

# Piano Operativo

Norme tecniche di attuazione

Comune di Greve in Chianti



# Piano Operativo

## Norme tecniche di attuazione

dicembre 2017

*con le modifiche proposte in sede di controdeduzione  
alle osservazioni - ottobre 2018*

*e con le modifiche introdotte a seguito  
della Conferenza paesaggistica ai sensi dell'art. 21  
della Disciplina del PIT/PPR - marzo 2019  
aggiornato alla D.C.C. 184 del 18/12/2025*

progetto:

Roberto Vezzosi (capogruppo)

Stefania Rizzotti, ldp studio

Riccardo Luca Breschi, con Andrea Giraldi, per la schedatura e la disciplina del patrimonio edilizio esistente

Monica Coletta, con Bianca Borri, per gli aspetti agronomici, paesaggistici e naturalistici

con la collaborazione di Martina Romeo e Massimo Tofanelli, per le analisi urbanistiche e territoriali

Massimiliano Rossi, Lorenzo Corri e Davide Giovannuzzi, per ProGeo Associati, per le indagini geologiche, idrauliche e sismiche

Luca Gentili, con ldp progetti gis s.r.l., per il Sistema Informativo Territoriale

Franco Rocchi, con Ambiente s.c., per la Valutazione Ambientale Strategica

Gaetano Viciconte, per gli aspetti giuridici

Sindaco: Paolo Sottani

Responsabile del procedimento: Laura Lenci

Garante dell'informazione e della partecipazione: Alessandra Capaccioli

# Comune di Greve in Chianti



## Sommario

Parte I	DISCIPLINE GENERALI .....	5
Titolo I	Caratteri del Piano .....	5
Art. 1	Contenuti ed ambito di applicazione .....	5
Art. 2	Elaborati costitutivi .....	5
Art. 3	Zone territoriali omogenee e perimetro dei centri abitati .....	6
Art. 4	Misure di salvaguardia .....	6
Art. 5	Rapporto con il Regolamento Edilizio e con i Piani di Settore .....	6
Art. 6	Strumenti e modi di attuazione .....	7
Titolo II	Usi .....	7
Art. 7	Distribuzione e localizzazione delle funzioni .....	7
Art. 8	Destinazione d'uso attuale .....	8
Art. 9	Mutamento della destinazione d'uso .....	8
Art. 10	Residenziale .....	9
Art. 11	Attività industriali ed artigianali .....	9
Art. 12	Attività commerciali all'ingrosso e depositi .....	10
Art. 13	Attività commerciali al dettaglio .....	10
Art. 14	Attività turistico-ricettive .....	11
Art. 15	Attività direzionali e di servizio .....	11
Art. 16	Attività agricole .....	11
Art. 17	Attrezzature di servizio pubbliche .....	12
Titolo III	Interventi .....	13
Art. 18	Disposizioni generali per il patrimonio edilizio esistente .....	13
Art. 19	Disposizioni per opere, interventi e manufatti privi di rilevanza urbanistico-edilizia .....	14
Art. 20	Disposizioni sulle distanze .....	15
Art. 21	Interventi sempre ammessi sul patrimonio edilizio esistente .....	16
Art. 22	Classe c1a .....	17
Art. 23	Classe c1b .....	17
Art. 24	Classe c2a .....	20
Art. 25	Interventi di ripristino di edifici o parti di edifici .....	21
Art. 26	Classe c2b .....	22
Art. 27	Classe c3a .....	23
Art. 28	Classe c3b .....	24
Art. 29	Dotazioni di parcheggi privati in relazione agli interventi .....	24
Titolo IV	Tutele delle risorse e vincoli sovraordinati .....	26
Capo I	Suolo, sottosuolo ed acque .....	26
Art. 30	Sbancamenti, scavi e rinterri .....	26
Art. 31	Costruzioni interrate .....	26
Art. 32	Aree estrattive .....	26
Art. 33	Impermeabilizzazione superficiale .....	27
Art. 34	Reticolo idrografico .....	27
Art. 35	Pozzi e sorgenti .....	27
Capo II	Fattibilità geologica, idraulica e sismica .....	28
Art. 36	Fattibilità geologica .....	28

Art. 37 Criteri generali di fattibilità in relazione al rischio di alluvioni – (Fattibilità idraulica).....	29
Art. 38 Fattibilità sismica .....	29
Art. 39 Attribuzione delle fattibilità .....	30
Capo III Vincoli sovraordinati.....	32
Art. 40 I beni paesaggistici .....	32
Art. 41 Aree di tutela archeologica .....	34
Art. 42 Zona Speciale di Conservazione.....	34
Parte II GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI .....	35
Titolo V Il territorio urbanizzato.....	35
Art. 43 Articolazione degli ambiti del territorio urbanizzato .....	35
Art. 44 Interventi, sistemazioni ed attrezzatura degli spazi pertinenziali degli edifici nel territorio urbanizzato	36
Art. 45 La città antica (U1) .....	38
Art. 46 I borghi e gli addensamenti lineari (U2).....	39
Art. 47 I tessuti recenti prevalentemente residenziali (U3).....	40
Art. 48 Le aree specializzate della produzione (U4).....	40
Art. 49 Le connessioni ecologiche in area urbana (U5) .....	41
Titolo VI Mobilità .....	41
Art. 50 La viabilità principale (M1).....	41
Art. 51 Rete escursionistica .....	42
Art. 52 Regole e criteri per gli impianti di distribuzione carburanti .....	42
Titolo VII Il territorio rurale.....	44
Capo I Articolazione del territorio rurale.....	44
Art. 53 Definizione degli ambiti del territorio rurale .....	44
Art. 54 Nuclei rurali (R5) .....	45
Art. 55 Altri ambiti .....	46
Capo II Tutela e valorizzazione .....	46
Art. 56 Disposizioni generali di tutela e valorizzazione.....	46
Art. 57 Biotopi e geotopi.....	47
Art. 58 Aree tartufigene .....	47
Art. 59 Le sistemazioni agrarie tradizionali.....	47
Art. 60 Ambiti di pertinenza dei centri e nuclei storici .....	48
Art. 61 Strade bianche, percorsi vicinali ed interpoderali .....	48
Art. 62 Formazioni vegetali e specie tipiche .....	49
Capo III Nuovi edifici e manufatti a servizio dell'agricoltura .....	49
Art. 63 Programmi Pluriennali Aziendali di Miglioramento Agricolo Ambientale .....	49
Art. 64 Criteri per gli interventi di miglioramento fondiario e per la tutela e valorizzazione paesistico-ambientale .....	50
Art. 65 Criteri insediativi dei nuovi edifici e manufatti rurali.....	51
Art. 66 Abitazioni rurali tramite P.A.P.M.A.A.....	52
Art. 67 Annessi agricoli tramite P.A.P.M.A.A .....	53
Art. 68 Annessi non collegabili alle superfici fondiarie minime che non necessitano di P.A.P.M.A.A.....	54
Art. 69 Ulteriori manufatti aziendali ad uso agricolo che non necessitano di P.A.P.M.A.A.....	55
Art. 70 Manufatti per l'attività agricola amatoriale .....	56

Art. 71 Manufatti per il ricovero di animali domestici e per esigenze venatorie, manufatti di supporto alla rete escursionistica.....	57
Art. 72 Recinzioni dei fondi agricoli .....	60
Capo IV Edifici esistenti e relative pertinenze.....	60
Art. 73 Interventi sugli edifici esistenti .....	60
Art. 74 Disposizioni specifiche per il frazionamento degli edifici per finalità residenziali.....	61
Art. 75 Disposizioni per gli interventi riguardanti i caratteri degli edifici .....	61
Art. 76 Interventi e sistemazioni pertinenziali degli edifici nel territorio rurale .....	62
Art. 77 Locali pertinenziali interrati e seminterrati .....	64
Art. 78 Piscine pertinenziali, campi da tennis e simili.....	64
Art. 79 Usi compatibili degli edifici esistenti.....	65
Art. 80 Condizioni al mutamento di destinazione d'uso agricola degli edifici esistenti .....	66
Parte III TRASFORMAZIONI DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI, INFRASTRUTTURALI ED EDILIZI DEL TERRITORIO .....	68
Titolo VIII Disposizioni generali per le trasformazioni .....	68
Art. 81 Previsioni quinquennali del Piano Operativo.....	68
Art. 82 Criteri per la progettazione degli spazi per le attrezzature di servizio pubbliche.....	73
Art. 83 Disposizioni per la qualità e la tutela ambientale nei progetti .....	74
Art. 84 Regole grafiche per i progetti .....	75
Titolo IX Progetti unitari convenzionati .....	77
Art. 85 Disposizioni comuni per i progetti unitari convenzionati .....	77
Art. 86 Progetti unitari convenzionati nella U.T.O.E. 1 Greve, Greti e Montefioralle .....	77
Art. 87 Progetti unitari convenzionati nella U.T.O.E. 2 Ferrone e Passo dei Pecorai.....	78
Art. 88 Progetti unitari convenzionati nella U.T.O.E. 3 Strada, Chiocchio, Santa Cristina, Presura e Meleto .....	79
Art. 89 Progetti unitari convenzionati nella U.T.O.E. 4 San Polo .....	83
Art. 90 Progetti unitari convenzionati nella U.T.O.E. 6 Lucolena e Dudda .....	84
Art. 91 Progetti unitari convenzionati nella U.T.O.E. 7 Panzano e Lamole.....	86
Titolo X Piani Attuativi.....	88
Art. 92 Disposizioni comuni per i Piani Attuativi.....	88
Capo I Piani Attuativi nella U.T.O.E. 1 Greve, Greti e Montefioralle .....	88
Art. 93 Piano Attuativo in località Spineto a Greve (PA1.01) – abrogato .....	88
Art. 93 bis Piano Attuativo in viale G. da Verrazzano a Greve (PA1.02) .....	88
Art. 93 tris Piano Attuativo in via Montebeni a Greve (PA1.03) .....	89
Capo II Piani Attuativi nella U.T.O.E. 3 Strada, Chiocchio, Santa Cristina, Presura e Meleto .....	90
Art. 94 Piano Attuativo in via della Montagnola alla Presura (PA3.01) .....	90
Art. 95 Piano Attuativo in via di Pancole a Santa Cristina (PA3.02) .....	90
Art. 96 Piano Attuativo in via della Fonticina, Borgo Baldassarre Paoli a Strada (PA3.03) .....	90
Art. 97 Piano Attuativo in piazza E. Landi, via dei Cipressi a Strada (PA3.04).....	91
Art. 98 Piano Attuativo in via F. Ferrucci a Strada (PA3.05).....	91
Art. 99 Piano Attuativo in via Poggensi, via di Palaia a Chiocchio (PA3.06).....	92
Art. 100 Piano Attuativo in via L. Conti a Chiocchio (PA3.07).....	92
Art. 100 bis Piano Attuativo SR. 222 Chiantigiana a Strada (PA3.08) .....	92
Art. 100 ter Piano Attuativo a Chiocchio (PA3.09).....	93
Capo III Piani Attuativi nella U.T.O.E. 4 San Polo .....	94
Art. 101 Piano Attuativo in via Montemasso a San Polo (PA4.01).....	94

Capo III bis Piani Attuativi nella U.T.O.E. 5 Cintoia .....	94
Art. 101 bis Piano Attuativo ex Filanda e “Quartieri spagnoli” (PA5.01) .....	94
Art. 101 tris Piano Attuativo ex stallone a Cintoia (PA5.02) .....	95
Capo IV Piani Attuativi nella U.T.O.E. 7 Panzano e Lamole.....	96
Art. 102 Piano Attuativo in via Chiantigiana a Panzano (PA7.01).....	96
Art. 103 Piano Attuativo in località il Ferruzzi a Panzano (PA7.02) .....	96
Art. 103 bis Piano Attuativo a Vitigliano (PA7.03) .....	97
Titolo XI Infrastrutture e beni soggetti a esproprio.....	99
Art. 104 Aree soggette a vincolo espropriativo .....	99

## Parte I DISCIPLINE GENERALI

### Titolo I Caratteri del Piano

#### Art. 1 Contenuti ed ambito di applicazione

1. Il Piano Operativo (P.O.) è atto di governo del territorio che disciplina l'attività urbanistica ed edilizia per l'intero territorio comunale. Esso è redatto secondo le disposizioni nazionali e regionali in materia urbanistica.
2. Le presenti Norme del Piano Operativo contengono nella Parte I le *discipline generali* e nella Parte II la *disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti*, valide a tempo indeterminato, mentre nella Parte III la *disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio*, valida per cinque anni successivi alla sua approvazione.
3. L'organizzazione del presente testo normativo è data dalle Parti, che corrispondono ai capitoli principali di cui si compongono le discipline del P.O.:
  - nella PARTE I, sono dettate le disposizioni generali del piano, valide a tempo indeterminato e per tutto il territorio comunale, le disposizioni derivanti dai piani sovraordinati e le discipline delle fattibilità in relazione alle diverse condizioni di pericolosità derivate dagli studi geologici di supporto al Piano Strutturale;
  - nella PARTE II è definita la disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti, valida a tempo indeterminato;
  - nella PARTE III è definita la disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio, valida per cinque anni successivi all'approvazione del piano.

#### Art. 2 Elaborati costitutivi

1. Il Piano Operativo del Comune di Greve in Chianti è costituito dai seguenti gruppi di documenti:
  - a) Progetto
  - b) Fattibilità.
2. Gli elaborati di Progetto sono:
  - Guida alla lettura:  
Relazione illustrativa  
tavola PO Sintesi del progetto (scala 1:25.000)  
tavola PO Zone territoriali omogenee (scala 1: 25.000)
  - Disciplina di piano:  
Norme Tecniche di Attuazione  
Criteri e modalità di inserimento paesaggistico degli interventi  
tavole  
PO.01÷17 Aree urbane e nuclei rurali (scala 1:2.000, 17 tavole)  
PO.18÷24 Altri nuclei rurali (scala 1: 2.000, 7 tavolette raccolte in un fascicolo in formato A3)  
PO.25÷28 Territorio rurale (scala 1: 10.000, 4 tavole)  
PO. A1÷4 Carta del rischio archeologico (scala 1: 10.000, 4 tavole)
  - Allegati:  
Relazione di conformazione al PIT/PPR  
Raffronto con il perimetro del territorio urbanizzato individuato dal Piano Strutturale ai sensi dell'art. 4 della L.R. 65/2014 (scala 1:5.000, 20 tavolette raccolte in un fascicolo in formato A3).
3. Gli elaborati di Fattibilità degli interventi sono:
  - D.01 Relazione geologica con Allegato 1 - fattibilità e schede interventi di progetto in scala 1:10.000
  - D.01i Relazione geologica

- D.02i Relazione idrologico-idraulica
- All\_D.02i Allegati HEC-RAS alla Relazione idrologico-idraulica
- D.02 Schede di fattibilità
- D03i schede finalizzate ad individuare le condizioni di attuazione delle trasformazioni
- tavole
  - F.01÷17 Carta delle fattibilità - aree urbane e nuclei rurali - (scala 1:2.000, 17 tavole)
  - F.18÷24 Carta delle fattibilità - altri nuclei rurali - (scala 1: 2.000, 7 tavole)
- IDR.01 Carta delle aree ed elementi esposti a fenomeni alluvionali (scala 1: 10.000, 2 tavole)
- F.01÷17i Fattibilità in relazione al rischio alluvione - aree urbane e nuclei rurali - (scala 1:2.000, 17 tavole)
- F.18÷24i Fattibilità in relazione al rischio alluvione - altri nuclei rurali - (scala 1: 2.000, 7 tavole).

4. Per gli elaborati di Valutazione (Rapporto Ambientale, Sintesi non tecnica, Studio di incidenza) si rinvia ai documenti di Valutazione Ambientale Strategica del Piano Strutturale.

### **Art. 3 Zone territoriali omogenee e perimetro dei centri abitati**

1. Ai fini dell'applicazione dei limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, ai sensi del Decreto Interministeriale 2 aprile 1968 n. 1444, nelle Tavole del P.O. le Zone territoriali omogenee sono individuate attraverso perimetrazione e sigla di colore nero (la sigla della zona è posizionata in basso a sinistra rispetto al simbolo a forma di croce di colore rosso), così come definite all'art. 2 del citato D.M.

Le Zone territoriali omogenee sono rappresentate anche nella tavola riassuntiva in scala 1:25.000.

2. Nelle Tavole del P.O. in scala 1:2.000 - attraverso una linea tratteggiata a puntini - si individua il perimetro dei *centri abitati*. Il *perimetro dei centri abitati* comprende tutte le aree edificate con continuità ed i lotti interclusi, con esclusione degli insediamenti sparsi e delle aree esterne, anche se interessate dal processo di urbanizzazione; esso ha anche valore di *centro edificato* ai sensi dell'art. 18 della L. 865/1971.

### **Art. 4 Misure di salvaguardia**

1. Ai sensi dell'art. 103 della L.R. 65/2014 fino all'efficacia del Piano Operativo e comunque non oltre tre anni dal relativo provvedimento di adozione l'Amministrazione Comunale sospende ogni determinazione sulle domande di permesso di costruire in contrasto con il presente Piano Operativo. Non sono altresì ammessi interventi soggetti a SCIA che risultino in contrasto con le norme e le previsioni del presente Piano Operativo.
2. Sono fatte salve le previsioni del Regolamento Urbanistico vigente non in contrasto con le presenti norme. Sono inoltre fatti salvi i piani attuativi di iniziativa privata e gli interventi diretti convenzionati, ove sia già stata sottoscritta la relativa convenzione o l'atto d'obbligo alla data di adozione del presente Piano Operativo. Eventuali varianti ai piani attuativi vigenti sono subordinate alla verifica di conformità con i contenuti del presente Piano Operativo.
3. Restano infine esclusi dalle misure di salvaguardia i permessi di costruire e gli altri titoli abilitativi già rilasciati alla data di adozione del Piano Operativo, così come le variazioni essenziali ai permessi di costruire relativi ad edifici in corso di costruzione per i quali sia stato dato formale inizio dei lavori alla data di adozione del Piano Operativo.

### **Art. 5 Rapporto con il Regolamento Edilizio e con i Piani di Settore**

1. La disciplina del presente Piano Operativo è integrata da quanto prescritto dal Regolamento Edilizio comunale, fermo restando che in caso di contrasto, di difformità definitorie e di deroghe, le Norme e gli elaborati grafici del Piano Operativo prevalgono sulle disposizioni del Regolamento Edilizio.
2. L'Amministrazione deve provvedere all'adeguamento alle Norme del Piano Operativo del Regolamento Edilizio che, ai sensi della normativa regionale, detta norme in materia di modalità costruttive, ornato pubblico ed

estetica, igiene, sicurezza e vigilanza e persegue gli obiettivi di sostenibilità ambientale e di risparmio energetico in coerenza con il Titolo VIII, Capo I, della L.R. 65/2014.

3. L'Amministrazione deve provvedere inoltre all'eventuale adeguamento del Piano Comunale di Classificazione Acustica e degli altri Piani di Settore vigenti.
  4. Il Piano Operativo è coordinato con il Piano Comunale di Protezione Civile, che ne costituisce parte integrante.

## **Art. 6 Strumenti e modi di attuazione**

1. Le previsioni del Piano Operativo si attuano mediante:
    - interventi diretti;
    - progetti unitari convenzionati, previa stipula di convenzione;
    - Piani Attuativi, di iniziativa pubblica e/o privata e altri piani e programmi previsti dalla normativa nazionale e regionale vigente;
    - opere pubbliche, secondo la relativa normativa vigente in materia.
  2. Il Piano Operativo si attua attraverso progetti unitari convenzionati o Piani Attuativi dove previsto dalle presenti Norme o su richiesta dell'Amministrazione Comunale per la rilevanza degli interventi o per l'opportunità di inquadrarli o coordinarli in un contesto ampio.
  3. Nelle aree destinate ad attrezzature di servizio pubbliche il P.O. si attua mediante intervento edilizio diretto, previa approvazione dei progetti, nel rispetto delle norme regionali e statali vigenti, per l'area e il tipo di edificio e il regolare svolgimento delle attività previste. L'edificabilità è determinata in relazione alle esigenze funzionali, nel rispetto dei valori ambientali e paesaggistici e della compatibilità urbanistica con il contesto.
  4. In tali aree gli interventi ammessi possono essere realizzati, oltre che dall'Amministrazione Comunale, anche da altri Enti pubblici o Enti legalmente riconosciuti, operanti nel settore culturale, sanitario, sportivo, ricreativo, associativo, tecnico-amministrativo, ecc. o da altri soggetti privati, anche eventualmente proprietari delle aree. Fino agli interventi di ristrutturazione conservativa, come definiti dalla legge regionale, gli interventi sono assentiti attraverso Delibera di Giunta, mentre per gli interventi eccedenti gli Enti suddetti devono impegnarsi, sulla base di idonee convenzioni, a rispettare le modalità di esecuzione e i tempi stabiliti dal Comune, nonché a garantire la fruibilità delle opere da parte della collettività.

## **Titolo II**

## Art. 7 Distribuzione e localizzazione delle funzioni

1. Il presente Titolo ed i Titoli V, VI e VII costituiscono la disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni ai sensi dell'art. 98 della L.R. 65/2014, regolando i mutamenti di destinazione d'uso degli immobili, ivi comprese le aree di pertinenza degli edifici esistenti ed i terreni inedificati.
  2. La destinazione d'uso dell'unità immobiliare è quella prevalente in termini di superficie utile.
  3. Sistemi, sottosistemi ed ambiti individuano le destinazioni d'uso caratterizzanti, ammesse ed escluse, le eventuali loro quantità massime compatibili e le condizioni per la localizzazione di specifiche funzioni.
  4. Le destinazioni d'uso ammesse dal P.O. fanno riferimento all'ambito di appartenenza dell'immobile o dell'unità immobiliare di cui ai successivi Titoli V, VI e VII delle presenti Norme. Quando nelle Tavole del P.O., oltre al riferimento all'ambito di appartenenza, è indicata anche una sigla riferita ad una specifica funzione o sua articolazione (posizionata in alto a destra rispetto al simbolo a forma di croce di colore rosso), questa deve essere intesa come funzione ammessa in via esclusiva.

