

CIVITELLA IN VAL DI CHIANA

Elaborati di progetto del Piano Operativo

Piano Operativo **SCHEDE LEOPOLDINE**

Allegato alla Parte quarta delle NTA



Settembre 2023

Elaborato modificato a seguito della conferenza paesaggistica (art. 21 del PIT/PPR)



Progettazione e comunicazione
www.socialdesign.eu

COMUNE DI CIVITELLA IN VAL DI CHIANA

Sindaco
Andrea Tavarnesi

Responsabile del procedimento
Luca Niccolai

Garante dell'informazione e della partecipazione
Andrea Bernardini

Piano Operativo

SCHEDE NORMA

Allegato alla Parte quarta delle NTA

SocialDesign_Civitella
Progetto e coordinamento

Goffredo Serrini (responsabile)
Claudio Zagaglia
e
Laura Tavanti

con
Desirè Gambini
Sara Guarino
Patrizia Sodi

Studi e indagini di supporto

Annalisa Pirrello, con Lucia Ninno
VAS

Carlo Schiatti, con Silvia Cecconi
Ingegneria idraulica

Matteo Bertoneri
Acustica ambientale

Giovanni Capacci, Fausto Capacci
Geologia



Via dei Conti 6, 50123 Firenze
Tel. 055.284795
architettura@socialdesign.eu
www.socialdesign.eu

Tavola Usi&Modi - Quadrante	Scheda	Toponimo	Tipologia
2	CV03	Il Boldrino	A1
2	CV04	Podere Casabianca	A1
2	28	Podere Montoto II	B
2	CV05	Podere Montoto I	A1
2	CV06	Podere Poggiolo	A1
2	246	Podere Poggiolo	B
6	CV02	Podere Casella	A1
14	CV01	Podere Palazzina	A1
19-20	250	Il Saracino	B
34	CV08	Dorna	A1
34	CV09	Podere Fontanelle	A2
34	CV17	Bellavista	A1
34	CV07	La Preteta	A1
35	200	Villa del Bosco	B
35	CV12	Poggio Cuculo	A1
36	CV13	Casa Rurale Pieve al Toppo	A1
43	CV14	Podere Casanuova	A2
45	CV15	Podere Isolabella	A1
45	306	Podere Sterpaglia	B
50	CV11	Podere Della Vecchia	A1



Riferimento schede comunali (Piano Strutturale): I250

Comune
CIVITELLA IN VAL DI CHIANA

Indirizzo
Via della Centrale 27

DATI DIMENSIONALI

Superficie coperta: 240

Superficie scoperta: 1098

Catasto Leopoldino

Scala 1:2.000



PROPRIETÀ

Privato

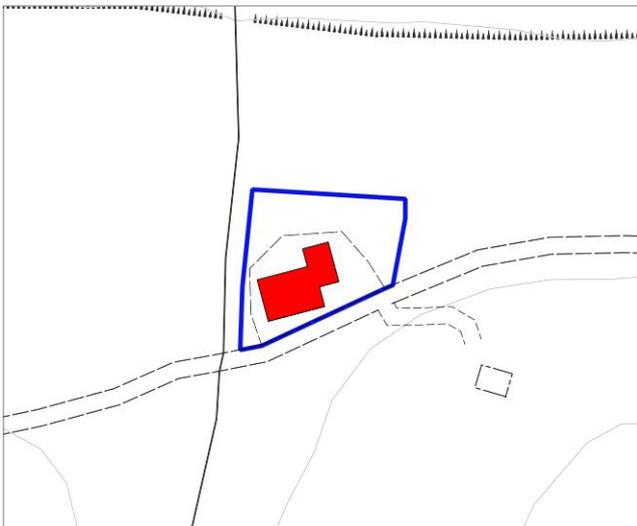
DATI CATASTALI

Foglio: 1

Particella: 99, 101

CTR

Scala 1:2.000



Ortofoto

Scala 1:2.000



STATO DEI LUOGHI

Riconoscibilità del disegno originario:

Edificio principale: art. 9 comma 2 lett. a) delle NTA PdP

Stato di conservazione dell'edificio:

Rilevato in data 14/10/08

DESTINAZIONE D'USO

Destinazione attuale dell'edificio:

Edificio principale: agricola

Destinazione di Piano:

Sistema ambientale V
Ambito V2.1 - Aree collinari terrazzate
V4 – Connessioni fluviali

VINCOLI

Monumentale – D.Lgs 42/2004:

Non presenti

Ambientali-paesaggistici:

D.Lgs 42/2004, art. 142
comma 1 lett c) f) m):
Fiumi torrenti e corsi d'acqua;
Parchi e riserve regionali;
Zone di interesse archeologico

Pericolosità da alluvione (PGRA):

P3 - Elevata

ELEMENTI PAESAGGISTICI

Ambito di riferimento:

Scheda d'Ambito 15 "Piana di Arezzo e Val di Chiana"

Invariante II: Nodo degli agroecosistemi

Invariante IV: Morfotipo del mosaico culturale e boscato

Pertinenza:

Non sono da rilevare elementi da tutelare

INTERVENTI AMMESSI

Per l'edificio principale riconducibile all'art.9 comma 2 lett.a): Art 9 comma 8 lett. a), b), c), d), e), f)

Per le aree di pertinenza di cui all'art.9 comma 2 lett.c): Art 9 comma 8 lett. a), b), c), d), e), f), g), h)

NOTE

L'aspetto originario del complesso è il risultato di addizioni di più volumi ad un edificio. Il fronte principale è caratterizzato dalla torre colombaia sul cui asse sono poste le tre aperture ad arco del portico, della loggia e della finestra della torre stessa.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA





Riferimento schede comunali (Piano Strutturale): I251

Comune

CIVITELLA IN VAL DI CHIANA

Indirizzo

Via della Centrale 46

DATI DIMENSIONALI

Superficie coperta:

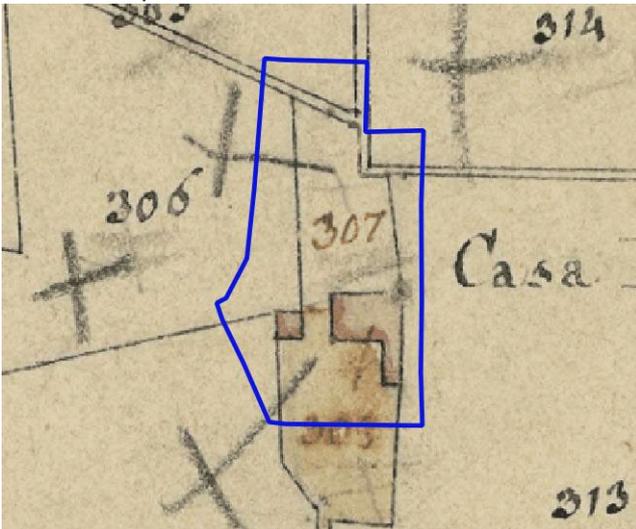
591

Superficie scoperta:

3534

Catasto Leopoldino

Scala 1:2.000



PROPRIETÀ

Privato

DATI CATASTALI

Foglio:

1

Particella:

98

CTR

Scala 1:2.000



Ortofoto

Scala 1:2.000



STATO DEI LUOGHI

Riconoscibilità del disegno originario:

Edificio principale: art. 9 comma 2 lett. a) delle NTA PdP
Annesso: art. 9 comma 2 lett. b) delle NTA PdP

Stato di conservazione dell'edificio:

Rilevato in data 14/10/08

DESTINAZIONE D'USO

Destinazione attuale dell'edificio:

Edificio principale: residenza
Annesso: residenza

Destinazione di Piano:

Sistema ambientale V
Ambito V1.2 – Riserva di biodiversità dei pianalti dell'Arno

VINCOLI

Monumentale – D.Lgs 42/2004:

Non presenti

Ambientali-paesaggistici:

D.Lgs 42/2004, art. 142
comma 1 lett b) f):
*Territori contermini ai laghi;
Parchi e riserve regionali;*

Pericolosità da alluvione (PGRA):

Non presente

ELEMENTI PAESAGGISTICI

Ambito di riferimento:

Scheda d'Ambito 15 "Piana di Arezzo e Val di Chiana"
Invariante II: Matrice agroecosistemica collinare
Invariante IV: Morfotipo del mosaico culturale e boscato

Pertinenza:

Non sono da rilevare elementi da tutelare

INTERVENTI AMMESSI

Per l'edificio principale riconducibile all'art.9 comma 2 lett.a): Art 9 comma 8 lett. a), b), c), d), e), f)
Per l'annesso riconducibili all'art.9 comma 2 lett.b): Art 9 comma 8 lett. a), b), c), d), e), f), g)
Per le aree di pertinenza di cui all'art.9 comma 2 lett.c): Art 9 comma 8 lett. a), b), c), d), e), f), g), h)

NOTE

L'edificio ha subito una ristrutturazione parziale che ha rispettato le caratteristiche originarie. La porzione di fabbricato disposta a sud è sicuramente successiva all'impianto originario.



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA





Riferimento schede comunali (Piano Strutturale): 1252

Comune

CIVITELLA IN VAL DI CHIANA

Indirizzo

Via della Centrale 52

DATI DIMENSIONALI

Superficie coperta: 579

Superficie scoperta: 6128

Catasto Leopoldino

Scala 1:2.000



PROPRIETÀ

Privato

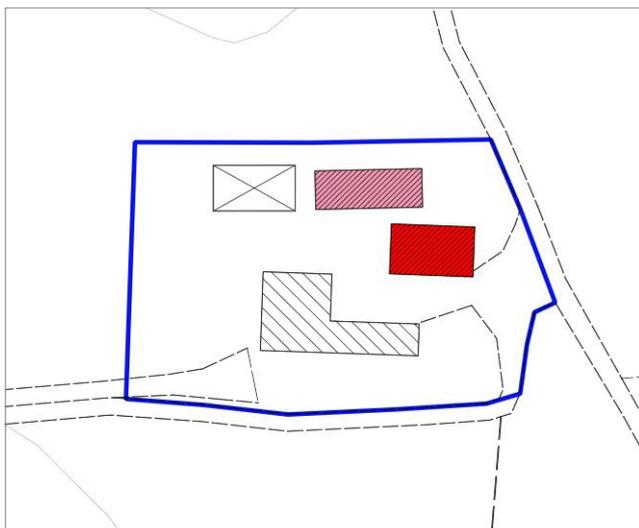
DATI CATASTALI

Foglio: 1

Particella: 48,49

CTR

Scala 1:2.000



Ortofoto

Scala 1:2.000



STATO DEI LUOGHI

Riconoscibilità del disegno originario:

Edificio principale: art. 9 comma 2 lett. a) delle NTA PdP
Annesso: art. 9 comma 2 lett. b) delle NTA PdP

Stato di conservazione dell'edificio:

Rilevato in data 14/10/08

DESTINAZIONE D'USO

Destinazione attuale dell'edificio:

Edificio principale: agricola
Annesso: agricola

Destinazione di Piano:

Sistema ambientale V
Ambito V1.2 – Riserva di biodiversità dei pianalti dell'Arno

VINCOLI

Monumentale – D.Lgs 42/2004:

Non presenti

Ambientali-paesaggistici:

D.Lgs 42/2004, art. 142
comma 1 lett b) f):
*Territori contermini ai laghi;
Parchi e riserve regionali;*

Pericolosità da alluvione (PGRA):

Non presente

ELEMENTI PAESAGGISTICI

Ambito di riferimento:

Scheda d'Ambito 15 "Piana di Arezzo e Val di Chiana"
Invariante II: Matrice agroecosistemica collinare
Invariante IV: Morfotipo del mosaico culturale e boscato

Pertinenza:

Non sono da rilevare elementi da tutelare

INTERVENTI AMMESSI

Per l'edificio principale riconducibile all'art.9 comma 2 lett.a): Art 9 comma 8 lett. a), b), c), d), e), f)
Per l'annesso riconducibili all'art.9 comma 2 lett.b): Art 9 comma 8 lett. a), b), c), d), e), f), g)
Per le aree di pertinenza di cui all'art.9 comma 2 lett.c): Art 9 comma 8 lett. a), b), c), d), e), f), g), h)

Negli estratti sono indicati in grigio gli edifici non schedati, presenti all'interno dell'area di pertinenza per la cui disciplina si rimanda alle NTA del Piano Operativo.

NOTE

Gli edifici nel complesso non hanno subito grosse modifiche, tranne l'aggiunta di alcuni volumi incongrui e la grande apertura delle stalle che ha parzialmente compromesso la facciata occidentale dell'edificio principale.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA





Riferimento schede comunali (Piano Strutturale): I253

Comune

CIVITELLA IN VAL DI CHIANA

Indirizzo

Via della Centrale 33

DATI DIMENSIONALI

Superficie coperta:

340

Superficie scoperta:

1522

Catasto Leopoldino

Scala 1:2.000



PROPRIETÀ

Privato

DATI CATASTALI

Foglio:

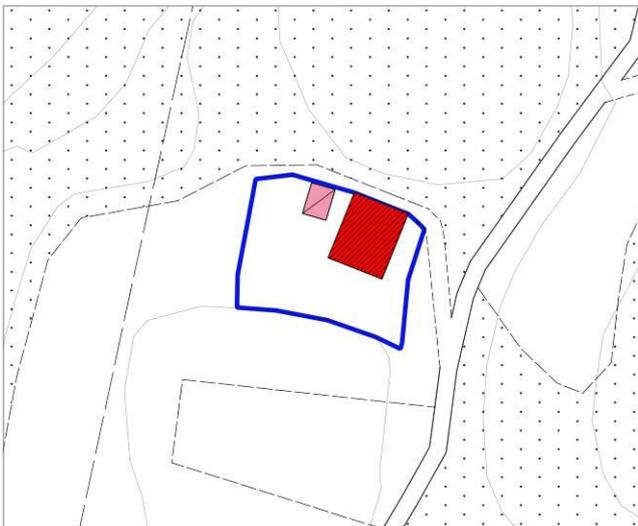
2

Particella:

191,192,193,149

CTR

Scala 1:2.000



Ortofoto

Scala 1:2.000



STATO DEI LUOGHI

Riconoscibilità del disegno originario:

Edificio principale: art. 9 comma 2 lett. a) delle NTA PdP
Annesso: art. 9 comma 2 lett. b) delle NTA PdP

Stato di conservazione dell'edificio:

Rilevato in data 14/10/08

DESTINAZIONE D'USO

Destinazione attuale dell'edificio:

Edificio principale: residenza
Annesso: residenza

Destinazione di Piano:

Sistema ambientale V
Ambito V1.2 – Riserva di biodiversità
dei pianalti dell'Arno

VINCOLI

Monumentale – D.Lgs 42/2004:

Non presenti

Ambientali-paesaggistici:

D.Lgs 42/2004, art. 142
comma 1 lett c) f):
Fiumi torrenti e corsi d'acqua;
Parchi e riserve regionali;

Pericolosità da alluvione (PGRA):

Non presente

ELEMENTI PAESAGGISTICI

Ambito di riferimento:

Scheda d'Ambito 15 "Piana di Arezzo e Val di Chiana"
Invariante II: Nodo degli agroecosistemi
Invariante IV: Morfotipo del mosaico collinare e boscato

Pertinenza:

Elementi da tutelare: giardino

INTERVENTI AMMESSI

Per l'edificio principale riconducibile all'art.9 comma 2 lett.a): Art 9 comma 8 lett. a), b), c), d), e), f)
Per l'annesso riconducibile all'art.9 comma 2 lett.b): Art 9 comma 8 lett. a), b), c), d), e), f), g)
Per le aree di pertinenza di cui all'art.9 comma 2 lett.c): Art 9 comma 8 lett. a), b), c), d), e), f), g), h)

NOTE

Il fronte principale, originariamente simmetrico è stato alterato dal tamponamento dell'arco a piano terra e dall'aggiunta di un portico che copre gran parte del prospetto. Si tratta comunque di interventi non recenti.



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA





Riferimento schede comunali (Piano Strutturale): **1254**

Comune
CIVITELLA IN VAL DI CHIANA

Indirizzo
Via della Centrale 15

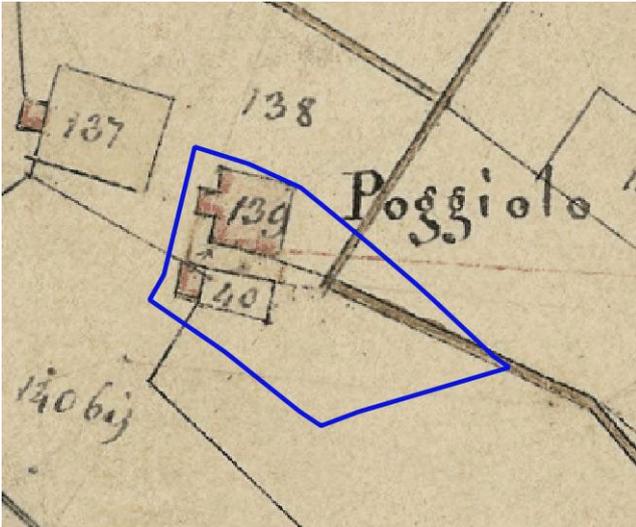
DATI DIMENSIONALI

Superficie coperta:

Superficie scoperta:

Catasto Leopoldino

Scala 1:2.000



PROPRIETÀ

Azienda agricola

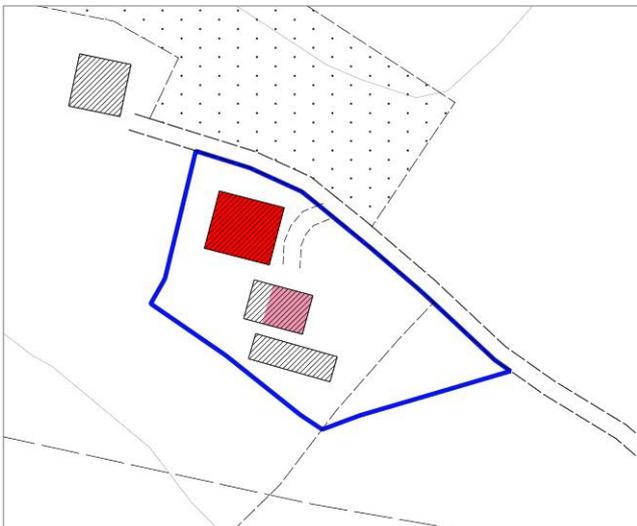
DATI CATASTALI

Foglio:

Particella:

CTR

Scala 1:2.000



Ortofoto

Scala 1:2.000



STATO DEI LUOGHI

Riconoscibilità del disegno originario:

Edificio principale: art. 9 comma 2 lett. a) delle NTA PdP
Annesso: art. 9 comma 2 lett. b) delle NTA PdP

Stato di conservazione dell'edificio:

Rilevato in data 18/02/23

DESTINAZIONE D'USO

Destinazione attuale dell'edificio:

Edificio principale: agricola
Annesso: agricola

Destinazione di Piano:

Sistema ambientale V
Ambito V2.6 – Aree con centri turistico -
ricettivi

VINCOLI

Monumentale – D.Lgs 42/2004:

Non presenti

Ambientali-paesaggistici:

Non presenti

Pericolosità da alluvione (PGRA):

Non presente

ELEMENTI PAESAGGISTICI

Ambito di riferimento:

Scheda d'Ambito 15 "Piana di Arezzo e Val di Chiana"
Invariante II: Nodo degli agroecosistemi
Invariante IV: Morfotipo del mosaico culturale e boscato

Pertinenza:

Non sono da rilevare elementi da
tutelare

INTERVENTI AMMESSI

Per l'edificio principale riconducibile all'art.9 comma 2 lett.a): Art 9 comma 8 lett. a), b), c), d), e), f)
Per l'annesso riconducibili all'art.9 comma 2 lett.b): Art 9 comma 8 lett. a), b), c), d), e), f), g)
Per le aree di pertinenza di cui all'art.9 comma 2 lett.c): Art 9 comma 8 lett. a), b), c), d), e), f), g), h)

Negli estratti sono indicati in grigio gli edifici non schedati, presenti all'interno dell'area di pertinenza per la cui disciplina si rimanda alle NTA del Piano Operativo.

