. L'intervento dovrà contenere tra gli elaborati progettuali soluzioni di integrazione nel contesto paesaggistico circostante, che preveda l'uso, in forma non lineare e rigida, di specie arboree ed arbustive, prevalentemente locali ed allevate in forma libera.

### **5. Polarità 1 –Ex cantine**

- 5.1. Sono valide tutte le prescrizioni ambientali derivanti dal procedimento di VAS.

5.2. Poiché l'area si colloca all'interno di un'area critica per processi di artificializzazione anche secondo sia il PIT-PPR che il PS, la sistemazione post-demolizione dovrà essere accompagnata da un progetto che, partendo da un censimento di massima della flora e vegetazione presenti nell'area ed in quelle ad essa ecologicamente collegate, su varie scale, dia luogo ad un processo di rinaturalizzazione e coerente per scelta delle piante e schemi progettuali con il ruolo di "matrice di connettività" e di corridoio ripariale della rete ecologica in cui si inserisce.

#### **6. Polarità 2 – Campo di Maggio**

6.1. Sono valide tutte le prescrizioni ambientali derivanti dal procedimento di VAS.

6.2. Dovrà essere preliminarmente effettuata una verifica della disponibilità di approvvigionamento idropotabile e dovrà essere affrontato e risolto il tema della depurazione.

6.3. Poiché l'area di intervento si colloca, dal punto di vista ecologico (II invariante) all'interno di un'area critica per processi di artificializzazione la sistemazione degli spazi esterni dovrà essere non solo integrata nel paesaggio circostante, con particolare riferimento al morfotipo dominante della viticoltura ma anche dialogare, dal punto di vista ecosistemico, con le aree boscate poste in prossimità.

6.4. Si dovrà tenere conto della presenza di una stazione SRB all'interno del comparto.

#### **7. Polarità 3 – Mulino di Radda**

7.1. Sono valide tutte le prescrizioni ambientali derivanti dal procedimento di VAS.

7.2. Dovrà essere preliminarmente effettuata una verifica della disponibilità di approvvigionamento idropotabile e dovrà essere affrontato e risolto il tema della depurazione.

7.3. Il progetto degli spazi esterni dovrà essere relazionato e mostrare riferimenti concreti nel fatto che l'intervento, dal punto di vista paesaggistico ed ecologico (invariante II) si colloca all'interno di un'area critica per processi di artificializzazione, di un bosco che costituisce matrice forestale di connettività ed in prossimità di un corridoio ripariale, nonché del morfotipo rurale "associazione tra seminativo e vigneto".

#### **8. Polarità 4 – Area parcheggio, loc. Palagio**

8.1. Sono valide tutte le prescrizioni ambientali derivanti dal procedimento di VAS.

8.2. Preliminarmente dovrà essere effettuato un censimento delle alberature presenti, che dovranno essere mantenute, per garantire una percezione dei luoghi non mutata; lo schema progettuale del parcheggio dovrà essere tale da inserire del tutto questa superficie in un contesto verde semplice, rurale, non regolare, che appaia non disegnato, con una disposizione non regolare, per dare luogo ad un piccolo nucleo sempreverde nel morfotipo prevalente del mosaico colturale a oliveto e vigneto.

#### **9. Polarità 5 – Area parcheggio, loc. Volpaia**

9.1. Sono valide tutte le prescrizioni ambientali derivanti dal procedimento di VAS.

9.2. Lo schema di alberature del parcheggio dovrà essere tale da inserire del tutto questa superficie, in modo non regolare, a costituire, nella percezione visiva, un boschetto naturale nel morfotipo prevalente della viticoltura.

#### **10. Polarità 6 – Area parcheggio, loc. Radda**

10.1. Sono valide tutte le prescrizioni ambientali derivanti dal procedimento di VAS.

10.2. Lo schema di alberature del parcheggio dovrà essere tale da inserire questa superficie in modo non regolare, a costituire, nella percezione visiva, un oliveto nel morfotipo prevalente del mosaico colturale a oliveto e vigneto prevalenti, evitando, peraltro, situazioni di ingresso al parcheggio che risultino invasive in un contesto urbanizzato ma di connotazione storico-percettiva rurale di cui si riconoscono ancora segni, forme, materiali e contorni. Particolare cura dovrà essere posta all'illuminazione, che garantisca la sicurezza ma sia soffusa e diretta verso il basso.

## **11. Polarità 7 – Area parcheggio, loc. Selvole**

- 11.1. Sono valide tutte le prescrizioni ambientali derivanti dal procedimento di VAS.
- 11.2. Lo schema di alberature del parcheggio dovrà essere tale da inserire del tutto questa superficie, in modo non regolare, a costituire, nella percezione visiva, un boschetto naturale nel morfotipo prevalente del morfotipo dell'associazione tra seminativo e vigneto.
- 11.3. Prescrizioni per i successivi interventi derivanti da Studio di Incidenza:
  - 11.3.1. Le previsioni o gli interventi ricadenti all'interno del perimetro o che possano avere un'incidenza sul sito della rete Natura 2000 ZSC Monti del Chianti devono essere sottoposti a Studio di incidenza ai sensi della L.R. 30/2015, in cui dovrà essere verificato anche il rispetto delle misure di conservazione di cui alla D.G.R. n.1223/2015.
  - 11.3.2. La realizzazione dell'intervento è condizionata al rispetto delle pertinenti condizioni d'obbligo di cui all'allegato B alla D.G.R. 13/2022;
  - 11.3.3. Sono valide le seguenti misure di mitigazione dallo studio di incidenza del PSI derivanti dal R.U.:
    - 11.3.3.1. Nelle aree a verde di corredo al parcheggio di Selvole, le piantumazioni dovranno essere necessariamente realizzate con utilizzo di essenze autoctone, in continuità con l'ambiente naturale circostante e nell'ottica del mantenimento della strutturazione ad oliveto.
    - 11.3.3.2. Per ridurre l'impatto paesaggistico devono essere adottate scelte di costruzione volte a favorire l'armonico inserimento della trasformazione prevista sull'area, sia per i materiali, sia per il "verde".
    - 11.3.3.3. Per il contenimento della sicurezza per i fruitori del parcheggio, sarà opportuno realizzare recinzioni perimetrali senza che costituiscano barriere per la libera circolazione degli animali e per non interrompere la libera visione dei panorami.
    - 11.3.3.4. Il progetto investe un'area collocata sopra al primo ordine di un terrazzamento sotto strada senza coinvolgere ulteriori ripiani posti al di sotto. Si indica l'opportunità di monitorare e progettare l'intervento nel massimo rispetto delle sistemazioni ambientali storiche esistenti.
    - 11.3.3.5. L'inquinamento luminoso riveste un aspetto importante con potenziali ricadute negative andando ad interagire con i cicli biologici delle piante e degli animali, potendo altresì limitare fortemente la possibilità di apprezzamento del paesaggio notturno per mascheramento nei confronti dei corpi celesti. Da non dimenticare che un eccessivo utilizzo di risorse luminose rappresenta un inutile spreco. Si evidenzia l'opportunità di poter utilizzare impianti ad energia rinnovabile (solare).
    - 11.3.3.6. La realizzazione del progetto dovrà tenere in considerazione i periodi legati alla fase migratoria e alla fase di nidificazione degli uccelli al fine di ridurre il disturbo.
    - 11.3.3.7. L'allontanamento delle acque meteoriche dovrà essere previsto mediante opportune opere per il loro recapito in collettori esistenti, prevedendo per quelle di prima pioggia un convogliamento in fognatura idonea ad un suo trattamento.
    - 11.3.3.8. La realizzazione dello spazio a parcheggio dovrà prevedere accorgimenti atti a limitare per quanto possibile l'impermeabilizzazione del suolo.

## **Art. 54 – Fattibilità geologica degli interventi**

### **CRITERI GENERALI PER L'ATTRIBUZIONE DI FATTIBILITA' E PRESCRIZIONI**

Il Piano Operativo e le sue future varianti, nel disciplinare l'attività urbanistica ed edilizia nel territorio comunale, definisce le condizioni di fattibilità per la gestione degli insediamenti esistenti e per le trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi, in coerenza con il quadro conoscitivo e con i contenuti strategici definiti nel Piano Strutturale Intercomunale.

Le condizioni di fattibilità sono definite in funzione delle situazioni di pericolosità e di rischio e specificano gli studi e le indagini da effettuare a livello attuativo ed edilizio e le eventuali opere da realizzare per la mitigazione del rischio. La mitigazione del rischio è perseguita attraverso azioni combinate per la riduzione della pericolosità e della vulnerabilità degli elementi esposti.

Le condizioni/criteri/prescrizioni di fattibilità derivano dalla simulazione dell'attuazione di un previsto intervento di trasformazione o intervento previsto dalla regolamentazione normativa sull'esistente in relazione alle definite pericolosità territoriale definite nel PSI e delle conseguenti valutazioni in merito alla gestione dei rischi derivanti.