## **Art. 8 Destinazione d'uso attuale**

1. La destinazione d'uso attuale di un immobile è definita con i criteri e le procedure della vigente normativa regionale.
2. Per destinazione d'uso attuale di un immobile si intende:
  - l'utilizzazione conforme a quella stabilita da una licenza, o concessione, od autorizzazione, o altro titolo abilitativo, rilasciato ai sensi delle disposizioni vigenti all'atto del rilascio;
  - nel caso di assenza dei suddetti provvedimenti abilitativi, o di loro indeterminatezza, la destinazione risultante dalla classificazione catastale, ovvero dalla richiesta di revisione della stessa legittimamente formulata prima dell'entrata in vigore delle presenti norme.
3. Nel caso in cui l'uso attuale dell'unità immobiliare contrasti con le destinazioni d'uso previste dal Piano Operativo, sono ammessi, oltre che gli interventi rivolti al suo adeguamento allo stesso, quelli fino alla manutenzione straordinaria e gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili.

## **Art. 9 Mutamento della destinazione d'uso**

1. Sono considerati mutamenti di destinazione d'uso rilevanti, con riferimento alla superficie utile prevalente, i passaggi dall'una all'altra delle seguenti categorie principali, che poi verranno articolate al loro interno nei successivi articoli:
  - residenziale (R),
  - attività industriali ed artigianali (I),
  - attività commerciali all'ingrosso e depositi (G),
  - attività commerciali al dettaglio (C),
  - attività turistico-ricettive (T),
  - attività direzionali e di servizio (D),
  - attività agricole (A),
  - attrezzature di servizio pubbliche (S).

Oltre alle categorie funzionali principali della LR 65/2014, il Piano Operativo individua e distingue la categoria "s) attrezzature di servizio pubbliche", ovvero gli immobili e i servizi che costituiscono standard urbanistici ai sensi del D.M. 1444/1968 per i quali elenca le corrispondenti sottocategorie al successivo art. 17.

Nelle destinazioni d'uso sopra indicate debbono intendersi comprese, anche ai sensi di specifica normativa, le attività complementari (benché, a rigore, appartenenti ad altre categorie) strettamente collegate allo svolgimento dell'attività principale e pertanto gli spazi accessori a esse collegate e/o correlate.

2. In generale, quando non diversamente specificato, il passaggio dall'una all'altra attività all'interno dell'articolazione di ciascuna destinazione d'uso principale è sempre consentito, mentre sono considerati mutamenti rilevanti della destinazione d'uso e quindi soggetti alle specifiche prescrizioni delle presenti Norme, i passaggi dall'una all'altra delle categorie principali di cui al comma 1, con le seguenti eccezioni:
  - a. nei tessuti della città antica (U1) e nei borghi e negli addensamenti lineari (U2), le attività artigianali di servizio di cui alla sottocategoria Is e le attività direzionali e di servizio di cui alla sottocategoria Du sono assimilabili alle attività commerciali al dettaglio di tipo c1 e c2;
  - b. nelle aree specializzate per la produzione (U4) sono assimilate le due categorie industriale e artigianale e commerciale all'ingrosso e depositi.
3. Nei successivi articoli sono individuate le attività a cui si riferiscono le destinazioni d'uso principali, con esemplificate alcune loro articolazioni, che non devono essere considerate esaustive: altre attività non direttamente citate devono essere ricondotte alla definizione principale secondo il criterio dell'analogia.

4. Nelle Tavole del P.O. sono individuati attraverso apposito simbolo e numero identificativo i siti interessati da procedimento di bonifica per i quali, al fine di garantire nel tempo adeguate condizioni di salvaguardia della salute pubblica, sono imposti specifici vincoli e limitazioni d'uso.

Sono inoltre identificati i siti, ai sensi degli artt. 13 e 13bis della L.R.T. 25/98, per i quali sia stata notificata una potenziale o manifesta contaminazione a seguito dell'attivazione di un procedimento di bonifica e nei quali sono attualmente in corso attività di bonifica.

- 1. ex PV carburanti Tamoil 4411 in via IV Novembre a Greve in Chianti (individuazione catastale f. 115, p. 321, 263, 303, 330) Codice Sisbon n. FI252 - sito con notifica di potenziale o manifesta contaminazione con attività di bonifica in corso -;
- 2. PV ITALIANA PETROLI S.P.A. loc. Uzzano (individuazione catastale f. 89 p. 126) Codice Sisbon n. FI193 - sito con notifica di potenziale o manifesta contaminazione con attività di bonifica in corso -;
- 3. ex PV ITALIANA PETROLI S.P.A. Strada in Chianti (individuazione catastale f. 7 p. 206) Codice Sisbon n. FI372 - sito con notifica di potenziale o manifesta contaminazione con attività di bonifica in corso -;
- 4. Punto Vendita carburanti PVF 8740 Petrolifera Adriatica SpA, ubicato in via G. da Verrazzano a Greve in Chianti (individuazione catastale f. 104 p. 44) con i seguenti vincoli:
  - non potranno essere modificate la destinazione e le modalità d'uso del sito, rispetto agli scenari previsti dall'analisi di rischio approvata (percorsi di esposizione e bersagli) senza una preventiva rielaborazione e successiva approvazione di una nuova analisi di rischio;
  - alla dismissione dell'impianto dovrà essere condotto un approfondimento di indagine volto a verificare e completare la caratterizzazione del sito per poter delimitare la sorgente secondaria di contaminazione residua e, se del caso, prevedere la realizzazione degli eventuali interventi di bonifica o messa in sicurezza permanente.

## **Art. 10 Residenziale**

1. La destinazione d'uso residenziale (R) comprende:
  - Ra · le abitazioni ordinarie ad uso di civile abitazione di qualsiasi tipo e natura, ivi comprese quelle utilizzate in modo promiscuo, quando la prevalente superficie dell'unità immobiliare sia adibita ad uso abitativo (case studio, cohousing, ecc.);
  - Rs · le residenze speciali, quali abitazioni private corredate da spazi e servizi comuni, case famiglia, alloggi per anziani o persone con disabilità con destinazione vincolata per convenzione, alloggi volano, foresterie costituenti unità immobiliari autonome.
2. Sono esclusi dalla destinazione d'uso residenziale gli edifici rurali ad uso abitativo, i quali si considerano a tutti gli effetti a destinazione d'uso agricola.

## **Art. 11 Attività industriali ed artigianali**

1. La destinazione d'uso per attività industriali ed artigianali (I) comprende:
  - Ii · produzione industriale di beni o servizi oppure di trasformazione di beni, anche alimentari; fabbriche, officine e autofficine, compresi laboratori di sperimentazione, manutenzione e riparazione e spazi espositivi connessi, spazi per l'attività amministrativa correlata all'attività esercitata); laboratori artigianali in genere; e imprese di forniture edili, officine e carrozzerie; attività di recupero, trattamento e smaltimento materiali di rifiuto; magazzini, depositi coperti e scoperti (anche in assenza di opere di trasformazione permanente del suolo);
  - Ia · impianti produttivi per la trasformazione dei prodotti agricoli, magazzini ed impianti per la zootecnia industrializzata;
  - Ir · impianti per autodemolizioni, recupero e riciclaggio di materiali;
  - Is · artigianato di servizio alla residenza ed alla persona, esercitato in spazi che contemplano insieme la produzione e la vendita; attività di parrucchiere, estetista, pedicure, attività artigianali in ambito medicale, ottico, odontotecnico; servizi di pulizia, lavanderie, attività di riparazione e noleggio di beni di consumo

personali e domestici, attività di riparazione, manutenzione e noleggio di macchine per ufficio e simili, attività di preparazione pasti e piatti pronti in genere, attività di produzione artigianale di alimenti per somministrazione non assistita, fornai, rosticcerie, pasticcerie, gelaterie e simili; falegnameria, impiantistica elettrica e termoidraulica, ecc.; produzione di beni artistici se connesse a realizzazioni di opere di valore estetico (ad es. la lavorazione dei metalli preziosi o la creazione di ceramica d'arte), oppure alle attività di conservazione e restauro e ripristino di beni di interesse artistico o appartenenti al patrimonio architettonico, bibliografico o archivistico del patrimonio artistico; le attività artigianali di servizio possono anche riguardare lavorazioni tipiche e tradizionali di sartoria, tappezzeria, calzoleria, vetreria e corniciai;

- le · attività estrattive.
2. La localizzazione di industrie a rischio d'incidente rilevante non è ammessa su tutto il territorio comunale.
  3. La localizzazione di industrie insalubri di 1<sup>a</sup> classe all'interno dei centri abitati è ammessa solo a condizione che siano adottate efficaci misure di protezione dall'inquinamento atmosferico.
  4. Per gli edifici per i quali il P.O. attribuisce la specifica destinazione d'uso per attività industriali ed artigianali la superficie utile linda destinata a tali attività non potrà essere inferiore al 75% della superficie utile linda dell'intero edificio.

## **Art. 12 Attività commerciali all'ingrosso e depositi**

1. La destinazione d'uso per attività commerciali all'ingrosso e depositi (G) comprende attività commerciali all'ingrosso, attività commerciali con deposito di merci a cielo aperto, attività di deposito ed esposizione di merci con o senza vendita, magazzini e depositi, sedi di corrieri ed aziende di autotrasporto. Consistono in attività dirette ad acquistare merci e rivenderle ad altri commercianti, ad utilizzatori professionali o ad altri utilizzatori in grande oppure in attività di magazzino o deposito, cioè finalizzate in via prevalente od esclusiva al mero stoccaggio di materiali o beni finiti, senza che nella stessa unità si effettuino apprezzabili lavorazioni o trasformazioni dei medesimi o loro commercializzazione al dettaglio.
2. Sono compatibili con tali destinazioni e dunque ad esse assimilate ai fini della disciplina degli usi:
  - le attività che effettuano, nello stesso locale, la vendita all'ingrosso ed al dettaglio, così come previsto dalla L.R. 62/2018,
  - gli esercizi del settore non alimentare a grande fabbisogno di superficie, ai sensi della L.R. 62/2018.

## **Art. 13 Attività commerciali al dettaglio**

1. La destinazione d'uso per attività commerciali al dettaglio (C) comprende le attrezzature commerciali e i pubblici esercizi, mercati, negozi, supermercati al dettaglio, attività di somministrazione alimenti e bevande (ristoranti, bar, tavole calde e simili), impianti per la distribuzione di carburanti, esercizi del settore non alimentare a grande fabbisogno di superficie, come definiti dall'art. 27 della L.R. 62/2018.
2. Il presente P.O., ai fini della disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni, distingue, ai sensi della L.R. 62/2018, le seguenti tipologie di attività commerciali al dettaglio:
  - Ce · esercizi di vicinato;
  - Cs · esercizi di somministrazione di alimenti e bevande;
  - Cm · medie strutture di vendita con superficie di vendita compresa tra 300 e 1.500 mq.;
  - Cc · impianti per la distribuzione dei carburanti; con la sigla Cc1 sono individuati i siti con superamento delle concentrazioni di rischio, ai sensi dell'art. 251 comma 2 del D.lgs. 152/2006.
3. Sono attività commerciali di vendita della stampa quotidiana e periodica le attività definite e disciplinate al Capo IV del Titolo II della L.R. 62/2018 che possono essere esercitate in punti di vendita sia esclusivi che non esclusivi.
4. L'insediamento di nuove attività commerciali o di quelle ad esse equiparate dalla disciplina degli usi del P.O. dovrà rispettare le condizioni e le dotazioni minime di parcheggi previste in relazione alle tipologie dalle presenti Norme di cui al successivo art. 29.

## **Art. 14 Attività turistico-ricettive**

1. La destinazione d'uso per attività turistico-ricettive (T) comprende:
  - Tr · alberghi, residenze turistico-alberghiere, alberghi diffusi, condhotel;
  - Te · strutture ricettive extralberghiere per l'ospitalità collettiva;
  - Tc · campeggi (Tc1 aree di sosta).
2. Le strutture ricettive gestite per la produzione e l'offerta al pubblico di servizi per l'ospitalità comprendono bar e ristoranti, ancorché non ad uso esclusivo dell'attività ricettiva, se inseriti all'interno del complesso degli immobili.

## **Art. 15 Attività direzionali e di servizio**

1. La destinazione d'uso per attività direzionali e di servizio (D) comprende le attività direzionali (sedi di enti e società pubblici e privati, parchi scientifici e tecnologici, ecc.), le attività di servizio alle imprese e alle persone (studi professionali, centri di ricerca, agenzie, sportelli, ecc.) e le strutture specializzate per servizi privati (cliniche, scuole e centri di formazione, centri sportivi, ricreativi, culturali, ecc.), che ai fini della disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni il PO articola in:
  - Du · uffici privati in genere, agenzie bancarie, banche, centri di ricerca, assicurazioni, sedi di società private in genere, servizi di supporto alle imprese; agenzie immobiliari, di viaggi, di pulizia, di servizi postali, autoscuole, onoranze funebri, attività di riparazione e noleggio di beni di consumo personali e domestici, servizi di autotrasporto di merci e di persone, pro-loco, uffici per il lavoro, informa giovani, box office, ecc.; servizi privati di interesse sociale e culturale, servizi sociali, culturali e sedi di associazioni sindacali, politiche, di categoria, culturali, sportive a carattere privato; studi e servizi professionali e altre forme assimilabili (poliambulatori, ambulatori medici e veterinari, laboratori di analisi medica, centri fisioterapici, istituti di bellezza), compresi studi di coworking professionali;
  - Dr - servizi ricreativi e per la cura fisica e centri fitness, centri benessere e palestre private e per la pratica sportiva, piscine, i servizi per lo spettacolo, il turismo e lo svago in genere, scuole di danza, sale da ballo e discoteche, sale da gioco e sale scommesse, sale spettacolo, cinema e multiplex;
  - Ds - servizi di assistenza a carattere privato (cliniche private, case di riposo, case di cura, residenze protette);
  - Dt - servizi di ospitalità temporanea diverse dalle attività ricettive, con prevalente funzione di servizio, quali studentati, convitti, collegi, pensionati e residenze sociali dotate di servizi a comune e foresterie a servizio di altre attività;
  - Dp - servizi di autorimesse e parcheggi privati.
2. Comprende inoltre gli usi riportati al successivo art. 17 quando non si tratti di attrezzature pubbliche o di uso pubblico e quando non si rientri nel caso di cui al comma 2 dello stesso articolo.

## **Art. 16 Attività agricole**

1. La destinazione d'uso per attività agricole comprende le attività dirette alla coltivazione del fondo, alla selvicoltura, all'allevamento di animali e le attività connesse, come definite all'art. 2135 del Codice Civile.
2. Sono considerati fabbricati rurali ed unità immobiliari con destinazione d'uso agricola, le costruzioni:
  - ricadenti in zona agricola e che non risultino presenti al catasto fabbricati prima dell'entrata in vigore della L.R. 10/ 1979;
  - che non siano state oggetto di alcun titolo abilitativo, anche in sanatoria, che ne abbia previsto la perdita dell'uso agricolo;
  - che risultino patrimonio di aziende agricole, anche realizzate a seguito di Programma Aziendale, dopo il 21 aprile 1995;
  - che risultino patrimonio delle aziende agricole realizzato a seguito di regolare titolo abilitativo l'attività edilizia prima del 21 aprile 1995.

## **Art. 17 Attrezzature di servizio pubbliche**

1. La destinazione d'uso per attrezzature di servizio pubbliche (S) comprende:
  - Su · servizi amministrativi (uffici amministrativi, protezione civile, tribunali, attrezzature della finanza, per la pubblica sicurezza e militari);
  - Sb · servizi per l'istruzione di base (asili, scuole per l'infanzia, scuole dell'obbligo);
  - Sh · servizi per l'assistenza sanitaria (centri di assistenza, case di riposo, residenze protette e pensionati, compresi servizi ambulatoriali e sociali connessi);
  - Sd · servizi culturali (musei, teatri, auditori, cinema, sale di spettacolo, biblioteche, mostre ed esposizioni);
  - Ss · servizi sociali e ricreativi (centri sociali, centri ricreativi, ludoteche, centri polivalenti, mense); possono comprendere eventuali attività commerciali (Ce), limitatamente a somministrazione di alimenti e bevande, a supporto della principale attività di servizio, che deve essere comunque la superficie prevalente;
  - Sr · servizi per il culto (chiese, seminari, conventi, complessi religiosi);
  - Sc · servizi cimiteriali; nelle aree pubbliche adiacenti alle aree per attrezzature cimiteriali è ammessa, previa convenzione con l'Amministrazione Comunale, l'installazione di chioschi per la vendita di fiori o altro tipo di corredo funerario; tali manufatti dovranno essere realizzati con materiali e nelle dimensioni specificate nella stessa convenzione;
  - St · servizi tecnici (impianti tecnici per la produzione e distribuzione di acqua, energia elettrica, gas, centrali termiche, stazioni telefoniche, impianti per la raccolta – St1 - o per il trattamento dei rifiuti, depuratori, canili, edifici annonari, stazioni di sperimentazione per la flora e per la fauna, servizi di soccorso pubblico, servizi tecnologici, servizi innovativi);
  - Sf · servizi sportivi coperti (palestre, piscine, campi coperti); rientrano in questa categoria gli impianti sportivi di interesse urbano e di quartiere e altre destinazioni assimilabili, spazi attrezzati per la pratica sportiva di base e/o lo sport agonistico al coperto; possono comprendere eventuali attività commerciali (Ce), limitatamente a somministrazione di alimenti e bevande, se ad uso esclusivo dell'impianto sportivo, e servizi sociali e ricreativi (Ss);
  - Sa · impianti sportivi all'aperto; rientrano in questa categoria gli impianti sportivi di interesse urbano e di quartiere e altre destinazioni assimilabili, spazi attrezzati per la pratica sportiva di base e/o lo sport agonistico all'aperto (Sa1 maneggio/centro ippico); all'interno di tali aree è ammessa la realizzazione di gradinate e di costruzioni atte ad ospitare gli spogliatoi, i servizi igienici e sanitari, eventuali locali per l'accettazione e servizi di ristoro, se ad esclusivo uso dell'impianto sportivo e purché la Superficie Coperta complessiva delle costruzioni, ad esclusione di eventuali coperture temporanee stagionali, non sia superiore al 10% dell'area complessiva dell'impianto;
  - Sv · parchi e giardini pubblici o di uso pubblico; sono aree prevalentemente alberate e sistamate a verde e organizzate per il tempo libero, il riposo, il gioco libero; all'interno di tali aree possono essere realizzati spazi attrezzati per il gioco, le attrezzature didattiche all'aperto, l'osservazione dell'ambiente naturale, lo spettacolo e le manifestazioni all'aperto o contenute attrezzature per la pratica sportiva di base, chioschi per ristoro, servizi igienici e piccoli fabbricati necessari alla fruizione e gestione di tali aree;
  - Svt · parchi territoriali; all'interno di tali aree è ammessa l'installazione di chioschi e servizi igienici;
  - So · orti urbani; sono aree caratterizzate da lotti di limitata dimensione coltivati individualmente o collettivamente;
  - Sz · piazze e spazi pedonali pubblici, compresi i percorsi pedonali all'interno delle aree urbane; all'interno di tali aree è ammessa l'installazione di chioschi e servizi igienici;
  - Sp · parcheggi pubblici a raso;
  - Spc · parcheggi pubblici coperti.

Nelle aree per attrezzature di servizio pubbliche (S) si intende sempre ammesso destinare parte degli spazi scoperti a parcheggi pubblici a raso a servizio delle attrezzature stesse.

Nelle aree destinate a parchi e giardini pubblici o di uso pubblico (Sv, Svt) e a parcheggi pubblici a raso (Sp) è comunque ammessa anche la realizzazione di attrezzature e impianti tecnologici per servizi e reti (impianti tecnici per la distribuzione di acqua, energia elettrica e gas, ecc.).

Nelle aree destinate ad attrezzature di servizio pubbliche (S) sono sempre ammessi i manufatti funzionali ai servizi di protezione civile, fermo restando la tutela del patrimonio edilizio di pregio architettonico e/o valore storico-documentale.

2. Le destinazioni specifiche ad attrezzature di servizio pubbliche sono attribuite agli immobili ed alle aree, distinguendo i diversi usi principali riportati al comma 1. In tali aree gli interventi ammessi possono essere realizzati, oltre che dall'Amministrazione Comunale, anche da altri Enti pubblici o Enti legalmente riconosciuti, operanti nel settore culturale, sanitario, sportivo, ricreativo, associativo, tecnico-amministrativo, ecc., o da altri soggetti privati, anche eventualmente proprietari delle aree. Fino agli interventi di ristrutturazione conservativa, come definiti dalla legge regionale, gli interventi sono assentiti attraverso Delibera di Giunta, mentre per gli interventi eccedenti gli Enti suddetti devono impegnarsi, sulla base di idonee convenzioni, a rispettare le modalità di esecuzione e i tempi stabiliti dal Comune, nonché a garantire la fruibilità delle opere da parte della collettività.
3. Il passaggio dall'una all'altra delle precedenti articolazioni interne alla destinazione d'uso S, ove tale destinazione d'uso esclusiva sia individuata nelle Tavole di P.O., è ammesso senza comportare variante al presente Piano Operativo, previa verifica del rispetto degli standard urbanistici.