NOTE

Edificio che presenta diversi caratteri tipici della seconda metà del sec. XVIII. Il prospetto principale risulta ancora ben leggibile anche se sono stati tamponati alcuni archi in epoca non recente.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA





Riferimento schede comunali (Piano Strutturale): 1264

Comune
CIVITELLA IN VAL DI CHIANA

Indirizzo
Via della Centrale 33

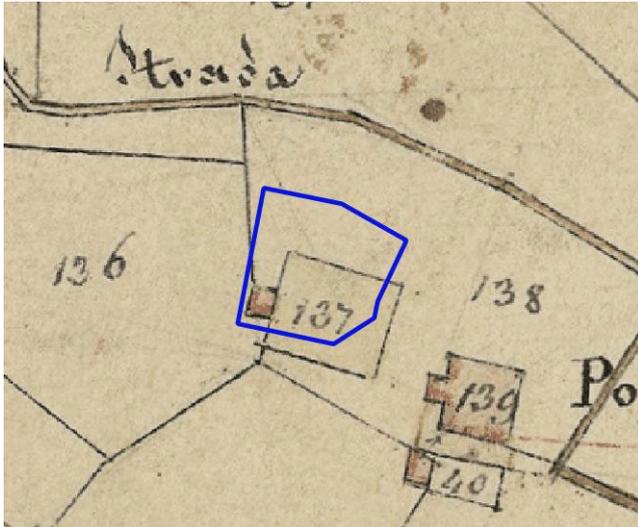
DATI DIMENSIONALI

Superficie coperta: 195

Superficie scoperta: 1059

Catasto Leopoldino

Scala 1:2.000



PROPRIETÀ

Privato

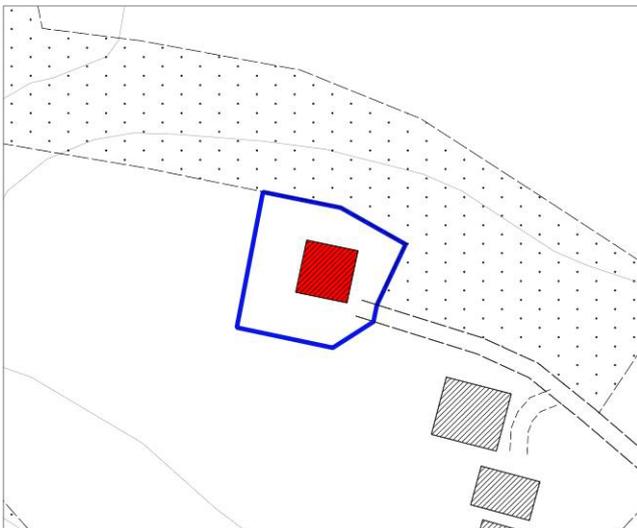
DATI CATASTALI

Foglio: 2

Particella: 21

CTR

Scala 1:2.000



Ortofoto

Scala 1:2.000



STATO DEI LUOGHI

Riconoscibilità del disegno originario:

Edificio principale: art. 9 comma 2 lett. a) delle NTA PdP

Stato di conservazione dell'edificio:

Rilevato in data 14/10/08

DESTINAZIONE D'USO

Destinazione attuale dell'edificio:

Edificio principale: residenza

Destinazione di Piano:

Sistema ambientale V
Ambito V2.6 – Riserva di biodiversità
dei pianalti dell'Arno

VINCOLI

Monumentale – D.Lgs 42/2004:

Non presenti

Ambientali-paesaggistici:

Non presenti

Pericolosità da alluvione (PGRA):

Non presente

ELEMENTI PAESAGGISTICI

Ambito di riferimento:

Scheda d'Ambito 15 "Piana di Arezzo e Val di Chiana"
Invariante II: Nodo degli agroecosistemi
Invariante IV: Morfotipo del mosaico collinare e boscato

Pertinenza:

Non sono da rilevare elementi da tutelare

INTERVENTI AMMESSI

Per l'edificio principale riconducibile all'art.9 comma 2 lett.a): Art 9 comma 8 lett. a), b), c), d), e), f)
Per le aree di pertinenza di cui all'art.9 comma 2 lett.c): Art 9 comma 8 lett. a), b), c), d), e), f), g), h)

NOTE

L'edificio ha mantenuto inalterate le sue caratteristiche originarie, unica alterazione da segnalare ma non recente, è l'inserimento del portico con terrazza sovrastante nel fronte est.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA





Riferimento schede comunali (Piano Strutturale): 1249

Comune
CIVITELLA IN VAL DI CHIANA

Indirizzo
Via del Palazzone 6/8

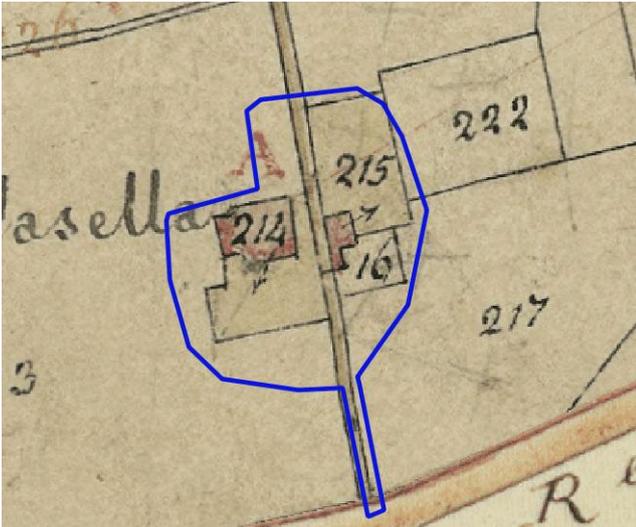
DATI DIMENSIONALI

Superficie coperta: 595

Superficie scoperta: 3520

Catasto Leopoldino

Scala 1:2.000



PROPRIETÀ

Privato

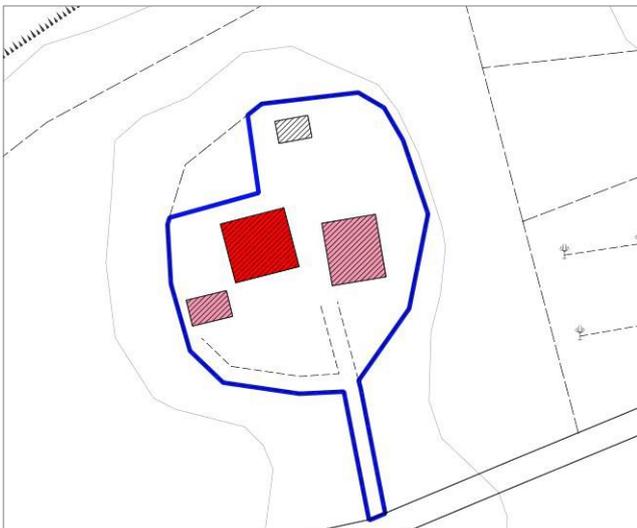
DATI CATASTALI

Foglio: 3

Particella: 83

CTR

Scala 1:2.000



Ortofoto

Scala 1:2.000



STATO DEI LUOGHI

Riconoscibilità del disegno originario:

Edificio principale: art. 9 comma 2 lett. a) delle NTA PdP
Annessi: art. 9 comma 2 lett. b) delle NTA PdP

Stato di conservazione dell'edificio:

Rilevato in data 14/10/08

DESTINAZIONE D'USO

Destinazione attuale dell'edificio:

Edificio principale: residenza
Annessi: residenza

Destinazione di Piano:

Sistema ambientale V
Ambito V2.1 - Aree collinari terrazzate

VINCOLI

Monumentale – D.Lgs 42/2004:

Non presenti

Ambientali-paesaggistici:

Non presenti

Pericolosità da alluvione (PGRA):

Non presente

ELEMENTI PAESAGGISTICI

Ambito di riferimento:

Scheda d'Ambito 15 "Piana di Arezzo e Val di Chiana"
Invariante II: Matrice agroecosistemica collinare
Invariante IV: Morfotipo del mosaico collinare a oliveto e vigneto prevalenti

Pertinenza:

Elementi da tutelare: giardino

INTERVENTI AMMESSI

Per l'edificio principale riconducibile all'art.9 comma 2 lett.a): Art 9 comma 8 lett. a), b), c), d), e), f)
Per gli annessi riconducibili all'art.9 comma 2 lett.b): Art 9 comma 8 lett. a), b), c), d), e), f), g)
Per le aree di pertinenza di cui all'art.9 comma 2 lett.c): Art 9 comma 8 lett. a), b), c), d), e), f), g), h)

Negli estratti sono indicati in grigio gli edifici non schedati, presenti all'interno dell'area di pertinenza per la cui disciplina si rimanda alle NTA del Piano Operativo.

NOTE

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA





Riferimento schede comunali (Piano Strutturale): **H227**

Comune

CIVITELLA IN VAL DI CHIANA

Indirizzo

Via di San Martino 81

DATI DIMENSIONALI

Superficie coperta:

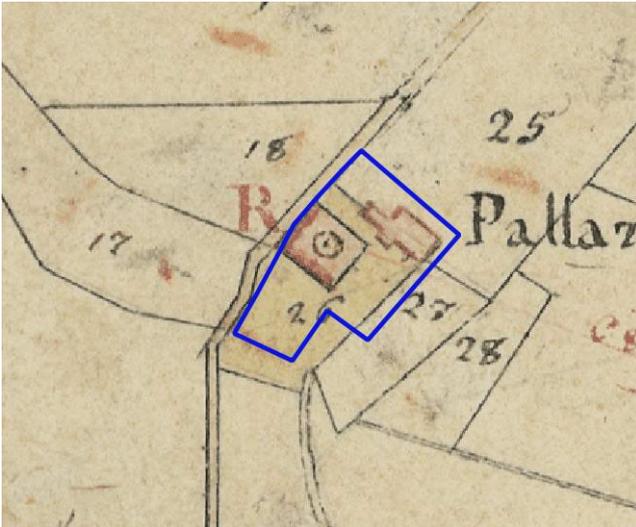
258

Superficie scoperta:

1731

Catasto Leopoldino

Scala 1:2.000



PROPRIETÀ

Azienda Agricola

DATI CATASTALI

Foglio:

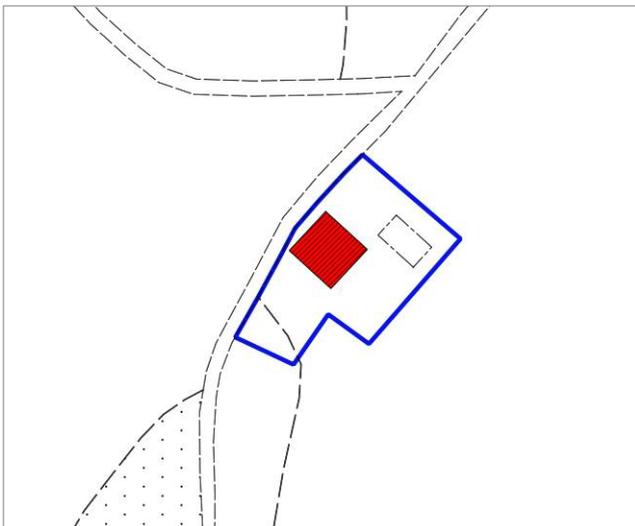
15

Particella:

37

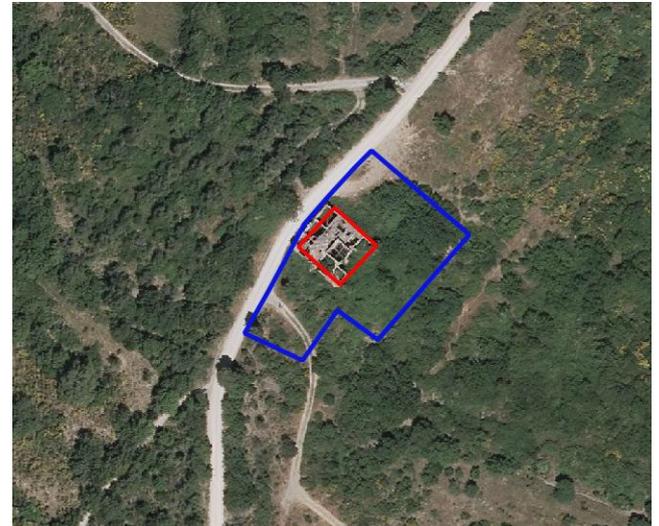
CTR

Scala 1:2.000



Ortofoto

Scala 1:2.000



STATO DEI LUOGHI

Riconoscibilità del disegno originario:

Edificio principale: art. 9 comma 2 lett. a) delle NTA PdP

Stato di conservazione dell'edificio:

Rilevato in data 14/10/08

DESTINAZIONE D'USO

Destinazione attuale dell'edificio:

Edificio principale: disuso

Destinazione di Piano:

Sistema ambientale V
Ambito V2.6 - Aree con centri turistico -
ricettivi

VINCOLI

Monumentale – D.Lgs 42/2004:

Non presenti

Ambientali-paesaggistici:

Non presenti

Pericolosità da alluvione (PGRA):

Non presente

ELEMENTI PAESAGGISTICI

Ambito di riferimento:

Scheda d'Ambito 15 "Piana di Arezzo e Val di Chiana"

Invariante II: Nodo degli agroecosistemi

Invariante IV: Morfotipo del mosaico colturale e particellare
complesso di assetto tradizionale di collina e di montagna

Pertinenza:

Non sono da rilevare elementi da
tutelare

INTERVENTI AMMESSI

Per l'edificio principale riconducibile all'art.9 comma 2 lett.a): Art 9 comma 8 lett. a), b), c), d), e), f)
Per le aree di pertinenza di cui all'art.9 comma 2 lett.c): Art 9 comma 8 lett. a), b), c), d), e), f), g), h)

NOTE

L'edificio, posto in un contesto ambientale di particolare pregio, risulta essere in pessimo stato di conservazione. L'annesso, del tutto ricoperto da vegetazione spontanea è solo parzialmente visibile. La torre colombaia, in gravi condizioni statiche, è posta centralmente alla copertura ed è caratterizzata da due aperture ad arco policentrico.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA





Riferimento schede comunali (Piano Strutturale): M308

Comune

CIVITELLA IN VAL DI CHIANA

Indirizzo

Via della Cannete 14

DATI DIMENSIONALI

Superficie coperta:

308

Superficie scoperta:

5054

Catasto Leopoldino

Scala 1:2.000



PROPRIETÀ

Privato

DATI CATASTALI

Foglio:

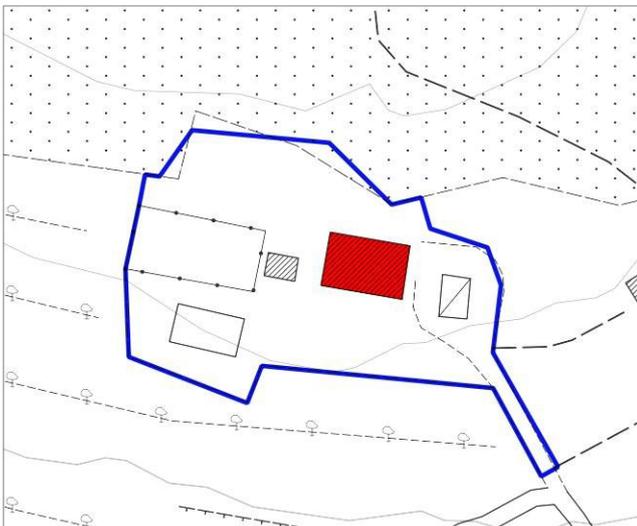
28

Particella:

156,446

CTR

Scala 1:2.000



Ortofoto

Scala 1:2.000



STATO DEI LUOGHI

Riconoscibilità del disegno originario:

Edificio principale: art. 9 comma 2 lett. a) delle NTA PdP

Stato di conservazione dell'edificio:

Rilevato in data 14/10/08

DESTINAZIONE D'USO

Destinazione attuale dell'edificio:

Edificio principale: residenza

Destinazione di Piano:

Sistema ambientale V
Ambito V2.1 – Aree collinari terrazzate

VINCOLI

Monumentale – D.Lgs 42/2004:

Beni architettonici tutelati ai
sensi della parte II

Edificio rurale XVIII sec.

Ambientali-paesaggistici:

Non presenti

Pericolosità da alluvione (PGRA):

Non presente

ELEMENTI PAESAGGISTICI

Ambito di riferimento:

Scheda d'Ambito 15 "Piana di Arezzo e Val di Chiana"

Invariante II: Matrice agroecosistemica di pianura urbanizzata

Invariante IV: Morfotipo dell'olivicoltura

Pertinenza:

Elementi da tutelare: giardino

INTERVENTI AMMESSI

Per l'edificio principale riconducibile all'art.9 comma 2 lett.a): Art 9 comma 8 lett. a), b), c), d), e), f)

Per le aree di pertinenza di cui all'art.9 comma 2 lett.c): Art 9 comma 8 lett. a), b), c), d), e), f), g), h)

Negli estratti sono indicati in grigio gli edifici non schedati, presenti all'interno dell'area di pertinenza per la cui disciplina si rimanda alle NTA del Piano Operativo.

NOTE

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA





Riferimento schede comunali (Piano Strutturale):
A001a/b/d

Comune
CIVITELLA IN VAL DI CHIANA

Indirizzo
Via Provinciale Di Civitella

DATI DIMENSIONALI

Superficie coperta: 1.532

Superficie scoperta: 21.235

Catasto Leopoldino

Scala 1:3.000



PROPRIETÀ

Azienda Agricola

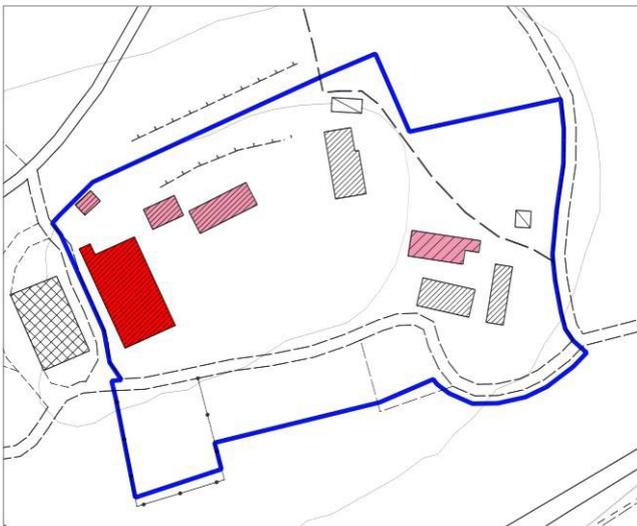
DATI CATASTALI

Foglio: 47

Particella: 416,417,53,54,55,56,58,61,62

CTR

Scala 1:3.000



Ortofoto

Scala 1:3.000



STATO DEI LUOGHI

Riconoscibilità del disegno originario:

Edificio principale: art. 9 comma 2 lett. a) delle NTA PdP
Annessi: art. 9 comma 2 lett. b) delle NTA PdP

Stato di conservazione dell'edificio:

Rilevato in data 14/10/08

DESTINAZIONE D'USO

Destinazione attuale dell'edificio:

Edificio principale: disuso
Annessi: disuso

Destinazione di Piano:

Sistema ambientale V
Ambito V2.6 - Aree con centri turistici -
ricettivi

VINCOLI

Monumentale – D.Lgs 42/2004:

Beni architettonici tutelati ai
sensi della parte II

Castello Fattoria di Dorna

Ambientali-paesaggistici:

Non presenti

Pericolosità da alluvione (PGRA):

Non presente

ELEMENTI PAESAGGISTICI

Ambito di riferimento:

Scheda d'Ambito 15 "Piana di Arezzo e Val di Chiana"

Invariante II: Nodo degli agroecosistemi

Invariante IV: Morfotipo dell'olivicoltura

Pertinenza:

Non sono da rilevare elementi da
tutelare

INTERVENTI AMMESSI

Per l'edificio principale riconducibile all'art.9 comma 2 lett.a): Art 9 comma 8 lett. a), b), c), d), e), f)

Per gli annessi riconducibili all'art.9 comma 2 lett.b): Art 9 comma 8 lett. a), b), c), d), e), f), g)

Per le aree di pertinenza di cui all'art.9 comma 2 lett.c): Art 9 comma 8 lett. a), b), c), d), e), f), g), h)

Negli estratti sono indicati in grigio gli edifici non schedati, presenti all'interno dell'area di pertinenza per la cui disciplina si rimanda alle NTA del Piano Operativo.

NOTE

Complesso edilizio di rilevanza architettonica e tipologica, in particolare la porzione posta a sud costituente il nucleo originario e composta da elementi quali la torre ricordata nei documenti storici fin dal 1198.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA





Riferimento schede comunali (Piano Strutturale): A003

Comune
CIVITELLA IN VAL DI CHIANA

Indirizzo
Via della Palazzina 46

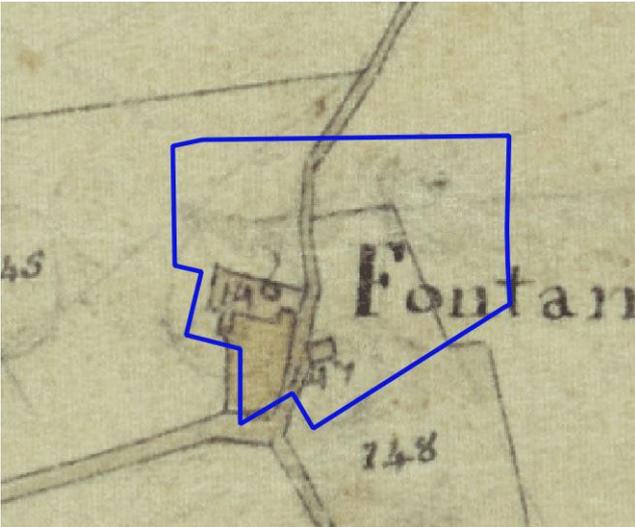
DATI DIMENSIONALI

Superficie coperta: 394

Superficie scoperta: 4927

Catasto Leopoldino

Scala 1:2.000



PROPRIETÀ

Azienda Agricola

DATI CATASTALI

Foglio: 46

Particella: 13

CTR

Scala 1:2.000



Ortofoto

Scala 1:2.000



STATO DEI LUOGHI

Riconoscibilità del disegno originario:

Edificio principale: art. 9 comma 2 lett. a) delle NTA PdP
Annesso: art. 9 comma 2 lett. b) delle NTA PdP

Stato di conservazione dell'edificio:

Rilevato in data 14/10/08

DESTINAZIONE D'USO

Destinazione attuale dell'edificio:

Edificio principale: disuso
Annesso: disuso

Destinazione di Piano:

Sistema ambientale V
Ambito V2.4 - Aree di pianura ondulata

VINCOLI

Monumentale – D.Lgs 42/2004:

Non presenti

Ambientali-paesaggistici:

D.Lgs 42/2004, art. 142
comma 1 lett b):
"Territori contermini ai laghi"

Pericolosità da alluvione (PGRA):

Non presente

ELEMENTI PAESAGGISTICI

Ambito di riferimento:

Scheda d'Ambito 15 "Piana di Arezzo e Val di Chiana"
Invariante II: Matrice agroecosistemica di pianura
Invariante IV: Morfotipo dell'associazione tra seminativo e vigneto

Pertinenza:

Non sono da rilevare elementi da tutelare

INTERVENTI AMMESSI

Per l'edificio principale riconducibile all'art.9 comma 2 lett.a): Art 9 comma 8 lett. a), b), c), d), e), f)
Per l'annesso riconducibile all'art.9 comma 2 lett.b): Art 9 comma 8 lett. a), b), c), d), e), f), g)
Per le aree di pertinenza di cui all'art.9 comma 2 lett.c): Art 9 comma 8 lett. a), b), c), d), e), f), g), h)

Negli estratti sono indicati in grigio gli edifici non schedati, presenti all'interno dell'area di pertinenza per la cui disciplina si rimanda alle NTA del Piano Operativo.