### **CRITERI GENERALI DI FATTIBILITÀ IN RELAZIONE AGLI ASPETTI GEOLOGICI**

#### **Criteri di fattibilità nelle aree a pericolosità geologica molto elevata (G4)**

- 1.** Con riferimento alle condizioni di pericolosità geologica definite negli elaborati del PSI STR\_ag5\_2-5k\_per-geo e STR\_ag5\_10k\_per-geo, il POC non ha svolto, sulle aree interessate da frane attive e nelle aree soggette a intensi fenomeni geomorfologici attivi di tipo erosivo, studi finalizzati ad individuare e dimensionare interventi dimessa in sicurezza. In ragione di quanto sopra in tali aree non sono ammessi interventi di nuova costruzione (così come definiti dalla L.R. 41/2018, art. 2, lettera r) o nuove infrastrutture a sviluppo lineare o a rete.
- 2.** Nelle medesime aree di cui al punto 1. non sono inoltre ammessi:
  - nuovi impianti di contenimento delle acque, quali dighe, invasi, laghi artificiali, oltre a quelli connessi con la gestione della risorsa idrica a scopi idropotabili ed irrigui;
  - trasformazioni funzionali che portano alla creazione di nuove destinazioni residenziali, commerciali, ricettive e produttive.
  - interventi sul patrimonio edilizio esistente che determinino un aumento del carico urbanistico e un conseguente aumento dell'esposizione al rischio delle persone.
- 3.** Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportano la demolizione e ricostruzione, o aumenti di superficie coperta o di volume, e gli interventi di ampliamento e adeguamento di infrastrutture a sviluppo lineare e a rete sono subordinati alla valutazione che non vi sia un peggioramento delle condizioni di instabilità del versante e un aggravio delle condizioni di rischio per la pubblica incolumità. Tale valutazione dovrà essere condotta sulla base di indagini geognostiche dirette e/o indirette e commisurate a quanto stabilito dalle NTC 2018 e comunque nel rispetto della normativa sovra comunale al momento vigente.
- 4.** Sono comunque ammessi:
  - Interventi di consolidamento e sistemazione o bonifica dei fenomeni franosi e misure di protezione per gli insediamenti esistenti tese alla riduzione della pericolosità o alla riduzione del rischio;
  - Interventi necessari alla manutenzione ed adeguamento di opere pubbliche e/o di interesse pubblico non delocalizzabili, purché realizzati senza aggravare le condizioni di instabilità e non compromettano la possibilità di realizzare il consolidamento dell'area e la manutenzione delle stesse opere di

consolidamento;

- Interventi di manutenzione sul patrimonio edilizio esistente che non comportino aumento di volume, superficie coperta e carico urbanistico e/o necessari per adeguamento igienico sanitario, sicurezza ed igiene sul lavoro, messa a norma sismica e superamento delle barriere architettoniche

5. In condizioni di pericolosità geologica molto elevata (G4) derivante da fenomeni di franosità attiva, gli indirizzi per gli strumenti di governo del territorio dovranno privilegiare la delocalizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture presenti nelle aree in dissesto e incentivare l'attivazione di monitoraggio e di protezione civile.

6. per gli interventi di modesta o irrilevante consistenza, di norma aventi tipologia di casi soggetti a "attività di edilizia libera" e "senza rilevanza edilizia", viene richiesta per manufatti appoggiati sul terreno una relazione geologica semplificata contenente un rilievo geomorfologico ed accompagnata dalla dichiarazione del Progettista sulla tipologia dell'opera, salvo comunque quanto previsto dalla disciplina di settore.

### **Criteria di fattibilità nelle aree a pericolosità geologica elevata (G3)**

1. Le aree classificate negli elaborati del PSI STR\_ag5\_2-5k\_per-geo e STR\_ag5\_10k\_per-geo, a pericolosità G.3 caratterizzate da condizioni di potenziale instabilità, sono in generale soggette ad una fattibilità condizionata all'esito di opportune verifiche da condurre a livello di PA o di PUC oppure, se non previsti, a livello di intervento diretto, come meglio specificato nei successivi punti del presente paragrafo.

2. La fattibilità degli interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture a sviluppo lineare e arete, è subordinata all'esito di studi, rilievi e indagini geognostiche e geofisiche, effettuate in fase di piano attuativo e finalizzate alla verifica delle effettive condizioni di stabilità. Qualora dagli studi, dai rilievi e dalle indagini ne emerga l'esigenza, la fattibilità degli interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture a sviluppo lineare e a rete è subordinata alla preventiva realizzazione degli interventi di messa in sicurezza. Gli interventi di messa in sicurezza, che sono individuati e dimensionati in sede di PA o di PUC oppure, qualora non previsti, a livello di presentazione di progetto per il rilascio del titolo abilitativo, dovranno essere tali da:

- non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti;
- non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione dei fenomenifranosi;
- consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza.

La durata del monitoraggio relativo agli interventi di messa in sicurezza è definita in relazione alla tipologia del dissesto ed è concordata tra il Comune e la struttura regionale competente.

Il raggiungimento delle condizioni di sicurezza costituisce il presupposto per il rilascio di titoli abilitativi.

3. La fattibilità degli interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportano la demolizione e ricostruzione, o aumenti di superficie coperta o di volume, e degli interventi di ampliamento e adeguamento di infrastrutture a sviluppo lineare e a rete è subordinata alla valutazione che non vi sia un peggioramento delle condizioni di instabilità del versante e un aggravio delle condizioni di rischio per la pubblica incolumità. Tale valutazione dovrà essere condotta sulla base di indagini geognostiche e geofisiche commisurate a quanto stabilito dalle NTC 2018 e comunque nel rispetto della normativa sovra comunale al momento vigente.

4. Le trasformazioni funzionali comportanti incremento di rischio sono ammesse alle medesime condizioni dettate al punto 2. del presente paragrafo.

5. sono inoltre ammessi gli interventi riguardanti la coltivazione e il ripristino di aree destinate ad attività estrattiva o mineraria incluse nei piani regionali;

6. per gli interventi di modesta o irrilevante consistenza, di norma aventi tipologia di casi soggetti a "attività di edilizia libera" e "senza rilevanza edilizia", viene richiesta per manufatti

appoggiati sul terreno una relazione geologica semplificata contenente un rilievo geomorfologico ed accompagnata dalla dichiarazione del Progettista sulla tipologia dell'opera, salvo comunque quanto previsto dalla disciplina di settore.

#### **Criteri di fattibilità nelle aree a pericolosità geologica media (G2)**

1. Nelle aree classificate negli elaborati del PSI STR\_ag5\_2-5k\_per-geo e STR\_ag5\_10k\_per-geo a pericolosità geologica media (G2) le condizioni di attuazione degli interventi ammessi dal POC sono quelle derivanti dalle specifiche indagini da eseguirsi a livello edificatorio ai sensi della normativa tecnica sovra comunale vigente, finalizzate sia ad una corretta progettazione degli interventi stessi, sia a non modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area.
7. In particolare le indagini di supporto alla progettazione edilizia dovranno essere estese all'intorno geologicamente significativo e pervenire alla definizione del modello geologico di riferimento, comprensivo nelle aree pianeggianti della relativa caratterizzazione stratigrafico-geotecnica- idrogeologica e, nelle aree di versante, dell'individuazione degli elementi, geomorfologici, litologico- tecnici, giaciture e idrogeologici per le opportune verifiche di stabilità del pendio. La fattibilità è subordinata all'esecuzione di specifiche indagini geologiche e geotecniche a livello edificatorio in applicazione delle norme vigenti in materia NTC2018 e comunque nel rispetto della normativa sovra comunale al momento vigente, al fine di non modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area e di evitare che si determinino condizioni di instabilità. Le prescrizioni per il rilascio dei titoli abilitativi sono specificate alla luce delle risultanze delle indagini, compresi gli aspetti riguardanti scavi per fondazioni o per altra attività da affrontare nella relazione geologica e geotecnica a supporto del progetto.
8. Per gli interventi di modesta o irrilevante consistenza o ricadenti in aree senza problematiche di stabilità, di norma aventi tipologia di casi soggetti a "attività di edilizia libera" e "senza rilevanza edilizia", non sono indicate particolari prescrizioni, salvo comunque quanto previsto dalle discipline di settore

#### **Criteri di fattibilità nelle aree a pericolosità geologica bassa (G1)**

1. Nelle aree caratterizzate da una classe di pericolosità geologica bassa (G1) le condizioni di attuazione degli interventi ammessi dal POC non presentano limitazioni o prescrizioni di carattere geomorfologico.
2. Le condizioni di attuazione degli interventi sono rappresentate dagli usuali approfondimenti di carattere geotecnico da eseguirsi a livello di intervento diretto sulla base di indagini commisurate a quanto stabilito dalle NTC 2018, finalizzate ad una corretta progettazione degli interventi stessi.
3. In particolare le indagini di supporto alla progettazione edilizia dovranno pervenire alla definizione del modello geologico di riferimento, comprensivo della relativa caratterizzazione stratigrafico- geotecnica ed idrogeologica.
4. Per gli interventi di modesta o irrilevante consistenza o ricadenti in aree senza problematiche di stabilità, di norma aventi tipologia di casi soggetti a "attività di edilizia libera" e "senza rilevanza edilizia", non sono indicate particolari prescrizioni, salvo comunque quanto previsto dalle discipline di settore.

Di seguito la correlazione delle classi di pericolosità geologica/geomorfologica/da frana fra i disposti normativi in vigore di cui al Regolamento Regionale n. 5/R, P.A.I. del Bacino del F. Arno, P.A.I. Bacino Distrettuale Appennino Settentrionale.