### **Titolo III Interventi**

#### **Art. 18 Disposizioni generali per il patrimonio edilizio esistente**

1. Sulla base della schedatura effettuata anche in adeguamento alle disposizioni dell'art. 4 della L.R. 3/2017, il P.O., secondo le specifiche caratteristiche e lo stato di conservazione, classifica gli edifici ed i complessi edilizi esistenti e le relative pertinenze.
2. Il P.O. di Greve in Chianti attraverso la classificazione di cui al presente Titolo regolamenta le opere ammissibili sugli edifici e sugli spazi aperti. Il Piano Operativo attraverso la classificazione recepisce altresì quanto introdotto dalla L.R. 24/2009 e s.m.i. (Misure urgenti e straordinarie volte al rilancio dell'economia e alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente o, più comunemente, "Piano Casa") in merito alle discipline per gli ampliamenti volumetrici a titolo di premialità in relazione alla realizzazione di interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente. Ai sensi del comma 2 bis dell'art. 7 della L.R. 24/2009 tale legge non trova pertanto applicazione nel territorio comunale di Greve in Chianti. Le classi, come definite nei successivi articoli, stabiliscono il limite massimo dell'intervento edilizio ammesso per il patrimonio edilizio esistente e fanno riferimento a tre principali ambiti di azione, corrispondenti a primarie finalità rispettivamente di conservazione, adeguamento o sostituzione del patrimonio edilizio esistente, secondo la seguente articolazione:
  - conservazione
    - classe **c1a**
    - classe **c1b**
  - adeguamento
    - classe **c2a**
    - classe **c2b**
  - sostituzione
    - classe **c3a**
    - classe **c3b**
3. Per gli edifici, i complessi e gli spazi aperti le Tavole del P.O. riportano la classificazione per la gestione degli *insediamenti esistenti* attraverso perimetrazione e sigla di colore nero (la sigla della classe è posizionata in basso a destra rispetto al simbolo a forma di croce di colore rosso) alla scala 1:2.000 oppure attraverso campiture di colore – limitatamente al patrimonio edilizio esistente di particolare valore - alla scala 1:10.000, con riferimento allo specifico ambito di appartenenza ed in relazione all'eventuale pregio o valore storico-documentale attribuiti dal piano.

4. Per gli edifici, complessi e manufatti presenti nel territorio rurale non classificati in quanto non appartenenti al patrimonio edilizio di particolare valore si intendono ammessi tutti gli interventi alle condizioni definite ai Capi III e IV del Titolo VII, secondo la destinazione d'uso esistente.
5. Nel caso di pertinenze di edifici e manufatti destinati ad attività e attrezzature di servizio pubbliche, sempreché essi siano privi di particolare pregio o di valore storico-testimoniale, qualora non sia riportata alcuna sigla corrispondente ai limiti di intervento eventualmente definiti dal presente P.O., si intendono ammessi tutti gli interventi che si rendano necessari in ragione delle funzioni e delle attività da svolgere.
6. Gli interventi di *trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio* sono individuati da apposita perimetrazione e sigla (di colore rosso) che rinvia alla specifica disciplina contenuta nella Parte III delle presenti Norme.

### **Art. 19 Disposizioni per opere, interventi e manufatti privi di rilevanza urbanistico-edilizia**

1. Fermo restando il rispetto delle eventuali condizioni e limitazioni stabilite dalle presenti Norme in riferimento alle categorie di intervento oppure a specifici contesti e/o edifici e complessi, le opere, gli interventi e i manufatti privi di rilevanza urbanistico-edilizia di cui alla L.R. 65/2014 e s.m.i. sono consentiti alle seguenti condizioni:
  - non devono comportare trasformazione edilizio-urbanistica dei luoghi (art. 10 comma 1 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.);
  - devono essere destinati a soddisfare esigenze contingenti, quindi non perduranti nel tempo;
  - devono avere caratteristiche (dimensionali, strutturali, ecc.) tali da consentire la facile amovibilità ed asportabilità;
  - devono essere privi di fondazioni e di allaccio a pubblici servizi (acqua, luce, gas).
2. Per le specifiche opere, interventi e manufatti di seguito elencati, oltre alle condizioni di cui al comma 1, ai fini della non rilevanza urbanistico-edilizia si dettano specifiche ulteriori prescrizioni:
  - a) elementi di arredo da giardino - manufatti di piccole dimensioni che costituiscono arredo e corredo dei giardini privati: panchine, giochi fissi, statue, fontanelle, vasche e vasi per fiori, ombrelloni, pannelli grigliati, pavimentazioni di limitate dimensioni a segnare percorsi pedonali realizzate in materiali semplicemente appoggiati al suolo con sottofondo in sabbia;
  - b) barbecue o caminetti - strutture di piccole dimensioni, anche dotate di cappa per convogliare i fumi e camino, destinate esclusivamente alla cottura di cibi – con ingombro massimo di 2 mq. per ogni unità immobiliare;
  - c) gazebo e pergolati - manufatti di arredo di spazi esterni costituiti da montanti verticali e da elementi di connessione fra i montanti, atti a sostenere piante rampicanti o elementi mobili per ombreggiamento (tende avvolgibili e simili); sia gli elementi portanti sia gli elementi di connessione orizzontale devono essere realizzati con materiali leggeri, quali legno o metallo e di sezione necessariamente modesta, dovendo portare esclusivamente il peso proprio; tali strutture non possono essere dotate di delimitazioni e/o pareti verticali e non devono avere ingombro planimetrico a terra superiore a 15 mq. per ogni unità immobiliare ed altezza superiore a 2,70 ml.; l'eventuale sporgenza dalla struttura portante (cornice) non deve essere superiore a 50 cm.; in particolare, la realizzazione di manufatti di ombreggiamento per la sosta delle auto con le caratteristiche sopra definite è consentita:
    - nel caso di attività turistico-ricettive o agrituristiche, possono essere realizzate pergole ombreggianti per le auto in sosta, fino ad un massimo di complessivi 100 mq.;
    - nel caso di attività industriali ed artigianali, attività commerciali all'ingrosso e depositi, possono essere realizzate pergole ombreggianti per le auto in sosta, fino ad un massimo di complessivi 100 mq.;
 I pergolati come descritti, possono essere sormontati da pannelli solari fotovoltaici nel rispetto di tutte le seguenti condizioni:
    - siano collocati in modo tale da lasciare spazi per il filtraggio della luce e dell'acqua e non devono caratterizzarsi come copertura stabile e continua degli spazi sottostanti;
    - non siano aggravate le condizioni di permeabilità del suolo;

- che la dimensione e il numero di pannelli posati sopra il pergolato sia tale da non necessitare di alcuna verifica/deposito strutturale, e tale da non modificare la natura di opera amovibile, caratteristica indispensabile per l'identificazione del pergolato stesso.

In mancanza di tali condizioni l'installazione è definibile quale tettoia (fotovoltaica), la cui realizzazione resta subordinata alle norme vigenti in materia di costruzioni;

- nel caso di attività commerciali, limitatamente a quelle di somministrazione alimenti e bevande Cs, sono consentite pergole ombreggianti negli spazi di pertinenza privati a loro relazionati, della dimensione massima pari al doppio della superficie di somministrazione esistente e comunque non superiori a 70 mq. Tali pergole non possono essere sormontate da pannelli solari fotovoltaici come nei casi descritti ai punti precedenti.

d) piccoli depositi per attrezzi in legno - strutture costituite da un assemblaggio di elementi prefabbricati leggeri (in legno, metallo, vetro, escludendo comunque la lamiera metallica, la plastica e la vetroresina di tipo ondulato) a costituire un manufatto a pianta quadrilatera, appoggiate ed eventualmente ancorate al suolo - con superficie linda massima di 8 mq. per ogni unità immobiliare e altezza massima (Hmax) di 2,20 ml.; la copertura deve essere realizzata in legno ed eventualmente rivestita in guaina ardesiata o tegole canadesi; nel caso di pertinenze condominiali è consentito coprire una superficie massima complessiva di 50 mq.;

e) ricoveri per animali domestici, limitatamente a manufatti con ingombro massimo di 2 mq. per ogni unità immobiliare ed altezza al colmo non superiore a 1,50 ml., realizzati con strutture leggere e semplicemente appoggiati al suolo;

f) pensiline poste sopra le porte di ingresso ed aperture in genere - strutture sporgenti a sbalzo dalla facciata degli edifici, con funzione di deflettore per la pioggia; con sporgenza massima dalla facciata di 1,50 ml. e larghezza non eccedente 0,50 ml. dai lati dell'apertura; tali strutture, che non possono avere caratteristiche proprie delle costruzioni edilizie, devono essere realizzate con materiali leggeri (legno, metallo, vetro) e facilmente amovibili, quindi fissate con viti e tasselli su opportune staffe, e possono essere coperte con vetro, legno, tegole canadesi o policarbonato trasparente, escludendo comunque la lamiera, la plastica e la vetroresina di tipo ondulato;

g) tende solari retrattili - strutture sporgenti a sbalzo al prospetto degli edifici con funzione di riparo per l'irraggiamento solare, dotate di dispositivo di chiusura manuale o automatico e struttura retrattile -; tali strutture devono essere realizzate con materiali leggeri (legno, metallo, plastica) e asportabili, quindi fissate con viti e tasselli su opportune staffe, con forma aperta a falda obliqua, a capanna o cupola; le dimensioni di tali installazioni devono essere contenute, non è pertanto ammessa la realizzazione di tendaggi a circoscrivere il perimetro del fabbricato o anche di una sola facciata per esteso.

l'installazione di tali strutture è comunque esclusa sui fronti principali degli edifici appartenenti alle classi c1a, c1b e c2a, ricadenti in zona omogenea A e in ogni caso sugli edifici in classe c1b nel territorio rurale;

h) piscine costituite da vasche con telaio semplicemente appoggiate a terra, solo se di uso stagionale e scoperte, approvvigionate con acqua non proveniente da acquedotto. Qualora nel resede sia già presente una piscina interrata legittima, non è consentita l'installazione di piscine appoggiate a terra stagionali.

3. L'installazione dei manufatti elencati nel presente articolo è comunque soggetta alla preventiva acquisizione, se dovuta, degli eventuali nulla-osta o atti di assenso comunque denominati prescritti da norme e piani sovraordinati o da discipline di settore.

## **Art. 20 Disposizioni sulle distanze**

1. Negli interventi edilizi e urbanistici dovranno essere sempre rispettati i *limiti di distanza tra fabbricati* di cui all'art. 9 del D.M. 1444/68, fatte salve le deroghe ivi previste.
2. Per distanza si intende la lunghezza sul piano orizzontale del segmento più breve che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.). Da tale misurazione sono esclusi gli elementi aggettanti di modesta entità, quali sporti di gronda, cornicioni mensole e simili, compresi i balconi ove aggettanti per meno di ml. 1,50.
3. Le distanze tra fabbricati potranno essere derivate, oltre che nei casi previsti all'art. 9 del D.M. 1444/68, per le zone A e per edifici o gruppi di edifici oggetto di piani attuativi o interventi convenzionati, esclusivamente nei seguenti casi:

- quando si intenda costruire in aderenza ad un edificio esistente per una altezza ed una profondità non superiori a quelle dell'edificio esistente;
  - in caso di demolizione e ricostruzione di un edificio con posizione e ingombro planivolumetrico identici a quelli preesistenti.
4. Sono soggette al rispetto delle distanze di legge anche tutte quelle opere che determinano la creazione di un terrapieno artificiale che superi l'altezza di ml. 1. Le distanze tra fabbricati dovranno essere osservate anche rispetto a edifici costruiti in difformità da titolo abilitativo o in assenza di esso. La distanza di legge deve essere rispettata anche in caso di soprelevazione di edifici esistenti. La trasformazione in residenziale di locali non residenziali, o residenziali di tipo accessorio (SA), è consentita esclusivamente se le pareti finestrate del locale stesso si collocano ad almeno 10 ml. dalle pareti di eventuali fabbricati antistanti.
  5. Le distanze dai confini non devono essere inferiori a 5 ml. e, comunque, devono essere tali da garantire sempre il rispetto delle distanze tra edifici previste dal D.M. 1444/68, anche in riferimento a edifici di futura costruzione. Ferma restando la ingerogabilità delle distanze tra gli edifici come sopra descritta, le distanze dai confini possono essere derogate esclusivamente mediante atto pubblico registrato e trascritto, con il quale il proprietario del fondo confinante, oltre a concedere tale deroga, si impegna, in caso di eventuali future edificazioni, a rispettare una distanza dal confine di proprietà tale da garantire la distanza tra fabbricati prevista dalla vigente legislazione e dagli strumenti urbanistici.

## **Art. 21 Interventi sempre ammessi sul patrimonio edilizio esistente**

1. Nel patrimonio edilizio esistente sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e quelli di manutenzione straordinaria, come definiti dalle vigenti norme e leggi statali e regionali. Sono altresì sempre ammessi, compatibilmente con il rispetto dei caratteri formali e strutturali degli edifici, gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento per le esigenze dei disabili nell'ambito delle volumetrie esistenti e purché non comportino la realizzazione di rampe o ascensori esterni o altri manufatti che alterino la sagoma dell'edificio.
2. Gli interventi di manutenzione non possono alterare i caratteri architettonici e i volumi degli edifici e nel caso di edifici e complessi ai quali il presente piano attribuisce le classi c1a, c1b e c2a tali interventi dovranno comunque essere realizzati nel rispetto dei caratteri tipologici, formali e strutturali e nel rispetto delle tecniche e dei materiali originari.
3. Gli interventi di demolizione senza ricostruzione sono sempre consentiti con l'esclusione degli edifici di particolare valore ai quali il P.O. attribuisce le classi c1a, c1b e c2a.
4. Per gli edifici esistenti sono inoltre consentiti gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili gravi ivi residenti, anche se comportano aumento dei volumi esistenti.

Gli interventi di ampliamento a tali fini sono consentiti nella misura massima di Volume totale pari a 100 mc. e di Superficie edificabile (o edificata) (SE) pari a 30 mq. per unità immobiliare residenziale, da realizzare in aderenza agli edifici esistenti; sono comunque fatte salve le disposizioni a tutela dei beni culturali ed ambientali e quelle della normativa vigente sulle distanze dalle strade, dai confini e tra pareti finestrate e tra pareti di edifici antistanti.

La documentazione allegata al titolo abilitativo dovrà in tali casi contenere anche:

- a) certificazione medica dell'Azienda Sanitaria Locale o dell'Autorità Sanitaria competente comunque denominata attestante la grave disabilità della persona residente nell'edificio oggetto dell'intervento, con l'indicazione delle condizioni necessarie a garantire il soddisfacimento delle esigenze abitative della persona stessa;
- b) dettagliata relazione a firma di progettista abilitato, accompagnata da idonea documentazione grafica, che attesti l'impossibilità tecnica di superare le barriere architettoniche presenti e di adeguare gli spazi dell'edificio esistente alle esigenze della persona affetta da grave disabilità ivi residente;
- c) progetto del nuovo volume che evidensi le soluzioni tecniche adottate per il soddisfacimento delle esigenze abitative della persona disabile residente ed il rispetto della normativa vigente.

L'intervento dovrà essere garantito con un vincolo di durata ventennale, attraverso una apposita convenzione, registrato e trascritto a spese del richiedente, contenente l'impegno a non modificare la destinazione d'uso, a non frazionare l'immobile ampliato e a non alienare o locare a soggetti non affetti da gravi disabilità.

## **Art. 22 Classe c1a**

1. Il P.O. nelle Tavole in scala 1:2.000 e nel Titolo VII, Capo III delle presenti norme, con la sigla c1a individua gli edifici i complessi edilizi ed i relativi spazi aperti tutelati ai sensi della parte seconda del D.lgs. 42/2004, per i quali gli interventi devono essere preventivamente approvati ed autorizzati dal competente organo ministeriale.
2. Per gli edifici di cui al comma 1 sono consentiti gli interventi di restauro, di cui all'art. 29 del D.lgs. 42/2004, che comprendono un complesso di operazioni finalizzate all'integrità materiale e al recupero dell'immobile, alla protezione e alla trasmissione dei suoi valori culturali.  
Tali interventi non si configurano come insieme di opere a sé, ma come specifiche modalità progettuali, tecniche e operative con cui operare sugli edifici di interesse storico-architettonico e documentale.
3. Nel caso di beni immobili situati nelle zone dichiarate a rischio sismico, in base alla normativa vigente, il restauro comprende anche l'intervento di miglioramento strutturale.
4. Fermo restando quanto definito al precedente comma 2, ai fini delle presenti Norme, le tecniche del restauro e quanto indicato per gli elementi costitutivi dell'organismo edilizio di cui al successivo art. 23, comma 3, sono comunque da osservare anche negli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici per i quali il P.O. indica la classe c1a.

## **Art. 23 Classe c1b**

1. Gli interventi previsti per la classe c1b sono volti a conseguire il riuso e la rifunzionalizzazione degli edifici, anche con diversa distribuzione delle unità immobiliari, conservando comunque gli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio, utilizzando tecniche e materiali tradizionali o comunque di cui sia dimostrata la compatibilità. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.
  2. Per gli edifici ed i complessi edilizi per i quali il P.O. limita gli interventi a quelli previsti dalla classe c1b si possono prevedere:
    - la realizzazione di vespai, intercapedini aeree, scannafossi, ecc., purché realizzati in modo da non alterare il rapporto tra edificio e terreno circostante e coperti mediante formazione di sovrastante pavimentazione adeguata al resto delle finiture, con modeste e motivate variazioni delle quote del pavimento al piano terreno; tali variazioni possono essere realizzate anche per il raggiungimento dei requisiti minimi di altezza dei vani abitabili o accessori, comunque in misura non superiore a ml. 0,30;
    - l'eliminazione di eventuali superfetazioni senza ricostruzione e l'esecuzione di circoscritti interventi di demolizione/ricostruzione che si rendano indispensabili per motivi di sicurezza statica e consolidamento o di adeguamento sismico;
    - il rifacimento e la sostituzione, con materiali simili purché con le stesse caratteristiche e tecniche costruttive, di singoli elementi delle strutture in elevazione, dei collegamenti verticali, dei solai e della copertura;
    - il ripristino di solai conseguenti all'eliminazione di vani scala interni, quando incongrui;
    - la limitata introduzione di nuovi elementi strutturali e distributivi interni (soppalchi per una superficie non superiore al 30% del locale interessato, scale, ecc.), che è subordinata dalle seguenti condizioni:
      - che eventuali nuovi solai, soppalchi e scale siano realizzati con tecniche costruttive non invasive, comunque non in muratura, preferibilmente riferibili allo stesso tipo edilizio (annesso rustico, fienile, opificio, ecc.) 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, mentre i locali derivati dalla soppalcatura devono prevedere un'altezza non inferiore a ml. 2,40 per i locali abitabili e non inferiore a ml. 2,10 per i locali accessori;
      - che l'inserimento di nuovi collegamenti verticali non modifichi, né interessi travature lignee portanti, volte e solai con caratteristiche di pregio;
- non è in ogni caso ammessa la realizzazione di nuove scale esterne, ivi comprese le scale di sicurezza;

- a condizione che vengano tutelati i fronti di carattere unitario e compiuto, modifiche ai prospetti limitatamente all'adeguamento di eventuali aperture in contrasto con le caratteristiche tipologiche dell'organismo edilizio e all'eventuale ripristino di aperture di cui sia dimostrata l'esistenza nell'impianto originario o della configurazione ritenuta di maggior valore sulla base di adeguata documentazione storica;
- a fronte di particolari situazioni di degrado, per il migliore e più compatibile riuso del patrimonio edilizio esistente e per il raggiungimento dei rapporti aeroilluminanti prescritti, l'introduzione di nuove aperture e/o modifiche a quelle esistenti, che devono comunque essere compatibili con l'assetto compositivo e tipologico dell'edificio o del complesso edilizio esistente, è consentita previa valutazione della Commissione comunale per il paesaggio;
- la realizzazione di volumi tecnici interrati, con le dimensioni minime previste dalla normativa vigente;
- la realizzazione di piccoli lucernari piani, uno per edificio, con funzione di ispezione della copertura stessa, da posizionare sulle falde visivamente meno esposte.

Non è consentita la chiusura di tettoie, logge e porticati al piano terra, né con pareti, né con infissi, mentre è ammessa l'installazione di infissi vetrati allineati al filo interno della muratura, nel caso di logge e porticati ai piani superiori e nel caso di locali chiusi da elementi architettonici comunque assimilabili a superfici parietali, quali "mandolati" o "grigliati" in laterizio ed è inoltre consentito il tamponamento parziale o totale, comunque dall'interno, mantenendo invariato l'assetto del prospetto esterno; il tamponamento parziale o totale dei "mandolati" non è consentito se ciò comporta la necessità di realizzazione di nuove aperture o la modifica di quelle esistenti.

Non è ammessa la realizzazione di logge, porticati e tettoie in aderenza all'edificio.