NOTE

Edificio con torre colombaia centrale che rappresenta probabilmente il nucleo originario. Non ha subito modifiche tipologiche dal punto di vista planivolumetrico, mentre sono stati realizzati numerosi interventi nei fronti con tamponamenti di molte aperture.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA





Riferimento schede comunali (Piano Strutturale): A019

Comune
CIVITELLA IN VAL DI CHIANA

Indirizzo
Via Provinciale di Civitella 37

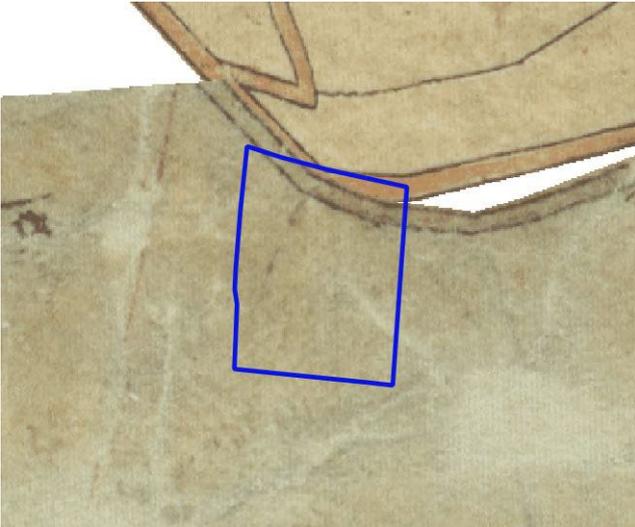
DATI DIMENSIONALI

Superficie coperta: 130

Superficie scoperta: 2241

Catasto Leopoldino

Scala 1:2.000



PROPRIETÀ

Privato

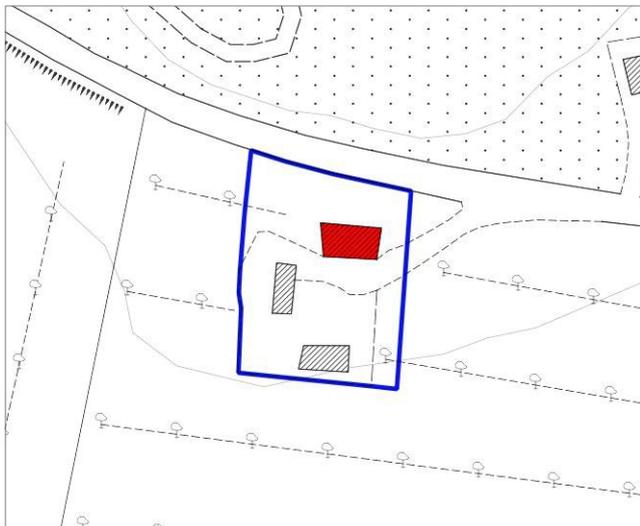
DATI CATASTALI

Foglio: 45

Particella: 38

CTR

Scala 1:2.000



Ortofoto

Scala 1:2.000



STATO DEI LUOGHI

Riconoscibilità del disegno originario:

Edificio principale: art. 9 comma 2 lett. a) delle NTA PdP

Stato di conservazione dell'edificio:

Rilevato in data 14/10/08

DESTINAZIONE D'USO

Destinazione attuale dell'edificio:

Edificio principale: residenza

Destinazione di Piano:

Sistema ambientale V
Ambito V2.1 - Aree collinari terrazzate

VINCOLI

Monumentale – D.Lgs 42/2004:

Beni architettonici tutelati ai
sensi della parte II

Edificio rurale Bellavista

Ambientali-paesaggistici:

Non presenti

Pericolosità da alluvione (PGRA):

Non presente

ELEMENTI PAESAGGISTICI

Ambito di riferimento:

Scheda d'Ambito 15 "Piana di Arezzo e Val di Chiana"

Invariante II: Nodo degli agroecosistemi

Invariante IV: Morfotipo dell'olivicoltura

Pertinenza:

Non sono da rilevare elementi da
tutelare

INTERVENTI AMMESSI

Per l'edificio principale riconducibile all'art.9 comma 2 lett.a): Art 9 comma 8 lett. a), b), c), d), e), f)

Per le aree di pertinenza di cui all'art.9 comma 2 lett.c): Art 9 comma 8 lett. a), b), c), d), e), f), g), h)

Negli estratti sono indicati in grigio gli edifici non schedati, presenti all'interno dell'area di pertinenza per la cui disciplina si rimanda alle NTA del Piano Operativo.

NOTE

Singolare edificio a corpo doppio su due piani con torre colombaia complanare alla facciata secondaria. Presenta tutte le aperture delle finestre ad arco ogivale con mostre in laterizio. Le coperture, compresa quella della torre, sono a tre falde. Gli annessi presenti nell'area di pertinenza sono successivi al Catasto di Impianto.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA





Riferimento schede comunali (Piano Strutturale): **G204**

Comune
CIVITELLA IN VAL DI CHIANA

Indirizzo
Via Provinciale di Civitella 41

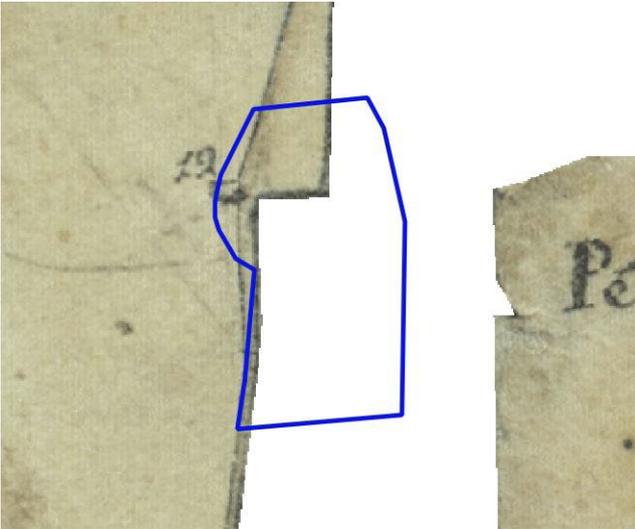
DATI DIMENSIONALI

Superficie coperta: 295

Superficie scoperta: 3265

Catasto Leopoldino

Scala 1:2.000



PROPRIETÀ

Ente pubblico

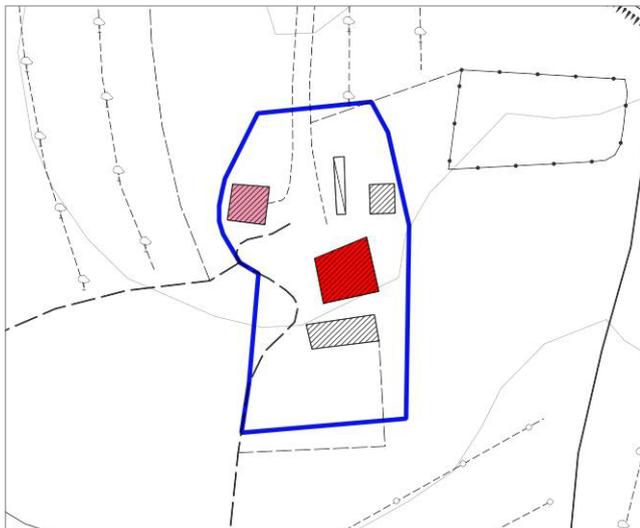
DATI CATASTALI

Foglio: 45

Particella: 32

CTR

Scala 1:2.000



Ortofoto

Scala 1:2.000



STATO DEI LUOGHI

Riconoscibilità del disegno originario:

Edificio principale: art. 9 comma 2 lett. a) delle NTA PdP
Annesso: art. 9 comma 2 lett. b) delle NTA PdP

Stato di conservazione dell'edificio:

Rilevato in data 14/10/08

DESTINAZIONE D'USO

Destinazione attuale dell'edificio:

Edificio principale: disuso
Annesso: disuso

Destinazione di Piano:

Sistema ambientale V
Ambito V2.1 - Aree collinari terrazzate

VINCOLI

Monumentale – D.Lgs 42/2004:

Beni architettonici tutelati ai
sensi della parte II

Casa rurale Le Pretete

Ambientali-paesaggistici:

Non presenti

Pericolosità da alluvione (PGRA):

Non presente

ELEMENTI PAESAGGISTICI

Ambito di riferimento:

Scheda d'Ambito 15 "Piana di Arezzo e Val di Chiana"

Invariante II: Nodo degli agroecosistemi

Invariante IV: Morfotipo dell'olivicoltura

Pertinenza:

Non sono da rilevare elementi da
tutelare

INTERVENTI AMMESSI

Per l'edificio principale riconducibile all'art.9 comma 2 lett.a): Art 9 comma 8 lett. a), b), c), d), e), f)

Per l'annesso riconducibile all'art.9 comma 2 lett.b): Art 9 comma 8 lett. a), b), c), d), e), f), g)

Per le aree di pertinenza di cui all'art.9 comma 2 lett.c): Art 9 comma 8 lett. a), b), c), d), e), f), g), h)

Negli estratti sono indicati in grigio gli edifici non schedati, presenti all'interno dell'area di pertinenza per la cui disciplina si rimanda alle NTA del Piano Operativo.

NOTE

L'edificio è il risultato di un lungo processo edificatorio che ha avuto origine probabilmente dal corpo centrale del fronte ovest. Singolare il sistema portico-loggia, che nel fronte principale presentava tre aperture ad arco a tutto sesto per il portico e quattro ad arco policentrico per la loggia, aperture attualmente tutte tamponate.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA





Riferimento schede comunali (Piano Strutturale): **A011**

Comune
CIVITELLA IN VAL DI CHIANA

Indirizzo
Via Vecchia Senese 48/50

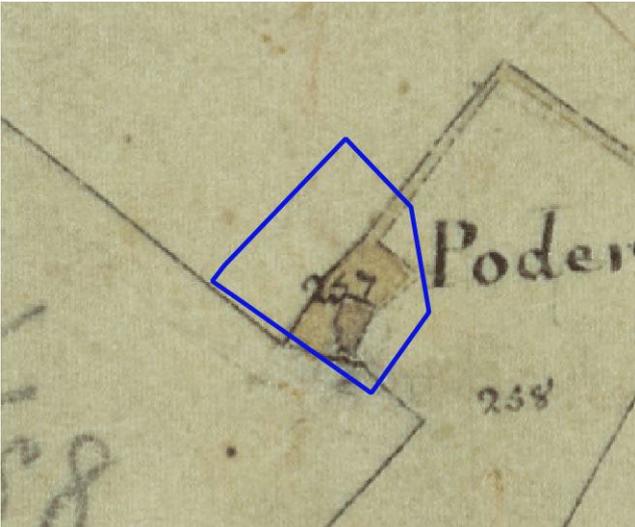
DATI DIMENSIONALI

Superficie coperta: 290

Superficie scoperta: 1810

Catasto Leopoldino

Scala 1:2.000



PROPRIETÀ

Privato

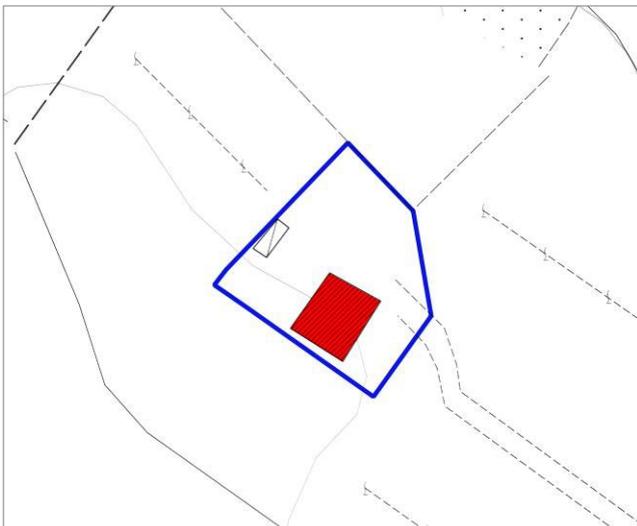
DATI CATASTALI

Foglio: 58

Particella: 115

CTR

Scala 1:2.000



Ortofoto

Scala 1:2.000



STATO DEI LUOGHI

Riconoscibilità del disegno originario:

Edificio principale: art. 9 comma 2 lett. a) delle NTA PdP

Stato di conservazione dell'edificio:

Rilevato in data 14/10/08

DESTINAZIONE D'USO

Destinazione attuale dell'edificio:

Edificio principale: residenza

Destinazione di Piano:

Sistema ambientale V
Ambito V3 – Aree periurbane di
transizione

VINCOLI

Monumentale – D.Lgs 42/2004:

Non presenti

Ambientali-paesaggistici:

Non presenti

Pericolosità da alluvione (PGRA):

Non presente

ELEMENTI PAESAGGISTICI

Ambito di riferimento:

Scheda d'Ambito 15 "Piana di Arezzo e Val di Chiana"

Invariante II: Agroecosistema intensivo

Invariante IV: Morfotipo del mosaico culturale complesso a maglia fitta di pianura e delle prime pendici collinari

Pertinenza:

Elementi da tutelare: giardino

INTERVENTI AMMESSI

Per l'edificio principale riconducibile all'art.9 comma 2 lett.a): Art 9 comma 8 lett. a), b), c), d), e), f)

Per le aree di pertinenza di cui all'art.9 comma 2 lett.c): Art 9 comma 8 lett. a), b), c), d), e), f), g), h)

Negli estratti sono indicati in grigio gli edifici non schedati, presenti all'interno dell'area di pertinenza per la cui disciplina si rimanda alle NTA del Piano Operativo.

NOTE

Il confronto con il catasto leopoldino testimonia una struttura planimetrica più ridotta rispetto alla conformazione attuale. Non è possibile comunque valutare le effettive modifiche per l'assenza di documentazione fotografica storica precedente.



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA





Riferimento schede comunali (Piano Strutturale): A013

Comune

CIVITELLA IN VAL DI CHIANA

Indirizzo

Via della Palazzina 27/29/31

DATI DIMENSIONALI

Superficie coperta:

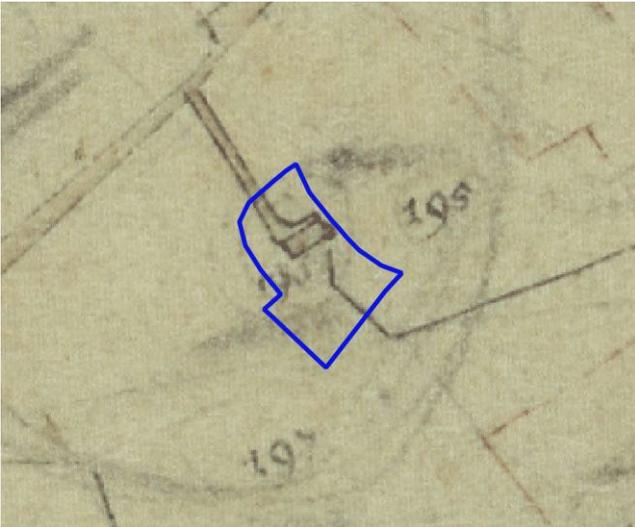
248

Superficie scoperta:

578

Catasto Leopoldino

Scala 1:2.000



PROPRIETÀ

Privato

DATI CATASTALI

Foglio:

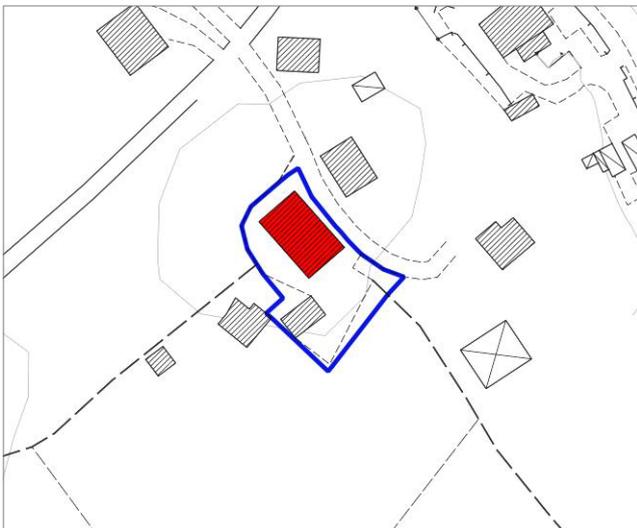
58

Particella:

484,187,409,55,56

CTR

Scala 1:2.000



Ortofoto

Scala 1:2.000



STATO DEI LUOGHI

Riconoscibilità del disegno originario:

Edificio principale: art. 9 comma 2 lett. a) delle NTA PdP

Stato di conservazione dell'edificio:

Rilevato in data 14/10/08

DESTINAZIONE D'USO

Destinazione attuale dell'edificio:

Edificio principale: residenza

Destinazione di Piano:

Sistema ambientale V
Ambito V2.4 - Aree di pianura ondulata

VINCOLI

Monumentale – D.Lgs 42/2004:

Non presenti

Ambientali-paesaggistici:

Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (art. 136 D.Lgs 42/2004) D.M. 29/01/1969 G.U.50-1969
"Visuali panoramiche godibili dall'autostrada del Sole"

Pericolosità da alluvione (PGRA):

Non presente

ELEMENTI PAESAGGISTICI

Ambito di riferimento:

Scheda d'Ambito 15 "Piana di Arezzo e Val di Chiana"

Invariante II: Superficie artificiale

Invariante IV: Morfotipo del mosaico colturale complesso a maglia fitta di pianura e delle prime pendici collinari

Pertinenza:

Non sono da rilevare elementi da tutelare

INTERVENTI AMMESSI

Per l'edificio principale riconducibile all'art.9 comma 2 lett.a): Art 9 comma 8 lett. a), b), c), d), e), f)

Per le aree di pertinenza di cui all'art.9 comma 2 lett.c): Art 9 comma 8 lett. a), b), c), d), e), f), g), h)

Negli estratti sono indicati in grigio gli edifici non schedati, presenti all'interno dell'area di pertinenza per la cui disciplina si rimanda alle NTA del Piano Operativo.

.