Pericolosità geologica R.R. 5/R	Pericolosità da processi geomorfologici e da frana P.A.I A.d.b. Arno	Pericolosità da dissesti di natura geomorfologica P.A.I. A.d.b. Distretto App. Sett.
G.4 – molto elevata	P.F.4 - molto elevata	P4 - molto elevata
G.3 - elevata	P.F.3 - elevata	P3A – P3B - elevata
G.2 - media	P.F.2 - media	P2 - media
G.1 - bassa	P.F.1 - bassa	P1 - bassa

## CRITERI GENERALI DI FATTIBILITÀ IN RELAZIONE AGLI ASPETTI SISMICI

### Criteria di fattibilità nelle aree a pericolosità sismica locale molto elevata (S4)

1. Nel territorio comunale le aree definite nell'elaborato G.2 del POC a pericolosità sismica molto elevata (S4) sono rappresentate esclusivamente da quelle interessate da instabilità di versante attive e relative aree di evoluzione. In tali aree, per le ragioni già espresse al punto 1 del § , non sono ammessi interventi di nuova costruzione (così come definiti dalla L.R. 41/2018, art. 2, lettera r) o nuove infrastrutture a sviluppo lineare o a rete. Per tutti gli interventi consentiti devono essere effettuati studi, rilievi e indagini geognostiche e geofisiche commisurati alla tipologia dell'opera e alla rilevanza dell'intervento per la predisposizione di verifiche di stabilità del versante che tengano conto dell'azione sismica in coerenza con quanto indicato nelle "Linee guida per la gestione del territorio in aree interessate da instabilità di versante sismoindotte" - FR, emanate dalla Commissione Nazionale per la Microzonazione Sismica.
2. La fattibilità degli interventi sul patrimonio edilizio esistente, fatti salvi quelli che non incidono sulle parti strutturali degli edifici e fatti salvi gli interventi di riparazione o locali (NTC18, punto 8.4.3), è subordinata all'esecuzione di interventi di miglioramento o adeguamento sismico (in coerenza con le NTC 2018, punto 8.4).

### Criteria di fattibilità nelle aree a pericolosità sismica locale elevata (S3)

1. Nelle aree definite nell'elaborato G.2 del POC a pericolosità sismica locale elevata (S3), le condizioni di fattibilità sono condizionate all'esecuzione di specifiche indagini di approfondimento da eseguirsi in sede di PA o di PUC oppure, in loro assenza, in sede dei progetti edilizi, ed in particolare:
  - in presenza di zone di contatto tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche significativamente diverse è effettuata una campagna di indagini geofisiche di superficie che definisca geometrie e velocità sismiche dei litotipi, posti a contatto, al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica. E' opportuno che tale ricostruzione sia tarata mediante indagini geognostiche;
  - nelle zone stabili suscettibili di amplificazione locale, caratterizzate da un alto contrasto di impedenza sismica tra copertura e substrato rigido o entro le coperture stesse entro alcune decine di metri, è effettuata una specifica campagna di indagini geofisiche (quali, ad esempio, profili sismici a riflessione o rifrazione, prove sismiche in foro e, ove risultino significative, profili MASW) e geognostiche (quali, ad esempio, pozzi o sondaggi, preferibilmente a carotaggio continuo) che definisca spessori, geometrie e velocità sismiche dei litotipi sepolti per valutare l'entità del (o dei) contrasti di rigidità sismica tra coperture e bedrock sismico o entro le coperture stesse;
  - nelle zone stabili suscettibili di amplificazione locale con fattore di amplificazione  $F_a 01-05 > 1,4$  la fattibilità di ogni intervento è subordinata agli esiti di una specifica campagna di indagini geofisiche individuate sulla base del contesto sismostratigrafico dell'area derivante dagli studi di microzonazione sismica (profili sismici a riflessione o rifrazione, prove sismiche in foro, MASW, ESAC, HVSR, ecc) e geognostiche (sondaggi, preferibilmente a carotaggio continuo, CPT, DPSH, ecc),

- che definisca spessori, geometrie e velocità sismiche dei litotipi sepolti per valutare l'entità del/dei contrasti di rigidità sismica tra coperture e bedrock sismico o entro le coperture stesse;
- nelle zone di bordo della valle è preferibile l'utilizzo di prove geofisiche di superficie capaci di effettuare una ricostruzione bidimensionale del sottosuolo, quale quella sismica a rifrazione o riflessione.
  - nel caso di zone di instabilità di versante quiescente e relativa zona di evoluzione sono realizzati studi, rilievi e indagini geognostiche e geofisiche, secondo quanto definito al paragrafo (G3), tenendo conto anche dell'azione sismica e in coerenza con quanto indicato nelle "Linee guida per la gestione del territorio in aree interessate da instabilità di versante sismoindotte" - FR, emanate dalla Commissione Nazionale per la Microzonazione Sismica e recepite all'interno delle specifiche tecniche regionali di cui all'OPCM. 3907/2010;
  - per le aree di instabilità di versante quiescenti, la fattibilità di interventi di nuova edificazione di nuove infrastrutture lineari o a rete è subordinata all'esito delle verifiche di stabilità di versante e alla preventiva realizzazione, qualora necessario, degli interventi di messa in sicurezza come già definiti al (G3) della presente relazione. La fattibilità degli interventi sul patrimonio edilizio esistente è subordinata a quanto già indicato al medesimo paragrafo § (G3);
  - la fattibilità degli interventi sul patrimonio edilizio esistente, fatti salvi quelli che non incidono sulle parti strutturali degli edifici e fatti salvi gli interventi di riparazione o locali (NTC18, punto 8.4.3), è subordinata all'esecuzione di interventi di miglioramento o adeguamento sismico (in coerenza con le NTC2018, punto 8.4).
- 3.** Nell'ambito dell'area caratterizzata a pericolosità sismica locale elevata (S3), la valutazione dell'azione sismica (NTC 2018, paragrafo 3.2), da parte del progettista, è supportata da specifiche analisi di risposta sismica locale (in conformità NTC 2018, paragrafo 3.2.2 e paragrafo 7.11.3), da condurre in fase di progettazione, nei seguenti casi:
- realizzazione o ampliamento di edifici strategici o rilevanti, ricadenti nelle classi d'indagine 3 o 4, come definite dal DPGR 19 gennaio 2022 1/R;
  - realizzazione o ampliamento di edifici a destinazione residenziale, ricadenti in classe d'indagine 4, come definita dal DPGR 19 gennaio 2022 1/R.

### **Criteri di fattibilità nelle aree a pericolosità sismica locale media (S2)**

- 1.** Nelle aree definite nell'elaborato QG.1 del POC a pericolosità sismica media (S2) non vengono dettate condizioni di attuazione per la fase attuativa o progettuale degli interventi, salvo il rispetto degli approfondimenti dettati dall'NTC 2018 e dal DPGR 19 gennaio 2022 1/R.
- 2.** Limitatamente a quelle connesse con contrasti di impedenza sismica attesa oltre alcune decine di metri dal piano campagna e con frequenza fondamentale del terreno indicativamente inferiore ad 1herz, la fattibilità degli interventi di nuova edificazione deve tener conto dell'analisi combinata della frequenza fondamentale del terreno e del periodo proprio delle tipologie edilizie, al fine di verificare l'eventuale insorgenza di fenomeni di doppia risonanza terreno-struttura nella fase della progettazione edilizia.

### **Criteri di fattibilità nelle aree a pericolosità sismica locale bassa (S1)**

In tali aree non è necessario indicare condizioni di fattibilità specifiche per la fase attuativa o per la valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia.

### **Fattibilità sismica nelle aree non comprese negli studi di microzonazione**

Per tutti gli interventi posti all'esterno del perimetro degli studi di microzonazione, pertanto in zone prive di classificazione di pericolosità sismica locale, quando si verificano le condizioni di pericolosità G3 e G4 valgono le prescrizioni di cui rispettivamente alle classi S3 e S4.

In caso di nuove previsioni, si dovranno eseguire indagini per determinare la classe di pericolosità sismica locale con gli stessi criteri adottati per gli studi di microzonazione.

### **Criteri generali di fattibilità in relazione a problematiche connesse alla risorsa idrica**

Nelle aree ove la previsione possa incrementare una situazione di squilibrio in atto della risorsa idrica o generare situazioni di criticità della risorsa idrica è necessario rispettare i seguenti criteri generali, oltre a quelli già previsti dalla pianificazione di bacino:

- la fattibilità degli interventi è subordinata alla preventiva o contestuale esecuzione di interventi di eliminazione o mitigazione dello stato di rischio idrogeologico accertato o potenziale, tenuto conto della natura della trasformazione e delle attività ivi previste.
- La fattibilità degli interventi è subordinata a contenere i possibili rischi di inquinamento.

### **Disposizioni per la tutela degli acquiferi**

Gli interventi di trasformazione del territorio dovranno essere rivolti alla tutela qualitativa sia delle acque superficiali che sotterranee, contribuendo al mantenimento della risorsa idrica nel tempo attraverso azioni di riduzione dello sfruttamento indiscriminato della risorsa. Tale obiettivo trova coerenza nella direttiva europea, nelle disposizioni di legge nazionali (D.Lgs. 16 marzo 2009, n.30, D.Lgs. 152/06 e ss.mm.ii.) e regionali (L.R. n. 20 31/05/2006, DPGR 46/R 8 settembre 2008) e nei piani di settore emanati con particolare riferimento al Piano di Tutela delle Acque della Regione Toscana, al Piano di Bacino Stralcio Bilancio Idrico dell'Autorità di Bacino Fiume Arno ad oggi Distrettuale dell'Appennino Settentrionale.

### **Vulnerabilità degli acquiferi**

**1.** Le condizioni di vulnerabilità idrogeologica del territorio sono rappresentate negli elaborati QC\_ags5\_2-5k\_idrogeologica e QC\_ags5\_10k\_idrogeologica de PSI, nei quali sono individuati i gradi di vulnerabilità intrinseca o naturale:

**2.** In occasione di piani attuativi o interventi diretti potranno essere svolti affinamenti del grado di vulnerabilità secondo i più accreditati metodi scientifici.