3. Per gli elementi costitutivi degli edifici e dei complessi edilizi per i quali il piano indica la classe c1b valgono inoltre le seguenti prescrizioni:

- a) assetto distributivo e tipologico - La suddivisione dell'organismo edilizio in più unità immobiliari è ammissibile qualora gli interventi edilizi siano limitati e non comportino alterazioni delle parti comuni, dei prospetti, degli elementi strutturali. Non sono ammessi frazionamenti che compromettano i caratteri architettonici di locali o di spazi di dimensione o di ruolo significativi o che presentino apparati decorativi unitari.
- b) coperture - Non dovranno essere modificate le caratteristiche costruttive delle strutture di copertura, nonché la geometria e la quota d'imposta e di colmo, qualora corrispondano ad una tipologia originaria o comunque tradizionale (ad esempio doppia orditura lignea e pianelle in cotto). Non sono ammessi terrazze a tasca, abbaini, ecc. Dovranno essere mantenute e consolidate le gronde esistenti, qualora corrispondano ad una tipologia originaria o comunque tradizionale. Dovrà altresì essere mantenuto il tipo di manto esistente, qualora corrisponda ad una tipologia originaria o comunque tradizionale, reintegrando i pezzi danneggiati con altri dello stesso tipo, mentre in caso di presenza di elementi e materiali incongrui, si dovrà ripristinare il tipo di manto tradizionale (es. coppi ed embrici). Sono altresì consentiti eventuali maggiori spessori del pacchetto di copertura, da realizzarsi ai fini del risparmio energetico: laddove si intervenga a questo scopo, si prescrive di estendere a tutta la copertura i sistemi di coibentazione e ventilazione, contenendoli possibilmente all'interno dell'estradosso della copertura esistente o entro lo spessore massimo consentito di 0,15 ml., alzando il manto di copertura. In questo caso, laddove tecnicamente possibile, si deve ripristinare in gronda il preesistente spessore (anche alzando il travicello e l'eventuale falsetto) ed evitare, sulla linea di bordo della falda, rivestimenti di lattoneria, preferendo soluzioni intonacate. In tutti i casi gli interventi di coibentazione e ventilazione non devono produrre discontinuità altimetriche (gradini) nelle coperture degli edifici che hanno carattere continuo prima dell'intervento;
- c) prospetti - Gli interventi devono comportare la salvaguardia dei fronti e prospetti di carattere unitario e compiuto. Sulle facciate non è ammesso introdurre elementi come pensiline, balconi, scale o altre strutture in aggetto rispetto al corpo dell'edificio.
- d) elementi decorativi - Dovranno essere conservati e/o riportati allo stato originario tutti gli elementi decorativi esistenti ed ogni altro elemento della facciata che abbia assunto valore storico o ambientale, che faccia parte integrante dell'organismo edilizio (cornici, davanzali, marcapiani, fregi, cornicioni, modanature, riquadrature, grigliati in mattoni, graffiti, targhe, elementi in ferro battuto o ghisa, bugnato di facciata e di spigolo, lesene, tabernacoli, lapidi, decorazioni dipinte, stemmi, rilievi, parapetti, membrature varie, ecc.), anche facendo riferimento a tracce parziali o documentazioni, anche fotografiche, purché attendibili.
- e) intonaci e coloriture esterne - La finitura esterna dell'edificio deve essere coerente con il carattere originario e la tipologia dello stesso; il ripristino o il rifacimento degli intonaci deve seguire l'andamento delle murature

senza l'utilizzo di guide; non è permesso asportare o non ripristinare l'intonaco su intere pareti o porzioni di esse, al fine di creare paramenti faccia a vista o "finto rustico" che non facciano parte della tradizione edilizia locale. La tinteggiatura dovrà essere a calce e colori minerali con mantenimento della coloritura originaria qualora corrisponda a quelle tradizionali della zona, ovvero recuperando una tinteggiatura precedente previa effettuazione di specifiche indagini stratigrafiche ovvero, se non possibile, facendo riferimento alla gamma dei colori presenti nella tradizione locale; non sono ammesse finiture al quarzo, patinate, spatolate o impropriamente "rustiche". Solo all'interno del territorio urbanizzato è consentito realizzare intonaci isolanti e intonaci a cappotto e solo sulle facciate secondarie degli edifici, non prospicienti strade e aree pubbliche e solo qualora si documenti che non si tratti di pareti con una immagine consolidata con muratura a faccia vista, oltre all'insussistenza di elementi di pregio sulle stesse (decori, cornici, lesene, intonaci e tinteggiature originarie, ecc.); per gli edifici nel territorio rurale è consentito realizzare solo intonaci isolanti, comunque senza l'utilizzo di guide, seguendo l'andamento delle murature. In ogni caso, sia per gli intonaci isolanti che per quelli a cappotto, è sempre fatta salva, laddove ricadenti in ambiti soggetti a provvedimento di tutela, la specifica valutazione della Soprintendenza sull'appropriatezza e la compatibilità dell'intervento e, negli altri casi, della Commissione comunale per il paesaggio;

- f) infissi esterni – Gli infissi devono essere impostati, di norma, sul filo interno della mazzetta, salvo i casi nei quali siano originariamente presenti soluzioni diverse; per grandi aperture e situazioni architettoniche particolari, è ammessa la formazione di infissi in ferro verniciato, sempre posti a filo interno della mazzetta, con vetri trasparenti. Sono vietate le ferrature "in stile", le suddivisioni "all'inglese", le controfinestre e le controperte sul filo esterno del muro;
- g) dispositivi di oscuramento – Nei sistemi di oscuramento degli infissi di tipo tradizionale deve essere privilegiata la soluzione a scuri interni; altre tipologie sono ammesse solo se congrue con le originarie caratteristiche e se già precedentemente presenti nell'edificio oggetto di intervento, quando facciano parte di una consolidata e definitiva configurazione architettonica; anche nel caso degli infissi in metallo per grandi aperture e mandolati o grigliati, come prima descritti, eventuali sistemi di oscuramento dovranno essere posizionati all'interno. Non sono consentite le serrande avvolgibili e le saracinesche metalliche, fatta eccezione per le aperture dei fondi a piano terra in ambito urbano;
- h) impianti tecnologici - Gli interventi possono comportare l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi impianti tecnologici senza alterare la sagoma esistente, la Superficie edificabile (o edificata) (SE) e la quota degli orizzontamenti e della copertura; il rinnovo e l'installazione di impianti tecnologici (idrico, elettrico, telefonico, televisivo, di riscaldamento e condizionamento, ecc.) deve avvenire senza alterazione sensibile dei prospetti e delle coperture, adottando i necessari accorgimenti tecnici utili a ridurre l'effetto dell'installazione degli elementi impiantistici; in particolare, per quanto riguarda le parabole satellitari e altri elementi impiantistici dotati di particolare visibilità essi dovranno mimetizzarsi con la colorazione delle coperture o delle pareti ed essere collocati su falde o fronti secondari, evitando di impegnare vedute panoramiche; pompe di calore, caldaie, condizionatori e unità motocondensanti, non dovranno essere installati su falde e fronti principali; l'installazione, ove indispensabile, dovrà essere studiata in modo da non interferire con l'impaginato e la caratterizzazione dei prospetti;
- i) Impianti solari termici e fotovoltaici – è sempre da privilegiare la collocazione dei pannelli sulle coperture dei corpi edilizi secondari, più bassi e meno visibili, allo scopo di minimizzarne l'impatto. Ove non siano presenti corpi edilizi secondari e/o accessori, o se si documenti l'impossibilità di installarli su costruzioni secondarie e/o accessorie, laddove possibile, l'installazione dovrà avvenire a terra, adottando ogni soluzione tecnica per armonizzarne l'impatto visivo unitamente al conseguimento della maggiore efficienza energetica; laddove non sia possibile a terra e ad esclusione delle zone omogenee A, dove non sono consentiti, è possibile l'installazione nelle falde di copertura dell'edificio principale, purché in modo completamente integrato e con pannelli di colorazione tale da garantire la migliore integrazione con quella del manto di copertura; i pannelli dovranno mantenersi comunque, in qualsiasi punto, ad una quota inferiore rispetto a quella di colmo dell'edificio ed essere arretrati rispetto al filo di gronda e in modo tale da non renderli visibili dalla pubblica via; in particolare, per gli edifici prospettanti su piazze o spazi aperti pubblici, la non percettibilità degli impianti da quegli stessi spazi dovrà essere dimostrata mediante documentazione fotografica, effettuata con riprese da più angolazioni ed attestata da opportune simulazioni grafiche e fotomontaggi.

4. Fermo restando quanto definito al precedente comma 2, ai fini delle presenti Norme, le tecniche del restauro e quanto indicato per gli elementi costitutivi dell'organismo edilizio, di cui al precedente comma 3, sono comunque da osservare anche negli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici per i quali il P.O. indica la classe c1b.

5. La sistemazione degli spazi e dei manufatti pertinenziali deve tutelarne i caratteri originari e di pregio, ove presenti. Laddove non rivestano carattere storico o tipologico-documentario è consentita la demolizione dei volumi accessori e la loro ricostruzione nella stessa collocazione, sagoma e ingombro planivolumetrico, anche con tecniche e materiali differenti, purché compatibili con il contesto.

#### **Art. 24 Classe c2a**

1. Gli interventi previsti per la classe c2a consentono l'adeguamento degli edifici a nuovi usi con la complessiva riorganizzazione funzionale e la diversa distribuzione del fabbricato e/o delle singole unità immobiliari, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, comunque nel rispetto dei caratteri architettonici e decorativi dell'edificio e dei sistemi strutturali, utilizzando tecniche e materiali tradizionali o comunque compatibili.
2. Per gli edifici per i quali il P.O. indica la classe c2a, oltre a quanto già consentito per gli edifici in classe c1b, si possono prevedere:
  - la modifica alle strutture di fondazione;
  - le trasformazioni da realizzarsi all'interno dell'involucro edilizio esistente, fino alla complessiva riorganizzazione funzionale dell'edificio, con limitate modifiche ai singoli elementi strutturali e con l'impiego di appropriate tecniche costruttive;
  - modeste variazioni delle quote del pavimento al piano seminterrato per il raggiungimento dei requisiti minimi di altezza dei vani abitabili o accessori, comunque in misura non superiore a ml. 0,30;
  - la sostituzione dei solai e il loro rifacimento a quote lievemente diverse da quelle originarie, a condizione che sia strettamente correlata ad esigenze di adeguamento strutturale e che l'eventuale spostamento non generi alcuna necessità di modificare l'aspetto esteriore dell'edificio e che non si creino ulteriori piani, ad eccezione di quello eventualmente ricavabile nel sottotetto; questa possibilità è comunque subordinata all'impiego di tecnologie leggere, che garantiscano il minimo incremento di carico sulle strutture contigue;
  - modifiche ai collegamenti verticali interni, nel rispetto del tipo edilizio e del sistema strutturale ed il ripristino di solai conseguenti all'eventuale eliminazione di vani scala interni;
  - j) limitate modifiche all'aspetto esteriore degli edifici, con l'introduzione di nuove aperture e/o modifiche a quelle esistenti nel rispetto del sistema strutturale e a condizione che vengano tutelati i fronti di carattere unitario e compiuto, per i quali si escludono, e che negli altri siano salvaguardate l'integrità compositiva e le originarie caratteristiche architettoniche dell'edificio; le nuove aperture dovranno rispettare per forma, dimensione e partizione quelle esistenti e le caratteristiche tipologiche dell'organismo edilizio originario; non sono consentite nuove aperture per illuminare e/o areare i locali igienici sanitari e gli altri locali di servizio e/o accessori della residenza; per gli ambiti urbanizzati, a fronte di particolari situazioni di degrado, per una maggiore compatibilità e miglior inserimento nel contesto urbano di appartenenza, ai fini del conseguimento di una maggiore omogeneità del tessuto è ammessa la modifica della tipologia della copertura, senza aumento del Volume totale esistente.
 

ai fini del rispetto dei caratteri originari dell'edificio, non è consentita la realizzazione di scale esterne, fatta eccezione per eventuali scale utili al superamento di un solo piano nel resede tergale degli edifici in ambito urbano, che in ogni caso non devono dar luogo a eventuali frazionamenti;
3. Sono altresì interventi ammessi dalla classe c2a:
  - a) negli edifici o nelle parti di edificio che risultano modificati, con alterazione dei caratteri tradizionali, il reintegro dei caratteri formali e materiali dell'impianto di matrice storica; a questo scopo sono consentite anche modifiche esteriori a eventuali parti aggiunte recenti, non omogenee ai caratteri tradizionali

- dell’edificio, con interventi di riordino compositivo delle facciate e utilizzo di appropriati e coerenti materiali e tecniche costruttive;
- b) la demolizione di eventuali volumi accessori privi di valore storico testimionale, addossati o meno all’edificio principale, e la loro ricostruzione a un solo piano, finalizzata alla razionalizzazione e al riordino delle pertinenze; la loro superficie non potrà superare la superficie accessoria (SA) – che deve rimanere tale – legittima demolita o, nel caso in cui non siano presenti volumi accessori o che questo non lo raggiungano, il 10% del volume dell’edificio principale fuori terra e comunque fino ad un massimo di 15 mq. Tale volumetria dovrà essere ricollocata all’interno del resede di pertinenza purché non in aderenza all’edificio principale, evitando in ogni caso di impegnare vedute panoramiche;
  - c) gli interventi di recupero dei sottotetti a fini abitativi eseguiti nel rispetto delle disposizioni di cui alla L.R. 5/2010 (Norme per il recupero abitativo dei sottotetti) e s.m.i.;
  - d) la realizzazione di locali tecnici in aggiunta al volume esistente, se riferiti ad un insieme di opere riconducibili alla ristrutturazione edilizia;
  - e) il ripristino di edifici o di parte di essi alle condizioni di cui al successivo art. 25.
4. Per la finitura esterna dei paramenti murari e dei serramenti esterni negli edifici appartenenti alla classe c2a sono consentite esclusivamente modalità di intervento che mantengano il valore ambientale della configurazione attuale o che tendano a ripristinare la originaria configurazione, mediante utilizzo di elementi, tecniche e materiali appropriati. L’utilizzo di tecniche e materiali diversi da quelli originari è consentito esclusivamente per caratterizzare le aperture dei locali al piano terra destinati ad attività terziarie, a condizione che tali tecniche e materiali risultino compatibili con le caratteristiche architettoniche e decorative dell’edificio e del contesto urbano in cui si collocano. Valgono comunque le disposizioni di cui al precedente Art. 23, comma 3, lett. e).

## **Art. 25 Interventi di ripristino di edifici o parti di edifici**

- 1. Secondo quanto disposto dalla vigente legislazione in materia, gli interventi di ripristino di edifici, o parti di essi, crollati o demoliti sono ammissibili in forma di ristrutturazione edilizia ricostruttiva laddove si renda possibile l’accertamento della originaria consistenza e configurazione. La ricostruzione, che deve essere intesa come fedele riproposizione di volumi preesistenti, sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell’edificio preesistente, è dunque ammessa a condizione che sia presentata documentazione inequivocabile in merito alla consistenza planivolumetrica dei fabbricati originari.
- 2. Ai fini del recupero degli edifici di cui al comma 1, le unità volumetriche crollate o demolite potranno essere ripristinate esclusivamente 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.
- 3. La mancanza fisica dei connotati essenziali di un edificio 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, di 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 alla parziale demolizione dell’edificio) e delle misurazioni ancora eseguibili sulla struttura rimasta integra (muri perimetrali ed area di sedime occupata dalla costruzione).
- 4. La ricostruzione dovrà avvenire nel pieno rispetto dei caratteri tipologico-architettonici originari desumibili dalla documentazione reperita. Il progetto per l’esecuzione delle opere di ricostruzione dovrà contenere una apposita relazione, redatta a firma di tecnico abilitato, con la quale sia accertata, dimostrata e dichiarata la consistenza del manufatto che si intende ricostruire. Mediante approfondita analisi storico tipologica dovranno poi essere ricostruiti, con l’ausilio di tutto il materiale analitico, grafico e fotografico all’uopo reperibile ed in maniera congruente, sia con le murature ancora esistenti, che con la documentazione amministrativa sopra citata, la configurazione ed i caratteri architettonici da rispettare nel ripristino filologico del manufatto.
- 5. Gli interventi di cui al presente articolo dovranno garantire un corretto inserimento nel contesto di riferimento dal punto di vista paesaggistico ed ambientale e saranno inoltre subordinati all’esistenza di condizioni di uso e accessibilità tali da non richiedere nuova viabilità e opere di urbanizzazione che inducano movimenti di terra, o sistemazioni che alterino il carattere dei luoghi.

6. Nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge e fatte salve le eventuali limitazioni di natura geologica o idraulica derivanti dalle disposizioni di cui al Titolo IV delle presenti Norme, l'intervento di ricostruzione di un edificio crollato, o parte di esso, sarà effettivamente realizzabile se, con la ricostruzione stessa, non vengano meno i requisiti igienico sanitari degli edifici, compresa la distanza minima di dieci metri tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti esclusi i casi di deroga alle distanze espressamente previsti da normativa.
7. Ad avvenuta realizzazione e ultimazione degli interventi di ripristino gli edifici saranno da considerare in classe c2a.

### **Art. 26 Classe c2b**

1. Gli interventi previsti per la classe c2b sono quelli di adeguamento degli edifici esistenti che comportano la complessiva riorganizzazione funzionale e la diversa distribuzione interna del fabbricato e/o delle singole unità immobiliari e che possono comportare anche modifiche dei caratteri architettonici e decorativi e dei sistemi strutturali, oltre che l'ampliamento dell'edificio esistente.
2. In aggiunta a quanto previsto dalla classe c2a, la classe c2b può comportare:
  - consolidamenti statici, anche con la variazione di schema e tipologia strutturale e fino al completo svuotamento dell'intero organismo edilizio, anche con conseguente incremento delle superfici edificate (o edificabili) - SE, compreso quelle eventualmente realizzabili in relazione all'aumento del numero dei solai;
  - le modifiche alle strutture in elevazione ed ai solai, comprese le relative quote d'imposta, con opere che possono prevedere anche l'inserimento di materiali e tecniche diverse da quelle esistenti; sono altresì consentiti i maggiori spessori al pacchetto di copertura ai fini del risparmio energetico;
  - la realizzazione di scale esterne all'involucro edilizio ad uso di singole unità immobiliari, prive di copertura o non delimitate da tamponamenti perimetrali e purché limitate al superamento di un solo piano di dislivello e di scale di sicurezza esterne all'involucro edilizio, comunque configurate;
  - le modifiche dei prospetti compresa la chiusura con infissi vetrati di logge o porticati, fermo restando il rispetto delle distanze minime;
  - la realizzazione di verande, attraverso la chiusura con infissi di balconi esistenti;
  - l'installazione di impianti solari termici e fotovoltaici; negli edifici con copertura a falda inclinata oltre alla totale integrazione architettonica – sempre preferibile laddove possibile –, i pannelli dovranno essere semi-integrati, ovvero collocati aderenti alla falda, a filo tetto, senza l'impiego di supporti che facciano assumere pendenze ed orientamenti diversi dalla falda stessa; nel caso di coperture piane, i pannelli potranno essere installati anche inclinati, purché non si determini un profilo che sporga di oltre 30 cm. dal profilo dell'edificio e arretrati in modo tale da non renderli visibili dalla pubblica via; più in particolare per gli edifici prospettanti su piazze o spazi aperti di valore, la non percettibilità degli impianti da quegli stessi spazi dovrà essere dimostrata mediante documentazione fotografica, effettuata con riprese da più angolazioni ed attestata da opportune simulazioni grafiche e fotomontaggi;
  - la demolizione con fedele ricostruzione dell'intero edificio, nella stessa collocazione, sagoma e ingombro planivolumetrico, per i quali sono fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica; tale intervento può comportare anche l'incremento delle superfici edificate (o edificabili) - SE, compreso quelle eventualmente realizzabili in relazione all'aumento del numero dei solai e deve essere anche finalizzato al risparmio energetico e all'applicazione dei criteri di edilizia sostenibile e al complessivo miglioramento della qualità architettonica dell'organismo edilizio.
3. Nei soli edifici ad uso residenziale, sia nel territorio urbanizzato che rurale, sono comunque ammessi - una volta soltanto – ampliamenti volumetrici fino a 25 mq. di Superficie edificabile (o edificata) (SE) per unità abitativa esistente alla data di adozione del presente Piano Operativo e col mantenimento di almeno il 25% della superficie fondiaria permeabile. Tali addizioni volumetriche devono essere coerenti con la tipologia e la forma dell'edificio oggetto di ampliamento e il cui fine è anche il riordino delle pertinenze e l'eliminazione degli elementi incongrui. Gli ampliamenti devono uniformarsi alle caratteristiche del contesto di appartenenza e pertanto:
  - per gli edifici posti nel territorio rurale, le addizioni potranno riferirsi agli organismi tradizionali o tipicizzati, oppure proporre un linguaggio contemporaneo, con materiali innovativi che sappiano integrarsi in quanto a capacità di invecchiamento e durevolezza con il contesto rurale, finalizzando l'intervento a riqualificare o creare nuovi paesaggi di qualità;

- per gli edifici posti all'interno del territorio urbanizzato, mantenere un'adeguata omogeneità rispetto alla posizione ed agli allineamenti delle costruzioni all'interno del lotto in relazione con il tessuto esistente; gli interventi dovranno porre attenzione alla relazione con la viabilità, nei sistemi di recinzione e nella sistemazione delle pertinenze; più in particolare, nel caso di edifici in linea dovranno essere assentiti dal condominio, mentre per le schiere dovranno comunque riferirsi ad un progetto unitario, coordinato tra le diverse proprietà.

L'altezza massima (Hmax) di tali addizioni è stabilita in 7,50 ml., fatto salvo il rispetto di altezze maggiori preesistenti.

Negli interventi di ampliamento devono essere utilizzate tecniche costruttive di edilizia sostenibile che garantiscono prestazioni migliorative rispetto ai parametri di legge.

4. Per la classe c2b, in alternativa alle addizioni di cui al precedente comma, è consentita la realizzazione di interventi pertinenziali; gli interventi pertinenziali realizzati in applicazione del presente PO consentono la realizzazione, all'interno del resede di riferimento, di un volume aggiuntivo fino al 20% del volume totale fuori terra dell'edificio principale e comunque fino ad un massimo di 50 mq. di Superficie edificabile (o edificata) (SE) e altezza massima 2,40 ml. Nel computo del 20% di volume aggiuntivo è compresa anche la volumetria derivata dalla demolizione di eventuali volumi secondari di valore nullo facenti parte dello stesso organismo edilizio e la loro ricostruzione anche in diversa collocazione all'interno del resede di riferimento; gli interventi pertinenziali, che mantengono la destinazione d'uso accessoria, tanto che non possono avere un utilizzo separato e indipendente, comprendono anche la realizzazione di volumi tecnici sulla copertura dell'edificio principale. Non è pertanto consentito il mutamento di destinazione d'uso diverso da quello accessorio agli interventi pertinenziali realizzati in applicazione del presente piano.

Gli interventi pertinenziali devono avere forma e struttura edilizia coerente con la funzione assolta ed essere compatibili con le caratteristiche tipologiche dell'edificio o dell'unità immobiliare principale di riferimento. Per la loro realizzazione dovrà essere ricercata prioritariamente una posizione visivamente poco esposta, evitando in ogni caso di impegnare vedute panoramiche.