NOTE

L'edificio rappresenta un notevole esempio di tipologia abitativa con colombaia di inizio Novecento. Ha subito un ampliamento nel fronte sud-est alterando la compiutezza del fabbricato, alterato anche dall'inserimento di una scala esterna in ferro.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA





Riferimento schede comunali (Piano Strutturale): B023

Comune

CIVITELLA IN VAL DI CHIANA

Indirizzo

Via Vecchia Senese 11

DATI DIMENSIONALI

Superficie coperta:

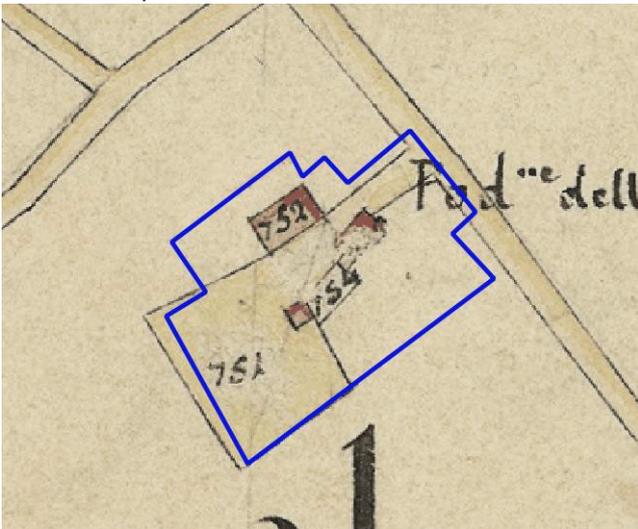
303

Superficie scoperta:

3927

Catasto Leopoldino

Scala 1:2.000



PROPRIETÀ

Ente pubblico

DATI CATASTALI

Foglio:

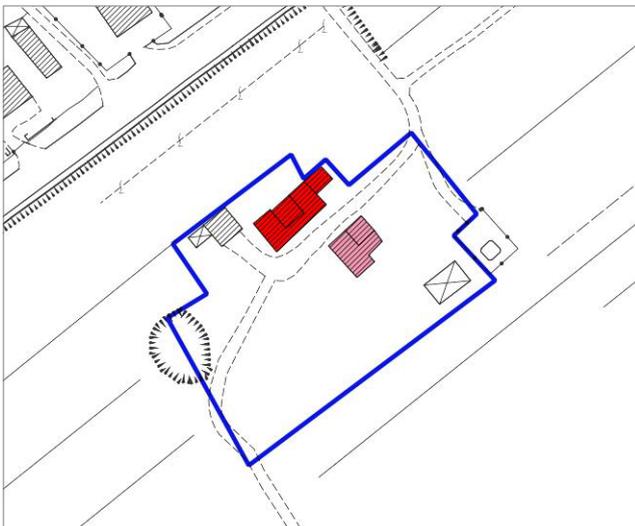
49

Particella:

48

CTR

Scala 1:2.000



Ortofoto

Scala 1:2.000



STATO DEI LUOGHI

Riconoscibilità del disegno originario:

Edificio principale: art. 9 comma 2 lett. a) delle NTA PdP
Annesso: art. 9 comma 2 lett. b) delle NTA PdP

Stato di conservazione dell'edificio:

Rilevato in data 14/10/08

DESTINAZIONE D'USO

Destinazione attuale dell'edificio:

Edificio principale: disuso
Annesso: disuso

Destinazione di Piano:

Sistema ambientale V
Ambito V2.7 - Aree del parco agri-urbano

VINCOLI

Monumentale – D.Lgs 42/2004:

Beni architettonici tutelati ai sensi della parte II

Casa Rurale Pieve al Toppo III

Ambientali-paesaggistici:

Non presenti

Pericolosità da alluvione (PGRA):

Non presente

ELEMENTI PAESAGGISTICI

Ambito di riferimento:

Scheda d'Ambito 15 "Piana di Arezzo e Val di Chiana"

Invariante II: Matrice agroecosistemica di pianura urbanizzata

Invariante IV: Morfotipo del mosaico culturale complesso a maglia fitta di pianura e delle prime pendici collinari

Pertinenza:

Non sono da rilevare elementi da tutelare

INTERVENTI AMMESSI

Per l'edificio principale riconducibile all'art.9 comma 2 lett.a): Art 9 comma 8 lett. a), b), c), d), e), f)

Per l'annesso riconducibile all'art.9 comma 2 lett.b): Art 9 comma 8 lett. a), b), c), d), e), f), g)

Per le aree di pertinenza di cui all'art.9 comma 2 lett.c): Art 9 comma 8 lett. a), b), c), d), e), f), g), h)

Negli estratti sono indicati in grigio gli edifici non schedati, presenti all'interno dell'area di pertinenza per la cui disciplina si rimanda alle NTA del Piano Operativo.

NOTE

L'edificio ha subito un incremento laterale nell'arco del XIX sec., con conseguente espulsione della scala all'esterno e il tamponamento dell'originario sistema portico-loggia.



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA





Riferimento schede comunali (Piano Strutturale): C050

Comune

CIVITELLA IN VAL DI CHIANA

Indirizzo

Via dei Burronacci 7

DATI DIMENSIONALI

Superficie coperta:

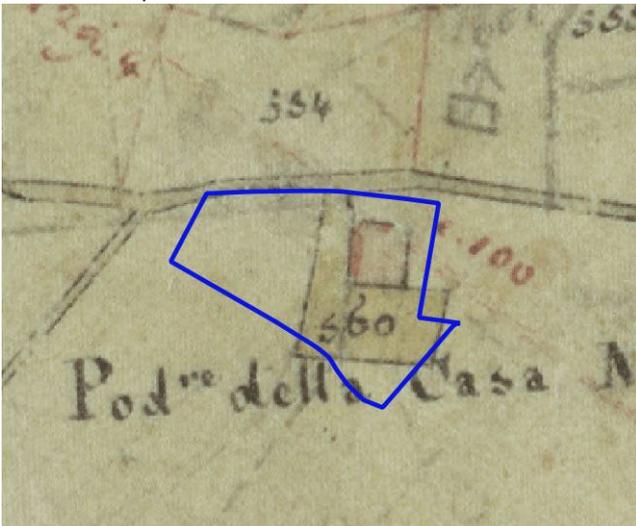
445

Superficie scoperta:

2092

Catasto Leopoldino

Scala 1:2.000



PROPRIETÀ

Privato

DATI CATASTALI

Foglio:

73

Particella:

118

CTR

Scala 1:2.000



Ortofoto

Scala 1:2.000



STATO DEI LUOGHI

Riconoscibilità del disegno originario:

Edificio principale: art. 9 comma 2 lett. a) delle NTA PdP
Annesso: art. 9 comma 2 lett. b) delle NTA PdP

Stato di conservazione dell'edificio:

Rilevato in data 14/10/08

DESTINAZIONE D'USO

Destinazione attuale dell'edificio:

Edificio principale: residenza
Annesso: residenza

Destinazione di Piano:

Sistema ambientale V
Ambito V3 - Aree periurbane di
transizione

VINCOLI

Monumentale – D.Lgs 42/2004:

Non presenti

Ambientali-paesaggistici:

Non presenti

Pericolosità da alluvione (PGRA):

Non presente

ELEMENTI PAESAGGISTICI

Ambito di riferimento:

Scheda d'Ambito 15 "Piana di Arezzo e Val di Chiana"
Invariante II: Matrice agroecosistemica di pianura urbanizzata
Invariante IV: Morfotipo del mosaico culturale complesso a maglia fitta di pianura e delle prime pendici collinari

Pertinenza:

Non sono da rilevare elementi da tutelare

INTERVENTI AMMESSI

Per l'edificio principale riconducibile all'art.9 comma 2 lett.a): Art 9 comma 8 lett. a), b), c), d), e), f)
Per l'annesso riconducibile all'art.9 comma 2 lett.b): Art 9 comma 8 lett. a), b), c), d), e), f), g)
Per le aree di pertinenza di cui all'art.9 comma 2 lett.c): Art 9 comma 8 lett. a), b), c), d), e), f), g), h)

NOTE

Fabbricato che rispecchia la tipologia di "casa colonica delle bonifica" della seconda metà del XIX secolo, con la presenza di un sistema portico - loggia a tre fornici al primo piano e torre colombaia.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA





Riferimento schede comunali (Piano Strutturale): B034

Comune

CIVITELLA IN VAL DI CHIANA

Indirizzo

Via della Chiana 14

DATI DIMENSIONALI

Superficie coperta:

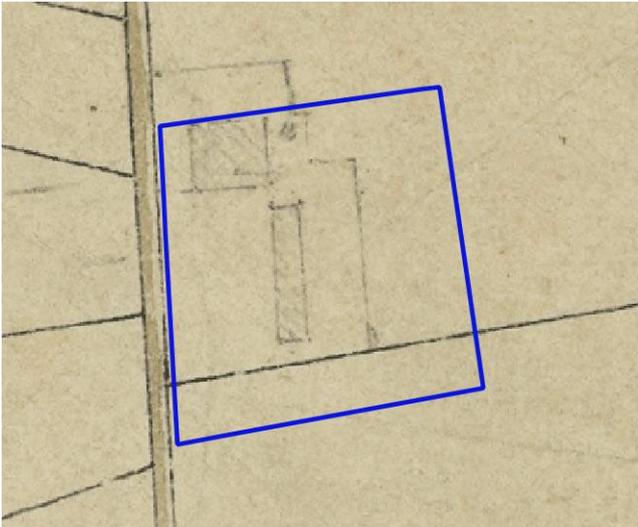
340

Superficie scoperta:

4676

Catasto Leopoldino

Scala 1:2.000



PROPRIETÀ

Azienda agricola

DATI CATASTALI

Foglio:

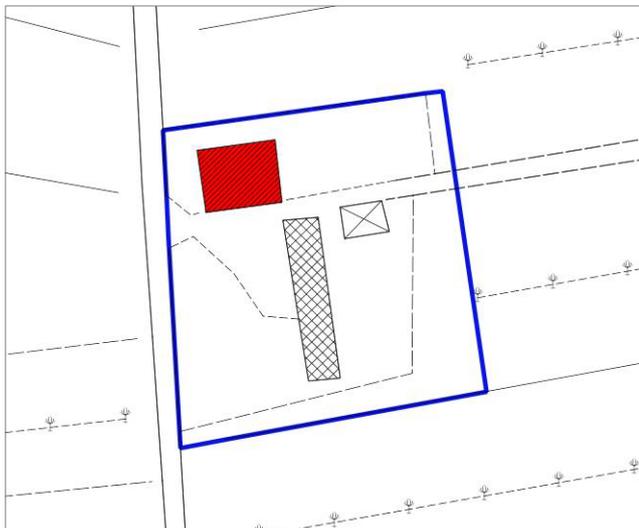
76

Particella:

103

CTR

Scala 1:2.000



Ortofoto

Scala 1:2.000



STATO DEI LUOGHI

Riconoscibilità del disegno originario:

Edificio principale: art. 9 comma 2 lett. a) delle NTA PdP

Stato di conservazione dell'edificio:

Rilevato in data 14/10/08

DESTINAZIONE D'USO

Destinazione attuale dell'edificio:

Edificio principale: residenza

Destinazione di Piano:

Sistema ambientale V
Ambito V2.5 - Aree di pianura

VINCOLI

Monumentale – D.Lgs 42/2004:

Non presenti

Ambientali-paesaggistici:

Non presenti

Pericolosità da alluvione (PGRA):

P2 - Media

ELEMENTI PAESAGGISTICI

Ambito di riferimento:

Scheda d'Ambito 15 "Piana di Arezzo e Val di Chiana"

Invariante II: Agroecosistema intensivo

Invariante IV: Morfotipo dell'associazione tra seminativo e vigneto

Pertinenza:

Non sono da rilevare elementi da tutelare

INTERVENTI AMMESSI

Per l'edificio principale riconducibile all'art.9 comma 2 lett.a): Art 9 comma 8 lett. a), b), c), d), e), f)

Per le aree di pertinenza di cui all'art.9 comma 2 lett.c): Art 9 comma 8 lett. a), b), c), d), e), f), g), h)

Negli estratti sono indicati in grigio gli edifici non schedati, presenti all'interno dell'area di pertinenza per la cui disciplina si rimanda alle NTA del Piano Operativo.

NOTE

Il fabbricato rientra tipologicamente nella categoria degli edifici codificati a fine XVIII secolo e denominati "Case della bonifica". Questa tipologia è caratterizzata dall'aver in facciata portico e loggia soprastante. L'edificio ha subito delle alterazioni evidenti nelle aperture, con l'inserimento di grandi ingressi architravati e saracinesche in ferro.



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA





Riferimento schede comunali (Piano Strutturale): B038

Comune

CIVITELLA IN VAL DI CHIANA

Indirizzo

Via della Chiana 22

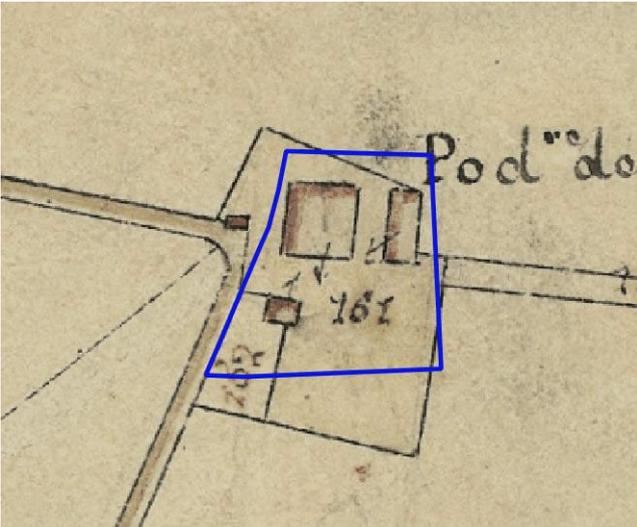
DATI DIMENSIONALI

Superficie coperta: 350

Superficie scoperta: 750

Catasto Leopoldino

Scala 1:2.000



PROPRIETÀ

Azienda Agricola

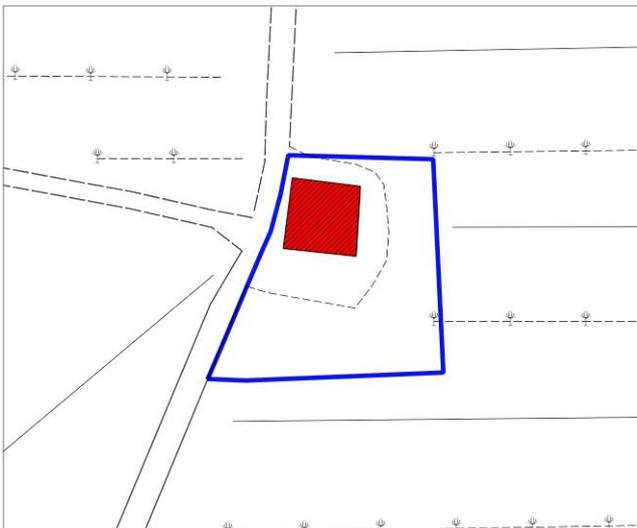
DATI CATASTALI

Foglio: 62

Particella: 30

CTR

Scala 1:2.000



Ortofoto

Scala 1:2.000



STATO DEI LUOGHI

Riconoscibilità del disegno originario:

Edificio principale: art. 9 comma 2 lett. a) delle NTA PdP

Stato di conservazione dell'edificio:

Rilevato in data 14/10/08

DESTINAZIONE D'USO

Destinazione attuale dell'edificio:

Edificio principale: incerto

Destinazione di Piano:

Sistema ambientale V
Ambito V2.5 - Aree di pianura

VINCOLI

Monumentale – D.Lgs 42/2004:

Non presenti

Ambientali-paesaggistici:

Non presenti

Pericolosità da alluvione (PGRA):

P2 – Media

ELEMENTI PAESAGGISTICI

Ambito di riferimento:

Scheda d'Ambito 15 "Piana di Arezzo e Val di Chiana"

Invariante II: Agroecosistemica intensivo

Invariante IV: Morfotipo dell'associazione tra seminativo e vigneto

Pertinenza:

Non sono da rilevare elementi da tutelare

INTERVENTI AMMESSI

Per l'edificio principale riconducibile all'art.9 comma 2 lett.a): Art 9 comma 8 lett. a), b), c), d), e), f)

Per le aree di pertinenza di cui all'art.9 comma 2 lett.c): Art 9 comma 8 lett. a), b), c), d), e), f), g), h)

NOTE

L'edificio ha subito degli interventi che hanno alterato sia il livello architettonico che tipologico.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA





Riferimento schede comunali (Piano Strutturale): D080a/b

Comune

CIVITELLA IN VAL DI CHIANA

Indirizzo

Via del Molino 13/23

DATI DIMENSIONALI

Superficie coperta:

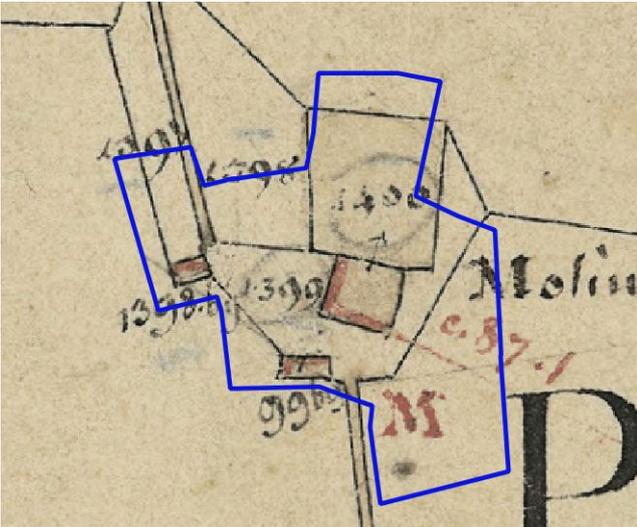
381

Superficie scoperta:

6062

Catasto Leopoldino

Scala 1:2.000



PROPRIETÀ

Azienda Agricola

DATI CATASTALI

Foglio:

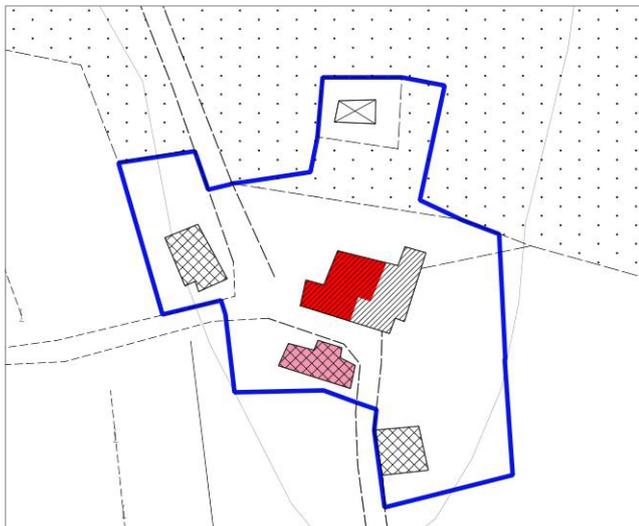
82

Particella:

33,34,37,87,88,89,90,109,116,118,119,126,156,209

CTR

Scala 1:2.000



Ortofoto

Scala 1:2.000



STATO DEI LUOGHI

Riconoscibilità del disegno originario:

Edificio principale: art. 9 comma 2 lett. a) delle NTA PdP
Annesso: art. 9 comma 2 lett. b) delle NTA PdP

Stato di conservazione dell'edificio:

Rilevato in data 14/10/08

DESTINAZIONE D'USO

Destinazione attuale dell'edificio:

Edificio principale: disuso
Annesso: disuso

Destinazione di Piano:

Sistema ambientale V
Ambito V2.4 - Aree di pianura ondulata

VINCOLI

Monumentale – D.Lgs 42/2004:

Non presenti

Ambientali-paesaggistici:

Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (art. 136 D.Lgs 42/2004) D.M. 29/01/1969 G.U.50-1969
"Visuali panoramiche godibili dall'autostrada del Sole"

Pericolosità da alluvione (PGRA):

Non presente

ELEMENTI PAESAGGISTICI

Ambito di riferimento:

Scheda d'Ambito 15 "Piana di Arezzo e Val di Chiana"
Invariante II: Nodo degli agroecosistemi
Invariante IV: Morfotipo dell'associazione tra seminativo e vigneto

Pertinenza:

Non sono da rilevare elementi da tutelare

INTERVENTI AMMESSI

Per l'edificio principale riconducibile all'art.9 comma 2 lett.a): Art 9 comma 8 lett. a), b), c), d), e), f)
Per l'annesso riconducibile all'art.9 comma 2 lett.b): Art 9 comma 8 lett. a), b), c), d), e), f), g)
Per le aree di pertinenza di cui all'art.9 comma 2 lett.c): Art 9 comma 8 lett. a), b), c), d), e), f), g), h)

Negli estratti sono indicati in grigio gli edifici non schedati, presenti all'interno dell'area di pertinenza per la cui disciplina si rimanda alle NTA del Piano Operativo.

NOTE

L'edificio è il risultato di una serie di interventi di addizione che si sono sviluppati intorno ad un nucleo originale identificabile con la porzione volta a sud. Si tratta di un esempio di tipologia di fabbricato a torri gemelle e loggia a tre fornici (oggi in parte tamponata). La parte orientale ha subito delle alterazioni che hanno compromesso l'impianto originario, sia dal punto di vista tipologico che architettonico.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



**PROGETTO DI PAESAGGIO REGIONALE
LEOPOLDINE in VAL DI CHIANA**

DISCIPLINA

Indice

CAPO I. DISPOSIZIONI GENERALI.....	1
ART.1. DENOMINAZIONE, NATURA, FINALITÀ E AMBITO DI APPLICAZIONE.....	1
ART.2. MODALITÀ DI ATTUAZIONE.....	3
ART.3. ELABORATI COSTITUTIVI.....	4
CAPO II. (Tema 1) - TUTELA DEL PAESAGGIO RURALE DELLE LEOPOLDINE: DECLINAZIONE DELLE INVARIANTI STRUTTURALI DEL PIT-PPR DOTATE DI RILEVANZA PER IL PdP Leopoldine.....	4
ART.4. IL PAESAGGIO DELLE LEOPOLDINE.....	4
ART.5. I CARATTERI IDROGEOMORFOLOGICI DEI BACINI IDROGRAFICI E DEI SISTEMI MORFOGENETICI.....	5
ART.6. I CARATTERI ECOSISTEMICI DEL PAESAGGIO.....	7
ART.7. I CARATTERI MORFOTIPOLOGICI DEI PAESAGGI RURALI.....	10
CAPO III. MOBILITÀ LENTA.....	12
ART.8. DISCIPLINA PER L'IMPLEMENTAZIONE DELLA RETE DELLA MOBILITÀ LENTA.....	12
CAPO IV. (Tema 2) - TUTELA E VALORIZZAZIONE PAESAGGISTICA DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE.....	13
ART.9. PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE DELLE LEOPOLDINE E DELLE LORO PERTINENZE.....	13
CAPO V. CONDIZIONI ALLA TRASFORMABILITÀ DERIVANTI DALLA VAS.....	20
ART.10. MISURE PER ELIMINARE, MITIGARE O COMPENSARE GLI EFFETTI AMBIENTALI NEGATIVI PER GLI INTERVENTI DEL PROGETTO DI PAESAGGIO.....	20
ART.11. MISURE RELATIVE AI SITI NATURA 2000.....	23

CAPO I. DISPOSIZIONI GENERALI

ART.1. DENOMINAZIONE, NATURA, FINALITÀ E AMBITO DI APPLICAZIONE

DENOMINAZIONE E NATURA

1. Il presente progetto, denominato *Progetto di Paesaggio Leopoldine in Val di Chiana* (d'ora in poi PdP Leopoldine), ha i contenuti definiti all'art. 34 della Disciplina di Piano del Piano Paesaggistico Regionale (d'ora in poi PIT-PPR), approvato con DCR n.37 del 27 marzo 2015, è formato ai sensi dell'art. 89, comma 2, della L.R. 65/2014, seguendo quindi il procedimento di cui al Titolo II, Capo I, del medesimo testo legislativo regionale, ha la natura di cui al comma 1, lett.a), dell'art. 34 della Disciplina di Piano del PIT-PPR e, ai sensi del comma 6 del medesimo art.34, costituisce attuazione del PIT-PPR.