**3.** Nelle aree con grado di vulnerabilità alto, per le quali è riconosciuto un rischio elevato per la risorsa idrica, non sono ammessi nuovi insediamenti produttivi con attività potenzialmente inquinanti. Sono da evitare:

- tutte le attività vietate dal Dlgs 152/99 relativo a "Disposizioni di tutela delle acque dall'inquinamento".

La fattibilità è subordinata alle condizioni derivanti da una valutazione puntuale della vulnerabilità idrogeologica, e quindi da un progetto sulla mitigazione dello stato di rischio accertato, tenuto conto anche delle caratteristiche della trasformazione o attività.

**4.** Nelle aree con grado di vulnerabilità medio-alto sono da evitare:

- la realizzazione di smaltimenti di liquami per subirrigazione, di fertirrigazioni e di spandimenti di acque vegetative;
- la realizzazione di lagoni di accumulo di liquami, di strutture interrato di deposito o magazzinaggio di prodotti chimici e simili.
- infrastrutture e/o attività potenzialmente inquinanti: discariche di R.S.U.; stoccaggio di sostanze inquinanti; depuratori; depositi di carburanti; pozzi neri a dispersione; spandimenti di liquami, etc.

Le fognature dovranno essere realizzate con manufatti e/o sistemi che garantiscano dallo sversamento di reflui nel terreno. Sono fatti salvi aggiornamenti legislativi in merito. Deroche a queste linee di indirizzo potranno essere realizzate nel caso che:

- si dimostri la necessità, in rapporto a esigenze di interesse pubblico, di localizzare comunque la previsione in tali zone;
- vengano eseguite specifiche indagini geognostiche ed idrogeologiche che accertino situazioni locali di minore vulnerabilità intrinseca delle falde; a tal fine dovranno essere misurate le permeabilità dei livelli

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

La fattibilità è subordinata alle condizioni derivanti da una valutazione puntuale della vulnerabilità idrogeologica e conseguentemente la determinazione della concreta ammissibilità delle trasformazioni supportata da un progetto sulla mitigazione dello stato di rischio accertato, tenuto conto anche delle caratteristiche della trasformazione o attività.

5. Nelle aree con grado di vulnerabilità medio-basso le infrastrutture e le opere potenzialmente inquinanti potranno essere autorizzate di norma solo in seguito a specifiche indagini idrogeologiche finalizzate alla valutazione della locale situazione e del rischio di inquinamento.

6. Ai fini della tutela e salvaguardia delle risorse idriche si dovrà fare riferimento a quanto contenuto nel D. Lgs n. 152/06, e alle disposizioni della L.R. n. 20/2006 e il relativo Regolamento n. 46/R del 17 settembre 2008.

7. Al fine della tutela della falda idrica sotterranea, ogni prelievo sarà subordinato alle procedure autorizzative previste dal. DPGR N. 61/R/2016 e s.m.i., DPGR N. 51/R/2015 regolamenti di attuazione della LR n. 80/2015 e s.m.i

Laddove non sia possibile o economicamente conveniente il collegamento alla pubblica fognatura dei piccoli insediamenti e degli edifici isolati, si dovrà ricorrere a sistemi individuali di smaltimento (trattamenti preliminari con fosse settiche o fosse Imhoff e subirrigazione; piccoli impianti di tipo aerobico al servizio di più abitazioni e subirrigazione; stagni di ossidazione o fitodepurazione), tenendo conto, in ogni caso, della vulnerabilità idrogeologica del sito, privilegiando i sistemi naturali di depurazione e smaltimento.

Le pratiche colturali dovranno essere 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 sarà comunque da evitarsi lo spandimento di fanghi provenienti da impianti di depurazione, nonché l'avvio di nuovi impianti zootecnici intensivi di allevamento così come definiti dal decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152.

In recepimento delle Norme di Tutela degli acquiferi del PTCP2010 della Provincia di Siena, per quanto riguarda le prescrizioni relative alle classi di sensibilità si fa espresso riferimento all'Art. ~~A2 e A3~~ 10.1.2 e 10.1.3 <sup>232</sup> del PTCP 2010 di Siena a cui si rimanda.

### **Disposizioni per la tutela delle fonti di approvvigionamento idropotabile**

1. Per le fasce di salvaguardia intorno ai pozzi idropotabili e ai punti di presa delle acque e nei bacini ad uso pubblico devono essere osservate le tutele previste dalle norme vigenti, in particolare quanto riportato dal D. Lgs. 152/06 (Titolo III, capo I, art. 94) e s.m.i., dal Decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 258 (Disposizioni correttive e integrative del decreto legislativo 11 maggio 1999, n. 152, in materia di tutela delle acque dall'inquinamento, a norma dell'art. 1, comma 4, della legge 24 aprile 1998, n. 128), articoli 4, 5, 6 e 7 del D.P.R. 236/88, la L.R. 20/2006 e delle norme di attuazione del P.T.C. della Provincia di Siena.

Nel caso in cui le misure di risparmio idrico e contenimento delle perdite messe in atto sull'acquedotto pubblico si rivelassero insufficienti a soddisfare le maggiori richieste idropotabili derivanti dalle nuove urbanizzazioni e si rivelasse di conseguenza necessaria la realizzazione di nuove captazioni, previa opportuna programmazione delle stesse con relativa verifica di finanziabilità d'intervento, le prescrizioni di cui all'articolo 94 del D.Lgs 152/06 vengono estese anche alle aree di salvaguardia delle nuove captazioni.

2. Le fasce di salvaguardia delle opere di captazione destinate al consumo umano si applicano a tutti i pozzi e sorgenti sfruttati a scopo idropotabile. In particolare sono individuate le seguenti differenti fasce di salvaguardia (zone):

---

<sup>232</sup> Oss. 29\_Prot. 2299 del 04/04/2024\_Prov. di Siena

a) la zona di tutela assoluta (ZTA) è costituita dall'area immediatamente circostante le captazioni o derivazioni: essa deve avere una estensione in caso di acque sotterranee e, ove possibile per le acque superficiali, di almeno 10 metri di raggio dal punto di captazione, deve essere adeguatamente protetta e adibita esclusivamente a opere di captazione o presa e a infrastrutture di servizio;

b) la zona di rispetto (ZR) è costituita dalla porzione di territorio circostante la zona di tutela assoluta da sottoporre a vincoli e destinazioni d'uso tali da tutelare qualitativamente e quantitativamente la risorsa idrica captata; può essere suddivisa in zona di rispetto ristretta e zona di rispetto allargata in relazione alla tipologia dell'opera di presa o captazione e alla situazione locale di vulnerabilità e rischio della risorsa.

In mancanza di studi specifici di dettaglio, sono comprese nelle zone di rispetto le aree poste a una distanza inferiore o uguale a 200 metri dal punto di captazione; in particolare nella zona di rispetto sono vietati l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:

- dispersione di fanghi ed acque reflue, anche se depurati;
- accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
- spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
- dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche proveniente da piazzali e strade;
- aree cimiteriali;
- apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;
- apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione della estrazione e alla protezione delle caratteristiche qualitative della risorsa idrica;
- gestione di rifiuti;
- stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- pozzi perdenti;
- pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione. E' comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta.

A tale riguardo, nelle aree circostanti alle zone di rispetto e di alimentazione dei punti di prelievo per uso acquedottistico pubblico da parte degli Enti Gestori, solo dopo attente indagini idrogeologiche si potranno prevedere impianti ed attività potenzialmente inquinanti, in particolar modo quelli comportanti scarichi, depositi, accumuli o stoccaggi direttamente su terra di materie prime, prodotti, residui o reflui pericolosi per l'ambiente quali provenienti da attività zootecniche industriali e comunque tutte le attività che comportano la produzione di rifiuti azotati.

c) la zona di protezione (ZP) si riferisce all'area di alimentazione delle falde, individuata con criterio idrogeologico.

In assenza di precise disposizioni emanate dalla Regione Toscana si dovrà considerare l'ampiezza della zona di protezione pari a 500 m dal punto di prelievo. Tale parametro nel caso delpompaggio delle acque di falda dai pozzi è da ritenersi significativo, nel caso, invece, delle sorgentiassumerebbe maggiore importanza l'individuazione del bacino di alimentazione che sta a montedi ciascuna di esse al fine di indicare specifici limiti nell'uso del suolo per evitare la possibilità di infiltrazioni di inquinanti idroveicolati che possano mettere direttamente a repentaglio la qualità delle acque sorgive.

Laddove non sia possibile o economicamente conveniente il collegamento alla pubblica fognatura dei piccoli insediamenti e degli edifici isolati, si dovrà ricorrere a sistemi individuali di smaltimento (trattamenti preliminari con fosse settiche o fosse Imhoff e subirrigazione; piccoli impianti di tipo aerobico al servizio di più abitazioni e subirrigazione; stagni di ossidazione o fitodepurazione), tenendo conto, in ogni caso, della vulnerabilità idrogeologica del sito, privilegiando i sistemi naturali di depurazione e smaltimento.

Le pratiche colturali dovranno essere 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 sarà comunque da evitarsi lo spandimento di fanghi provenienti da impianti di depurazione, nonché l'avvio di nuovi impianti zootecnici intensivi di allevamento così come definiti dal decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152.

In recepimento delle Norme di Tutela degli acquiferi del PTCP2010 della Provincia di Siena, per quanto riguarda le prescrizioni relative alle classi di sensibilità si fa espresso riferimento all'Art. A2 e A3 del PTCP2010 di Siena a cui si rimanda.