## **Art. 27 Classe c3a**

1. Per gli edifici, i complessi e gli spazi aperti per i quali il P.O. indica la classe c3a, in aggiunta a quanto previsto dalla classe c2b, sono consentiti gli interventi volti a sostituire gli edifici esistenti, purché il nuovo edificio mantenga in parte lo stesso sedime.
2. In alternativa agli ampliamenti già previsti per la classe c2b, e non cumulabili con quelli, sono consentiti gli interventi di sostituzione edilizia di edifici esistenti con destinazione d'uso residenziale, comportanti l'incremento della Superficie edificabile (o edificata) (SE) fino ad un massimo del 35% di quella originaria riferita all'edificio principale, purché sia garantito:
  - l'utilizzo di tecniche costruttive di edilizia sostenibile che, anche attraverso l'impiego di impianti tecnologici e dispositivi volti al risparmio energetico, consentano al nuovo edificio il raggiungimento di prestazioni energetiche globali particolarmente qualificanti, tali da raggiungere prestazioni migliorative rispetto ai parametri di legge;
  - il raggiungimento di una migliore qualità architettonica, anche in relazione al contesto urbanistico e paesaggistico;
  - il mantenimento di almeno il 50% del sedime dell'edificio preesistente.
3. La classe c3a consente inoltre, nel caso di edifici a destinazione residenziale, i seguenti interventi che comportano la soprelevazione del fabbricato fino ad un massimo di 1,50 ml., esclusivamente per raggiungere l'altezza minima utile (HU) consentita del piano sottotetto pari a:
  - 2,70 ml., al fine di renderlo abitabile;
  - 2,40 ml. al fine di realizzare spazi accessori e di servizio, anche condominiali.

Tali soprelevazioni sono consentite purché riguardino l'intera copertura dell'edificio.

4. Per gli edifici con destinazione d'uso ad attività commerciali al dettaglio, ad attività direzionali e di servizio e per artigianato di servizio o artigianato di produzione di beni artistici o con destinazione d'uso mista (comprendente destinazioni quali: attività commerciali al dettaglio, attività direzionali e di servizio, artigianato di servizio o artigianato di produzione di beni artistici, attrezzature di servizio pubbliche e residenza) è ammesso l'incremento della SE fino ad un massimo del 20% di quella esistente, anche con addizione volumetrica senza demolizione e ricostruzione o sostituzione edilizia, con un'altezza massima (Hmax) di 8 ml., fatto salvo il rispetto di altezze maggiori preesistenti.

### **Art. 28 Classe c3b**

1. Per gli edifici, i complessi e gli spazi aperti per i quali il P.O. indica la classe c3b, posti esclusivamente negli ambiti urbanizzati, oltre alle addizioni volumetriche in aderenza e in sopraelevazione dell'edificio esistente, previste per le classi c2b e c3a, è consentita la sostituzione edilizia nel lotto fondiario senza obblighi di sedime. Per tali edifici sono sempre consentiti, in aggiunta, anche gli interventi pertinenziali come definiti dalle presenti Norme.
2. In alternativa agli ampliamenti già previsti per la classe c2b, e non cumulabili con quelli, sono consentiti gli interventi di sostituzione edilizia di edifici esistenti con destinazione d'uso residenziale comportanti l'incremento della SE fino ad un massimo del 35% di quella originaria riferita all'edificio principale, purché siano garantite le stesse prestazioni e caratteristiche richieste per classe c3a, senza il vincolo di mantenimento del sedime per il 50%.

L'altezza massima (Hmax) del nuovo edificio è stabilita in 7,50 ml., fatto salvo il rispetto di altezze maggiori preesistenti.

Agli ampliamenti ottenibili mediante interventi di addizione volumetrica o, in alternativa, con interventi di sostituzione edilizia, si possono sommare gli interventi pertinenziali, come definiti al comma 4 dell'art. 26, per realizzare nuovi volumi accessori fino al massimo del 20 % del volume fuori terra dell'edificio principale e senza il limite dei 50 mq.

3. Per gli edifici con destinazione d'uso ad attività industriali ed artigianali, attività commerciali all'ingrosso e depositi è ammesso l'incremento della SE entro un Indice di Copertura massimo complessivo del 60%, anche con addizione volumetrica (senza demolizione e ricostruzione o sostituzione edilizia), con un'altezza massima (Hmax) di 10,50 ml.

Nel caso di incremento della SE superiore al 20% di quella esistente dovranno essere garantiti:

- l'utilizzo di tecniche costruttive di edilizia sostenibile che, anche attraverso l'impiego di impianti tecnologici e dispositivi volti al risparmio energetico, consentano al nuovo edificio il raggiungimento di prestazioni energetiche globali particolarmente qualificanti, con almeno una classe superiore a quelle obbligatorie per legge;
- il raggiungimento di una migliore qualità architettonica, anche in relazione al contesto urbanistico e paesaggistico;

### **Art. 29 Dotazioni di parcheggi privati in relazione agli interventi**

1. Il reperimento di dotazioni di parcheggi ad uso privato pertinenziali è prescritto in tutto il territorio comunale in relazione all'aumento di carico urbanistico, così come definito dal Regolamento di attuazione dell'art. 216 della L.R. 65/2014 in materia di unificazione dei parametri urbanistici e edilizi, derivante dai seguenti interventi:
  - nuova edificazione;
  - ristrutturazione urbanistica;
  - sostituzione edilizia;
  - ristrutturazione edilizia comportante mutamento di destinazione d'uso;
  - ristrutturazione edilizia comportante incremento di Superficie edificabile (o edificata) (SE) non inferiore a 25 mq.;
  - addizione volumetrica comportante incremento di Superficie edificabile (o edificata) (SE) non inferiore a 25 mq.;

- frazionamenti e altri interventi comportanti aumento delle unità immobiliari;
  - recupero dei sottotetti a fini abitativi.
2. La realizzazione di superfici a parcheggio, coperte o scoperte, legate da vincolo pertinenziale all'edificio ovvero alle singole unità immobiliari che lo compongono, deve rispettare i seguenti rapporti minimi:

Destinazione d'uso	Parcheggi privati
Residenziale	1 mq./3,5 mq. di SE, con minimo 1 posto auto per unità immobiliare
Artigianale-Industriale	1 mq./3,5 mq. di SE
Commerciale al dettaglio	1 mq./3,5 mq. di SE, oltre allo spazio per la movimentazione delle merci
Turistico-ricettiva	1 mq./3,5 mq. di SE
Direzionale e di servizio	1 mq./3,5 mq. di SE, con minimo 1 posto auto per unità immobiliare
Commerciale all'ingrosso	1 mq./3,5 mq. di SE, oltre allo spazio per la movimentazione delle merci

3. Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente i nuovi posti auto potranno essere ricavati all'interno delle aree a parcheggio esistenti, nel caso in cui queste abbiano una superficie maggiore di quella richiesta in rapporto alla SE complessiva.

Nel caso in cui non sia possibile realizzare i parcheggi privati nell'area di pertinenza dell'edificio i nuovi spazi per la sosta possono essere reperiti anche in altre aree, entro un raggio di 150 ml. dall'edificio interessato dal progetto.

Nel caso di interventi comportanti aumento delle unità immobiliari o mutamento della destinazione urbanisticamente rilevante, nell'accertata impossibilità di reperire le aree per i nuovi parcheggi richiesti neppure ricorrendo all'utilizzo di aree limitrofe all'intervento, sarà possibile monetizzare gli oneri relativi sulla base di una stima prodotta dai competenti uffici comunali o con le procedure previste da apposito regolamento comunale.

4. Il numero di posti auto che deve essere individuato non può essere inferiore ad un posto auto ogni 25 mq. di superficie di parcheggio; eventuali aree che non raggiungano tale requisito minimo non potranno essere computate per la verifica delle dotazioni richieste.

## **Titolo IV Tutele delle risorse e vincoli sovraordinati**

### **Capo I Suolo, sottosuolo ed acque**

#### **Art. 30 Sbancamenti, scavi e rinterri**

1. In tutti gli interventi dovranno essere evitate opere di forte rimodellamento del suolo (scavi e rinterri) che comportino una alterazione significativa della situazione preesistente.
2. Nel caso di edifici collocati in aree con terreno in pendio nella sistemazione finale a monte e comunque nei lati controterra potranno essere previsti scannafossi e/o elementi analoghi ma non sono consentite modifiche all'andamento naturale del suolo che portino a rendere seminterrati o fuori terra i locali che nella configurazione orografica originaria invece risulterebbero - rispettivamente - interrati o seminterrati.  
In particolare nelle sistemazioni attinenti gli edifici ed il resede di pertinenza degli edifici non è ammessa la realizzazione di muri di contenimento di altezza superiore a 1,50 ml.; dovrà in ogni caso essere dimostrata la necessità di realizzare tali strutture ed accuratamente verificata l'assenza di alternative meno impattanti (ad esempio terre rinforzate rinverdite): tali interventi si configurano pertanto come soluzione limite, da adottare esclusivamente qualora sia inequivocabilmente impossibile mantenere la conformazione naturale del terreno oppure limitare la modifica di tale conformazione ad un modesto rimodellamento da realizzare senza strutture di sostegno.  
È ammessa la realizzazione di muri di altezza superiore a 1,50 ml., purché comunque inferiore a 2,70 ml., esclusivamente se corrispondenti all'unico fronte libero, a valle, di volumi interrati.
3. Negli scavi, al fine di assicurare la stabilità dei terreni e delle opere, in particolare quelle di contenimento del terreno o costruite a contatto con il terreno, devono essere messi in opera sistemi di drenaggio in grado di intercettare e smaltire le acque di circolazione sotterranea. La tipologia e la collocazione dei drenaggi deve essere correlata sia alla tipologia, alle dimensioni ed alla collocazione delle opere, considerate nel loro complesso, sia alle caratteristiche della circolazione idrica sotterranea accertata mediante le indagini geologiche.
4. Per ogni intervento che comporti un rimodellamento con modifica della pendenza di superfici preesistenti si devono calcolare le condizioni di stabilità delle nuove pareti e/o dei nuovi versanti in relazione alla prevista configurazione finale e alle variazioni indotte sulla stabilità delle strutture limitrofe. Tutti i lavori di sbancamento e/o di scavo devono prevedere il ripristino delle condizioni di stabilità delle pareti naturali, mediante opere di rinaturalizzazione spontanea e/o guidata, con l'impiego di tecniche di ingegneria naturalistica.
5. Per i rinterri devono essere utilizzati materiali terrigeni simili a quelli esistenti in loco, ripristinando il grado di compattezza e di addensamento del terreno originario. Nelle aree di riporto devono essere sempre garantite le opere necessarie alla regimazione delle acque ed alla difesa da fenomeni erosivi.

#### **Art. 31 Costruzioni interrate**

1. Nelle aree in cui sono presenti zone con falda acquifera superficiale la realizzazione di opere in sotterraneo è subordinata all'elaborazione di uno studio idrogeologico di dettaglio per valutare gli eventuali effetti negativi nelle aree limitrofe derivanti da una modifica del regime di falda. Tale studio dovrà essere basato sulla ricostruzione certa della litostratigrafia dell'area, e corredata dal monitoraggio diretto della falda *ante e post operam*.  
Qualora da tale studio risultassero possibili interferenze negative il progetto dovrà contenere misure efficaci per superare le criticità indotte dalle trasformazioni.

#### **Art. 32 Aree estrattive**

1. Nel territorio comunale di Greve in Chianti sono individuati giacimenti, risorse e bacini estrattivi.  
Le aree perimetrati nelle tavole di progetto di P.O. con destinazione ad attività estrattive (le) corrispondono agli ambiti individuati come risorse o giacimenti dal P.R.A.E. e/o dal P.R.A.E.R. vigenti alla data di adozione del P.O. e agli ambiti già oggetto di autorizzazione alla stessa data.
2. Fino all'entrata in vigore del nuovo Piano Regionale Cave (PRC), all'interno di tali aree sono da rispettare le norme, gli obblighi e gli adempimenti previsti dalla normativa regionale in materia di Valutazione di Impatto Ambientale e della legge regionale 25 marzo 2015, n. 35 "Disposizioni in materia di cave", compresa l'attività di risistemazione ambientale.

### **Art. 33 Impermeabilizzazione superficiale**

1. I progetti delle sistemazioni esterne, dei parcheggi, della viabilità e dei rilevati dovranno evitare l'ulteriore impermeabilizzazione superficiale rispettando le seguenti prescrizioni:
  - la realizzazione di nuovi edifici deve garantire il mantenimento di una superficie permeabile, che consenta l'assorbimento anche parziale delle acque meteoriche, pari ad almeno il 25% della superficie fondiaria di pertinenza;
  - gli spazi destinati a piazzali, parcheggi e viabilità pedonale o meccanizzata dovranno essere realizzati con modalità costruttive che consentano l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque; sono possibili eccezioni a tale disposizione esclusivamente per dimostrati motivi di sicurezza o di tutela storico ambientale;
  - il convogliamento delle acque piovane in fognatura o in corsi d'acqua dovrà essere evitato quando è possibile dirigere le acque in aree adiacenti con superficie permeabile senza che si determinino danni dovuti a ristagno.

### **Art. 34 Reticolo idrografico**

1. In tutto il territorio comunale nelle aree comprendenti le due fasce della larghezza di 10 ml. dal piede esterno dell'argine o, in mancanza, dal ciglio di sponda dei corsi d'acqua, negli alvei, nelle golene e sugli argini dei corsi d'acqua individuati nel quadro conoscitivo del PIT come aggiornato dai piani di bacino vigenti e riportati nelle carte di fattibilità, ai fini del corretto assetto idraulico è consentito quanto previsto dall'art. 3 della L.R. 41/2018. Il reticolo idrografico superficiale di riferimento sul quale sono state fatte tutte le considerazioni di carattere idraulico è stato aggiornato con quello approvato dalla Regione Toscana con D.G.R.T. 899/2018.

Questa fascia oltre a garantire la conservazione delle funzioni biologiche caratteristiche dell'ambito ripariale serve a garantire la piena efficienza delle sponde, la funzionalità delle opere idrauliche e a facilitare le operazioni di manutenzione.

Sul patrimonio edilizio esistente compreso all'interno delle fasce di rispetto sono consentiti gli interventi previsti dalle norme di cui al R.D. n. 523 del 25/07/1904 e s.m.i.; è inoltre ammesso il trasferimento di volumetrie "in uscita" in aree limitrofe, ad eccezione di quelle di edifici ai quali sono attribuite le classi c1a, c1b e c2a.

2. Qualsiasi intervento che comporti una trasformazione nell'assetto del reticolo idrografico, la "ricucitura" del reticolo stesso dovrà essere realizzata adottando soluzioni che garantiscano l'invarianza idraulica.
3. Eventuali nuove opere di regimazione idraulica (briglie, traverse, argini, difese spondali) per i corsi d'acqua (naturali e artificiali) dovranno essere finalizzate al riassetto dell'equilibrio idrogeologico, al ripristino della funzionalità della rete del deflusso superficiale, alla messa in sicurezza dei manufatti e delle strutture, alla rinaturalizzazione spontanea e con specie ripariali autoctone, al generale miglioramento della qualità biologica e alla fruizione pubblica. Le opere di regimazione, anche nel caso di interventi su strutture esistenti, dovranno essere concepite privilegiando le tecniche costruttive proprie dell'ingegneria naturalistica.
4. Per la disciplina relativa ai tombamenti consistenti in qualsiasi intervento di copertura del corso d'acqua si rinvia a quanto stabilito dalla L.R. 41/2018 "Disposizioni in materia di rischio di alluvione e di tutela dei corsi d'acqua in attuazione al D.lgs. 49/2010. Modifiche alla L.R. 80/2015 e L.R. 60/2014".

### **Art. 35 Pozzi e sorgenti**

1. Per i pozzi, le sorgenti ed i punti di presa utilizzati per l'approvvigionamento idrico per il consumo umano erogati a terzi da pubblico acquedotto sono definite ai sensi del D.lgs. 152/2006 e s.m.i. le zone di tutela assoluta e quella di rispetto per un raggio di 200 ml. dal punto di captazione.
2. Le aree di salvaguardia delle opere di captazione destinate al consumo umano ed all'uso termale sono gestite sulla base delle disposizioni dell'art. 21 del D.lgs. 152/2006 e s.m.i., della L.R. n. 33 del 3 giugno 2008 e del Regolamento di Attuazione della L.R. n. 38 del 27 luglio 2004.

## **Capo II Fattibilità geologica, idraulica e sismica**

### **Art. 36 Fattibilità geologica**

1. La fattibilità geologica di ogni intervento di trasformazione del territorio è sempre subordinata alle norme e alla cartografia del Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.) del fiume Arno ed ai successivi aggiornamenti in vigore con l'emanazione del Decreto del Segretario dell'Autorità di Bacino, in particolare per le aree a pericolosità elevata (P.F.3) e per le aree a pericolosità molto elevata (P.F.4).

Periodicamente l'Amministrazione Comunale promuove l'aggiornamento del P.A.I. attraverso l'applicazione degli artt. 27 e 32 delle NTA del P.A.I. e comunque qualora si verifichino:

- modifiche significative del quadro conoscitivo;
- ulteriori studi conoscitivi ed approfondimenti;
- realizzazione delle opere previste dal P.A.I.

2. classe FG1 - fattibilità senza particolari limitazioni

Si riferisce agli interventi caratterizzati da pericolosità bassa per le quali possono non essere dettate condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere geomorfologico.

3. classe FG2 - fattibilità con normali vincoli

Si riferisce agli interventi urbanistici, edili ed infrastrutturali per i quali è necessario predisporre una tipologia di indagini e/o specifiche prescrizioni ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia.

Le condizioni di attuazione devono basarsi su una apposita indagine geognostica e attenersi alle indicazioni e/o specifiche definite nella scheda di fattibilità.

Non sono da prevedersi indagini di dettaglio a livello di area complessiva, fatto salvo la specifica richiesta da parte delle competenti commissioni esaminatrici in relazione alla realizzazione di importanti interventi in prossimità di aree critiche dal punto di vista geomorfologico.

4. classe FG3 - fattibilità condizionata

Le problematiche geomorfologiche rilevate nelle aree comprese in questa classe sono determinate da situazioni fisico-ambientali di dissesto potenziale e/o in atto o possono essere innescate e/o aggravate dalla presenza di opere antropiche che interagiscono negativamente con le dinamiche e gli assetti idrogeomorfologici e nello specifico quelle che mostrano propensione ai fenomeni di stabilità dei versanti, ruscellamento superficiale in aree instabili, progressiva erosione superficiale diffusa dei terreni, comprimibilità dei terreni ecc. Pertanto la compatibilità degli interventi ricadenti in tali aree è condizionata agli esiti degli approfondimenti di indagine da svolgersi in sede di piano attuativo o di progetto edilizio.

La realizzazione degli interventi di nuova edificazione o di nuove infrastrutture è subordinata all'esito di idonei studi geologici, idrogeologici e geotecnici finalizzati alla verifica delle effettive condizioni di stabilità ed alla preventiva o contestuale realizzazione di eventuali interventi di messa in sicurezza ed alle indicazioni e/o specifiche definite nella scheda di fattibilità.

5. classe FG4 - fattibilità limitata

L'attuazione degli interventi urbanistici, edili ed infrastrutturali che ricadono all'interno di questa classe è subordinata alla realizzazione degli interventi di consolidamento e bonifica, miglioramento dei terreni e tecniche fondazionali particolari individuati sulla base di specifiche campagne geognostiche e definiti in sede di Piano Operativo.

Rimane comunque auspicabile consentire gli interventi e le trasformazioni a fattibilità limitata nel caso in cui non siano possibili altre localizzazioni più favorevoli ovvero nei casi in cui le alternative possibili risultino significativamente più onerose in termini di bilancio ambientale, economico e sociale.

Sono consentiti interventi di miglioramento delle condizioni di rischio dell'area per i quali sia dimostrato il non aggravio delle condizioni di stabilità delle aree adiacenti e comunque subordinati all'esito di idonei studi geologici, idrogeologici e geotecnici. Gli interventi di messa in sicurezza dovranno essere supportati da opportuni sistemi di monitoraggio.

Gli interventi sono realizzabili secondo le condizioni riportate al punto 3.2.1 del D.P.G.R. 53/R relativamente alle situazioni caratterizzate da pericolosità geologica molto elevata.

## **Art. 37 Criteri generali di fattibilità in relazione al rischio di alluvioni – (Fattibilità idraulica)**

1. Nelle aree caratterizzate da pericolosità per alluvioni frequenti e poco frequenti la fattibilità degli interventi è perseguita secondo quanto disposto dalla l.r. 41/2018, oltre a quanto già previsto dalla pianificazione di bacino. La fattibilità degli interventi è subordinata alla gestione del rischio di alluvioni rispetto allo scenario per alluvioni poco frequenti, con opere idrauliche, opere di sopraelevazione, interventi di difesa locale, ai sensi dell'articolo 8, comma 1 della l.r. 41/2018

Nei casi in cui, la fattibilità degli interventi non sia condizionata dalla l.r.41/2018 alla realizzazione delle opere di cui all'articolo 8, comma 1, ma comunque preveda che non sia superato il rischio medio R2 e che siano previste le misure preventive atte a regolarne l'utilizzo in caso di eventi alluvionali, la gestione del rischio alluvioni può essere perseguita attraverso misure da individuarsi secondo criteri di appropriatezza, coniugando benefici di natura economica, sociale ed ambientale, unitamente ai costi ed ai benefici.

In particolare, sono da valutare le possibili alternative nella gestione del rischio alluvioni dalle misure maggiormente cautelative che garantiscono assenza degli allagamenti fino alle misure che prevedono eventuali allagamenti derivanti da alluvioni poco frequenti.