FINALITA' GENERALE E SPECIFICA

2. Finalità generale del presente PdP è l'attuazione del PIT-PPR, finalità specifiche sono quelle per le quali è stato stipulato il "*Protocollo d'Intesa finalizzato ad incentivare il recupero, la riqualificazione e la valorizzazione del sistema insediativo della bonifica granducale della Val di Chiana: villeggiature, case coloniche leopoldine e sistema poderali*", sottoscritto in data 7 luglio 2016 dalla Regione e dai 10 comuni interessati (Arezzo, Castiglion Fiorentino, Civitella in Val di Chiana, Cortona – Comune capofila, Foiano Della Chiana, Marciano Della Chiana, Monte San Savino, Montepulciano, Sinalunga, Torrita Di Siena), di seguito richiamate:

3. Tutelare l'edificio principale, gli annessi e manufatti di valenza storico-architettonico e l'area di pertinenza, prevedendo per gli annessi una definizione degli interventi ammissibili commisurata al loro grado di valore tenendo conto della possibilità di recuperare eventuali manufatti incongrui, per materiali, tipologia e giacitura, posti all'interno dell'area di pertinenza, compatibilmente con l'impianto insediativo storico-tipologico.

4. Definire l'area di pertinenza al fine di salvaguardare:

- a) la configurazione originaria o comunque storicizzata delle aree di pertinenza (percorsi interni, manufatti accessori, aie e sistema del verde);
- b) i rapporti di gerarchia e le relazioni morfologiche tra edificio principale e annessi, caratterizzate dalla regolarità geometrica d'impianto;
- c) le visuali prospettiche che si aprono dalla viabilità di accesso all'edificio, quale asse visivo privilegiato per la percezione dei caratteri morfotipologici distintivi delle "leopoldine";
- d) l'integrità percettiva dei volumi isolati che si ergono sulla pianura bonificata.

5. Governare l'insieme delle regole per le trasformazioni sulle "leopoldine" in modo coordinato tra le amministrazioni interessate, garantendo una visione sistemica degli interventi, anche attraverso il ricorso a Piani Attuativi o Progetti Unitari di Intervento, al fine di salvaguardare il mantenimento e la leggibilità dei sistemi poderali di riconosciuto valore identitario che hanno mantenuto i caratteri culturali e percettivi storici, quale ad esempio il sistema Fila nei comuni di Montepulciano e Torrita di Siena.

6. Ampliare gli usi ammissibili consentendo, oltre alla funzione agricola (multifunzionalità, agriturismo, residenze agricole per gli imprenditori, ecc), quella residenziale, le attività e i servizi legati alla promozione del territorio, le attività legate al settore terziario (servizi, uffici...), funzioni turistico-ricettive ed edilizia sociale, incentivando la messa a sistema degli elementi caratterizzanti il territorio, anche con lo sviluppo di una rete di percorsi ciclopedonali.

7. Regolare gli eventuali interventi di trasformazione sul patrimonio edilizio esistente privilegiando interventi di riqualificazione del sistema insediativo storico, garantendo:

- l'integrità dell'impianto morfologico e architettonico delle "leopoldine", con particolare riferimento ai caratteri tipologici formali e strutturali storici, assicurando la conservazione degli elementi architettonici di valore storico-testimoniale, costituiti principalmente da logge, portici, scale esterne o seminterne, archi e volte reali, nonché dai volumi emergenti delle torri colombaie;
- per le aree pertinenziali il mantenimento dell'unitarietà percettiva, evitando la frammentazione visiva con delimitazioni strutturali estranee alla tipologia storica di riferimento tali da creare cesure con il territorio agricolo, con riferimento anche alla vegetazione arborea.

8. Tutelare la leggibilità della struttura del paesaggio del sistema della bonifica "leopoldina" della Val di Chiana regolando la realizzazione di nuovi annessi agricoli nel rispetto delle seguenti condizioni:

- sia valutata la loro localizzazione in rapporto all'area di pertinenza individuata, evitando la destrutturazione del sistema storicamente consolidato della bonifica leopoldina;
- siano rispettati i rapporti dimensionali e di gerarchia con l'edificio principale, i manufatti di valore storico e gli spazi aperti;
- non compromettano l'immagine storicizzata del sistema insediativo e non interferiscano con assi o con visivi privilegiati verso i manufatti storici;
- siano realizzati con ricorso a soluzioni tecnologiche e materiali che assicurino la migliore integrazione paesaggistica in coerenza con i caratteri tipologici del contesto.

AMBITO DI APPLICAZIONE

9. L'ambito di applicazione del Progetto di Paesaggio è individuato e rappresentato nella Carta dei *Caratteri Idrogeomorfologici, Ecosistemici, Morfotipologici dei Paesaggi Rurali* ed interessa parte del territorio dei 10 Comuni firmatari del protocollo d'intesa (Arezzo, Castiglion Fiorentino, Civitella in Val di Chiana, Cortona – Comune capofila, Foiano Della Chiana, Marciano Della Chiana, Monte San Savino, Montepulciano, Sinalunga, Torrita Di Siena) e parte del territorio del Comune di Chiusi in esito al processo partecipativo.

ART.2. MODALITÀ DI ATTUAZIONE

1. Ai sensi del procedimento previsto dal comma 2 dell'art.89 della L.R.65/2014, i Comuni di cui al comma 9 dell'art. 1 della presente disciplina, integrano e modificano i propri Strumenti di Pianificazione in relazione all'intera porzione di ambito di propria competenza, facendo propri i contenuti e la Disciplina del presente PdP Leopoldine.

2. Nelle more del recepimento di cui al comma 1 il Comune potrà comunque procedere anche attraverso lo strumento del piano attuativo in variante o del programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale (PAPMAA) con valenza di piano attuativo. In questo caso le prescrizioni del presente PdP rivolte ai piani attuativi ed ai PAPMAA con valenza di piano attuativo integrano le relative norme comunali già vigenti.

3. Come previsto dal comma 2 dell'art.34 della Disciplina del Piano del PIT-PPR, le politiche regionali di settore concorrono all'attuazione del PdP Leopoldine al fine di favorire la qualificazione e valorizzazione del paesaggio delle Leopoldine attraverso azioni multisettoriali e integrate.

4. Gli edifici di valore storico architettonico e le case Leopoldine del presente PdP rappresentano testimonianza di valore storico dell'edilizia rurale della bonifica della Val di Chiana e come tali

devono essere salvaguardati in coerenza con quanto previsto all'art.72 comma 2 lett.a) della L.R.65/2014, ed inoltre non sono più idonei per le finalità economiche e strutturali delle Aziende agricole e presentano una tipologia non più coerente con le destinazioni d'uso originarie. Per quanto sopra, ai sensi dell'art.73, comma 1 della stessa legge regionale ed ai sensi dell'art.7, comma 4 del D.P.G.R.63/R/2016, *Regolamento per le "Disposizioni per la qualità del territorio rurale"*, tali edifici potranno non essere collegati o collegabili all'attività programmata dai PAPMAA di cui all'art.74 della L.R.65/2014 e potranno essere esclusi dai relativi atti di vincolo, conseguenti al calcolo delle condizioni di cui all'art.4, comma 3 del D.P.G.R.63/R/2016 necessario anche per la verifica delle mutazioni delle destinazioni d'uso di cui all'art.82 della L.R.65/2014.

ART.3. ELABORATI COSTITUTIVI

1. Il PdP Leopoldine è costituito dai seguenti elaborati:

a) Elaborati di Quadro Conoscitivo

- Elaborato QC_01 Schede del Patrimonio Edilizio Esistente Leopoldine A
- Elaborato QC_02 Schede del Patrimonio Edilizio Esistente Leopoldine B

b) Elaborati di Progetto

- Elaborato P_01 Relazione Generale
- Elaborato P_02 Norme Tecniche di Attuazione
- Elaborato P_03 Atlante iconografico
- Elaborato P_04 Scheda Tipo
- Carta dei *Caratteri Idrogeomorfologici, Ecosistemici, Morfotipologici dei Paesaggi Rurali* – Quadro d'Unione scala 1:100.000
- Carta dei *Caratteri Idrogeomorfologici, Ecosistemici, Morfotipologici dei Paesaggi Rurali* – Tavole da 1/1 a 1/18 scala 1:10.000 – PDF e SHP

c) Elaborati di Valutazione

- Elaborato V_01 Rapporto Ambientale
- Elaborato V_02 Sintesi non tecnica

2. Costituiscono Appendice del Progetto di Paesaggio:

- Studio di Fattibilità
- Schedatura di sintesi (Elaborato 03 dello Studio di Fattibilità)

CAPO II. (Tema 1) - TUTELA DEL PAESAGGIO RURALE DELLE LEOPOLDINE: DECLINAZIONE DELLE INVARIANTI STRUTTURALI DEL PIT-PPR DOTATE DI RILEVANZA PER IL PdP Leopoldine

ART.4. IL PAESAGGIO DELLE LEOPOLDINE

1. Per arrivare ad una lettura completa di questa porzione di paesaggio che si possa concentrare maggiormente sugli aspetti ecologici ed ecosistemici è necessario indagare sull'evoluzione storica del territorio di bonifica della Valdichiana, oggetto di un forte processo di stratificazione che ha permesso di passare da luogo di palude ad una pianura fertile con una rigorosa orditura dei campi. Una sintesi efficace della stratificazione che è avvenuta in Valdichiana, viene data dalla descrizione del *Paesaggio della mezzadria poderale delle piane umide bonificate della toscana dell'Arno*, all'interno dell'Elaborato *I Paesaggi rurali storici della Toscana* del PIT-PPR.

2. Gli elementi riconoscibili dal punto di vista agrario-paesistico sono:

- sistemazione delle acque per canalizzazione (bonifica per prosciugamento) o per colmata;

- diffusione delle colture promiscue con netta prevalenza delle cerealicole e foraggere;
- forte presenza di praterie naturali e artificiali; forte diffusione dell'allevamento (soprattutto bovino);
- seminativo arborato a maglia rada, con i filari ai bordi dei campi (e delle strade) prevalentemente di gelsi, viti e aceri;
- scarsa presenza dell'olivo (presente sulle propaggini basso-collinari);
- parcellare agrario dalle forme geometriche, con prevalenza di campi rettangolari posizionati a scacchiera e delimitati da una fitta rete di canali e scoli campestri, derivante dalle bonifiche;
- colture arboree specializzate (vigneti, oliveti e frutteti) nell'alta pianura e nelle propaggini collinari;
- pioppeti nella bassa pianura, lungo i canali e le residue zone umide;
- scarsa presenza o assenza del bosco al di là dei margini delle zone umide.

3. Dal punto di vista insediativo si nota:

- case rurali sparse, con notevole presenza dei modelli razionali "leopoldini" e di grandi annessi destinati all'allevamento;
- diffusione di fabbricati destinati all'allevamento;
- diffusione del sistema di fattoria, con la villa (dalle caratteristiche meno monumentali rispetto ad altre zone) e con le strutture produttive;
- rete viaria dall'andamento lineare di collegamento fra le case rurali, i campi e i centri abitati.

OBIETTIVI

4. Il PdP Leopoldine individua i seguenti obiettivi generali per la tutela del paesaggio rurale delle Leopoldine:

- a) salvaguardare il territorio della Bonifica Leopoldina quale elemento riconosciuto e riconoscibile della costruzione storica del paesaggio agrario della Toscana, tutelando gli elementi di valore quali la piantata toscana, la trama dei campi, ecc... senza precludere i cambiamenti colturali;
- b) valorizzare il territorio della bonifica attraverso operazioni di incremento della fruibilità con la realizzazione di percorsi ciclo-pedonali, punti di sosta informativi sulle testimonianze storiche del paesaggio, delle architetture e dei manufatti delle bonifiche (ponti, chiuse, ecc.);
- c) raccontare la bonifica attraverso percorsi museali all'aperto;
- d) raccontare la storia e l'evoluzione della bonifica attraverso la lettura della produzione cartografica, iconografica e fotografica che potrebbe costituire il patrimonio fondante per un museo della Bonifica da localizzare all'interno di una Leopoldina;
- e) mantenere e salvaguardare i tracciati dei canali e i loro argini quali elementi strutturanti la bonifica.

ART.5. I CARATTERI IDROGEOMORFOLOGICI DEI BACINI IDROGRAFICI E DEI SISTEMI MORFOGENETICI

OBIETTIVI

1. Tutelare il sistema di manufatti legati alla navigazione fluviale, alle bonifiche e alla regimazione idraulica, quali dighe, ponti, canali, approdi, argini rialzati, bacini artificiali, mulini, pescaie, gore, caselli e chiuse: lungo il Canale Maestro e gli altri principali canali, come ad es.: la Botte allo Strozzo ove l'allacciante delle Chianacce passa sopra il Canale Maestro, la Fattoria con la Colmata di Brolio, l'Allacciante dei Rii Castiglionesi, La Chiusa dei Monaci, i numerosi ponti in ferro ottocenteschi di tipo zorès, i caselli idraulici, i manufatti di immissione;

2. Preservare gli elementi strutturanti la maglia agraria ascrivibili alla bonifica leopoldina

(sistemazioni idraulico-agrarie di piano, viabilità minore e vegetazione di corredo);

DIRETTIVE

3. I Comuni, nell'ambito delle attività di cui al comma 1 del precedente art.2, individuano strategie e prescrizioni, verso i piani attuativi e i programmi aziendali pluriennali di miglioramento agricolo ambientale di cui all'art.74 della L.R.65/2014 (d'ora in poi PAPMAA), orientate a imporre i contenuti di cui al successivo comma 4 per tutelare le seguenti caratteristiche ancora riconoscibili del paesaggio rurale delle Leopoldine, anche raccordandosi con i Settori di Regione Toscana competenti a livello territoriale per l'Agricoltura (UTR):

- sistemazione delle acque per canalizzazione (bonifica per prosciugamento) o per colmata;
- parcellare agrario dalle forme geometriche, con prevalenza di campi rettangolari posizionati a scacchiera e delimitati da una fitta rete di canali e scoli campestri, derivante dalle bonifiche;

Contenuti ai sensi dell'art.34, comma 2, della Disciplina di piano del PIT-PPR

3 bis. Il Settore Agricoltura regionale potrà prevedere (ad esempio all'interno delle misure del Programma Regionale di Sviluppo Rurale) idonei strumenti incentivanti per favorire interventi colturali compatibili con le tutele di cui al precedente comma 3 e con gli obblighi di cui al successivo comma 4.

PRESCRIZIONI

4. Per i PAPMAA di cui all'art.74 della L.R.65/2014, con valore di piano attuativo, nella convenzione o nell'atto unilaterale d'obbligo, di cui al comma 6 del medesimo articolo di legge e nelle convenzioni dei piani attuativi si devono prevedere, per quanto di competenza delle due tipologie di piano attuativo, i seguenti contenuti:

- l'obbligo all'inserimento di fasce di vegetazione arbustiva o ripariale a valle dei sistemi di scolo delle acque dei terreni agricoli, in grado di trattenere i nutrienti e le sostanze chimiche di sintesi veicolati dalle acque, prima che queste raggiungano i corpi idrici;
- l'impegno a tutelare il sistema di manufatti legati alla navigazione fluviale, alle bonifiche e alla regimazione idraulica, quali dighe, ponti, canali, approdi, argini rialzati, bacini artificiali, mulini, pescaie, gore, caselli e chiuse, i numerosi ponti in ferro ottocenteschi di tipo zorès, i manufatti di immissione;
- l'impegno a non effettuare alterazioni di rilevante entità del parcellare agrario dalle forme geometriche, con prevalenza di campi rettangolari posizionati a scacchiera e delimitati da una fitta rete di canali e scoli campestri, derivante dalle bonifiche. Qualora dimostrate esigenze colturali richiedessero interventi in contrasto con il precedente impegno e qualora questi siano consistenti, l'intervento dovrà garantire la funzionalità idraulica e prevedere opere di compensazione (piantagione di siepi, filari, ecc.) per mitigare l'impatto sul paesaggio;
- nella realizzazione di nuovi edifici e negli ampliamenti di edifici esistenti comportanti incremento della superficie coperta per quantità pari o superiori a 500 mq., dovranno essere previsti impianti di accumulo per l'immagazzinamento e il riutilizzo delle acque meteoriche dilavanti non contaminate. Tali impianti dovranno essere dimensionati in relazione alla maggiore superficie impermeabile determinata dagli interventi e dovranno evitare incrementi di carico idraulico sulla rete fognaria ovvero sul reticolo idraulico superficiale.

Contenuti ai sensi dell'art.34, comma 2, della Disciplina di piano del PIT-PPR

4 bis. Regione e/o Comuni potranno promuovere specifici accordi e/o intese per il risanamento idraulico e ambientale dell'area del PdP Leopoldine anche insieme all'Autorità di Distretto, a Nuove Acque S.P.A., all'Ente Irriguo Umbro-Toscano, ai Consorzi di Bonifica, alle Associazioni di categoria e ad ARPAT. A base di detti accordi potrebbero essere poste finalità raggiungibili di riqualificazione idraulica e ambientale, quali ad esempio:

- *garantire il deflusso ecologico;*
- *il miglioramento dell'indice di qualità ecologica fluviale;*
- *la riduzione dell'inquinamento chimico delle acque, sia da reflui industriali e civili che dall'utilizzo di sostanze chimiche in agricoltura;*
- *la riduzione delle emissioni inquinanti e/o climalteranti;*
- *la riduzione del rischio idraulico ed idrogeologico;*
- *prescrizioni e linee-guida per le attività dei Consorzi di Bonifica;*
- *la riduzione dei prelievi dall'acquifero sotterraneo;*
- *incremento della rete acquedottistica;*
- *incremento della rete fognaria;*
- *romuovere la fitodepurazione e gli impianti a scarico "0".*

ART.6. I CARATTERI ECOSISTEMICI DEL PAESAGGIO

OBIETTIVI

1. Per i caratteri ecosistemici del paesaggio delle Leopoldine, al fine di tutelare il valore ecologico del paesaggio della bonifica e attuare le direttive di cui Ambito di Paesaggio n. 15 – Piana di Arezzo e Val di Chiana del PIT-PPR, vengono assunti, oltre alla disciplina di cui all'art.8, comma 2, lett a) -e) della Disciplina di Piano del PIT-PPR, i seguenti obiettivi specifici, perseguiti nei commi successivi attraverso idonee direttive e prescrizioni:

- *il mantenimento dei varchi esistenti e la riqualificazione delle "Direttrici di connettività" (individuate nella carta della "Rete degli Ecosistemi" del PIT-PPR) quali: la pianura a nord di Arezzo e quella tra Arezzo e il Canale Maestro della Chiana; la parte settentrionale della Val di Chiana caratterizzata da intensi processi di urbanizzazione, nel triangolo Badia al Pino – Tegoletto – Pieve al Toppo (con tendenza alla saldatura delle aree urbanizzate in direzione di San Zeno e del Canale Maestro della Chiana); le residuali aree agricole comprese tra Sinalunga, Bettolle e Torrita di Siena e lungo il torrente Foenna, individuate nella carta della "Rete degli Ecosistemi" del PIT-PPR come "Direttrice di connettività da ricostituire"; la pianura del torrente Esse con nuove espansioni commerciali/ industriali in loc. Farniole e Pieve Vecchia ("Direttrice di connettività da riqualificare" individuata nella carta della "Rete degli Ecosistemi" del PIT-PPR); le aree pedecollinari lungo la strada di collegamento tra Arezzo, Castiglion Fiorentino e Cortona con processi di urbanizzazione che creano un effetto barriera tra la pianura e gli ambienti collinari e montani.*
- *tutelare, riqualificare e valorizzare il corso del Fiume Arno, il denso reticolo idrografico della Val di Chiana, con particolare riferimento alle aree individuate come "corridoio ecologico fluviale da riqualificare" della Carta della Rete Ecologica.*
- *la predisposizione di elementi di infrastrutturazione ecologica e paesaggistica nei processi di intensificazione delle attività agricole all'interno della pianure alluvionali dominate dalla monocoltura cerealicola, da vasti frutteti specializzati, da colture industriali e dalla presenza di vasti allevamenti zootecnici intensivi.*
- *salvaguardare, riqualificare e valorizzare i corsi d'acqua come corridoi ecologici multifunzionali.*

DIRETTIVE

2. I Comuni, nell'ambito delle attività di cui al comma 1 del precedente art.2, individuano strategie e prescrizioni, anche raccordandosi con il settore Tutela della Biodiversità di Regione Toscana, verso i piani attuativi e i programmi aziendali pluriennali di miglioramento agricolo ambientale di cui all'art.74 della L.R.65/2014 e, in generale, verso gli interventi privati, idonee a tutelare gli elementi di connettività continua e discontinua di cui al successivo comma 3, lett. a) e b), e di cui all'elaborato "*Caratteri Idrogeomorfologici, Ecosistemici, Morfotipologici dei Paesaggi Rurali*"

Scala 1:10.000 del presente Progetto e ad implementarne ulteriormente ed aggiornarne l'individuazione cartografica. L'elaborato cartografico indicato ha valore indicativo e ricognitivo di una prima consistenza degli elementi di connettività lì rappresentati e riportati con idonea voce di legenda; la loro tutela è intesa nel presente PdP come espresso al successivo comma 5.