## Art. 55 – Fattibilità idraulica in relazione al rischio alluvioni

**1. Classificazione delle aree a pericolosità da alluvioni.** Il dettaglio per l'attribuzione delle classi di pericolosità da alluvioni è descritto e riportato nella "Relazione Idrologico Idraulica" redatta a compendio degli studi di modellazione quantitativa a supporto della Piano Strutturale Intercomunale e comunque conforme ai criteri dettagliati al comma C.2 dell'allegato A al DPGR n. 5/R/2020.

Al fine dell'immediata comprensione in uso nella nomenclatura e classificazione della pericolosità idraulica e/o da alluvioni nei disposti normativi di cui al DPGR n. 5/R/2020, alla L.R. n. 41/2018 e al P.G.R.A si riporta il seguente schema semplificato relativo alla sintetica identificazione del campo di applicazione dei normati di riferimento correlati a tempi di ritorno prefissati.

Pericolosità LR41/2018 DPGR 5/R/2020	Pericolosità PGRA	Tempo di ritorno correlato
Alluvioni frequenti	P3 (elevata)	minore/uguale 30 anni
Alluvioni poco frequenti	P2 (media)	> 30 e minore/uguale 200 anni
Alluvioni rare o di estrema intensità	P1 (bassa)	>200 e comunque fondovalle

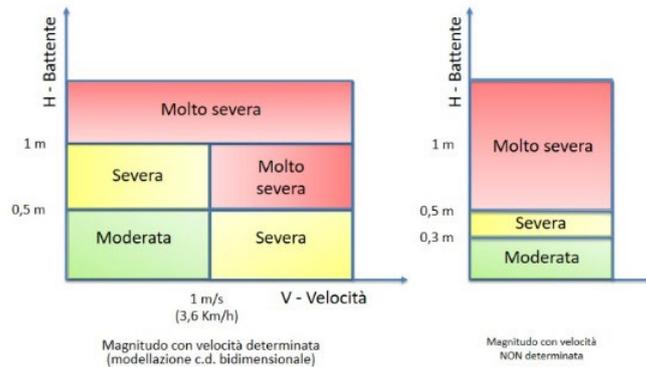
La pericolosità in relazione al rischio di alluvioni viene classificata in base alla frequenza ovvero al tempo di ritorno dei fenomeni alluvionali. Nella cartografia di pericolosità da alluvioni di cui al Piano Strutturale Intercomunale sono pertanto state mappate aree a diversa classificazione di pericolosità in funzione dei criteri che seguono:

- Aree a pericolosità per alluvioni frequenti (P3), come definite dall'articolo 2, comma 1, lettera d) della l.r.41/2018: "scenario per alluvioni frequenti": lo scenario di cui all'articolo 6, comma 2, lettera c), del d.lgs. 49/2010, individuato negli atti di pianificazione di bacino e definito dai medesimi atti con riferimento al tempo di ritorno TR fino a 30 anni;
- Aree a pericolosità per alluvioni poco frequenti (P2), come definite dall'articolo 2, comma 1, lettera e) della l.r.41/2018: "scenario per alluvioni poco frequenti": lo scenario di cui all'articolo 6, comma 2, lettera b), del d.lgs. 49/2010, individuato negli atti di pianificazione di bacino e definito dai medesimi atti con riferimento al tempo di ritorno TR fino a 200 anni;
- Aree a pericolosità da alluvioni rare o di estrema intensità (P1), come classificate negli atti di pianificazione di bacino in attuazione del d.lgs.49/2010

**2. Magnitudo idraulica.** La L.R. n. 41/2018 introduce il concetto di "magnitudo idraulica", in relazione ai criteri per la valutazione di fattibilità idraulica in relazione alla gestione del rischio idraulico stesso, come derivazione fra il parametro di velocità di scorrimento in caso di piena ed altezza del relativo battente idraulico derivato da studi di modellazione quantitativa per il tempo di ritorno TR 200 anni, secondo lo schema appresso indicato:

- Magnitudo moderata (M1): Interessa le aree con valori di battente (riferiti a scenari per alluvioni poco frequenti ovvero  $30 \leq TR < 200$  anni) inferiore o uguale a 0,5 metri e velocità inferiore o uguale a 1 metro per secondo [m/s]. Nei casi in cui la velocità non sia determinata, battente uguale o inferiore a 0,3 metri.
- Magnitudo severa (M2): Interessa le aree con valori di battente (riferiti a scenari per alluvioni poco frequenti ovvero  $30 \leq TR < 200$  anni) superiore a 0,5 metri e inferiore o uguale a 1 metro e velocità inferiore o uguale a 1 metro per secondo [m/s]. Nei casi in cui la velocità non sia determinata, battente superiore a 0,30 metri e inferiore o uguale a 0,5 metri.
- Magnitudo molto severa (M3): Interessa le aree con valori di battente inferiore o uguale a 0,5 metri e velocità superiore a 1 metro per secondo [m/s] oppure battente superiore a 0,5 metri e inferiore o

uguale a 1 metro e velocità inferiore o uguale a 1 metro per secondo [m/s]. Nei casi in cui la velocità non sia determinata, battente superiore a 0,3 metri e inferiore o uguale a 0,5 metri.



**FIGURA 1 - DEFINIZIONE DELLA MAGNITUDO IDRAULICA AI SENSI DELLA L.R. N.41/2018**

**3. Norme comuni.** Le seguenti indicazioni rappresentano prescrizioni di carattere generale relative agli interventi oggetto di pianificazione in relazione ai criteri di “*gestione del rischio idraulico*” finalizzati alla determinazione delle condizioni di fattibilità da prescrivere su tutto il territorio interessato da pericolosità idraulica, qualora ricorrano le condizioni per la loro applicazione.

- a. I livelli idraulici di riferimento per la valutazione delle condizioni di rischio idraulico e per l’eventuale programmazione/progettazione degli interventi di messa in sicurezza e/o riduzione del rischio, devono essere derivati dagli studi di modellazione quantitativa del Piano Strutturale Intercomunale in relazione al tempo di ritorno TR 30 e 200 anni, salvo eventuali studi successivi sostitutivi o integrativi, rispetto a quelli impiegati per le elaborazioni del vigente PSI e PO.
- b. La condizione di riferimento per qualsivoglia considerazione in relazione a valutazioni di rischio ed iniziative finalizzate alla sua riduzione cui riferirsi per la definizione dei criteri di fattibilità in relazione al rischio alluvioni è l’evento ricorrente al tempo di ritorno TR 200 anni
- c. Nella progettazione degli interventi di “*gestione del rischio*” e/o messa in sicurezza o riduzione del rischio idraulico si deve operare tenendo conto di un **franco di sicurezza** rispetto al livello idraulico di riferimento (battente di piena per Tr 200 anni) pari a 0.3 metri.

**4. Fattibilità in aree classificate a rischio di alluvioni.** Nelle aree caratterizzate da pericolosità per alluvioni frequenti e poco frequenti la fattibilità degli interventi è perseguita secondo quanto disposto dalla L.R. n.41/2018, oltre a quanto già previsto dalla pianificazione di Bacino Distrettuale dell’Appennino Settentrionale (v. Disciplina di Piano del PGRA vigente).

- a. La fattibilità degli interventi è subordinata, pertanto, alla gestione del rischio di alluvioni rispetto allo scenario per alluvioni poco frequenti, con opere idrauliche, opere di sopraelevazione, interventi di difesa locale, ai sensi dell’articolo 8, comma 1 della L.R. n.41/2018. In tale articolato le condizioni di ammissibilità degli interventi sono definite in relazione alla specificità dell’intervento in previsione/realizzazione (nuova costruzione o intervento su patrimonio edificato esistente), destinazione d’uso, sua tipologia e ubicazione all’interno o all’esterno di territorio urbanizzato.

- b. Nei casi in cui la fattibilità degli interventi non sia condizionata dalla L.R. n.41/2018 alla realizzazione delle opere di cui all'articolo 8, comma 1, ma comunque preveda che non sia superato il rischio medio R2 e che siano previste le misure preventive atte a regolarne l'utilizzo in caso di eventi alluvionali, la gestione del rischio alluvioni può essere perseguita attraverso misure da individuarsi secondo criteri di appropriatezza, coniugando benefici di natura economica, sociale ed ambientale, unitamente ai costi ed ai benefici. In particolare, sono da valutare le possibili alternative nella gestione del rischio alluvioni dalle misure maggiormente cautelative che garantiscono assenza degli allagamenti fino alle misure che prevedono eventuali allagamenti derivanti da alluvioni poco frequenti.
- c. Nel caso di interventi in aree soggette ad allagamenti, la fattibilità è subordinata a garantire durante l'evento alluvionale l'incolumità delle persone, attraverso misure quali opere di sopraelevazione, interventi di difesa locale e procedure atte a regolare l'utilizzo dell'elemento esposto in fase di evento. Durante l'evento sono accettabili eventuali danni minori agli edifici e alle infrastrutture tali da essere rapidamente ripristinabili in modo da garantire l'agibilità e la funzionalità in tempi brevi post evento.
- d. Le condizioni prescrittive per l'ammissibilità degli interventi ed i relativi criteri di fattibilità sono dettati in funzione delle varie casistiche codificate nella L.R. n.41/2018:
- art. 8 L.R. n. 41/2018 "Opere per la gestione del rischio di alluvioni";  
**Interventi edilizi all'interno del perimetro del territorio urbanizzato**
  - art. 10 L.R. n. 41/2018 per le "Limitazioni per le aree a pericolosità per alluvioni frequenti e poco frequenti";
  - art. 11 L.R. n. 41/2018 per "interventi di nuova costruzione in aree a pericolosità per alluvioni frequenti e poco frequenti";
  - art. 12 L.R. n. 41/2018 per "interventi sul patrimonio edilizio esistente in aree a pericolosità per alluvioni frequenti e poco frequenti";
  - art. 13 L.R. n. 41/2018 per "Infrastrutture lineari o a rete";
  - art. 14 L.R. n. 41/2018 per "Interventi in aree presidiate da sistemi arginali";  
**Interventi edilizi all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato**
  - art. 16 L.R. n. 41/2018 per "Interventi edilizi fuori dal territorio urbanizzato".