Nel caso di interventi in aree soggette ad allagamenti, la fattibilità è subordinata a garantire, durante l'evento alluvionale l'incolumità delle persone, attraverso misure quali opere di sopraelevazione, interventi di difesa locale e procedure atte a regolare l'utilizzo dell'elemento esposto in fase di evento. Durante l'evento sono accettabili eventuali danni minori agli edifici e alle infrastrutture tali da essere rapidamente ripristinabili in modo da garantire l'agibilità e la funzionalità in tempi brevi post evento.

Nelle aree di fondovalle poste in situazione morfologica sfavorevole, come individuate al paragrafo B.4) del regolamento regionale di cui al DPGR 30.01.2020 n.5/R, la fattibilità degli interventi è condizionata alla realizzazione di studi idraulici finalizzati all'aggiornamento e riesame delle mappe di pericolosità di alluvione di cui alla l.r. 41/2018.

2. La fattibilità idraulica di ogni intervento di trasformazione del territorio è sempre subordinata alle norme e alla cartografia del Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (P.G.R.A.) dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale, in particolare per le aree a pericolosità da alluvione media (P2) e pericolosità da alluvione elevata (P3).

In particolare, nelle aree individuate dal Piano di Gestione del Rischio Alluvioni per la realizzazione di misure di protezione a scala di bacino (interventi di natura puntuale e/o di natura areale), collocate lungo l'asta principale del torrente Greve e del Torrente Ema, si applicano le disposizioni della Disciplina di P.G.R.A.

L'Amministrazione Comunale può promuovere il riesame delle mappe delle aree con pericolosità da alluvione attraverso l'applicazione dell'art. 14 - Modifiche alle mappe delle aree con pericolosità da alluvione e del rischio, della disciplina di piano del Piano di Gestione Rischio Idraulico dell'Autorità di bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale.

3. Nelle aree esterne alle perimetrazioni di pericolosità per alluvioni P2 e P3 ma comunque soggette a ristagni dovuti alla difficoltà di drenaggio delle acque meteoriche, per la realizzazione degli interventi si dovranno adottare le misure di difesa locale di cui al comma d) dell'art.2 della L.R. n. 41/2018

Per le definizioni delle condizioni d'attuazione è necessario fare riferimento allo studio idraulico di supporto al Piano Operativo.

Le schede di fattibilità, ove presenti, definiscono nel dettaglio le condizioni di attuazione dell'intervento.

## **Art. 38 Fattibilità sismica**

1. classe FS1 – fattibilità senza particolari limitazioni

In questi casi non è necessario indicare le condizioni di fattibilità specifiche per la fase attuativa o per la valida formazione del titolo abilitativo dell'attività edilizia; per gli interventi urbanistici, edili ed infrastrutturali non sono necessarie prescrizioni specifiche dovute a limitazioni di carattere sismico.

2. classe FS2 – fattibilità con normali vincoli

In questi casi non è necessario indicare le condizioni di fattibilità specifiche per la fase attuativa o per la valida formazione del titolo abilitativo dell'attività edilizia; per gli interventi urbanistici, edili ed infrastrutturali non sono necessarie prescrizioni specifiche dovute a limitazioni di carattere sismico.

3. classe FS3 - fattibilità condizionata

Tale classe si attribuisce in situazioni caratterizzate da pericolosità sismica elevata dove, in sede di predisposizione di piano attuativo o di progetto edilizio, coerentemente con le normative in materia di costruzioni vigenti, dovranno essere valutati gli aspetti riportati al punto 3.5. del D.P.G.R. 53/R relativamente alle situazioni caratterizzate da pericolosità sismica locale elevata.

4. classe FS4 - fattibilità limitata

Equivale a livelli di rischio molto elevato derivanti dalla presenza di aree caratterizzate da instabilità geomorfologica.

Per le porzioni di area ricadenti in tale classe non possono essere previsti interventi di carattere edificatorio senza la realizzazione delle opportune indagini geofisiche e geotecniche per la corretta definizione dell'azione sismica.

Per l'attuazione degli interventi ci si dovrà attenere strettamente ai risultati emersi dagli studi basati su campagne geofisiche ed alle indicazioni e/o specifiche definite nella scheda di fattibilità.

Vale comunque quanto riportato al punto 3.5. del D.P.G.R. 53/R relativamente alle situazioni caratterizzate da pericolosità sismica locale molto elevata.

### Art. 39 Attribuzione delle fattibilità

Sono abrogati tutti i contenuti e i riferimenti di carattere idraulico relativi all'art.39 delle NTA compresi i contenuti e i riferimenti di carattere idraulico dell'abaco della fattibilità del citato articolo.

1. La fattibilità geologica e sismica degli interventi è attribuita dal presente Piano Operativo tramite la classificazione riportata nella Carta delle fattibilità, integrata dalle Schede di fattibilità, oppure mediante Abaco.
2. La **Carta delle fattibilità**, in scala 1: 2.000, riporta le classificazioni per le aree appartenenti al territorio urbanizzato ed ai nuclei rurali ed i perimetri delle **Schede di fattibilità**, che riguardano tutti gli interventi di trasformazione disciplinati nella Parte III delle presenti Norme ed altri interventi specifici relativi ad attrezzature di servizio pubbliche.

Le Schede di fattibilità definiscono le fattibilità e le indicazioni, le misure preventive di attenuazione del rischio ed i piani d'indagini di dettaglio da eseguire preventivamente o contestualmente all'approvazione del piano attuativo o del progetto; l'attuazione degli interventi è pertanto sempre subordinata al rispetto dei condizionamenti e delle prescrizioni ivi contenuti.

3. Per gli interventi nel territorio rurale per l'assegnazione delle classi di fattibilità si deve fare riferimento al seguente **Abaco** cioè alla matrice dalla quale è possibile risalire, tramite l'incrocio tra classe di pericolosità e tipologia d'intervento prevista, alla relativa classe di fattibilità:

Tipologie di intervento	PERICOLOSITA'							
	GEOLOGICA				SISMICA			
	G1	G2	G3	G4	S1	S2	S3	S4
<i>Tipologie di intervento</i>	<i>Classe di fattibilità attribuibile</i>							
manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia con demolizione senza ricostruzione ed interventi che non comportino sovraccarico sulle fondazioni	FG1	FG1	FG1	FG1	FS1	FS1	FS1	FS1
interventi comunque denominati sul patrimonio edilizio esistente (esclusa demolizione e ricostruzione) che comportino sovraccarichi sulle fondazioni superiori al 10% (§)	FG1	FG2	FG3	FG4	FS1	FS2	FS3	FS4
interventi comunque denominati sul patrimonio edilizio esistente (esclusa demolizione e ricostruzione) che comportino aumento del carico urbanistico	FG1	FG2	FG3	FG4	FS1	FS2	FS3	FS4
interventi urbanistico-edili comunque denominati comportanti demolizione e ricostruzione	FG1	FG2	FG3	FG4	FS1	FS2	FS3	FS4

interventi di ampliamento: Superficie Coperta < 10 mq. 10 mq. < Superficie Coperta > 50 mq. Superficie Coperta > 50 mq.	FG1 FG1 FG1	FG1 FG2 FG2	FG2 FG3 FG3	FG2 FG3 FG4	FS1 FS1 FS1	FS1 FS2 FS2	FS2 FS3 FS3	FS2 FS3 FS4
nuovi edifici non destinati alla permanenza continuativa di persone (comprese le serre fisse), da realizzarsi anche nel quadro di interventi comportanti demolizioni e ricostruzioni	FG1	FG2	FG3	FG4	FS1	FS2	FS3	FS4
nuova edificazione	FG1	FG2	FG3	FG4	FS1	FS2	FS3	FS4
ristrutturazione urbanistica	FG1	FG2	FG3	FG4	FS1	FS2	FS3	FS4
aree destinate ad ampliamenti e/o miglioramenti di sedi stradali esistenti e/o realizzazione di nuovi brevi tratti di viabilità di ingresso/accesso, nuova viabilità forestale e antincendio	FG1	FG1	FG2	FG3	FS1	FS1	FS2	FS3
nuova viabilità, piazze, nuovi parcheggi e/o ampliamenti di parcheggi esistenti	FG1	FG2	FG3	FG4	FS1	FS2	FS3	FS4
		<b>PERICOLOSITÀ'</b>						
		GEOLOGICA				SISMICA		
		G1	G2	G3	G4	S1	S2	S3
<i>Altre attività che comportano impatto sulla stabilità dei terreni</i>	<i>Classe di fattibilità attribuibile</i>							
rinterri, riporti e rilevati di qualsiasi genere <sup>(o)</sup> : con altezza < 3 ml. con altezza > 3 ml.	FG1 FG1	FG1 FG2	FG3 FG3	FG3 FG3	FS1 FS1	FS2 FS2	FS3 FS3	FS3 FS3
scavi e sbancamenti di qualsiasi genere <sup>(o)</sup> : con altezza < 3 ml. con altezza > 3 ml.	FG1 FG1	FG1 FG2	FG2 FG3	FG3 FG4	FS1 FS1	FS1 FS2	FS2 FS3	FS3 FS3
percorsi pedonali, ciclabili e ippovie	FG1	FG1	FG3	FG3	FS1	FS1	FS3	FS3
parchi pubblici, zone destinate a verde pubblico attrezzato, impianti sportivi all'aperto: a) per le parti a verde b) per attrezzature, sistemazioni morfologiche, movimenti terra c) per edifici di servizio (tribune, spogliatoi)	FG1 FG1 FG1	FG1 FG2 FG2	FG2 FG3 FG3	FG3 FG4 FG4	FS1 FS1 FS1	FS1 FS2 FS2	FS1 FS3 FS3	FS1 FS4 FS4
annessi rurali, garage, box auto, piscine, tettoie, box per cavalli, stalle, serre, depositi all'aperto (esclusi locali di servizio), manufatti precari, con: Superficie Coperta < 50 mq. 50 mq. < Superficie Coperta > 150 mq. Superficie Coperta > 150 mq.	FG1 FG1 FG1	FG1 FG2 FG2	FG2 FG3 FG3	FG3 FG3 FG4	FS1 FS1 FS1	FS1 FS2 FS2	FS2 FS3 FS3	FS3 FS3 FS4
impianti tecnici e reti tecnologiche (acquedotti, fognature, elettrodotti interrati, gasdotti)	FG1	FG2	FG3	FG4	FS1	FS2	FS3	FS4
impianti ed apparati per l'eolico, impianti fotovoltaici a terra, impianti di telecomunicazioni, elettrodotti	FG1	FG2	FG3	FG4	FS1	FS2	FS3	FS4
invasi per l'accumulo di acqua	FG1	FG2	FG3	FG4	FS1	FS2	FS3	FS4

<sup>(o)</sup> Sarà comunque dovere del professionista valutare lo specifico contesto di pericolosità locale, eseguendo gli opportuni studi e conseguenti interventi di messa in sicurezza anche per altezze minori di 3 ml.

<sup>(s)</sup> Sarà comunque dovere del professionista valutare lo specifico contesto di pericolosità locale, eseguendo gli opportuni studi e conseguenti interventi di messa in sicurezza anche in presenza di sovraccarico sulla fondazione inferiore del 10%.

4. Fino all'entrata in vigore del regolamento di cui all'art. 104 della L.R. 65/2014 per l'attuazione degli interventi continua ad applicarsi il Regolamento 53/R ove non in contrasto con le disposizioni di cui alla L.R. 41/2018, con riferimento alle aree a pericolosità per alluvioni frequenti e poco frequenti.

## Capo III Vincoli sovraordinati

### Art. 40 I beni paesaggistici

1. I beni paesaggistici vincolati, così come definiti all'art. 134 del D.lgs. 42/2004, ovvero gli immobili e le aree indicati all'art. 136 e le aree indicate all'art. 142 dello stesso decreto sono assoggettati alle discipline del PIT/PPR e sottoposti ad autorizzazione paesaggistica.
2. Nel caso di **immobili ed aree di notevole interesse pubblico**:
  - qualsiasi intervento dovrà salvaguardare i coni e i bersagli visivi (fondali, panorami e *skyline*, belvedere);
  - qualsiasi intervento edilizio dovrà essere armonico per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale, mantenendo i caratteri connotativi della trama viaria storica e i manufatti che costituiscono valore storico-culturale;
  - la realizzazione di eventuali interventi di mitigazione del rischio idraulico, necessari per la sicurezza degli insediamenti e delle infrastrutture e non diversamente localizzabili, deve garantire, compatibilmente con le esigenze di funzionalità idraulica, la qualità estetico percettiva dell'inserimento delle opere ed il mantenimento dei valori di paesaggio identificati;
  - l'installazione di nuovi impianti e l'adeguamento e/o rifacimento di quelli preesistenti dovranno essere previsti secondo soluzioni di adeguata qualità progettuale, con l'adozione di soluzioni tecnologiche compatibili con i valori paesaggistici, privilegiando i sistemi di tipo centralizzato; eventuali impianti fotovoltaici con funzione di frangisole sono consentiti solo quando sono parte integrante di progetti architettonici integrati di autosufficienza complessiva del fabbricato, di alta qualità tecnologica, con l'esclusione dei criteri di mera sovrapposizione e/o aggiunta, con preferenza per quelli di tipo orientabile e/o aderenti alle superfici dei fronti; per gli edifici esistenti sono in ogni caso privilegiati gli interventi indirizzati al miglioramento del risparmio energetico rispetto all'inserimento di nuovi impianti basati su fonti energetiche rinnovabili; l'installazione degli impianti per la produzione di energia da pannelli fotovoltaici e solari deve essere progettata in relazione alle caratteristiche dell'immobile e alle visuali intercettate e non può prevedere il mero appoggio di elementi sulla copertura, a favore di una confacente integrazione, impiegando adeguate soluzioni tecnologiche, geometriche, cromatiche e di messa in opera, affinché non siano visibili gli elementi di bordo e di supporto; serbatoi o altri elementi accessori andranno posti all'interno dei volumi costruiti; eventuali serre solari o verande, se ammesse, non dovranno alterare le caratteristiche tipologiche e la qualità architettonica degli immobili e non dovranno interferire con visuali di particolare pregio e quindi con i valori paesaggistici; le modifiche all'involucro dei fabbricati esistenti, con particolare riferimento all'inserimento di serre solari, infissi, pannelli solari ed elementi accessori di impianti di varia natura, sono ammesse a condizione che rispettino criteri generali di coerenza ed uniformità; gli interventi per il miglioramento del risparmio energetico dovranno essere realizzati nel rispetto dei caratteri architettonici ed edilizi aventi valore storico-tradizionale, privilegiando soluzioni che inseriscano i nuovi spessori a ridosso di pareti interne e all'intradosso dei solai; - il passaggio delle infrastrutture tecnologiche (impianti per telefonia, sistemi di trasmissione radiotelevisiva, ecc.) dovrà essere pianificato e razionalizzato al fine di evitare/minimizzare l'interferenza visiva con il valore estetico-percettivo, anche mediante soluzioni tecnologiche innovative che consentano la riduzione dei dimensionamenti e la rimozione degli elementi obsoleti e privilegiando la condivisione delle strutture di supporto per i vari apparati dei diversi gestori, anche utilizzando manufatti tecnologici quali antenne, apparati telefonici, ripetitori, e supporti vari dal design accurato;
  - la cartellonistica e i corredi agli impianti stradali dovranno essere congrui, per dimensione, tipologia e materiali, ai caratteri naturali (di ruralità) dei luoghi, ai caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica, garantendo l'intervisibilità e l'integrità percettiva delle visuali panoramiche;
  - non sono consentiti interventi che comportino la realizzazione di nuovi depositi a cielo aperto, compreso l'ampliamento di quelli esistenti, che interferiscono negativamente con le visuali panoramiche ad eccezione di quelli riconducibili ad attività di cantiere.

3. Nel caso di **fiumi, torrenti e corsi d'acqua** iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n.1775 e **relative sponde o piedi degli argini** per una fascia di 150 ml. ciascuna:

- fermo restando il rispetto dei requisiti tecnici derivanti da obblighi di legge relativi alla sicurezza idraulica, gli interventi di trasformazione dello stato dei luoghi sono ammessi a condizione che non compromettano la vegetazione ripariale, i caratteri ecosistemici caratterizzanti il paesaggio fluviale e i loro livelli di continuità ecologica, non impediscono l'accessibilità al corso d'acqua, la sua manutenzione e la possibilità di fruire delle fasce fluviali, non impediscono la possibilità di divagazione dell'alveo, al fine di consentire il perseguitamento di condizioni di equilibrio dinamico e di configurazioni morfologiche meno vincolate e più stabili, e non compromettano la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri e dei valori paesaggistici e storico-identitari dei luoghi;
- le trasformazioni sul sistema idrografico, conseguenti alla realizzazione di interventi per la mitigazione del rischio idraulico, necessari per la sicurezza degli insediamenti e delle infrastrutture e non diversamente localizzabili, sono ammesse a condizione che sia garantito, compatibilmente con le esigenze di funzionalità idraulica, il mantenimento dei caratteri e dei valori paesaggistici;
- gli interventi di trasformazione, compresi gli adeguamenti e gli ampliamenti di edifici o infrastrutture esistenti, e, fuori dal territorio urbanizzato, gli impianti per la depurazione delle acque reflue e gli impianti per la produzione di energia, fatti salvi gli interventi necessari alla sicurezza idraulica, sono ammessi a condizione che mantengano la relazione funzionale e quindi le dinamiche naturali tra il corpo idrico e il territorio di pertinenza fluviale, siano coerenti con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto e garantiscano l'integrazione paesaggistica, il mantenimento dei caratteri e dei valori paesaggistici, non compromettano le visuali connotate da elevato valore estetico percettivo, non occludano i varchi e le visuali panoramiche, da e verso il corso d'acqua, che si aprono lungo le rive e dai tracciati accessibili al pubblico;
- le opere e gli interventi relativi alle infrastrutture viarie ed a rete (pubbliche e di interesse pubblico), anche finalizzate all'attraversamento del corpo idrico, sono ammesse a condizione che il tracciato dell'infrastruttura non comprometta i caratteri morfologici, idrodinamici ed ecosistemici del corpo idrico e garantiscano l'integrazione paesaggistica e il minor impatto visivo possibile;
- eventuali nuove aree destinate a parcheggio pubblico nel territorio rurale sono ammesse a condizione che gli interventi non comportino aumento dell'impermeabilizzazione del suolo e siano realizzati con tecniche e materiali ecocompatibili evitando l'utilizzo di nuove strutture in muratura;
- l'installazione di nuove strutture a carattere temporaneo e rimovibili, ivi incluse quelle connesse alle attività turistico-ricreative e agricole, è ammessa a condizione che gli interventi non alterino negativamente la qualità percettiva, dei luoghi, l'accessibilità e la fruibilità delle rive, e prevedano altresì il ricorso a tecniche e materiali ecocompatibili, garantendo il ripristino dei luoghi e la riciclabilità o il recupero delle componenti utilizzate;
- non è ammesso l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche;
- fuori dal territorio urbanizzato non è ammessa la realizzazione di nuovi edifici di carattere permanente, ad eccezione degli annessi rurali;
- fuori dal territorio urbanizzato i depositi a cielo aperto sono ammessi solo se riconducibili ad attività di cantiere.

4. Nel caso di **territori coperti da foreste e da boschi**, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'art. 2, commi 2 e 6, del D.lgs. 227/ 2001:

- gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non comportino l'alterazione significativa permanente, in termini qualitativi e quantitativi, dei valori ecosistemici e paesaggistici (con particolare riferimento alle aree di prevalente interesse naturalistico e delle formazioni boschive che "caratterizzano figurativamente" il territorio) e culturali e del rapporto storico e percettivo tra ecosistemi forestali, agroecosistemi e insediamenti storici e garantiscano il mantenimento, il recupero e il ripristino dei valori paesaggistici dei luoghi, anche tramite l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie compatibili con i caratteri del contesto paesaggistico;

sono comunque fatti salvi i manufatti funzionali alla manutenzione e coltivazione del patrimonio boschivo o alle attività antincendio, nonché le strutture rimovibili funzionali alla fruizione pubblica dei boschi;

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

## **Art. 41 Aree di tutela archeologica**

1. In tutto il territorio comunale ogni azione di trasformazione, sia connessa ad interventi urbanistico-edilizi, sia che attenga alle sistemazioni agrarie e dell'assetto ambientale e paesaggistico, è condizionata alla salvaguardia di eventuali possibili rinvenimenti e scoperte di natura archeologica.
2. Con riferimento alla Carta del potenziale archeologico e allo Schedario delle evidenze archeologiche del Piano Strutturale, che individua e articola i ritrovamenti archeologici editi e le informazioni ancora inedite o parzialmente edite secondo la consistenza del rinvenimento, il grado di conoscenza e l'affidabilità sia della fonte sia del posizionamento, il Piano Operativo suddivide il territorio in base al rischio archeologico nelle seguenti zone, rappresentate nella Carta del rischio archeologico:
  - zone di tipo 1 (rischio archeologico basso) - rinvenimenti noti da fonti bibliografiche o archivistiche, privi di una collocazione certa, ancorché approssimativa, e dunque non discretizzabili e non associabili a prescrizioni specifiche;
  - zone di tipo 2 (rischio archeologico medio) - aree individuabili cartograficamente, presso le quali sono documentati rinvenimenti di materiali e/o strutture archeologicamente rilevanti;
  - zone di tipo 3 (rischio archeologico alto) - aree individuabili cartograficamente, presso le quali risultano posizionabili con precisione strutture e/o stratigrafie in tutto o in parte indagate con metodo archeologico; zone soggette a dichiarazione di interesse particolarmente importante ex artt. 13 e 14 del D.lgs. 42/2004; zone tutelate *ope legis* ex art. 10, comma 1 del D.lgs. 42/2004.
3. Nelle zone di tipo 2 e di tipo 3 il soggetto richiedente il titolo autorizzativo per lavori comportanti sistemazioni esterne, scavi e movimentazione terra è tenuto a dare comunicazione dei lavori in progetto alla Soprintendenza, inviando uno stralcio progettuale volto a individuare tipologia dei lavori, estensione delle escavazioni e loro profondità.