Contenuti ai sensi dell'art.34, comma 2, della Disciplina di piano del PIT-PPR

2 bis. Il Piano Regionale di Tutela delle Acque, anche in raccordo con il Settore Aree Protette e Tutela della Biodiversità e sulla base di specifiche conoscenze sulla presenza di specie ed habitat, potrà prevedere idonea disciplina di tutela orientata a garantire sui corsi d'acqua principali e sulla rete dei corsi d'acqua secondari e sulla rete delle opere idrauliche e dei canali di bonifica del paesaggio delle Leopoldine:

- la tutela di eventuali habitat ripariali e la tutela, con idoneo margine, dei punti di prelievo per il campionamento ecologico effettuato da ARPAT, prevedendo opportune prescrizioni verso i Consorzi di Bonifica che regolino la loro attività di sfalcio e manutenzione dei canali, dei corsi d'acqua in genere, delle sponde e degli argini;

- la riduzione dei processi di artificializzazione degli alvei, delle sponde e delle aree di pertinenza fluviale.

PRESCRIZIONI

3. Il PAPMAA di cui all'art.74 della L.R.65/2014 deve prevedere nella convenzione o nell'atto unilaterale d'obbligo, di cui al comma 6 del medesimo articolo di legge, un'idonea strategia che contemperì le esigenze di conduzione agricola con la tutela dei seguenti "Elementi di connettività ecologica continua e discontinua", come definiti nella DGR 1148/2002, qualora presenti nei fondi dell'azienda:

a) Categoria A: aree in successione spaziale continua:

- Corsi d'acqua Rete idraulico-agraria
- Aree boscate con funzioni di collegamento
- Rete delle siepi e dei filari alberati in zone agricole
- Rete dei muretti a secco
- Rete delle praterie e delle radure
- Rete dei corridoi aperti tra dorsali e fondovalle

b) Categoria B: aree in successione spaziale discontinua:

- Rete dei boschi
- Rete dei boschetti, delle macchie e dei grandi alberi isolati
- Rete delle pozze e delle altre piccole raccolte d'acqua a cielo aperto
- Rete delle zone umide
- Rete dei rifugi ipogei

4. Il privato nell'ambito della Convenzione del piano attuativo deve prevedere la tutela degli Elementi di connettività ecologica continua e discontinua, come definiti nella DGR 1148/2002 e di cui alle lett. a) e b) del comma precedente, qualora presenti nei fondi di proprietà.

5. Ai sensi del presente Progetto di Paesaggio si intende per tutela degli elementi di cui alle lett. a) e b) del comma 3 la messa in atto, in termini positivi, di azioni ed attività espressamente orientate a garantire la permanenza della sostanziale consistenza dimensionale degli elementi e la continuità nel tempo delle prestazioni ecologiche associate, anche provvedendo al recupero di alcuni degli elementi (come i muretti a secco) e la piantagione di nuovi individui vegetali (ad esempio di alberi isolati e/o filari e/o siepi, ecc.) di specie autoctone o comunque dell'Allegato A della legge forestale L.R. 39/00, nel rispetto delle disposizioni di cui alla L.R.30/2015, anche in sostituzione di altri

eliminati in altre porzioni di territorio, ed in termini negativi, la non adozione di comportamenti progettuali e/o esecutivi volti all'eliminazione di porzioni significative degli elementi stessi.

6. Per i luoghi caratterizzati dalla presenza di specie o di *habitat* di interesse comunitario, in terreni contigui alle aree di cui al successivo comma 8, rilevate anche sulla base delle attività di cui al successivo comma 9, valgono le seguenti prescrizioni da intendersi come impegni convenzionali da inserirsi nelle convenzioni dei PAPMAA e/o dei piani attuativi:

TIPOLOGIA DEI LUOGHI	ID	PRESCRIZIONI
a.: fiumi e torrenti con presenza di habitat e specie di ittiofauna ed anfibi di interesse comunitario	a.I	Mantenimento delle caratteristiche naturali dell'alveo e delle ripe, salvo casi localizzati e necessari per motivi di sicurezza
	a.II	Mantenimento delle formazioni boschive ripariali entro i 20 mt dall'alveo;
	a.III	Divieto di realizzare interventi in alveo eccetto quelli strettamente necessari per motivi di sicurezza o quelli di riconosciuto interesse pubblico, all'interno degli atti di pianificazione e/o programmazione pubblici;
	a.IV	Modalità di realizzazione delle eventuali attività in alveo e sulle sponde: - manualmente, senza l'ausilio di mezzi meccanici pesanti - minimizzando eventuali danni al soprassuolo, alla rinnovazione ed al suolo ed in presenza di suolo non saturo d'acqua - senza utilizzi impropri od occupazione con macchine, materiali o attrezzature delle aree limitrofe e senza versamenti di lubrificante
	a.V	Divieto di immissione di ittiofauna nei fiumi con presenza di anfibi di interesse comunitario
	a.VI	Divieto introduzione specie alloctone, animali e vegetali
b.: specchi d'acqua ed aree umide con presenza di habitat e specie di avifauna di interesse comunitario	b.I	Mantenimento dell'acqua anche nel periodo estivo
	b.II	Mantenimento della vegetazione acquatica e ripariale - gli interventi di ripulitura in un anno devono interessare solo una porzione dello specchio d'acqua (preferibilmente 1/3) e non devono essere effettuati durante i mesi compresi fra gennaio e agosto, per non compromettere la riproduzione degli anfibi e degli uccelli.
	b.IV	Divieto di introduzione di specie esotiche di ittiofauna e di altra fauna
c.: praterie con presenza di habitat ed avifauna di interesse comunitario	c.I	Mantenimento delle caratteristiche ecologiche di tali aree
	c.II	Attività di sfalcio e decespugliamento sospese nei mesi da aprile a luglio inclusi
	c.III	Divieto di rimboschimento, salvo gravi motivi di ordine idrogeologico. Eventuali semine di foraggiere dovranno essere effettuate con specie locali, meglio se con seme

		reperito nell'area stessa
d.: rifugi in edifici o cavità ipogee con presenza di importanti colonie di chiroteri	d.I	Divieto di accesso
	d.II	Divieto taglio vegetazione arborea/arbustiva in un raggio di 50 metri
	d.III	Interventi edilizi con specifici accorgimenti di tutela
e.: emergenze geologiche	e.I	Conservazione della morfologia naturale e degli ecosistemi
	e.II	Preventiva verifica degli effetti di eventuale alterazione indotti da utilizzi od opere sulla conservazione della morfologia naturale e degli ecosistemi

7. Gli interventi selvicolturali sono assoggettati alla vigente normativa in materia.

8. Nelle aree ricomprese all'interno del sistema regionale delle aree protette e della biodiversità vigono le discipline lì previste.

9. I Comuni, in raccordo con il Settore Tutela della Biodiversità di Regione Toscana, nell'ambito delle attività di cui al comma 1 del precedente art. 2, verificano, per le aree non forestali, l'eventuale conoscenza di tali presenze, perimetrando le aree interessate e verificando, per le proprie competenze e in raccordo con il Settore regionale competente, che gli interventi rispettino le prescrizioni indicate al precedente comma 6.

ART.7. I CARATTERI MORFOTIPOLOGICI DEI PAESAGGI RURALI

OBIETTIVI

1. Per i paesaggi rurali il PdP Leopoldine si pone i seguenti obiettivi:

- a) valorizzare i caratteri identitari del paesaggio agrario della bonifica leopoldina che si estende attorno al Canale Maestro della Chiana, favorendo il mantenimento di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio;
- b) la salvaguardia, il recupero e la valorizzazione dell'antico sistema di manufatti e gli edifici di grande valore storico - architettonico e testimoniale legati alla regimazione idraulica;
- c) il mantenimento della struttura della viabilità poderale e la tutela della leggibilità del sistema insediativo della bonifica e della rete della viabilità storica principale e minore: dalla specificità paesistica costituita dal Sentiero della Bonifica, la strada di origine granducale per la manutenzione di argini e chiuse che corre nella piana per oltre 60 km. lungo tutto il Canale Maestro della Chiana, al fascio di percorsi antichissimi longitudinali alla valle che costituiscono le tre direttrici strutturanti l'insediamento, alla viabilità minore che segna il paesaggio delle bonifiche, con il sistema degli argini utilizzati come percorso elevato, la viabilità connessa con i principali approdi storici e le strade vicinali di collegamento villa-podere-mulino, fino alla viabilità storica collinare di crinale o mezzacosta, con i manufatti che ne costituiscono annessi ed elementi di arredo, quali muri a retta e di cinta, ponti, cippi miliari, edicole votive, filari alberati;
- d) il perseguimento, nelle nuove riorganizzazioni della maglia agraria, di principi di coerenza morfologica con il disegno generale e con le linee direttrici della pianura bonificata;
- e) tutelare l'integrità estetico-percettiva, storico-culturale e la valenza identitaria delle importanti emergenze d'interesse archeologico;
- f) mantenere la relazione tra il sistema insediativo storico e il tessuto dei coltivi mediante la

conservazione delle aree rurali poste attorno ai nuclei storici;

g) attuare la gestione forestale sostenibile finalizzandola al miglioramento della qualità ecologica dei boschi, alla tutela dagli incendi estivi, alla conservazione dei relittuali boschi mesofili di elevato valore naturalistico e, ove possibile, alla tutela e ampliamento dei boschi isolati pianiziali o collinari.

DIRETTIVE

2. I Comuni, nell'ambito delle attività di cui al comma 1 del precedente art.2, individuano strategie e prescrizioni, verso i piani attuativi e i PAPMAA di cui all'art.74 della L.R.65/2014, orientate al perseguimento degli obiettivi di cui al comma 1 del presente articolo e, in particolare, a tutelare le seguenti caratteristiche ancora riconoscibili del paesaggio rurale delle Leopoldine, anche raccordandosi con i Settori di Regione Toscana competenti a livello territoriale per l'Agricoltura (UTR) che riguardano:

- le opere di sistemazione delle acque per canalizzazione (bonifica per prosciugamento) o per colmata;
- diffusione delle colture promiscue con netta prevalenza delle cerealicole e foraggere;
- praterie naturali e artificiali;
- seminativo arborato a maglia rada, con i filari ai bordi dei campi e delle strade prevalentemente di gelsi, viti e aceri;
- presenza dell'olivo sulle propaggini basso-collinari;
- mantenimento di un sistema parcellare agrario dalle forme geometriche, con prevalenza di campi rettangolari posizionati a scacchiera e delimitati da una fitta rete di canali e scoli campestri, derivante dalle bonifiche;
- colture arboree specializzate (vigneti, oliveti e frutteti) nell'alta pianura e nelle propaggini collinari;
- pioppeti nella bassa pianura, lungo i canali e le residue zone umide;
- la struttura della viabilità podereale e della rete della viabilità storica principale e minore.

Contenuti ai sensi dell'art.34, comma 2, della Disciplina di piano del PIT-PPR

2bis. Il Settore Agricoltura regionale potrà prevedere (ad esempio all'interno delle misure del Programma Regionale di Sviluppo Rurale) idonei strumenti incentivanti per favorire interventi colturali compatibili con il perseguimento, per quanto di competenza, degli obiettivi di cui al comma 1 del presente articolo e le tutele di cui al precedente comma 2 e con gli obblighi di cui al successivo comma 3.

PRESCRIZIONI

3. Nei PAPMAA di cui all'art.74 della L.R.65/2014 si devono prevedere nella convenzione o nell'atto unilaterale d'obbligo, di cui al comma 6 del medesimo articolo di legge, e per le convenzioni dei piani attuativi per quanto di competenza, i seguenti contenuti:

- l'impegno di cui al precedente art.5, comma 5, terzo alinea;
- per il materiale vegetale a fini ornamentali (giardini, aiuole e simili) si dovrà preferire l'utilizzo di specie autoctone; è espressamente vietato l'utilizzo dell'ailanto (*Ailanthus altissima* Mill.) e della Robinia pseudoacacia L.;
- le attività agro-zootecniche devono essere svolte nei termini di cui alle relative normative di settore;
- nell'ambito delle attività agro-zootecniche è da preferire la semina di essenze foraggere autoctone;
- la Val di Chiana è in gran parte una Zone Vulnerabile ai nitrati: pertanto la gestione delle pratiche di fertilizzazione e della gestione degli effluenti di allevamento deve rispettare le norme previste dal Piano di Azione per le ZVN di cui al reg 46R/2008 e s.m.;
- la tutela delle caratteristiche ancora riconoscibili del paesaggio rurale delle Leopoldine elencate al

comma 2 del presente articolo.

CAPO III. MOBILITÀ LENTA

ART.8. DISCIPLINA PER L'IMPLEMENTAZIONE DELLA RETE DELLA MOBILITÀ LENTA

OBIETTIVI

1 Il Progetto di Paesaggio individua i seguenti obiettivi specifici per valorizzare il territorio della bonifica attraverso operazioni di incremento della fruibilità:

a) integrare il “ Progetto di fruizione lenta del Paesaggio regionale”, allegato 3 del PIT-PPR, che prevede di mettere a sistema i corridoi paesistici di fruizione lenta principali (la “Via della Transumanza”, il “Corso dell’Arno” e il “Canale della Bonifica”, a cui corrispondono rispettivamente le Ciclopiste dei due mari, dell’Arno, e della Bonifica) con il sistema minore costituito da: il tracciato di un’ippovia che taglia trasversalmente la valle in direzione nord-est/ sud-ovest, alcuni percorsi ciclopedonali secondari che dal Canale Maestro si dirigono verso Cortona, le “Strade lente” che ricalcano il tracciato della viabilità fondativa con valenza paesaggistica, oltre alla gran quantità di sentieri legati al trekking sviluppati in aree collinari.

b) Implementare i percorsi della mobilità dolce, ciclabile o pedonale che, a partire dal Sentiero della Bonifica, si diramano verso punti attrattivi del territorio, coerentemente con una visione integrata tra gli strumenti di pianificazione comunale e le strategie di cui all'Allegato 3 del PIT-PPR. L’esistente “Sentiero della Bonifica” si configura come la spina principale in direzione nord-sud, di un sistema ampio di percorsi e progettualità multilivello, che tracciano la percorribilità del territorio della Valdichiana a partire dal Canale Maestro funzionale non solo a dare impulso alla mobilità lenta, ma anche alla messa a sistema delle attrattive locali della Valdichiana.

c) Potenziare i sistemi della mobilità dolce, ciclabile o pedonale e delle infrastrutture ciclabili di interesse regionale, tra cui il “Sistema integrato Ciclopista dell'Arno - Sentiero della Bonifica” finalizzati alla valorizzazione delle risorse naturali, culturali e paesaggistiche locali, trasformandole in vantaggio competitivo per aumentare l'attrattività, anche turistica, del territorio, migliorare la qualità della vita dei residenti e promuovere nuove forme di sviluppo economico sostenibile.

d) Favorire una conoscenza più approfondita di una tra le bonifiche più grandi in Europa, per la quale è in corso l'iscrizione al registro nazionale dei paesaggi rurali storici.

DIRETTIVE

2. Nell'ambito delle attività di cui al comma 1 dell’art.2, al fine di contribuire al sistema integrato della mobilità dolce, ciclabile o pedonale e delle infrastrutture ciclabili di interesse regionale, i Comuni individuano:

a) i tracciati ciclo-pedonali che mettono a sistema il percorso esistente del Sentiero della Bonifica con gli elementi di interesse presenti nel territorio quali: Leopoldine, manufatti idraulici della bonifica lorenese, Centri Storici che rappresentano dei punti di vista privilegiati verso la pianura bonificata, Monumenti, Siti Archeologici, musei, centri visite, sagre etc.

b) i punti di sosta informativi relativi a ciascun tracciato. Le nuove aree di sosta dovranno essere dotate di punti informativi che dovranno raccontare le trasformazioni del paesaggio agrario, strettamente connesso con le opere di bonifica e la creazione e diffusione del modello tipologico rappresentato dalle Leopoldine, contribuendo così alla creazione di percorsi museali all’aperto.

PRESCRIZIONI

3. Nei casi di cui ai commi 1 e 2 dell'art.2 della presente Disciplina sono prescrittive le seguenti disposizioni:

a) I percorsi ciclo-pedonali devono essere realizzati utilizzando prioritariamente gli ambiti rurali, quali le strade vicinali e poderali, senza modificarne le caratteristiche tipologiche e formali e lungo gli argini dei corsi d'acqua della trama dei canali. Possono essere utilizzati anche strade senza traffico o limitatamente tracciati ciclabili promiscui al traffico automobilistico su strade a basso traffico (500 veic/giorno);

b) Lungo i nuovi percorsi della mobilità dolce, ciclabile o pedonale devono essere individuati gli elementi di interesse declinati al comma 2 lett. a) e appositamente segnalati;

c) La cartellonistica per le aree di sosta poste lungo il Sentiero della Bonifica, dovrà integrare quella già presente ed essere realizzata in accordo con quanto previsto dagli "INDIRIZZI TECNICI PER LA PROGETTAZIONE, REALIZZAZIONE E GESTIONE DEL SISTEMA INTEGRATO DEI PERCORSI CICLABILI DELL'ARNO E DEL SENTIERO DELLA BONIFICA" approvati con DGR N 938 del 06-10-2015.

4. Per l'implementazione della mobilità dolce, ciclabile o pedonale e/o delle infrastrutture ciclabili di interesse regionale si potrà ricorrere ad accordi e bandi finalizzati al recepimento di fondi regionali.

5. Per l'attuazione dell'obiettivo di cui al comma 1 lett. d) potranno essere stipulati accordi pubblico-privato per destinare alcune Leopoldine ad uso pubblico, in particolare per realizzare il Museo della Bonifica o per la creazione di centri di ricerca per l'Università.

CAPO IV. (Tema 2) - TUTELA E VALORIZZAZIONE PAESAGGISTICA DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

ART.9. PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE DELLE LEOPOLDINE E DELLE LORO PERTINENZE

1. Con il termine "Leopoldina" viene inteso una tipologia di casa colonica che presenta caratteristiche tipologiche e architettoniche ricorrenti (edificio a blocco isolato, tetto a padiglione, portico, loggia e colombaia, rustico al piano terreno e abitazione al primo) e prevalente localizzazione di pianura.

2. Sono oggetto del presente Progetto di Paesaggio edifici e aree così classificati:

a) - Edifici il cui impianto attuale è riconducibile al tipo edilizio della casa colonica della Bonifica codificata a partire dal XVIII secolo dagli architetti dello Scrittoio (Leopoldina);

b) - Annessi storici, riconoscibili nel loro assetto originario, che hanno conservato gli elementi tipologici e architettonici tradizionali, testimonianze materiali della civiltà contadina (tabaccaie, fienili, essicatoio, stalle, etc.) e con caratteristiche tecnico costruttive tali da renderne meritevole la tutela;

c) - le aree di pertinenza.

3. Gli edifici principali, detti Leopoldine, di cui alla lett. a) del comma 2, sono sottoarticolati nelle seguenti due macro tipologie:

a) La tipologia A individuabile come edificio a pianta quadra (A1) o pianta rettangolare (A2) con torre colombaia posta in posizione centrale o sul fronte dell'edificio principale. Nel caso della

tipologia A2, con pianta rettangolare, è possibile la presenza di una doppia torre colombaia.

b) La tipologia B a pianta quadra o rettangolare che per localizzazione, dimensione e caratteri costruttivi è assimilabile alla tipologia A ma priva di torre colombaia.

c) Nel caso dei Comuni di Montepulciano e Castiglion Fiorentino si è ritenuto di classificare di tipologia A anche alcuni edifici che, pur se privi di torre colombaia, sono collocati lungo la Fila di Abbadia (Montepulciano) o lungo lo Stradone di Montecchio (Castiglion Fiorentino), inserendo una ulteriore sottotipologia A3.

4. Sulla base delle schede del patrimonio edilizio esistente dei Comuni interessati dal Progetto di Paesaggio, relative agli edifici riconducibili alle tipologie sopra evidenziate, l'*Elaborato QC_01 Schede del Patrimonio Edilizio Esistente Leopoldine A* contiene, per ogni Comune, gli edifici riconducibili alle categorie A (A1-A2/A3) e l'*Elaborato QC_02 Schede del Patrimonio Edilizio Esistente Leopoldine B* quelli riconducibili alla categoria B. Tali elaborati costituiscono parte integrante del Quadro conoscitivo del Progetto di Paesaggio.

5. Ai fini dell'attuazione del presente progetto di Paesaggio, lo Studio di Fattibilità (appendice al presente Progetto) ha redatto, esclusivamente per gli Edifici di tipo A1-A2-A3, una Schedatura di sintesi (Elaborato 03 dello Studio di Fattibilità).