##### **5. Piani Attuativi e progetti edilizi.**

La predisposizione dei piani attuativi, per gli interventi in cui ne sia prevista la modalità attuativa, e dei progetti edilizi che vadano ad interessare aree per cui sia stata rilevata la condizione di predisposizione alla allagabilità per fenomeni frequenti o poco frequenti dovrà essere allestita in termini di quote assolute [m. s.l.m.] sia per quanto concerne gli elaborati in planimetria che quelli in prospetti e/o sezioni.

Su tali elaborati andranno riportate le indicazioni relative alla quota di sicurezza di riferimento in m.s.l.m. (TR 200 anni) con l'indicazione del franco applicato in funzione dell'interferenza con corsi d'acqua afferenti al reticolo principale o secondario.

Le quote di riferimento dovranno risultare conformi a quelle desumibili dagli studi di modellazione idrologico idraulica del quadro conoscitivo del PSI ed essere desunte da modellazioni quantitative prodotte ad integrazione degli stessi da formularsi con dati di input idrologico e condizioni a contorno identiche.

I dati altimetrici relativi ai piano campagna per gli interventi di nuova costruzione o ai resede dei fabbricati in caso di interventi su patrimonio edilizio esistente su cui formulare le proposte progettuali edilizie e/o le modellazioni idrauliche quantitative dovranno derivare da cartografia Lidar (ogni qual volta risulti disponibile), o da rilievi specifici di cui ne sia verificata la coerenza plano altimetrica con il Lidar.

##### **6. Misure per la riduzione della pericolosità da alluvioni e della magnitudo.**

a. Ai sensi della L.R. n.41/2018 art.8, la gestione del rischio di alluvioni è raggiunta mediante la realizzazione delle seguenti opere finalizzate al raggiungimento almeno di un livello di rischio medio R2 mediante misure tese alla riduzione di pericolosità e magnitudo:

- Tipologia a) OPERE IDRAULICHE SUI CORSI D'ACQUA che assicurano l'assenza di allagamenti avendo come riferimento le alluvioni poco frequenti, ossia fino a TR=200 anni. Le opere idrauliche sono realizzate prima o contestualmente all'attuazione degli interventi, con attestazione di agibilità degli immobili oggetto di trasformazione subordinata al collaudo delle opere idrauliche stesse.
- Tipologia b) OPERE IDRAULICHE SUI CORSI D'ACQUA che riducono gli allagamenti a poco frequenti, ossia fino a TR = 200 anni con conseguimento almeno della classe di magnitudo moderata unitamente a opere di sopraelevazione realizzate senza aggravio delle condizioni di rischio in altre zone.

Le opere idrauliche sui corsi d'acqua devono essere realizzate previa Autorizzazione o Omologa idraulica della struttura idraulica competente. Le opere idrauliche sono realizzate prima o contestualmente all'attuazione degli interventi, con attestazione di agibilità degli immobili oggetto di trasformazione subordinata al collaudo delle opere idrauliche stesse. Il non aggravio delle condizioni di rischio è assicurato mediante opere o interventi di drenaggio in corpo idrico recettore o di trasferimento in altre aree. In quest'ultimo caso a condizione che non si incrementi la classe di magnitudo idraulica (moderata) e che sia prevista dagli strumenti urbanistici la stipula di convenzione fra proprietario e comune prima della realizzazione dell'intervento.

b. Ai sensi della L.R. n.41/2018 art.8, la gestione del rischio di alluvioni è raggiunta mediante la realizzazione delle seguenti opere finalizzate al raggiungimento almeno di un livello di rischio medio R2 mediante misure tese alla riduzione della vulnerabilità:

- Tipologia c) OPERE DI SOPRAELEVAZIONE (rialzamento sopra battente con relativo franco di sicurezza) conseguendo la classe di rischio R2 e assicurando il non aggravio nella aree vicine. Le opere idrauliche sono realizzate prima o contestualmente all'attuazione degli interventi, con attestazione di agibilità degli immobili oggetto di trasformazione subordinata al collaudo delle opere idrauliche stesse. Il non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree, definito come volume idrico sottratto alla esondazione, è assicurato mediante opere o interventi di drenaggio in corpo idrico recettore o trasferimento in altre aree. In quest'ultimo caso a condizione che non si incrementi la classe di magnitudo idraulica (moderata) e che sia prevista dagli strumenti urbanistici la stipula di convenzione fra proprietario e comune prima della realizzazione dell'intervento.
- Tipologia d) INTERVENTI DI DIFESA LOCALE del singolo elemento (paratoie, porte stagne ecc.)

#### **7. Fattibilità in aree non soggette a rischio alluvioni.**

- a. Ad interventi e previsioni esterni ad aree colpite da esondazione non si attribuiscono prescrizioni specifiche per il conseguimento del titolo abilitativo, salvo opportune indicazioni di misure per il riordino o ripristino del drenaggio superficiale.
- b. Nelle aree presidiate da sistemi arginali per il contenimento delle alluvioni fino ad una distanza massima di [m] 300 dal piede, così come definite nella LR. N.41/2018 art.2, per gli interventi di nuova costruzione a prescindere dalla pericolosità sono previste misure per la gestione del rischio di alluvioni nell'ambito del Piano di protezione civile comunale. A tal fine il comune, entro centottanta giorni dal rilascio del titolo abilitativo, aggiorna il relativo Piano e lo trasmette alla struttura regionale competente.

**8. Fattibilità non subordinata a prescrizioni in aree soggette a rischio alluvioni.** La certificazione dei seguenti casi, non espressamente individuati nell'art. 12 della L.R. n.41/2018, è subordinata alla presentazione di adeguata documentazione, con elaborati grafici e cartografici riferiti agli studi idraulici del PSI, finalizzata all'accertamento e certificazione del raggiungimento almeno di un livello di rischio medio R2.

Sono consentiti:

- a. incrementi volumetrici in qualsiasi condizione di pericolosità e magnitudo idraulica a condizione che non costituiscano ostacolo al deflusso delle acque, non sottraggano volumi di laminazione e non aggravino le condizioni di rischio in altre aree (p.es. soprabattente);
- b. interventi sulle parti di manufatto con piano di calpestio sottobattente senza modifica dell'involucro edilizio (aperture esterne) direttamente interessato dal fenomeno alluvionale con qualsiasi magnitudo;
- c. interventi sulle parti di manufatto con piano di calpestio sottobattente con modifica dell'involucro edilizio direttamente interessato dal fenomeno alluvionale in condizioni di magnitudo moderata;
- d. mutamenti di destinazione d'uso in funzione residenziale o adibiti a pernottamento nelle parti di manufatto con piano di calpestio sottobattente in condizioni di magnitudo moderata per alluvioni poco frequenti. In assenza di specifici riferimenti normativi nella L.R. n.41/2018 si ritiene comunque di gestire il rischio con misure più cautelative, appropriate e sostenibili, ricorrendo p.es. a interventi di difesa locale.

**9. Fattibilità subordinata a prescrizioni in aree in aree soggette a rischio alluvioni.**

- a. La fattibilità in condizioni di pericolosità da alluvioni poco frequenti (P2) e con qualsiasi magnitudo idraulica è subordinata a interventi di riduzione della vulnerabilità mediante opere di sopraelevazione (tipologia c, ovvero rialzamento soprabattente oltre franco di sicurezza).

La gestione del rischio di alluvione in classe R2 mediante opere di sopraelevazione dovrà garantire la trasparenza idraulica; nel caso di occupazione di volume significativo tale requisito dovrà essere verificato con specifico studio di modellistica dinamica (l'obbligatorio riferimento sono gli studi idraulici del PS), ovvero assicurando il non aggravio del rischio nella aree vicine mediante drenaggio in corpo idrico ricettore o trasferimento a condizione che nelle aree di trasferimento non si incrementi la classe di magnitudo moderata e che negli strumenti urbanistici sia prevista la stipula di una convenzione fra comune e proprietario prima della realizzazione dell'intervento; le opere di sopraelevazione sono realizzate prima o contestualmente all'attuazione dell'intervento urbanistico edilizio.

A tali condizioni sono consentiti:

- interventi di nuova costruzione,
- volumi interrati (limitatamente alle condizioni di magnitudo moderata) a condizione che non sia superato il rischio medio R2,
- incrementi volumetrici (anche in condizioni di alluvioni frequenti) anche con demolizione e ricostruzione di parti o nuovi manufatti purché funzionali all'ampliamento.

- b. La fattibilità in condizioni di pericolosità per alluvioni frequenti (P3) e con qualsiasi magnitudo idraulica è subordinata a interventi di riduzione di pericolosità e magnitudo mediante opere idrauliche (tipologia a,b). Per le relative preliminari verifiche idrauliche sulle opere strutturali relative ai corsi d'acqua responsabili dell'allagamento, l'obbligatorio riferimento sono gli studi idraulici del PS, prevedendo per le nuove previsioni l'individuazione delle opere già negli atti di pianificazione comunali.

Non sono consentiti nei volumi interrati esistenti mutamenti di destinazione d'uso e frazionamenti in residenziale o comunque adibiti a pernottamento.

Sono consentiti gli interventi edilizi di nuova costruzione a condizione che sia realizzata una delle opere idrauliche di tipologia a e b.