Valutata la documentazione, la Soprintendenza potrà prescrivere:

- per le zone di tipo 2, l'effettuazione di attività di sorveglianza archeologica in corso d'opera a carico del richiedente o in alternativa l'effettuazione di uno o più sopralluoghi ispettivi condotti dal proprio personale tecnico-scientifico;
- per le zone di tipo 3, l'effettuazione di saggi preventivi a carico della committenza, finalizzati all'individuazione di ulteriori resti di strutture e/o stratificazioni e allo scopo di definire la non interferenza dei resti antichi con le opere in progetto; resta salvo quanto previsto dalla normativa di settore in caso di beni culturali riconosciuti *ope legis* (D.lgs. 42/2004, art. 10, comma 1) o sottoposti a dichiarazione di interesse ex artt. 13-14 del citato Decreto.

Tutte le operazioni indicate dovranno essere effettuate da professionisti dotati di adeguata preparazione, secondo quanto previsto dal Decreto del Ministro per i Beni e le Attività Culturali n. 244/2019 e saranno compiute sotto la costante supervisione della Soprintendenza competente, cui spetta la direzione scientifica degli interventi.

Nel caso in cui la committenza sia pubblica, essa dovrà comunque in ogni caso attenersi a quanto indicato dal D.lgs. 18 aprile 2016, n. 50, art. 25, in merito alla verifica preventiva dell'interesse archeologico. In tal senso, la mappatura presente nel piano non costituisce elemento dirimente per l'attivazione delle procedure previste dalla normativa citata, per le quali risulterà comunque necessario inviare alla Soprintendenza apposito stralcio progettuale contenente la relazione di verifica preventiva dell'interesse archeologico (D.lgs. 50/2016, art. 25, comma 1).

## **Art. 42 Zona Speciale di Conservazione**

1. Per le aree appartenenti alla Zona Speciale di Conservazione Monti del Chianti IT5190002 si confermano gli obiettivi e le norme di tutela e conservazione previsti dalle Direttive 92/43/CEE (Habitat) e 79/409/CEE (Uccelli) e s.m.i, dalla D.G.R. n. 644/2004 (Sezione obiettivi e criticità) e dalla D.G.R. n. 1223/2015 Direttiva 92/43/CEE

(Habitat) per le nuove e aggiornate misure di conservazione dei SIC ai fini della loro designazione quali ZSC (Zone Speciali di Conservazione).

2. Qualsiasi piano, progetto o intervento ricadente in area SIC/ZSC deve essere sottoposto alla procedura di valutazione di incidenza con esclusione di quelli ricadenti nelle fattispecie previste dall'Allegato A alla D.G.R. n. 1319/2016.

Pertanto non sono sottoposti a valutazione di incidenza gli interventi nelle aree urbane e nei nuclei rurali e in generale le opere che per natura ed entità si ritiene non abbiano effetti negativi ai fini della tutela consistenti in:

- opere, interventi e manufatti privi di rilevanza urbanistico-edilizia purché realizzati nel periodo compreso tra il 1° settembre e il 1° marzo;
- impianti di illuminazione esterna, purché ubicati all'interno della pertinenza o resede e a condizione che siano realizzati in modo da non costituire fonte di inquinamento luminoso e di attrazione per la fauna, in conformità a quanto indicato nelle linee guida per la progettazione, l'esecuzione e l'adeguamento degli impianti di illuminazione esterna approvati con D.G.R. n. 962 del 27/09/2004;
- manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia qualora non modifichino la sagoma degli edifici a condizione che
  - non comportino incremento del carico urbanistico, né modifiche delle opere di urbanizzazione già esistenti (viabilità, illuminazione, rete idrica e fognaria, rete elettrica, condutture per il gas e reti telefoniche) o modifica della destinazione d'uso rurale;
  - che i lavori riguardanti il manto di copertura e la struttura di copertura siano realizzati nel periodo compreso tra il 15 agosto e il 30 novembre (salvi i casi di somma urgenza), purché non interessino edifici in classe c1a, c1b e c2a;
  - che in caso di rifacimento di coperture tradizionali (in coppi e tegole) almeno due terzi degli elementi del manto siano fissati a secco;
- piscine pertinenziali ad uso privato, ubicate all'interno della pertinenza o resede, a condizione che
  - siano previsti appositi dispositivi (es. rampe di risalita in muratura, galleggianti in legno o altro materiale idoneo) atti a consentire la fuoriuscita della fauna di piccola taglia che vi sia accidentalmente caduta;
  - sia prevista la copertura della medesima nei periodi di non utilizzo;
  - l'approvvigionamento idrico non avvenga tramite pozzi o sorgenti locali e che lo scarico non riversi direttamente nell'ambiente.

La valutazione di incidenza può comunque essere richiesta dall'Amministrazione Comunale anche per interventi che, sviluppandosi in aree contermini ma esterne al sito, possono comportare ripercussioni sullo stato di conservazione degli habitat protetti.

3. Al fine di assicurare la massima compatibilità degli interventi anche in fase di cantiere, dovranno in ogni caso essere rispettati indirizzi e criteri, regolamenti e prescrizioni definiti dalle Misure di Conservazione generali e specifiche dettate per i diversi ambiti dalle norme generali e dall'eventuale Piano di Gestione della Zona Speciale di Conservazione.
4. Specifiche indicazioni di tutela, salvaguardia e miglioramento di specie ed habitat di interesse comunitario e regionale dovranno integrare i contenuti dei Programmi Aziendali Pluriennali di Miglioramento Agricolo Ambientale ricadenti in tutto o in parte nella ZSC Monti del Chianti.

## **Parte II GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI**

### **Titolo V Il territorio urbanizzato**

#### **Art. 43 Articolazione degli ambiti del territorio urbanizzato**

1. Il territorio urbanizzato del Comune di Greve in Chianti, definito ai sensi dell'art. 4 della L.R. 65/2014, corrisponde al sistema insediativo costituito dalle principali aree urbane, che includono gli abitati di Chiocchio, Dudda, Ferrone, Greti, Greve in Chianti, La Panca, La Presura, Lucolena, Montefioralle, Panzano in Chianti, Passo dei

Pecorai, Poggio alla Croce, San Polo in Chianti, Santa Cristina, Strada in Chianti e le aree produttive di Meleto e Testi.

2. Il territorio urbanizzato è articolato nei seguenti ambiti, riportati nelle Tavole del P.O., attraverso perimetrazione e sigla di colore nero (la sigla dell'ambito è posizionata in alto a sinistra rispetto al simbolo a forma di croce di colore rosso):
  - la città antica (U1)
  - i borghi e gli addensamenti lineari (U2)
  - i tessuti prevalentemente residenziali (U3)
  - le aree prevalentemente produttive (U4)
  - le connessioni ecologiche in area urbana (U5).
3. Ogni parte del territorio urbanizzato del Comune di Greve in Chianti risultante dalla cartografia del Piano Operativo presenta caratteristiche ed esigenze di tutela e di trasformazione differenti. Per ciascun ambito sono stabilite regole per quanto riguarda usi ed interventi, fatto salvo quanto esplicitamente indicato nelle Tavole del P.O. o nella disciplina di aree specifiche, in particolare per quanto riguarda gli interventi per la tutela degli insediamenti di rilevante pregio e di interesse storico-documentale.
4. Nelle Tavole del P.O. in scala 1:2.000 sono inoltre riportate con una specifica campitura le aree riservate alla circolazione pedonale e ciclabile, non appartenenti a spazi aperti classificati come attrezzature di servizio pubbliche e le aree da mantenere libere da manufatti, nelle quali non sono consentiti interventi comportanti la realizzazione di nuovi volumi o l'installazione di nuovi manufatti, ad eccezione di quelli privi di rilevanza urbanistico edilizia.

#### **Art. 44 Interventi, sistemazioni ed attrezzatura degli spazi pertinenziali degli edifici nel territorio urbanizzato**

1. Gli interventi di sistemazione ed attrezzatura degli spazi esterni pertinenziali sono riferiti a quelle aree che costituiscono le aree di pertinenza degli edifici all'interno degli ambiti urbanizzati.
2. Gli interventi devono essere finalizzati in generale a mantenere lo spazio aperto esistente nei suoi caratteri tipologici e formali, nel rispetto dell'assetto storico e paesistico-ambientale.
3. Gli interventi sugli spazi aperti (giardini, aie, orti, cortili, ecc.) di edifici e complessi di matrice storica, in particolare negli ambiti U1 e U2, devono garantire la conservazione e l'eventuale ripristino di detti spazi e dei singoli elementi costitutivi originari, con particolare riguardo ad elementi quali pavimentazioni, pozzi, cancellate, recinzioni, filari, edicole, fontane, panchine in muratura, roste, lapidi, stemmi, filari, muri a retta ed altre opere murarie, siepi ed altre singolarità vegetali. Il rifacimento e la manutenzione degli stessi devono prevedere di utilizzare materiali e tecnologie quanto possibile simili a quelli originari.

Non sono ammesse suddivisioni degli spazi aperti esterni costituenti pertinenza degli organismi edilizi di origine rurale. Nuove pavimentazioni sono ammesse su superfici unitarie e regolari, in lastricate tipiche della tradizione locale (con esclusione di mattonelle in cemento, elementi autobloccanti in cemento, massetti di calcestruzzo a vista, manti bituminosi, mattonelle di asfalto e lastre di pietra irregolari con materiali estranei alla tradizione locale) o in mezzane o sestini, oppure in legno ed altri materiali anche contemporanei, purché compatibili con la tutela degli elementi caratterizzanti.

4. Eventuali annessi minori pertinenziali originari del complesso edilizio, se di valore storico-testimoniale, quali locali ricovero addossati o separati dagli edifici principali, converse, forni, pozzi, ecc., devono essere mantenuti o ripristinati nelle loro caratteristiche architettoniche e costruttive originarie.
5. È ammessa la realizzazione di nuove autorimesse nel lotto di pertinenza nel rispetto della legislazione vigente, ma nel caso di lotti di pertinenza di edifici in classe c1a e c1b le autorimesse potranno essere realizzate esclusivamente interrate ed a condizione che, a causa del dislivello dei vari punti della quota originaria dello stato dei luoghi, il percorso di accesso all'autorimessa non necessiti di movimenti di terra significativi, né tantomeno di rampe; in tale caso le superfici non potranno comunque eccedere le dotazioni minime di parcheggio, definite all'art. 29 delle presenti Norme e dovranno avere caratteristiche tali da essere escluse dal computo della SE; per

gli edifici in classe c1a sarà comunque necessario il parere della Soprintendenza, mentre per gli edifici in classe c1b l'autorimessa potrà essere realizzata solo all'esterno del resede storico riconosciuto.

6. In tutto il territorio urbanizzato, ad eccezione che negli ambiti U1 della Città antica, è consentita la realizzazione di tettoie nel lotto di pertinenza, che non devono interessare le strutture dell'edificio principale, fermo restando il rispetto delle superfici permeabili minime; la dimensione massima di tali tettoie non potrà comunque essere superiore al 20% della Superficie Coperta dell'edificio principale.

È ammessa altresì, alle medesime condizioni, la realizzazione di tettoie fotovoltaiche per il riparo delle autovetture nel lotto di pertinenza, per le quali dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- nel caso di edifici residenziali monofamiliari e bifamiliari con giardino devono avere ingombro planimetrico a terra non superiore a 25 mq. per ogni unità immobiliare;
- nel caso di edifici con destinazione d'uso turistico-ricettiva, agrituristiche o residenziali plurifamiliari è consentita la installazione di una tettoia per ogni camera o unità immobiliare/abitativa, con ingombro planimetrico a terra non superiore a 12,50 mq., fino ad un massimo di complessivi 75 mq.;
- nel caso di attività industriali ed artigianali, attività commerciali all'ingrosso e depositi possono essere realizzate tettoie per le auto in sosta nella misura di 12,50 mq. per posto macchina, fino ad un massimo di complessivi 125 mq.;
- l'altezza utile (HU) di tali manufatti non dovrà essere superiore a 2,70 ml.; è sempre ammessa la sporgenza massima di 0,20 ml. per lato in eccedenza rispetto alla superficie coperta massima consentita;
- la struttura deve essere costituita da montanti e travi in legno o metallo e non può essere tamponata.

7. La realizzazione di piscine interrate - e di vasche con finalità analoghe - ad uso privato e dei volumi tecnici necessari per il loro corretto funzionamento, che dovranno comunque essere completamente interrati o collocati all'interno di edifici esistenti, è ammessa esclusivamente nell'ambito U3 e a condizione che per l'approvvigionamento idrico sia dimostrato l'esclusivo utilizzo di acqua non destinata al consumo umano e con tecniche di trattamento e gestione tese al risparmio idrico, fermo restando il rispetto dei criteri di qualità indicati dall'Allegato D al D.P.G.R. n. 54/R del 13/05/2015.

Per le piscine valgono inoltre le seguenti disposizioni:

- non è ammessa la realizzazione di più di una piscina per ogni condominio o complesso edilizio a carattere unitario (derivante cioè da un progetto unitario / piano attuativo pianificato); per i piani attuativi vigenti (PV) che includano anche tipologie a villette monofamiliari o al massimo bifamiliari (in questi casi e solo per i lotti a queste riferibili), è consentita una ulteriore piscina ogni 4.000 mc di volume complessivo previsto dal piano attuativo;
- dovranno essere limitati i movimenti di terra, evitando in ogni caso la necessità di realizzare muri a retta di altezza superiore a 1 ml.;
- è consentita esclusivamente la realizzazione di piscine pertinenziali completamente interrate ed ove sia dimostrato un approvvigionamento sufficiente e continuo dell'acqua necessaria, senza carico per l'acquedotto pubblico;
- la vasca potrà avere dimensioni d'ingombro massime pari a 120 mq., fermo restando il mantenimento di una superficie permeabile pari ad almeno il 25% del lotto di pertinenza sistemato a prato e/o con piantumazioni;
- la forma della piscina dovrà essere in armonia con il contesto; la forma dell'invaso dovrà essere preferibilmente rettangolare, mentre altre forme sono consentite allo scopo esclusivo di meglio adeguarsi alle caratteristiche del sito per minimizzare i movimenti di terra;
- il rivestimento della vasca dovrà integrarsi con il contesto e scelto nelle tonalità neutre congrue all'ambiente, nei colori della sabbia o nelle tonalità del verde, dal grigio verde al verde bottiglia, escludendo comunque il colore azzurro;
- eventuali pavimentazioni perimetrali dovranno avere una larghezza massima di 1,20 ml. ed essere realizzate in lastre di pietra locale o in cotto o legno, mentre uno solo dei lati minori potrà essere pavimentato per una profondità massima di 2 ml.; nel caso di piscine a servizio di strutture turistico-ricettive valgono comunque le disposizioni della L.R. n. 8 del 09/03/2006 e s.m.i. e relativi Regolamenti attuativi.

8. È ammessa la realizzazione di campi da tennis e attrezzature sportive simili a carattere pertinenziale nel rispetto delle seguenti disposizioni:

- dovranno essere limitati i movimenti di terra, evitando in ogni caso la necessità di realizzare muri a retta di altezza superiore a 1 ml.;
  - deve essere dimostrato un approvvigionamento sufficiente e continuo dell'acqua per le innaffiature ed altre necessità, senza carico per l'acquedotto pubblico;
  - nel caso di realizzazione in materiale sintetico dovrà comunque essere verificato il mantenimento di una superficie permeabile pari ad almeno il 25% del lotto di pertinenza.
9. È consentita la realizzazione di recinzioni con forme e disegno semplice in ferro o legno verniciato e muretto di sostegno in muratura in pietra e/o mattoni a faccia vista o intonacata, oppure con siepi vive; esclusivamente per le parti non visibili da spazi pubblici sono ammesse anche recinzioni in rete metallica zincata o plastificata sostenuta da profilati metallici leggeri e siepe viva all'interno del resede. La recinzione potrà avere altezza massima di 2 ml., che nel caso di dislivello alla base dovrà essere misurata alla quota inferiore.
10. Il sistema di illuminazione delle aree di pertinenza dovrà essere concepito in virtù del criterio del contenimento dell'inquinamento luminoso; sono da privilegiare pertanto soluzioni che prevedono la predisposizione di elementi illuminanti installati sulle pareti dei fabbricati con luce schermata verso l'alto, elementi a stretto contatto con il terreno o direttamente in esso collocati e comunque sempre opportunamente schermati verso l'alto.

#### **Art. 45 La città antica (U1)**

1. Sono i nuclei "generatori" dell'insediamento, presenti nel capoluogo, a Panzano e a Montefioralle, e che soprattutto nei centri principali rappresentano il riferimento consolidato di centralità per gli abitanti.
2. All'interno della città antica, salvo i casi per i quali valgono le specifiche destinazioni d'uso eventualmente attribuite dalle Tavole di progetto del presente P.O., sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:
  - a. residenziale (R): è la funzione da ritenersi prevalente e comprende le strutture ricettive extralberghiere con le caratteristiche della civile abitazione; in ogni fabbricato esistente eventuali nuove ed ulteriori unità immobiliari dovranno avere una Superficie utile (Su) minima di mq. 45. Qualora esistano già unità di Superficie utile inferiore, queste potranno essere ristrutturate singolarmente o ampliate, ma non ulteriormente frazionate. Non è consentito il mutamento di destinazione d'uso verso la residenza alle unità immobiliari al piano terreno degli edifici che prospettano direttamente su aree pubbliche, strade o piazze o che comunque non siano di esclusiva pertinenza della relativa unità immobiliare. In tali casi la trasformazione alla destinazione residenziale di unità immobiliari non residenziali è consentita allo scopo di ripristinare la tipologia originaria degli edifici, comunque con il limite di 35 mq di Su minima, o per annettere alla residenza spazi prima destinati ad altri usi;
  - b. attività artigianali di servizio (Is), non inquinanti e compatibili con le vigenti norme in materia di emissione sonora;
  - c. attività commerciali al dettaglio, limitatamente ad esercizi di vicinato (Ce) e agli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande (Cs); ai piani terra, nei limiti delle leggi e dei regolamenti vigenti, è in genere sempre consentita l'introduzione di attività commerciali (negozi, bar, ristoranti), mentre tali attività possono essere consentite ai piani superiori solo se in ampliamento di attività già esistenti al piano terra; nella città antica non è richiesta la dotazione degli standard di urbanistica commerciale definiti dalle direttive regionali relativi al parcheggio di relazione ed alla sosta stanziale;
  - d. attività direzionali e di servizio, (D);
  - e. attività turistico-ricettive, limitatamente ad alberghi, residenze turistico-alberghiere, alberghi diffusi, condhotel, strutture ricettive extralberghiere per l'ospitalità collettiva (Tr-Te);
  - f. attrezzature di servizio pubbliche (S).

In caso di aumento del carico urbanistico, per cambio di destinazione d'uso e/o frazionamento, la dotazione minima di parcheggi di cui al precedente art. 29 può essere monetizzata.
3. I progetti dovranno dimostrare il mantenimento o il reintegro dei caratteri formali e materiali dell'impianto morfo-tipologico originario. Dovranno per questo essere mantenuti gli elementi caratterizzanti degli edifici e degli spazi aperti, mentre le eventuali addizioni funzionali potranno essere realizzate a condizione che si proceda all'eliminazione di eventuali "superfetazioni" improprie, che potranno essere ricostruite secondo una progettazione unitaria e che a loro volta siano realizzate nel rispetto dei caratteri originari. Inoltre:

- non sono consentite costruzioni in aggetto, tettoie di qualsiasi tipo e balconi, mentre i balconi propri dell'organismo edilizio debbono essere mantenuti o ripristinati nel loro aspetto originario;
  - la destinazione dei piano terra a garage è ammessa esclusivamente se non si modificano i caratteri tipologici e architettonici dell'edificio esistente, se non si rechi conflitto con spazi pubblici pedonali e se sia possibile l'accesso carrabile in idonee condizioni di sicurezza;
  - non dovranno essere modificate le caratteristiche costruttive delle strutture di copertura originarie; la sostituzione di singoli elementi strutturali o l'eventuale rifacimento, in caso di totale degrado, deve utilizzare materiali e tecnologie originari, senza modificarne la geometria e la quota d'imposta e di colmo; l'installazione di pannelli solari deve avvenire alle condizioni dettate dal precedente art. 23, comma 3. lett i) e comunque non nelle falde prospettanti spazi pubblici;
  - non sono ammesse aperture o interruzioni praticate nelle falde di copertura (terrazze, abbaini, ecc.), fatta eccezione per piccoli lucernari piani con funzione di ispezione della copertura stessa (art. 9 del DGPR 23/11/2005, n. 62/R), da posizionare sulle falde visivamente meno esposte.
4. La definizione degli spazi di uso pubblico ed in particolare quella della viabilità dovrà essere improntata a migliorare la fruizione pedonale e facilitare quella ciclabile, attraverso la predisposizione di idonee misure di regolamentazione della circolazione ed un'opportuna configurazione delle aree; ciò potrà in particolare essere ottenuto attraverso la limitazione degli spazi destinati alla componente degli autoveicoli, in modo da potenziare il ruolo di luogo dello stare piuttosto che quello di scorrimento del traffico, compatibilmente con la disponibilità di itinerari alternativi per l'accessibilità carrabile e, soprattutto nei centri minori, per l'attraversamento.