La Schedatura di sintesi rappresenta una modalità uniforme di classificazione e valutazione degli immobili, per tutti i Comuni, avendo sempre come primo riferimento la scheda redatta dal Comune che costituisce parte del Quadro conoscitivo del presente progetto.

La struttura della Schedatura di sintesi delle Leopoldine contenuta nello Studio di fattibilità è stata presa a riferimento per la redazione di un modello di Scheda Tipo (Elaborato P_04) i cui contenuti minimi sono così articolati:

- Anagrafica: contiene le informazioni necessarie all'inquadramento dell'immobile (denominazione, proprietà, localizzazione, dati dimensionali, riferimenti catastali);
- Elementi conoscitivi di base: Stato dei luoghi (riconoscibilità del disegno originario degli edifici);
- Destinazione d'uso: destinazione d'uso attuale (degli edifici e di piano);
- Tutele: vincoli monumentali, paesaggistici, etc.;
- Elementi Paesaggistici: (ambito di riferimento e pertinenze);
- Note: descrizione delle caratteristiche degli immobili;
- Estratti cartografici: ctr, ortofoto, catasto leopoldino e documentazione fotografica.

OBIETTIVI

6. Il PdP Leopoldine individua i seguenti obiettivi per la tutela del patrimonio edilizio esistente di valore storico-testimoniale:

a) tutti gli interventi sono finalizzati alla tutela e valorizzazione degli edifici e delle aree di cui al comma 2;

b) restaurare le Leopoldine e i relativi annessi, per contrastare il loro decadimento;

c) individuare regole edilizie e materiali per mantenere, laddove possibile, la struttura e l'aspetto originario degli edifici di valore storico;

d) mantenerne il contesto figurativo salvaguardando anche le pertinenze nel loro assetto storicizzato;

e) non alterare i coni visuali che permettono di percepire gli edifici nel loro contesto;

f) dare regole insediative per i nuovi volumi, conseguenti alle eventuali demolizioni e ricostruzioni, e per la progettazione degli spazi aperti e delle pertinenze, salvaguardando gli elementi di valore ancora riconoscibili;

g) individuare una serie di funzioni (destinazioni d'uso) per la valorizzazione economica delle Leopoldine e degli annessi;

DIRETTIVE

7. Nell'ambito delle attività di cui al comma 1 del precedente art. 2 i Comuni:

a) Sulla base delle schede di cui agli elaborati *QC_01 Schede del Patrimonio Edilizio Esistente Leopoldine A* e *QC_02 Schede del Patrimonio Edilizio Esistente Leopoldine B*, tenuto conto della Schedatura di sintesi di cui allo Studio di fattibilità (Elaborato 03 dello Studio di Fattibilità), compilano la Scheda Tipo (Elaborato P_04 del presente Progetto), attribuendo la tipologia A o B di cui al comma 3 e la classificazione di cui al comma 2, al fine di associare alla tipologia e classificazione degli immobili gli interventi ammissibili.

b) Nel redigere la Scheda sul modello della “scheda tipo” (all. P_04) il Comune verifica ed eventualmente corregge la perimetrazione delle aree di pertinenza rappresentate negli elaborati del PdP, integra i contenuti minimi di cui al comma 5 con i dati conoscitivi che ritiene utili alle finalità di cui al presente comma lett.a), esclude eventuali edifici riportati negli elaborati QC_01 e QC_02 qualora non presentino le caratteristiche di cui al comma 2 del presente articolo, inserisce ulteriori edifici, non presenti, che ritiene posseggano di tali caratteristiche.

c) I Comuni, nel recepire il Progetto di Paesaggio, associano alla classificazione degli edifici a) e b) e alle aree di pertinenza c), di cui al comma 2 del presente articolo, gli interventi consentiti dalle prescrizioni di cui al successivo comma 8.

d) Per l'aggiornamento del Quadro Conoscitivo riferito allo stato di fatto degli immobili e delle relative aree di pertinenza, in conseguenza delle modifiche apportate alla disciplina di cui alla lett. c) del presente comma, trova applicazione l'art. 21 della L.R. 65/2014.

PRESCRIZIONI

8. Nei casi di cui ai commi 1 e 2 dell'art.2 della presente Disciplina sono prescrittive le seguenti disposizioni:

a) All'interno delle aree di pertinenza è vietata la nuova edificazione, fatta eccezione per la realizzazione di annessi agricoli per i quali sia dimostrata la necessità e l'impossibilità del riuso delle strutture esistenti, ai sensi del Capo III della L.R. 65/2014.

b) Per i complessi edilizi e i relativi spazi di pertinenza tutelati ai sensi della parte seconda (art. 10) del D.Lgs 42/2004 sono consentiti gli interventi di cui all'art. 29 del D.Lgs 42/2004. Gli interventi sono finalizzati all'integrità materiale ed al recupero del bene medesimo, alla protezione ed alla trasmissione dei suoi valori culturali, tra tali interventi sono compresi quelli di miglioramento strutturale nel caso di beni immobili situati nelle zone dichiarate a rischio sismico.

c) Per i complessi edilizi e i relativi spazi di pertinenza tutelati ai sensi della parte terza del D.Lgs 42/2004 sono consentiti gli interventi nel rispetto delle prescrizioni di cui agli Elaborati 8B e 3B sezione 4 del PIT-PPR.

d) Fermo restando che i Regolamenti Edilizi Comunali costituiscono il riferimento normativo per la definizione degli aspetti relativi all'uso di materiali e colori, in funzione delle caratteristiche tipiche dei luoghi in cui tali edifici si trovano, per la finitura esterna dei paramenti murari e dei serramenti sono consentite esclusivamente modalità di intervento che mantengano il valore materico della originaria configurazione, mediante utilizzo di elementi, tecniche e materiali identici o compatibili con quelli originari o storicizzati; a tal fine, per i paramenti “faccia-vista”, l'asportazione o il ripristino dell'intonaco, su intere pareti o porzioni di esse, è consentito solo qualora riconducano alla configurazione originaria dell'edificio.

e) Sulle aree e sugli edifici sono da ammettere sempre gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili e gli interventi per l'efficientamento energetico, facendo riferimento, per le modalità di intervento, alle "Linee di indirizzo per il miglioramento dell'efficienza energetica nel patrimonio culturale" del MiBAC".

f) Interventi consentiti sugli edifici di cui al comma 2 lett.a):

- Per gli edifici principali, Leopoldine di tipo A e B, sono consentiti interventi volti a conseguire il riuso e la rifunzionalizzazione conservando gli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio, utilizzando tecniche e materiali tradizionali o di cui sia dimostrata la compatibilità. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo, la dove è necessario, degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso nonché l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio. Gli elementi formali e strutturali che caratterizzano i fabbricati sotto il profilo storico-architettonico e tipologico, di cui si prescrive la tutela, sono i seguenti:

- Leopoldine Tipo A

Struttura planivolumetrica: sagoma, collegamenti verticali, copertura a padiglione con torre colombaia (singola o doppia), solai; manufatti accessori interni all'edificio (forno, camino, etc)

Elementi caratterizzanti i prospetti quali: portico/androne e loggia sovrastante, aperture, archi, architravi, cornici marcapiano e marcadavanzale, decorazioni, volte, cornicioni, gronde, grigliati in laterizio, paramenti murari, elementi decorativi che ne identificano l'appartenenza ad una fattoria padronale (targhe, iscrizioni, etc.)

- Leopoldine Tipo B -Tipo A3

Struttura planivolumetrica: sagoma, collegamenti verticali, copertura a padiglione, solai; manufatti accessori interni all'edificio (forno, camino, etc)

Elementi caratterizzanti i prospetti quali: portico/androne e loggia sovrastante, aperture, archi, architravi, cornici marcapiano e marcadavanzale, decorazioni, volte, cornicioni, gronde, grigliati in laterizio, paramenti murari, elementi decorativi che ne identificano l'appartenenza ad una fattoria padronale (targhe, iscrizioni, etc.).

Sono altresì ammessi:

f1) modifiche alla posizione ed alle dimensioni delle aperture esterne esistenti quando finalizzate a ripristinare l'ordine compositivo dei fronti dell'edificio in considerazione di una originaria, o comunque precedente configurazione, a cui possa riconoscersi un maggior valore rispetto a quella attuale.

f2) ampliamenti delle aperture esistenti privilegiando i fronti già manomessi, la dove ciò si renda indispensabile per finalità igienico sanitarie motivate da necessità funzionali. Tali interventi dovranno essere realizzati mantenendo il maschio murario inalterato e a condizione che siano salvaguardate l'integrità compositiva e le originarie caratteristiche architettoniche dell'edificio e purché diano luogo ad una soluzione coerente con la tipologia edilizia e secondo moduli di partitura analoghi a quelli dello stesso edificio.

f3) modifiche alle strutture di fondazione, realizzazione di vespai, intercapedini aerate, scannafossi, ecc. e formazione di sovrastante pavimentazione da eseguirsi con tecniche adeguate, con anche la possibilità di motivate variazioni delle quote del pavimento al piano terreno, senza che questo possa comunque comportare la modifica dei prospetti, garantendo il mantenimento di eventuali finiture di pregio esistenti. Sono comunque da conservare, anche prevedendo una reintegrazione nel progetto, gli elementi di pregio e di valore storico testimoniale ancora presenti (pavimenti originali, abbeveratoi, mangiatoie, etc.).

f4) utilizzo di tecniche e materiali diversi da quelli originari, quando ne sia dimostrata la

compatibilità con gli elementi caratterizzanti gli edifici sotto il profilo architettonico e tipologico dell'edificio, per necessità statiche, per introdurre elementi di contemporaneità nell'architettura degli interni, per caratterizzare le aperture ai piani terra o nel caso in cui l'utilizzo di tali tecniche e materiali non alteri la percezione visiva dell'edificio.

f5) introduzione di nuovi soppalchi e relative scale purché siano realizzati con tecniche costruttive non invasive, comunque non in muratura e, quando ne siano dimostrati i vantaggi, anche in altri materiali non tradizionali, comunque leggeri e non invasivi; il soppalco e le nuove scale dovranno essere fisicamente e formalmente elementi giustapposti e distinti dall'organismo originario.

f6) interventi di ripristino di parti crollate o demolite, esclusivamente laddove si renda possibile l'accertamento della originaria consistenza e configurazione determinata dalla presenza dei connotati essenziali dell'edificio (muri perimetrali, strutture orizzontali, copertura). La ricostruzione, che deve essere intesa come fedele riproposizione di volumi preesistenti, è dunque ammessa a condizione che sia presentata documentazione inequivocabile in merito alla consistenza planivolumetrica dei fabbricati originari. Le unità volumetriche crollate o demolite possono essere ripristinate quando, pur presentandosi gravemente degradate, possano considerarsi visivamente riconoscibili e misurabili in loco, con riferimento sia all'andamento ed all'altezza dei muri perimetrali, che alla esatta posizione della copertura.

f7) La ricostruzione, relativamente al punto f6) dovrà avvenire nel pieno rispetto dei caratteri tipologico-architettonici originari desumibili dalla documentazione reperita.

Qualora tali edifici risultino alterati, anche in parte, nei caratteri tradizionali sono consentiti:

f8) il reintegro dei caratteri formali e materiali dell'impianto di matrice storica, con modifiche esteriori ed eventuali demolizioni di aggiunte recenti non omogenee ai caratteri tipologici e formali dell'edificio con riordino compositivo delle facciate e utilizzo di appropriati e coerenti materiali e tecniche costruttive;

f9) demolizione di eventuali volumi incongrui, addossati o meno all'edificio principale. La loro ricostruzione, all'interno dell'area di pertinenza è consentita nel rispetto di quanto previsto alla lettera h)

Qualora tali edifici risultino alterati perché totalmente crollati, sono consentiti:

f10) interventi di ripristino di edifici in gran parte o del tutto crollati, anche in assenza dei connotati essenziali dell'edificio (i muri perimetrali, le strutture orizzontali, la copertura). La mancanza fisica dei connotati essenziali dell'edificio o di parte di esso può essere superata se è possibile darne evidenza certa, attraverso idonea documentazione storica, grafica e/o fotografica che serva a identificare inequivocabilmente l'esatta ubicazione e consistenza dell'edificio o di parte di esso. In particolare, tale documentazione deve poter consentire, nel caso, a stabilire i dati essenziali della sagoma, del volume e della superficie, allorché risultino oggettivamente verificabili sulla base delle planimetrie e degli elaborati grafici e fotografici in possesso del Comune o di altri enti (e riferite ad un tempo precedente al crollo dell'edificio) e delle misurazioni ancora eseguibili sulla struttura rimasta integra (brani di muri perimetrali ed area di sedime occupata dalla costruzione).

f11) nella fattispecie di cui alla lett. f10) può essere previsto l'uso di nuove tecnologie e materiali che denuncino la tipologia e i caratteri originari eventualmente reinterpretati in chiave contemporanea. Sono necessariamente da conservare, reintegrandoli nel progetto, gli elementi di pregio e di valore storico testimoniale ancora presenti. (pavimentazioni, elementi di arredo quali abbeveratoi, mangiatoie, stemmi, etc.)

g) Interventi consentiti sugli edifici di cui al comma 2 lett.b):

g1) E' consentito il riuso e la rifunzionalizzazione, nel rispetto dei caratteri architettonici e

decorativi dell'edificio e dei sistemi strutturali (volte, marcapiani, mensole, ecc.), utilizzando tecniche e materiali compatibili con quelli esistenti.

Per tali edifici sono altresì ammessi, oltre agli interventi di cui alla lett.f:

g2) le trasformazioni da realizzarsi all'interno dell'involucro edilizio esistente, fino alla complessiva riorganizzazione funzionale con l'impiego di appropriate tecniche costruttive;

g3) modifiche ai collegamenti verticali interni;

g4) la sostituzione dei solai e il loro rifacimento anche a quote diverse da quelle originarie ma tali da non produrre cambiamenti nei prospetti conservando gli elementi di pregio meritevoli di tutela (volte, marcapiani, mensole, ecc.);

g5) gli interventi di riapertura di finestre e porte tamponate, conservando forma, dimensioni e posizione originarie;

g6) l'introduzione di nuove aperture e/o modifiche a quelle esistenti se indispensabili per evidenti motivazioni funzionali ed esclusivamente a condizione che vengano tutelati volte, marcapiani, mensole, ecc. purché diano luogo ad una soluzione coerente con la tipologia e i caratteri architettonici, secondo moduli di partitura analoghi a quelli dello stesso edificio o agli edifici di interesse storico-testimoniale dello stesso contesto di riferimento e senza alterare sostanzialmente l'impaginato presente ed il rapporto con lo spazio su cui si affaccia;

g7) la realizzazione o la modifica di eventuali lucernari in funzione dei rapporti minimi di illuminazione per i locali sottostanti; essi non devono interferire con le strutture principali, salvaguardando le visuali privilegiate verso l'edificio principale di cui al comma 2 lett.a).

Qualora tali edifici risultino alterati, anche in parte, nei caratteri tradizionali sono consentiti:

g8) il reintegro dei caratteri formali e materiali dell'impianto di matrice storica, con modifiche esteriori ed eventuali demolizioni di aggiunte recenti non omogenee ai caratteri tipologici e formali dell'edificio con riordino compositivo delle facciate e utilizzo di appropriati e coerenti materiali e tecniche costruttive;

g9) demolizione di eventuali volumi incongrui, addossati o meno all'edificio principale. La loro ricostruzione, all'interno dell'area di pertinenza, è consentita nel rispetto di quanto previsto alla lettera h)

Qualora tali edifici risultino alterati perchè totalmente crollati, sono consentiti:

g10) interventi di ripristino di edifici in gran parte o del tutto crollati, anche in assenza dei connotati essenziali dell'edificio (i muri perimetrali, le strutture orizzontali, la copertura). La mancanza fisica dei connotati essenziali dell'edificio o di parte di esso può essere superata se è possibile darne evidenza certa, attraverso idonea documentazione storica, grafica e/o fotografica che serva a identificare inequivocabilmente l'esatta ubicazione e consistenza dell'edificio o di parte di esso. In particolare, tale documentazione deve poter consentire, nel caso, a stabilire i dati essenziali della sagoma, del volume e della superficie, allorché risultino oggettivamente verificabili sulla base delle planimetrie e degli elaborati grafici e fotografici in possesso del Comune o di altri enti (e riferite ad un tempo precedente al crollo dell'edificio) e delle misurazioni ancora eseguibili sulla struttura rimasta integra (brani di muri perimetrali ed area di sedime occupata dalla costruzione).

g11) nella fattispecie di cui alla lett. g10) può essere previsto l'uso di nuove tecnologie e materiali che denuncino la tipologia e i caratteri originari eventualmente reinterpretati in chiave contemporanea. Sono necessariamente da conservare, reintegrandoli nel progetto, gli elementi di pregio e di valore storico testimoniale ancora presenti. (pavimentazioni, elementi di arredo quali abbeveratoi, mangiatoie, stemmi, etc.)

h) Norme di tutela per le aree di cui al comma 2 lett.c):

h1) Nelle aree di pertinenza delle Leopoldine devono essere salvaguardati i seguenti elementi, ove presenti:

- la configurazione originaria o comunque storicizzata delle aree di pertinenza (percorsi interni, manufatti accessori, aie e sistema del verde);
- i rapporti di gerarchia e le relazioni morfologiche tra edificio principale e annessi, caratterizzate dalla regolarità geometrica d'impianto;
- le visuali prospettiche che si aprono dalla viabilità di accesso all'edificio, quale asse visivo privilegiato per la percezione dei caratteri morfotipologici distintivi delle "leopoldine";
- l'integrità percettiva dei volumi isolati che si ergono sulla pianura bonificata.

h2) Negli interventi che comportano il mutamento della destinazione d'uso degli edifici deve essere definito un progetto volto a garantire la tutela e la valorizzazione della configurazione originaria dell'area pertinenziale attraverso:

h3) conservazione e valorizzazione:

- dell'integrità dell'aia in adiacenza alla Leopoldina;
- dei manufatti accessori all'interno del brolo: pozzo, cisterne, forno;
- dei percorsi interni;
- delle alberature monumentali all'interno del brolo e/o nelle pertinenze;

h4) un corretto trattamento dei margini e delle visualità:

- mantenendo e ripristinando, laddove possibile, i filari poderali lungo la viabilità rurale;
- mantenendo il reticolo idrografico minore: fossi, canali di scolo e arginature;
- ripristinando, ove possibile, gli elementi del paesaggio con funzione di filtro di separazione tra la zona del brolo e i campi: piantata toscana con vite maritata ed alberi tutori.
- conservando le strade poderali di accesso al brolo e/o di confine;
- garantendo la visuale aperta in corrispondenza dell'accesso alla Leopoldina e l'integrità percettiva dei volumi isolati che si ergono nella pianura bonificata;
- eventuali nuove recinzioni e/o siepi non dovranno costituire elemento di cesura nella percezione paesaggistica dei complessi edilizi in rapporto al contesto agricolo;

h5) la mitigazione visuale ed acustica degli elementi detrattori del paesaggio attraverso l'utilizzo di alberature e arbusti autoctoni.

h6) qualora all'interno dell'area di pertinenza si prevedano nuovi volumi derivanti dal recupero di volumetrie incongrue demolite è necessario redigere un Progetto Unitario Convenzionato o un Piano di Recupero orientato alla valorizzazione degli edifici principali storici;

h7) qualora le dimensioni dei nuovi volumi siano tali da compromettere la qualità della percezione paesaggistica o l'immagine storicizzata dell'edificio principale, possono essere previsti trasferimenti volumetrici.

h8) il Progetto Unitario Convenzionato o il Piano di Recupero dovrà contenere elaborati grafici che rappresentino, oltre a quanto elencato alle lettere h3), h4), h5):

il congruo inserimento paesaggistico dei nuovi volumi attraverso:

- il mantenimento dei rapporti di gerarchia con l'Edificio principale e gli Annessi storici, in modo da

non ostacolare o influire negativamente sulla percezione-visibilità della Leopoldina, non alterare la percezione dell'insieme all'interno del contesto paesaggistico in cui si inserisce e non compromettere l'immagine storicizzata del sistema insediativo;

- l'uso di forme e materiali che risultino in rapporto armonico con l'edificio principale, gli Annessi storici e il contesto, vietando tipologie "urbane" o interventi diffusi all'interno dell'area di pertinenza.

i) Funzioni ammesse sugli edifici principali e sugli annessi:

i1) Sugli edifici principali e i relativi annessi sono ammesse le seguenti funzioni:

- funzione agricola e funzioni connesse;
- attività legate al settore terziario con riferimento alle categorie direzionale e di servizio (quali ad esempio Musei, Università, Centri di Ricerca, strutture formative, uffici, start up, etc.);
- attività artigianali e commerciali al dettaglio;
- funzioni turistico-ricettive;
- residenziale, comprensivo dell'edilizia sociale.

i2) Gli eventuali cambi di destinazione verso usi residenziali potranno essere effettuati per il 60 % della Sul totale disponibile. Nella propria disciplina urbanistica l'Amministrazione comunale potrà prevedere, con riferimento a specifici casi, la possibilità di variare il parametro percentuale.

i3) Il mutamento di destinazione d'uso degli immobili, in particolare verso la funzione residenziale, non deve comportare la realizzazione di volumi per spazi accessori all'interno delle aree di pertinenza. Gli spazi accessori alle funzioni principali devono essere ricavati all'interno della SE esistente. In tal senso può essere valutata una percentuale della SE destinata a tale scopo.

i4) Gli eventuali frazionamenti dovranno prevedere unità immobiliari con Sul minima pari a 100 mq per gli edifici principali (leopoldina) e 80 mq per gli annessi e gli edifici di minor rilevanza storico architettonica.

i5) Gli spazi accessori alle funzioni principali devono essere localizzati prioritariamente all'interno degli annessi oggetto di recupero.

i6) Eventuali tettoie e parcheggi scoperti all'interno delle aree di pertinenza degli edifici o in prossimità di essi devono essere realizzati con materiali tali da garantire la permeabilità del suolo e da non creare alterazioni alla percezione visuale delle aree di pertinenza.