In condizioni di magnitudo moderata, possono essere realizzati interventi di nuova costruzione e mutamenti di destinazione d'uso in funzione residenziale, ricorrendo a opere di sola sopraelevazione soprabattente oltre franco di sicurezza (tipologia c), essendo già conseguita la richiesta condizione di magnitudo moderata prevista con la tipologia b. Tale requisito dovrà essere verificato con appropriate valutazioni idrauliche contenenti, se necessario, modellazioni numeriche in grado di rappresentare le dinamiche di esondazione caratteristiche del sito. I relativi esiti costituiscono necessaria condizione per

l'attuazione dell'intervento. Gli studi idraulici di verifica potranno essere condotti in fase di piano attuativo o di intervento diretto quando saranno definiti gli indirizzi della progettazione (ubicazione degli edifici, parcheggi, movimenti di terra). In tal caso la gestione del rischio di alluvione mediante opere di sopraelevazione dovrà assicurare il non aggravio del rischio nelle aree vicine mediante drenaggio delle acque in corpo idrico ricettore o trasferimento a condizione che aree di trasformazione e aree di trasferimento siano in magnitudo moderata. Tale soluzione richiede previa verifica dell'autorità idraulica e previsione negli strumenti urbanistici di stipula di una convenzione fra comune e proprietario prima della realizzazione dell'intervento. Tutte le opere idrauliche di tipologia a) e b) sono realizzate prima o contestualmente all'attuazione dell'intervento edilizio e l'attestazione di agibilità degli immobili è subordinata al collaudo di tali opere.

Non sono consentiti ospedali, case di cura, strutture strategiche e impianti.

- c. Limitatamente alla realizzazione degli interventi edilizi di demolizione, con parziale o totale ricostruzione senza incrementi volumetrici, la fattibilità in condizioni di pericolosità da alluvioni frequenti (P3) e poco frequenti (P2) e con qualsiasi magnitudo idraulica è subordinata a interventi di riduzione della vulnerabilità mediante opere di difesa locale (tipologia d); sono consentiti interventi di demolizione e ricostruzione del singolo elemento edilizio con predisposizione di interventi di difesa locale in corrispondenza di ogni apertura sottobattente del singolo elemento edilizio: p.es. paratoie, infissi impermeabili in relazione al battente di esondazione, cui si aggiunge il franco di sicurezza.
- d. Sono comunque ammessi gli incrementi volumetrici che non costituiscono ostacolo al deflusso delle acque, non sottraggono volume di laminazione e non aggravano le condizioni di rischio in altre aree.

Per la casistica non espressamente trattata nel presente comma si rimanda alle indicazioni di ammissibilità e prescrizioni di cui agli artt. 11 e 12 della L.R. n. 41/2018.

#### **10. Fattibilità di infrastrutture lineari e a rete.**

- a. È consentita la realizzazione di nuove infrastrutture a sviluppo lineare e relative pertinenze in condizioni di pericolosità per alluvioni poco frequenti P2 con qualsiasi magnitudo idraulica a condizione che sia assicurato il non aggravio delle condizioni di rischio nelle altre aree, che non sia superato il rischio medio R2 e che siano previste misure preventive per regolare l'utilizzo in caso di eventi alluvionali;
- b. È consentita la realizzazione di nuove infrastrutture a sviluppo lineare e relative pertinenze in condizioni di pericolosità per alluvioni frequenti P3 con qualsiasi magnitudo idraulica a condizione che sia realizzata una delle opere di tipologia a), b) e c); per le condizioni di attuazione collegate alle opere di tipologia a), b) e c) si rimanda ai precedenti articoli del presente titolo;
- c. È consentito l'adeguamento e ampliamento di infrastrutture a sviluppo lineare esistenti e relative pertinenze in condizioni di pericolosità per alluvioni poco frequenti P2 e frequenti P3 con qualsiasi magnitudo idraulica a condizione che sia assicurato il non aggravio delle condizioni di rischio nelle altre aree, che non sia superato il rischio medio R2 e che siano previste misure preventive per regolare l'utilizzo in caso di eventi alluvionali;
- d. In aree di pericolosità per alluvioni poco frequenti P2 e frequenti P3 e con qualsiasi magnitudo idraulica sono consentite le piste ciclopedonali a condizione che sia assicurato il non aggravio delle condizioni di rischio nelle altre aree e che siano previste misure preventive per regolare l'utilizzo in caso di eventi alluvionali;
- e. In aree di pericolosità per alluvioni poco frequenti P2 e frequenti P3 e con qualsiasi magnitudo idraulica sono consentite le piste ciclopedonali a condizione che sia assicurato il non aggravio delle condizioni di

rischio nelle altre aree e che siano previste misure preventive per regolare l'utilizzo in caso di eventi alluvionali;

- f. In aree di pericolosità per alluvioni poco frequenti P2 e frequenti P3 e con qualsiasi magnitudo idraulica sono consentiti parcheggi di superficie a condizione che sia assicurato il non aggravio delle condizioni di rischio nelle altre aree, che non sia superato il rischio medio R2 e che siano previste misure preventive per regolare l'utilizzo in caso di eventi alluvionali;
- g. In aree di pericolosità per alluvioni poco frequenti P2 e frequenti P3 e con qualsiasi magnitudo idraulica sono consentite nuove infrastrutture di distribuzione a rete e relativi adeguamento e ampliamento a condizione che sia assicurato il non aggravio delle condizioni di rischio nelle altre aree;
- h. Per tutti i casi non espressamente trattati nel presente testo si rimanda a quanto prescritto all'art.13 della LR 41/2018.

**11. Interventi consentiti all'esterno del territorio urbanizzato in aree a pericolosità da alluvioni.** Sono consentiti gli interventi edilizi all'esterno del territorio urbanizzato alle condizioni degli interventi edilizi all'interno del territorio urbanizzato.

- a. Sono consentiti interventi di nuova costruzione in condizioni di pericolosità per alluvioni poco frequenti P2 con magnitudo idraulica severa e molto severa a condizione che sia realizzata una delle opere di tipologia a),b);
- b. E' consentita la realizzazione di nuove infrastrutture a sviluppo lineare e relative pertinenze in condizioni di pericolosità per alluvioni poco frequenti P2 con qualsiasi magnitudo idraulica a condizione che sia realizzata una delle opere idrauliche di tipologia a), b) e c);
- c. Sono consentiti nuovi edifici rurali in condizioni di pericolosità per alluvioni poco frequenti P2 e frequenti P3 con qualsiasi magnitudo idraulica a condizione che sia realizzata una delle opere di tipologia a),b) e c);
- d. Sono consentiti gli annessi agricoli in condizioni di pericolosità per alluvioni poco frequenti P2 e frequenti P3 con qualsiasi magnitudo idraulica a condizione che non costituiscano ostacolo al deflusso delle acque e non sottraggano volume di laminazione;
- e. Per tutti i casi non espressamente trattati nel presente testo si rimanda a quanto prescritto all'art.16 della LR 41/2018.

## **12. Tutela del reticolo idraulico.**

- a. Per l'intero reticolo idrografico, come definito ed individuato dalla L.R. n. 79/2012 e successive modifiche ed integrazioni, costituiscono ambito di assoluta protezione - oggetto di salvaguardia ai fini idraulici, naturalistici, ambientali e paesaggistici - l'alveo, le aree golenali, le sponde (o gli argini, ove presenti), nonché le aree comprese nelle due fasce di larghezza di ml 10 adiacenti al corso d'acqua, misurate a partire dal piede esterno dell'argine per i corsi d'acqua incanalati, e a partire dal ciglio di sponda per i corsi d'acqua non arginati (v. art 3 L.R. n. 41/2018).

All'interno dell'ambito di assoluta protezione sono consentiti esclusivamente interventi volti:

- al mantenimento e miglioramento della funzionalità idraulica, al fine di garantire il regolare deflusso delle acque incanalate;
- al miglioramento delle capacità autodepurative mediante interventi atti a conservare o ripristinare le caratteristiche di naturalità dell'alveo fluviale, degli ecosistemi e delle fasce verdi ripariali;
- al mantenimento e rafforzamento dei corridoi biotici dei sistemi connettivi e di tutti gli elementi costitutivi della rete ecologica fluviale basata sul reticolo idrografico superficiale;
- alla messa in sicurezza idraulica mediante specifiche opere di regimazione;
- alla produzione di energia mediante la realizzazione e/o adeguamento di impianti idroelettrici;

- alla fruizione pubblica mediante la realizzazione di infrastrutture a rete e puntuali a carattere sportivo e ricreativo;
- al mantenimento e conservazione del patrimonio edilizio esistente nel rispetto delle norme di cui al Regio Decreto n. 25.07.1904, n. 523, e successive modifiche e integrazioni.

All'interno dell'ambito di assoluta protezione si applicano pertanto le disposizioni di cui ai seguenti punti da 2 a 7, integrative della disciplina di tutela dettata dalle vigenti norme statali, e volte a garantire la tutela delle acque, a ridurre il rischio idrogeologico, a permettere l'accesso alle sponde e all'alveo dei corsi d'acqua per assicurare la funzionalità e l'efficace manutenzione delle opere idrauliche, a garantire una corretta distanza delle costruzioni dagli argini.

**b.** Non sono consentiti nuove costruzioni, nuovi manufatti di qualsiasi natura o trasformazioni morfologiche. Nel rispetto della normativa statale e regionale di riferimento e delle condizioni di cui al successivo punto 3, sono consentiti i seguenti interventi:

- I. interventi di natura idraulica, quali in particolare:
  - trasformazioni morfologiche degli alvei e delle golene;
  - impermeabilizzazione del fondo degli alvei;
  - rimodellazione della sezione dell'alveo;
  - nuove inalveazioni o rettificazioni dell'alveo.
- II. reti dei servizi essenziali e opere sovrapassanti o sottopassanti il corso d'acqua;
- III. opere finalizzate alla tutela del corso d'acqua e dei corpi idrici sottesi;
- IV. opere connesse alle concessioni rilasciate ai sensi del R.D. 11 dicembre 1933, n. 1775 (Approvazione del testo unico delle disposizioni di legge sulle acque e sugli impianti elettrici);
- V. interventi volti a garantire la fruibilità pubblica;
- VI. itinerari ciclopeditoni;
- VII. opere di adduzione e restituzione idrica;
- VIII. interventi di riqualificazione ambientale.

Gli interventi di cui alle lett. e) ed f), sono realizzati a condizione che siano adottate nei piani comunali di protezione civile misure per regolarne l'utilizzo in caso di eventi alluvionali.

**c.** Gli interventi di cui ai punti II, IV e V del precedente paragrafo sono consentiti previa autorizzazione della struttura regionale competente, che ne verifica la compatibilità idraulica nel rispetto delle seguenti condizioni:

- sia assicurato il miglioramento o la non alterazione del buon regime delle acque;
- l'intervento non interferisca con esigenze di regimazione idraulica, accessibilità e manutenzione del corso d'acqua e sia compatibile con la presenza di opere idrauliche;
- l'intervento non interferisca con la stabilità del fondo e delle sponde;
- non vi sia aggravio del rischio in altre aree derivante dalla realizzazione dell'intervento;
- non vi sia aggravio del rischio per le persone e per l'immobile oggetto dell'intervento.

**d.** Nel rispetto della normativa statale e regionale di riferimento e delle condizioni di cui al punto 3, sul patrimonio edilizio esistente - legittimamente realizzato sotto il profilo edilizio e con autorizzazione idraulica, oppure senza autorizzazione idraulica in quanto non richiesta dalla normativa vigente al momento della realizzazione dell'intervento - sono consentiti, qualora ammessi dal Piano Operativo, tutti gli interventi edilizi finalizzati esclusivamente alla conservazione e alla manutenzione dei manufatti, a condizione che siano realizzati interventi di difesa locale qualora si modificano le parti dell'involucro edilizio direttamente interessate dal fenomeno alluvionale relativo allo scenario per alluvioni poco frequenti (TR=200 anni).

Non sono comunque consentiti:

- i frazionamenti ed i mutamenti di destinazione d'uso comportanti la creazione di unità immobiliari con funzione residenziale o turistico-ricettiva o, comunque, adibite al pernottamento;
- interventi di ristrutturazione urbanistica, sostituzione edilizia, ristrutturazione edilizia ricostruttiva, nonché interventi comportanti le addizioni volumetriche.

Sono viceversa sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e gli interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche.

- e. Nel rispetto della normativa statale e regionale di riferimento nonché delle condizioni di cui al punto 3, sulle infrastrutture a sviluppo lineare esistenti e loro pertinenze, sui parcheggi pubblici e privati – legittimamente realizzati sotto il profilo edilizio e con autorizzazione idraulica, oppure senza autorizzazione idraulica in quanto non richiesta dalla normativa vigente al momento della realizzazione dell'intervento - sono consentiti interventi di adeguamento e ampliamento per la messa in sicurezza delle infrastrutture ai sensi della normativa tecnica di riferimento.
- f. Tutti i corsi d'acqua presenti sul territorio comunale facenti parte del reticolo idrografico regionale, in quanto pubblici, restano comunque assoggettati alle tutele idrauliche di cui al R.D. n. 523/1904.
- g. Allo scopo di salvaguardare il sistema idrogeologico e l'equilibrio ecologico ambientale, qualunque intervento che provochi variazioni morfologiche del suolo diverse dalle tradizionali lavorazioni agricole, comportanti sostanziali movimenti di terra, rialzamenti o variazioni di quota e/o modifiche della rete dei fossi o canali esistenti, è sottoposto ad autorizzazione rilasciata dall'autorità idraulica competente.
- h. In tutto il territorio comunale sono di norma vietati gli interventi di tombatura dei corsi d'acqua (ex Del. C.R. n. 155/1997 e successiva L.R. n. 41/2018). Tutti gli interventi sui corsi d'acqua dovranno essere realizzati in sintonia con i precetti e prescrizioni di cui alla Del. C.R. n. 155 del 20.05.1997 "Direttive sui criterio progettuali per l'attuazione egli interventi in materia di difesa idrogeologica".

## TITOLO VIII - SALVAGUARDIE E DISPOSIZIONI FINALI

### Art. 56 – Norme di salvaguardia e disposizioni finali

1. Ai sensi dell'art. 103 della L.R. 65/2014, fino all'efficacia del Piano Operativo e comunque non oltre tre anni dal relativo provvedimento di adozione, l'Amministrazione Comunale sospende ogni determinazione sulle domande di permesso di costruire in contrasto con il presente Piano Operativo. Non sono altresì ammessi interventi soggetti a SCIA che risultino in contrasto con le norme e le previsioni del presente Piano Operativo.
  - Sono **comunque** fatti i salvi i piani attuativi convenzionati alla data di adozione del PO, per il periodo di validità del Piano Attuativo e della relativa convenzione. Si richiama nello specifico il Piano Attuativo "I Frati", approvato e convenzionato in data 5/04/2011 con efficacia pari ad anni otto dal momento della stipula (oltre proroghe ope legis), **quello dell'"Hotel Radda", approvato e convenzionato, successivamente oggetto di D.C.C. n. 42 del 16/09/2021 ed il Piano Attuativo della lottizzazione artigianale "La Villa", approvato e convenzionato in data 15/02/2011, con efficacia di anni 10 dal momento della stipula (oltre proroghe ope legis).**<sup>233</sup>
2. Sono fatti salvi i permessi di costruire già rilasciati alla data di adozione del Piano Operativo, **e per i quali sia già stato dato formale inizio dei lavori a tale data**<sup>234</sup>, così come le variazioni **non**<sup>235</sup> essenziali ai permessi di costruire relativi ad edifici in corso di costruzione ~~per cui sia stato dato formale inizio dei lavori alla data di adozione del Piano Operativo~~<sup>236</sup> e, nel caso di opere pubbliche, le varianti migliorative cioè per modifiche finalizzate al miglioramento dell'opera ed alla sua funzionalità.
3. Sono sempre ammessi, purché nel rispetto delle norme per l'integrità delle risorse e la difesa dal rischio:
  - gli interventi di pubblica utilità o di pubblico interesse proposti da Enti pubblici istituzionalmente competenti, purché ne venga assicurato il corretto inserimento paesaggistico ed ambientale;
  - gli interventi di bonifica e riqualificazione relativi ad aree in condizioni di degrado fisico ed ambientale;
  - gli interventi di manutenzione della rete dei corsi d'acqua atti a ridurre il rischio idraulico e gli interventi di prevenzione e soccorso in caso di emergenza per eventi naturali eccezionali;
  - gli interventi di adeguamento, miglioramento e rettifica delle infrastrutture viarie che non comportino modifiche sostanziali dei tracciati e non diano luogo ad alterazioni ambientali e paesaggistiche.
4. Valgono inoltre le salvaguardie di cui all'art. 60 del PSI, di seguito integralmente richiamate:
  - *A far data dalla pubblicazione dell'avviso di adozione del presente P.S.I. e fino all'approvazione o all'adeguamento, da parte dei Comuni associati, dei rispettivi P.O. in conformità al presente P.S.I. e comunque per un periodo non superiore a tre anni dalla pubblicazione dell'avviso di approvazione del P.S.I. le Direttive di cui ai Titolo II e III della presente Disciplina, unitamente alle prescrizioni d'uso contenute al Titolo IV e alle prescrizioni dettate dal P.I.T. prevalgono sulle eventuali disposizioni difformi contenute nei vigenti strumenti di pianificazione urbanistica (generale e attuativa) e/o in altri atti di governo del territorio adottati o approvati dall'Amministrazione comunale, nessuno escluso e costituiscono disciplina di riferimento per il rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche e per gli atti abilitativi di natura edilizia.*
  - *Nel periodo di cui al precedente comma, non sono comunque ammessi:*

<sup>233</sup> Oss.31 Prot. 2338 del 5/4/24 Ufficio Tecnico Comunale

<sup>234</sup> Oss.31 Prot. 2338 del 5/4/24 Ufficio Tecnico Comunale

<sup>235</sup> Oss.31 Prot. 2338 del 5/4/24 Ufficio Tecnico Comunale

<sup>236</sup> Oss.31 Prot. 2338 del 5/4/24 Ufficio Tecnico Comunale

- a. *interventi eccedenti la ristrutturazione edilizia e significative alterazioni della morfologia dei luoghi, all'interno delle aree di pertinenza dei nuclei storici, come individuati nell'elaborato STA\_6 -- Individuazione del territorio urbanizzato e del territorio rurale – Scala 1:25.000 e 1:10.000;*
  - b. *interventi di nuova edificazione in corrispondenza delle direttrici di connettività da ricostituire e delle aree con ruolo alto e molto alto nella visibilità indicate nell'elaborato STR\_sce - Scenario strategico dello sviluppo sostenibile – Scala 1:25.000.*
- *Sono fatti salvi e dunque consentiti:*
- a. *gli interventi, non in contrasto con il P.S.I. relativi alle previsioni non decadute dei R.U. vigenti;*
  - b. *gli interventi previsti da piani attuativi e da altri strumenti attuativi convenzionati vigenti;*
  - c. *gli interventi previsti dai P.A.P.M.A.A.*