CAPO V. CONDIZIONI ALLA TRASFORMABILITA' DERIVANTI DALLA VAS

ART.10. MISURE PER ELIMINARE, MITIGARE O COMPENSARE GLI EFFETTI AMBIENTALI NEGATIVI PER GLI INTERVENTI DEL PROGETTO DI PAESAGGIO

1. Risorsa idrica

a) Prelievi, consumi e fabbisogni idrici.

L'approvvigionamento idrico degli edifici oggetto di recupero deve avvenire tramite allacciamento alla rete idrica pubblica, limitando al massimo l'approvvigionamento tramite pozzi, salvo il caso in cui l'allacciamento sia reso impossibile da distanze e caratteristiche delle infrastrutture presenti.

Negli ambiti in cui non sia possibile l'allacciamento all'acquedotto dove più Leopoldine si collocano in un territorio ristretto, si deve privilegiare - laddove tecnicamente fattibile - il ricorso a

sistemi di distribuzione con acquedotti consortili, riducendo conseguentemente il numero complessivo di pozzi necessari. Nei casi in cui si debba ricorrere a nuovi pozzi, questi dovranno essere realizzati secondo modalità che garantiscano l'isolamento reciproco della falda superficiale e di quella profonda per evitarne l'interconnessione e la conseguente possibile propagazione di contaminanti.

In ogni caso, per ridurre il fabbisogno di acqua potabile nella gestione delle attività turistiche, si deve ricorrere a soluzioni tecnologiche che consentono di ridurre i consumi durante il periodo estivo, quali la realizzazione di cisterne per l'accumulo di acqua meteorica da utilizzare per tutti gli usi per i quali non è necessaria la potabilità (alimentazione scarichi dei wc, irrigazione, lavaggio piazzali e aree esterne).

b) Carichi inquinanti, scarichi idrici e impianti di depurazione

Gli edifici interessati dal Progetto di Paesaggio che si trovano a una distanza superiore di 300 metri dalla pubblica fognatura sono tenuti a provvedere prioritariamente al collettamento degli scarichi tramite rete fognaria.

Quando non sia possibile l'allacciamento alla rete, i titolari degli scarichi devono prioritariamente fare ricorso a sistemi di depurazione tramite impianti di fitodepurazione.

Dove tale modalità di depurazione non sia tecnicamente possibile o non garantisca un efficiente funzionamento, si dovrà fare ricorso a un trattamento secondario preferibilmente a carattere biologico o altro indicato dalle "linee guida per il trattamento di acque reflue domestiche ed assimilate in aree non servite da pubbliche fognature" redatte da ARPAT nel 2005.

A questo proposito, visto che i dati relativi ai carichi conferiti in fognatura e complessivamente depurati prodotto dagli aggregati con popolazione superiore a 2000 abitanti equivalenti indicano una copertura prossima al 100% e quindi la capacità di sopportare un ulteriore carico, occorre considerare la possibilità, laddove le distanze non siano proibitive, di raccordare gli scarichi degli edifici oggetto di recupero con le reti fognarie a servizio di detti agglomerati.

Vale comunque quanto stabilito dalla Direttiva del Consiglio delle Comunità Europee del 21 maggio 1991 n. 271, concernente il trattamento delle acque reflue urbane.

2. Ecosistemi e paesaggio agrario

a) Frammentazione delle aree agricole e semplificazione della maglia agraria

Negli interventi di trasformazione nelle aree di pertinenza degli edifici non è consentita la realizzazione di elementi di separazione fisica, derivanti dalla ricollocazione di volumi demoliti e ricostruiti o dall'apposizione di recinzioni, tale da non consentire il passaggio della fauna, salvo in caso di opere per la messa in sicurezza idraulica.

Si raccomanda che le fasi di cantiere degli interventi per il recupero degli edifici non interferiscano con il periodo riproduttivo e/o di svernamento delle specie faunistiche tutelate. Si raccomanda inoltre che negli interventi di recupero vengano conservati o compensati con specifici accorgimenti i rifugi per la fauna, in particolare chiroterri e rapaci, eventualmente presenti.

3. Aria e fattori climatici

Riguardo all'impatto della mobilità sulla qualità dell'aria un significativo effetto di mitigazione è dato dal rafforzamento del sistema dei percorsi ciclo-pedonali.

Ulteriori misure di mitigazione delle emissioni inquinanti sono indicate al punto successivo, relativo al contenimento dei consumi energetici e all'uso di fonti di energia rinnovabili.

4. Energia

In generale, per gli interventi edilizi di recupero, di sostituzione e di ampliamento si devono applicare misure di contenimento dei consumi termici, elettrici e delle emissioni inquinanti in aria: coibentazione, infissi a taglio termico, serre solari, pompe di calore, pannelli solari termici e fotovoltaici, con le seguenti precisazioni.

Riguardo alle Prescrizioni minime di efficienza energetica per i nuovi edifici e le manutenzioni straordinarie, si richiamano qui gli obblighi dettati dalle norme emanate nel recepimento della DIR 2010/31/UE sulla prestazione energetica nell'edilizia (l.90/2013 di aggiornamento del D.lgs. 192/2005 e successivo D.M. 26/06/2015 "Applicazione delle metodologie di calcolo delle prestazioni energetiche e definizione delle prescrizioni e dei requisiti minimi degli edifici"), da assumere sia per le nuove costruzioni sia per gli interventi di ristrutturazione edilizia.

Si dovranno comunque impiegare tecnologie e materiali che non incidano sulla riconoscibilità del disegno e dell'assetto originario degli edifici quando questa sia ancora interamente o parzialmente integra.

Riguardo alle Prescrizioni minime di fonti rinnovabili, ai sensi del DLgs 28/2011 art.11 comma 2 si individuano fin da ora come edifici ai quali non si applica l'obbligo di integrazione delle fonti rinnovabili negli edifici di nuova costruzione e negli edifici esistenti sottoposti a ristrutturazioni rilevanti, di cui al comma 1 del medesimo art.11:

- gli edifici il cui impianto attuale è riconducibile al tipo edilizio della casa colonica della Bonifica codificata a partire dal XVIII secolo dagli Architetti dello Scrittoio di cui all'art. 9, comma 2 lettera a), per i quali sono consentiti gli interventi di cui all'art. 9 comma 8 dalla lettera a) alla lettera f9);
- Gli Annessi storici, riconoscibili nel loro assetto originario, che hanno conservato i caratteri tipologici e architettonici tradizionali e con caratteristiche tecnico costruttive tali da renderli meritevoli di tutela di cui all'art. 9, comma 2 lettera b), per i quali sono consentiti gli interventi di cui all'art. 9 comma 8 dalla lettera g) alla lettera g9);

5. Rifiuti

Per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio si procederà al trattamento in sito dei rifiuti da costruzione prodotti (qualora conveniente per quantità e qualità degli stessi) e al conseguente recupero dei materiali riciclabili ottenuti. In particolare negli interventi di demolizione si deve operare con tecniche di "demolizione selettiva" al fine di controllare i materiali nel luogo di produzione dei rifiuti. Questi devono essere separati in base alle loro caratteristiche per renderne massimo il livello di riciclabilità.

Le terre e le rocce originate da eventuali operazioni di scavo devono prioritariamente trovare collocazione in sito.

6. Clima acustico

Nei casi previsti dall'art. 12 della l.r. 89/1998, i richiedenti il titolo edilizio al comune per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio devono fornire la documentazione d'impatto acustico, la relazione previsionale di clima acustico e la certificazione di rispetto dei requisiti di protezione acustica (di cui all'art. 12, commi 2 e 3 e 3ter della stessa legge regionale), secondo i criteri stabiliti dalla DCR 21 ottobre 2013, n. 857.

7. Campi elettromagnetici

a) Elettrodotti

L'eventuale insediamento di funzioni a prolungata permanenza umana in prossimità degli elettrodotti è sottoposto a una preventiva valutazione per verificare l'esposizione ai campi magnetici al fine di escludere l'interferenza di dette funzioni con le fasce di rispetto di cui al DM 29/05/2008 o di assumere misure di mitigazione.

b) Impianti

La realizzazione di nuovi impianti fissi per telecomunicazioni e radiotelevisivi deve garantire ai ricettori esistenti nelle vicinanze il rispetto dei limiti di esposizione vigenti, per contro l'introduzione di funzioni che comportano permanenze prolungate in prossimità degli impianti esistenti deve essere subordinata a una preventiva valutazione dell'effettiva esposizione ai campi elettromagnetici.

ART.11. MISURE RELATIVE AI SITI NATURA 2000

Tutte le trasformazioni consentite dal Progetto di paesaggio all'interno dei due siti della rete Natura 2000 sono soggette alle misure di cui al precedente comma 1, e alle seguenti misure specifiche.

1. PONTE A BURIANO E PENNA

Il Progetto "Leopoldine in val di Chiana" assume le misure di protezione e le norme del Regolamento della Riserva Naturale di Ponte a Buriano e Penna, idonee a impedire una significativa incidenza degli interventi previsti sugli ecosistemi oggetto delle disposizioni di tutela.

Gli interventi sugli edifici non si discosteranno da quelli ammessi dalle schede allegate al Regolamento della Riserva; per gli edifici privi di scheda allegata si osserveranno i medesimi criteri e modalità di intervento. Non sono previste nuove infrastrutture stradali.

Le misure di protezione e le norme del Regolamento della Riserva Naturale di Ponte a Buriano e Penna e le ulteriori seguenti misure di mitigazione degli effetti ambientali costituiscono condizioni per la trasformazioni.

a) Perdita di habitat

Sottrazione di aree vegetate. Gli interventi di trasformazione non devono sottrarre superficie agli habitat oggetto di protezione: non è ammesso alcun intervento nelle zone umide e nelle relative ripe, né sulle aree aperte contigue alle zone umide quali le pendici che salgono dalle rive e le aree più prossime al corso dell'Arno e allo specchio d'acqua dell'invaso della Penna. Non sono interessate aree boscate, con particolare riferimento ai "Boschi a dominanza di roverella", arbustati e aree coltivate.

b) Permeabilità ecologica

Frammentazione da infrastrutture ed edifici. Le infrastrutture o le reti per servizi e impianti sono realizzate in modo tale da non comportare frammentazione del territorio non edificato compreso nella ZSC e fra questo e le aree non edificate con esso confinanti in modo da garantire la permeabilità ecologica. In osservanza dei Regolamenti della Riserva, non sono realizzate nuove strade di accesso né utilizzati materiali impermeabilizzanti per la riqualificazione di quelle esistenti, è inoltre vietata la formazione di barriere al passaggio della fauna. Non è consentita la realizzazione di nuove separazioni fisiche tra aree di pertinenza fondiaria distinte, quali recinzioni, muretti, reti.

c) Perturbazione da presenza antropica

Entità degli interventi. Gli edifici occupano, all'interno del sito, aree destinate all'agricoltura poste a sud dell'Invaso della Penna, si trovano in posizione elevata, distanti dal corso dell'Arno e dallo specchio d'acqua dell'invaso, dalle rive e dalle pendici che salgono dalle sponde, che costituiscono propriamente l'habitat delle specie tutelate, con l'eccezione del Podere "Il Boldrino" prossimo alla sponda dell'Arno.

Non devono essere realizzati nuovi edifici ma solo recuperati quelli già esistenti.

Gli interventi su edifici situati all'interno della Riserva Naturale sono sottoposti a procedimento per

l'apposito Nulla Osta da parte del Settore Tutela della Natura e del Mare della Direzione Ambiente ed Energia della Regione Toscana.

La realizzazione di linee elettriche, telefoniche o di comunicazione elettronica che possano impattare sull'avifauna o sulla percezione paesaggistica, deve avvenire tramite interrimento delle condutture.

Le operazioni di movimento terra devono essere sottoposte a specifica valutazione del contesto e delle specie presenti allo scopo di evitare la diffusione di specie vegetali alloctone.

La progettazione degli impianti di illuminazione deve rispettare le norme di cui alla Lr. 37/2000 e le "Linee Guida per la progettazione, l'esecuzione e l'adeguamento degli impianti di illuminazione esterna".

Il progetto relativo al recupero o alla ricostruzione degli edifici esistenti deve contenere una valutazione eseguita da personale qualificato circa la presenza di chiroterri e di siti di nidificazione di rapaci allo scopo di assumere eventuali misure finalizzate al loro mantenimento o alla creazione di rifugi.

Qualora fossero ritrovate colonie di specie, occorre concordare con l'ente gestore le modalità di intervento più opportune per salvaguardare tali specie.

Si devono comunque adottare le indicazioni contenute nelle "Linee guida per la conservazione dei chiroterri nelle costruzioni antropiche e la risoluzione degli aspetti conflittuali connessi", del Ministero dell'Ambiente e dell'ISPRA, 2008.

Qualsiasi tipo di intervento deve prevedere la conservazione di siepi, filari, fossati, piccoli stagni, formazioni riparie, alberi camporili, muretti a secco e altri elementi lineari e puntuali del paesaggio agricolo.

Pressione turistica. Nella ZSC non è consentita la realizzazione di nuovi edifici. L'incremento del turismo naturalistico è fra gli obiettivi della Riserva naturale provinciale. Il Progetto consente questa funzione e, di conseguenza, i necessari interventi sull'edificato esistente. È consentita inoltre la realizzazione, con materiali non impermeabilizzanti, di percorsi a funzione didattica con punti di sosta, cartellonistica ecc. per l'informazione e l'educazione ambientale, a condizione che sia garantita una gestione adeguata. I sentieri devono essere segnalati per evitare il disturbo e il calpestio diffuso degli habitat.

d) Qualità dell'acqua

Variazione nei composti chimici dei corpi idrici. Valgono le misure di cui all'art.10 comma 1. Gli scarichi che non recapitano in pubbliche fognature devono rispettare sempre i limiti chimici e biologici imposti dal DLgs 152/2006 e successive modificazioni ed integrazioni e la disciplina dal Piano di Tutela delle Acque della Toscana (PTA).

e) Atmosfera

Produzione di polveri in fase di cantiere. Le principali problematiche indotte dalla fase di realizzazione degli interventi sul patrimonio edilizio esistente incidente sulla componente atmosfera riguardano la produzione di polveri. Per l'abbattimento delle polveri all'interno delle aree di cantiere si dovranno adottare i seguenti accorgimenti:

- bagnatura periodica delle superfici di cantiere laddove si effettuino operazioni di demolizione;
- pulitura delle ruote dei mezzi di trasporto all'uscita delle aree di cantiere;
- stabilizzazione delle piste di cantiere e bagnatura nella stagione estiva;

f) Clima acustico

Disturbo derivante dalla movimentazione dei mezzi e da lavorazioni. Al fine di mitigare il disturbo alla fauna dovuto alle emissioni di rumori e vibrazioni in fase di cantierizzazione, i tempi relativi a tale fase devono essere resi compatibili con la fase riproduttiva degli animali.

2. LAGO DI MONTEPULCIANO

Il Progetto "leopoldine in Val di Chiana" assume le misure di protezione della ZPS/ZSC e le norme del Regolamento della Riserva Naturale del lago di Montepulciano, idonee a impedire una significativa incidenza degli interventi previsti sugli ecosistemi oggetto delle disposizioni di tutela.

Le misure di protezione e le norme del Regolamento della Riserva Naturale del Lago di Montepulciano e le ulteriori seguenti misure di mitigazione degli effetti ambientali, costituiscono condizioni per la trasformazioni.

a) Perdita di habitat

Sottrazione di aree vegetate. Gli interventi di trasformazione non devono sottrarre superficie agli habitat oggetto di protezione: non è ammesso alcun intervento nelle zone umide, nelle aree palustri e nelle aree aperte contigue alle zone umide. Gli interventi non si andranno a interessare arbustati e aree coltivate.

b) Permeabilità ecologica

Frammentazione da infrastrutture ed edifici. Non devono essere realizzate infrastrutture o poste in opera reti per servizi e impianti che comportino frammentazione del territorio non edificato compreso nella ZPS/ZSC e fra questo e le adiacenti aree non edificate. Non sono previste nuove strade di accesso, salvo un eventuale percorso ciclopedonale. Per questo e per la riqualificazione di strade esistenti non devono essere utilizzati materiali impermeabilizzanti, è inoltre vietata la formazione di barriere al passaggio della fauna. Non è consentita la realizzazione di nuove separazioni fisiche tra aree di pertinenza fondiaria distinte, quali recinzioni, muretti, reti.

c) Perturbazione da presenza antropica

Entità degli interventi. Nel perimetro della ZPS/ZSC ricade un solo nucleo rurale, composto da due edifici, incluso nell'elenco degli immobili da sottoporre ed interventi di recupero, posto in posizione molto marginale in prossimità del perimetro ovest del sito. Sugli edifici sono ammessi cambiamenti di destinazione d'uso esclusivamente per usi compatibili con le sue principali caratteristiche architettoniche e tipologiche originarie e con le funzioni proprie dell'area. Eventuali interventi rispetteranno comunque le misure di protezione dalla ZPS/ZSC e del Regolamento della Riserva Lago di Montepulciano, sia per le tipologie di intervento che per le destinazioni d'uso ammissibili.

Il progetto relativo al recupero o alla ricostruzione del nucleo rurale presente nel sito, deve contenere una valutazione circa la presenza di chiroteri e di siti di nidificazione di rapaci ed eventuali misure finalizzate al loro mantenimento o alla creazione di rifugi.

L'eventuale progettazione di linee elettriche, telefoniche o di comunicazione elettronica che possano impattare sull'avifauna o sulla percezione paesaggistica, deve prevedere l'interramento delle condutture.

Le operazioni di movimento terra devono essere sottoposte a specifica valutazione del contesto e delle specie presenti allo scopo di evitare la diffusione di specie vegetali alloctone.

Qualora previsti, la progettazione degli impianti di illuminazione deve rispettare le norme di cui alla Lr. 37/2000 e le "Linee Guida per la progettazione, l'esecuzione e l'adeguamento degli impianti di illuminazione esterna".

Il progetto relativo al recupero o alla ricostruzione degli edifici esistenti deve contenere una

valutazione eseguita da personale qualificato circa la presenza di chirotteri e di siti di nidificazione di rapaci allo scopo di assumere eventuali misure finalizzate al loro mantenimento o alla creazione di rifugi. Quanlora siano ritrovate colonie di specie, si devono concordare con l'ente gestore le modalità di intervento più opportune per salvaguardare tali specie.

Si devono comunque adottare le indicazioni contenute nelle "Linee guida per la conservazione dei chirotteri nelle costruzioni antropiche e la risoluzione degli aspetti conflittuali connessi", del Ministero dell'Ambiente e dell'ISPRA, 2008

Pressione turistica. Nella ZSC non è consentita la realizzazione di nuovi edifici. L'incremento del turismo naturalistico è fra gli obiettivi della Riserva naturale provinciale. Il Progetto consente questa funzione e, di conseguenza, i necessari interventi sui due edifici esistenti. È consentita inoltre la realizzazione, con materiali non impermeabilizzanti, di percorsi a funzione didattica con punti di sosta, cartellonistica ecc. per l'informazione e l'educazione ambientale, a condizione che sia garantita una gestione adeguata. I sentieri devono essere segnalati per evitare il disturbo e il calpestio diffuso degli habitat.

d) Qualità dell'acqua

Variazione nei composti chimici dei corpi idrici. Valgono le misure di cui all'art.10 comma 1. del presente Rapporto Ambientale. Gli scarichi che non recapitano in pubbliche fognature devono rispettare sempre i limiti chimici e biologici imposti dal DLgs 152/2006 e successive modificazioni ed integrazioni e la disciplina dal Piano di Tutela delle Acque della Toscana (PTA).

e) Atmosfera

Produzione di polveri in fase di cantiere. Le principali problematiche indotte dalla fase di realizzazione degli interventi sul nucleo insediativo esistente sulla componente atmosfera riguardano la produzione di polveri. Per l'abbattimento delle polveri all'interno dell'area di cantiere si dovranno adottare i seguenti accorgimenti:

- bagnatura periodica delle superfici di cantiere laddove si effettuino operazioni di demolizione;
- pulitura delle ruote dei mezzi di trasporto all'uscita delle aree di cantiere;
- stabilizzazione delle piste di cantiere e bagnatura nella stagione estiva;

f) Clima acustico

Disturbo derivante dalla movimentazione dei mezzi e da lavorazioni. Al fine di mitigare il disturbo alla fauna dovuto alle emissioni di rumori e vibrazioni in fase di cantierizzazione, i tempi relativi a tale fase devono essere resi compatibili con la fase riproduttiva degli animali.