#### **Art. 46 I borghi e gli addensamenti lineari (U2)**

1. Sono le parti cresciute in continuità con il nucleo antico e i borghi di antica formazione, che mantengono tuttora la riconoscibilità della struttura originaria, anche se in parte alterati dallo sviluppo urbano circostante. Si tratta di edifici e complessi con principi insediativi e caratteristiche tipologiche ed architettoniche generalmente di carattere storico o storizzato, pertanto meritevoli di salvaguardia.
2. All'interno dell'ambito, salvo i casi delle specifiche destinazioni d'uso eventualmente attribuite dalle Tavole di progetto del presente P.O., sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:
  - a. residenziale (R): è la funzione da ritenersi prevalente nell'ambito. In ogni fabbricato esistente eventuali nuove ed ulteriori unità immobiliari dovranno avere una Superficie utile (Su) minima di mq. 50. Qualora esistano già unità di Superficie utile inferiore, queste potranno essere ristrutturate singolarmente o ampliate, ma non ulteriormente frazionate.  
Non è consentito il mutamento di destinazione d'uso verso la residenza alle unità immobiliari al piano terreno degli edifici che prospettano direttamente su aree pubbliche, strade o piazze o che comunque non siano di esclusiva pertinenza della relativa unità immobiliare. In tali casi la trasformazione alla destinazione residenziale di unità immobiliari non residenziali è consentita allo scopo di ripristinare la tipologia originaria degli edifici, comunque con il limite di 35 mq di Su minima, o per annettere alla residenza spazi prima destinati ad altri usi;
  - b. attività artigianali di servizio (Is), non inquinanti e compatibili con le vigenti norme in materia di emissione sonora;
  - c. attività commerciali al dettaglio (Ce, Cs): ai piani terra, nei limiti delle leggi e dei regolamenti vigenti, è in genere sempre consentita l'introduzione di attività commerciali (negozi, bar, ristoranti), mentre tali attività possono essere consentite ai piani superiori solo se in ampliamento di attività già esistenti al piano terra; per gli esercizi commerciali in particolare:
    - la verifica delle dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale non è dovuta per i nuovi esercizi di vicinato derivanti da semplice modifica della destinazione d'uso di immobili esistenti; negli altri casi tali dotazioni potranno essere reperite, anche in aree limitrofe pubbliche, con esclusione delle sedi viarie;
    - la verifica delle dotazioni di parcheggi per la sosta di relazione non è dovuta per i nuovi esercizi di vicinato derivanti da semplice modifica della destinazione d'uso di immobili esistenti; negli altri casi tali dotazioni potranno essere reperite anche in aree limitrofe non gravate da standard pubblici o privati, purché se ne garantisca l'uso pubblico nelle ore di apertura degli esercizi e purché tali aree siano poste ad una distanza idonea a garantire un rapido collegamento pedonale con gli esercizi stessi;
  - d. attività direzionali e di servizio (D);

- e. attività turistico-ricettive, limitatamente ad alberghi, residenze turistico-alberghiere, alberghi diffusi, condhotel, strutture ricettive extralberghiere per l’ospitalità collettiva (Tr-Te);
  - f. attrezzature di servizio pubbliche (S).
3. I progetti dovranno dimostrare il mantenimento o il reintegro dei caratteri formali e materiali dell’impianto morfo-tipologico originario. Dovranno per questo essere mantenuti gli elementi caratterizzanti degli edifici e degli spazi aperti, mentre le eventuali addizioni volumetriche potranno essere realizzate a condizione che si proceda all’eliminazione di eventuali “superfetazioni” improprie, che potranno essere ricostruite secondo una progettazione unitaria e che a loro volta siano realizzate nel rispetto dei caratteri originari. In particolare, le addizioni volumetriche, laddove consentite dal P.O., dovranno essere realizzate rispettando gli assi ordinatori dei prospetti, con forme e dimensioni delle aperture coerenti con le preesistenze e utilizzando gli stessi materiali.
  4. Le sistemazioni delle vie e degli spazi pubblici prospettanti su di esse dovranno essere progettati tenendo conto dell’inserimento nel contesto di matrice storica e della leggibilità del percorso come asse portante del tessuto urbano.

#### **Art. 47 I tessuti recenti prevalentemente residenziali (U3)**

1. Sono le parti più consistenti degli abitati principali, caratterizzate da tessuti prevalentemente residenziali ai quali corrispondono aree urbanizzate in epoca moderna e contemporanea. Sono formati in prevalenza da urbanizzazioni recenti con lottizzazioni a volte connotate da uniformità tipologica, più raramente anche da unitarietà architettonica, oppure cresciute sulla base di singole iniziative, in genere di modeste dimensioni, o esito di saturazione di aree residuali o intercluse.
2. All’interno dell’ambito, salvo i casi delle specifiche destinazioni d’uso eventualmente attribuite dalle Tavole di progetto del presente P.O., sono consentite le seguenti destinazioni d’uso:
  - a. residenziale (R): è la funzione da ritenersi prevalente;
  - b. attività artigianali di servizio (Is), non inquinanti e compatibili con le vigenti norme in materia di emissione sonora;
  - c. attività commerciali al dettaglio (Ce, Cs): è consentita l’introduzione di attività commerciali di vicinato;
  - d. attività direzionali e di servizio (D);
  - e. attrezzature di servizio pubbliche (S).
3. La definizione degli spazi di uso pubblico ed in particolare quella della viabilità dovrà essere improntata a migliorare la fruizione pedonale e facilitare quella ciclabile, attraverso la predisposizione di idonee misure di regolamentazione della circolazione ed un’opportuna configurazione delle aree; ciò potrà in particolare essere ottenuto attraverso la riduzione degli spazi destinati alla componente degli autoveicoli ed al contrasto alla percorrenza veloce, in modo da restituire anche alle vie interne un ruolo di luogo dello stare piuttosto che esclusivamente quello di canale di scorrimento del traffico.

#### **Art. 48 Le aree specializzate della produzione (U4)**

1. Sono gli ambiti dedicati alle attività produttive in genere, costituiti da tessuti edificati in zone a ciò destinate dalla pianificazione urbanistica.
2. All’interno dell’ambito, salvo i casi delle specifiche destinazioni d’uso eventualmente attribuite dalle Tavole di progetto del presente P.O., sono consentite le seguenti destinazioni d’uso:
  - a. attività industriali ed attività artigianali (I), con esclusione delle attività estrattive (Ie);
  - b. attività commerciali al dettaglio (Ce, Cs), compresi gli impianti per la distribuzione dei carburanti (Cc);
  - c. attività commerciali all’ingrosso e depositi (G); l’esercizio congiunto di attività di vendita all’ingrosso e di vendita al dettaglio è consentito in conformità a quanto previsto dalla legge regionale;
  - d. attività direzionali e di servizio (D);
  - e. attrezzature di servizio pubbliche (S).

3. In tali aree gli interventi ammessi dal P.O. devono promuovere:
  - la qualità architettonica, con particolare riferimento alla composizione dei volumi e al decoro dei prospetti lungo la viabilità pubblica;
  - il miglioramento dell'efficienza energetica e la riduzione dell'impatto sulle risorse naturali;
  - il miglioramento delle dotazioni di verde e degli spazi pertinenziali, con particolare riferimento a quelli fronteggianti la viabilità pubblica.
4. Nelle aree inedificate appartenenti all'ambito U4 non destinate ad attrezzature di servizio pubbliche o alla viabilità, con esclusione di quelle individuate sulle Tavole di P.O. come da mantenere libere da manufatti, è consentita la realizzazione di autorimesse interrate con altezza utile (HU) non superiore a 3 ml., fino ad un massimo del 30% della superficie fondiaria, a condizione che siano prive di requisiti igienico-sanitari e dotazioni atti a consentire la permanenza ancorché saltuaria di persone e purché in presenza di dislivelli del terreno preesistenti e l'intervento non comporti la realizzazione di rampe carrabili; gli interventi dovranno in ogni caso prevedere la contestuale realizzazione di opere di mitigazione ambientale e paesaggistica.

#### **Art. 49 Le connessioni ecologiche in area urbana (U5)**

1. Sono connessioni ecologiche i corsi d'acqua che attraversano le aree urbanizzate, che mantengono il ruolo di continuità con il sistema naturale e garantiscono visuali aperte e di relazione ambientale con il verde urbano. Esse contribuiscono a strutturare la rete ecologica comunale in quanto si configurano come varchi e areali di appoggio e passaggio per le specie. In prossimità o adiacenza dei diversi tessuti insediativi, garantiscono livelli minimi di qualità ambientale con riequilibrio delle isole di calore e assorbimento degli inquinanti e possono assicurare habitat ecologici di particolare interesse.
2. Le aree di connessione ecologico-ambientale costituiscono elementi fondamentali per la qualità degli insediamenti urbani e rappresentano pertanto aree nelle quali sono previste azioni mirate:
  - alla tutela delle caratteristiche di pregio esistenti e a progetti di complessivo potenziamento e connessione del verde urbano e della rete ecologica;
  - al miglioramento della dotazione arborea e arbustiva;
  - alla costituzione di spazi da destinare a scopi sociali, ricreativi e hobbyistici.
3. Dovranno essere privilegiati interventi di ripristino delle sponde e di rinaturalizzazione degli alvei con l'eliminazione graduale delle pareti cementificate, eccetto che nelle aree ad alto rischio idraulico dove sia inevitabile il mantenimento di una portata elevata; in ogni caso dovrà essere garantita la continuità della copertura vegetale al fine di aumentare l'ombreggiamento del corso idrico e quindi ridurre al minimo la crescita algale ed i conseguenti effetti dell'eutrofizzazione delle acque; sono ammesse sistemazioni di sponda tramite l'uso delle tecniche dell'ingegneria naturalistica, supportate da adeguate valutazioni di inserimento nell'ambiente circostante; sono in generale da prevedere soluzioni di consolidamento delle sponde con sistemazioni a verde o con materiali che permettano l'inerbimento ed il cespugliamento.

## **Titolo VI        Mobilità**

#### **Art. 50 La viabilità principale (M1)**

1. La viabilità principale (M1) comprende i tracciati stradali che hanno il ruolo di connessione tra i centri urbani e le aree con funzioni produttive, anche a livello sovracomunale, con esclusione della viabilità locale di distribuzione interna ai sistemi insediativi (corrispondenti a residenza e produzione) e delle altre strade appartenenti alla viabilità minore.

Comprende le sedi stradali in senso stretto, gli svincoli e gli incroci, le aree laterali delimitanti il corpo stradale (cigli, scarpate, fossetti) ed i marciapiedi e/o eventuali percorsi ciclopoidonali o piste ciclabili.

2. Appartengono a questo sistema i seguenti tracciati:

Strada Regionale Chiantigiana (S.R. 222)  
Strada Provinciale di Lucarelli (S.P. 2bis)  
Strada Provinciale di Greve (S.P. 3)  
Strada Provinciale Chianti Valdarno (S.P. 16)  
Strada Provinciale di Testi (S.P. 33)  
Strada Provinciale del Brollo Poggio alla Croce (S.P. 56)  
Strada Provinciale Panca o Pancuccia (S.P. 66)  
Strada Provinciale Traversa del Ferrone (S.P. 67)  
Strada Provinciale di Lucolena (S.P. 68)  
Strada Provinciale Imprunetana (S.P. 69)  
Strada Provinciale Panzano Testalepre (S.P. 118)  
Strada Provinciale del Palagione (S.P. 119).

3. In ambito extraurbano sono ammessi il transito pedonale ed il transito ciclabile, preferibilmente in sede propria o comunque in sede protetta.
4. Per i mezzi pubblici è prevista la realizzazione di piazzole di fermata.
5. Nei casi di attraversamento dei centri abitati dovranno essere messi in campo tutti gli interventi sul manufatto stradale e sulla circolazione consentiti dalla normativa vigente per la tipologia di strada alla quale la strada appartiene, tali da assicurare requisiti adeguati di sicurezza per il traffico locale, in particolare pedonale e ciclabile.
6. Nei tratti di particolare rilievo per panoramicità dovranno essere accuratamente tutelati le aperture visuali ed i punti panoramici, evitando la realizzazione di opere che li ostacolino, comprese le strutture di sostegno dei corpi illuminanti; ove possibile dovranno essere predisposti adeguati slarghi per la sosta a margine della strada, esternamente alla carreggiata, al fine di agevolare la fruizione del panorama in condizioni di sicurezza, purché ciò non comprometta i caratteri di ruralità dei luoghi, i caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica e non comporti significativo aumento della superficie impermeabile.
7. Sui tracciati di particolare visibilità e valore storico dovranno essere evitati interventi di adeguamento, circonvallazioni ed innesti (comprese le rotatorie) che ne alterino gli elementi di valore, conservandone i caratteri strutturali/tipologici, le opere d'arte e i manufatti di corredo di valore storico-tradizionale, nonché le relazioni storiche funzionali tra i tracciati.

Sono pertanto vietate modifiche degli andamenti altimetrici delle sezioni stradali e degli sviluppi longitudinali, fatta eccezione per gli interventi necessari per la messa in sicurezza idraulica.

## **Art. 51 Rete escursionistica**

1. La rete escursionistica è orientata principalmente alla fruizione pedonale e – per quanto compatibile con la morfologia dei luoghi - ciclistica o a cavallo per il tempo libero o lo sport, ma anche per il collegamento tra località e luoghi di interesse collettivo, anche come alternativa alla mobilità veicolare.
2. Nelle Tavole di P.O. in scala 1:10.000 sono individuati i percorsi principali della rete escursionistica. È comunque ammessa l'individuazione di ulteriori itinerari nel rispetto delle caratteristiche e dei requisiti indicati.
3. I percorsi in sede stradale o su aree di uso pubblico, attraverso i quali si favorisce l'uso allargato del territorio, non individuano aree soggette a vincolo preordinato all'esproprio, quanto piuttosto itinerari d'uso pubblico che utilizzano tracciati esistenti, in particolare nel territorio rurale. Ove localizzati su strade carrabili, qualora non sia possibile l'individuazione di spazi riservati esclusivamente alla circolazione pedonale e ciclabile, dovranno essere adottate opportune misure di regolamentazione del traffico per privilegiare e tutelare i ciclisti e i pedoni.

Gli elementi di ingombro (impianti per l'illuminazione, alberature, sedute, impianti tecnologici, pubblicità e informazione, punti di raccolta dei rifiuti) dovranno essere allineati e collocati in una fascia di larghezza costante, in modo da agevolare il transito e facilitare la percezione degli spazi.

## **Art. 52 Regole e criteri per gli impianti di distribuzione carburanti**

1. Fermo restando il rispetto delle vigenti normative specifiche, nei nuovi impianti di distribuzione o in caso di eventuali modifiche di quelli esistenti, per i locali a servizio del mezzo, destinati ad attività commerciali o a

servizio della persona è ammessa una altezza massima (Hmax) di 4,50 ml.; l'altezza delle pensiline, misurata all'estradosso, non deve superare i 7 ml. L'Indice di Copertura dovrà essere inferiore al 20% e la Superficie Coperta complessiva non potrà in ogni caso superare 400 mq.

Gli impianti dovranno essere dotati di almeno due posti auto per la sosta di relazione; in caso di attività commerciali dovranno essere previsti in aggiunta parcheggi per la sosta di relazione nella misura stabilita per le attività commerciali.

2. Dovrà essere garantita la continuità ed integrità delle opere di raccolta, canalizzazione e smaltimento delle acque stradali; le acque di qualsiasi genere, provenienti dagli impianti di distribuzione carburanti e dai servizi annessi, non potranno essere convogliate nelle opere idrauliche a servizio della strada pubblica.
3. L'installazione di nuovi impianti di distribuzione carburanti è consentita lungo i tracciati appartenenti alla viabilità principale nei tratti extraurbani – con esclusione di immobili ed aree di notevole interesse pubblico e degli ambiti di pertinenza dei centri e nuclei storici – e nelle aree appartenenti al sistema insediativo limitatamente alle Aree specializzate della produzione (U4), nel rispetto di quanto prescritto dalle normative di settore vigenti.

## **Titolo VII Il territorio rurale**

### **Capo I Articolazione del territorio rurale**

#### **Art. 53 Definizione degli ambiti del territorio rurale**

1. Il territorio rurale è articolato sulla base dell'insieme degli elementi caratterizzanti riconosciuti attraverso la lettura delle Invarianti Strutturali del PIT/PPR, come recepite ed approfondite dal Piano Strutturale.

A partire dalla prima, fondamentale, ripartizione del territorio secondo la geomorfologia in alta collina, collina e fondovalle, il Piano individua specifici ambiti incrociando i caratteri ecosistemici e le tipologie dei paesaggi rurali.

Gli ambiti sono così differentemente connotati tenendo conto sia delle componenti ecologiche, e quindi del ruolo ecologico, sia delle diverse declinazioni dei morfotipi dei sistemi agroambientali. Sulla base di tali caratteristiche dei singoli ambiti si definisce in particolare la disciplina per i nuovi interventi nel territorio rurale riportata al successivo Capo III *Nuovi edifici e manufatti*, fermo restando il rispetto delle disposizioni del Capo II *Tutela e valorizzazione*.

2. L'alta collina (**R1**) è caratterizzata dalla prevalenza assoluta del bosco e dalla forte rarefazione degli insediamenti; essa comprende i nodi forestali primari di valenza territoriale e riveste un ruolo ecologico preminente.

Si riconoscono al suo interno due ambiti:

- il crinale dei Monti del Chianti (Monte San Michele fino al Passo del Sugame) (**R1.1**), la porzione più alta dei Monti del Chianti che degrada verso nord ovest fino al passo del Sugame, prevalentemente boscata, e registra come criticità agroecosistemi abbandonati con seminativi tendenti alla rinaturalizzazione;
- Montescalari e Poggio di Rugliana (Monte Collegalle) (**R1.2**), prevalentemente boscata, degradante verso nord, con presenza sporadica di agroecosistemi frammentati attivi e quindi del mosaico culturale di assetto tradizionale dei crinali.

3. La collina, che rappresenta la maggior parte del territorio comunale, comprende parti nelle quali il livello di naturalità decresce con il progressivo prevalere dell'agricoltura specializzata ed intensiva, favorita dalle caratteristiche orografiche e dalla posizione, oltre che dalle potenzialità dei suoli.

La collina boscata (**R2**) è così ancora connotata da un importante ruolo ecologico dovuto alla rilevante presenza di boschi (nodi forestali secondari) e da un sistema insediativo formato da pochi nuclei; essa raccoglie due ambiti:

- la collina boscata tra Ferrone e Chiocchio (**R2.1**), con alcuni inserti di viticoltura intensiva all'interno di un contesto prevalentemente boscato;
- la collina boscata dell'alta valle dell'Ema (Mezzano - San Polo) (**R2.2**), inframmezzata da oliveti e vigneti.

La collina coltivata (**R3**) invece, pur mantenendo una componente significativa quale matrice forestale, comprende le parti più profondamente connotate e modellate dalle coltivazioni e dal sistema insediativo diffuso, secondo un complesso insieme di situazioni e di contesti, descrivibile attraverso nove ambiti:

- la collina di San Polo e Poggio alla Croce (**R3.1**)
- la collina di Mugnana (**R3.2**)
- la collina coltivata al Passo del Sugame (**R3.3**)
- Cintoia (**R3.4**)
- la collina di Lucolena e Dudda (**R3.5**)
- la collina di Lamole (**R3.6**)
- la collina di Panzano (**R3.7**)
- la collina di Greve e Montefioralle (**R3.8**)
- Strada, Poneta e Chiocchio (**R3.9**).

4. Il fondovalle (**R4**) comprende le parti del territorio più strettamente correlate al reticolo idrografico principale ed agli spazi ad esso pertinenti, che rivestono un ruolo essenziale nella rete ecologica costituendo gli elementi di connessione e di continuità tra ambienti differenti e tra i nodi principali.

Esso comprende i seguenti ambiti:

- il fondovalle della Greve verso il Ferrone (**R4.1**)
  - il fondovalle della Greve fino a Passo dei Pecorai (**R4.2**)
  - il fondovalle della Pesa (**R4.3**)
  - il fondovalle dell'Ema e del Sezzatana (**R4.4**).
5. Appartengono infine al territorio rurale i nuclei rurali (**R5**), individuati in coerenza con il P.S. con gli aggregati di Lamole, Case Poggio, La Villa, Il Piano, Le Masse, Castellinuzza, Borgo Castagnoli, Ruffoli, Dimezzano, Pescina, Case di Dudda, Borgo di Dudda, Cintoia e Castello di Cintoia.

#### **Art. 54 Nuclei rurali (R5)**

1. Il P.O. individua come nuclei rurali gli aggregati, come elencati all'art. 53 delle presenti Norme, che mantengono caratteri molto diversi tra di loro, ma sono comunque caratterizzati dalla prevalente funzione residenziale, sia con edifici di tipologia tradizionale che di origine recente.
2. La classificazione del patrimonio edilizio definita dal P.O. è riportata nelle Tavole di progetto in scala 1:2.000.
3. La realizzazione di nuovi annessi e manufatti a servizio dell'agricoltura è disciplinata al successivo Capo III.
4. Nei nuclei rurali, oltre alle attività agricole, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
  - a. residenziale (R): è la funzione da ritenersi prevalente; in ogni fabbricato non si potranno realizzare nuove ed ulteriori unità immobiliari della Superficie utile (Su) minore di mq. 50; qualora esistano già unità di Su inferiore, queste potranno essere ristrutturate singolarmente o fuse tra loro, ma non ulteriormente frazionate;
  - b. artigianato di servizio o artigianato di produzione di beni artistici (Is), non inquinanti e compatibili con le vigenti norme in materia di emissione sonora; tali attività possono essere consentite ai piani superiori solo se in ampliamento di attività già esistenti al piano terra;
  - c. attività commerciali al dettaglio (Ce), esclusivamente nei fondi al piano terra;
  - d. attività direzionali e di servizio (D);
  - e. attività turistico-ricettive, limitatamente ad alberghi, residenze turistico-alberghiere, alberghi diffusi, condhotel, strutture ricettive extralberghiere per l'ospitalità collettiva (Tr);
  - f. attrezzature di servizio pubbliche (S).
5. Tutti gli interventi nel resede sono finalizzati alla conservazione ed al miglioramento dei caratteri tipologici degli spazi scoperti (aie, giardini, resede, ecc.), recuperando i materiali e gli elementi funzionali tradizionali (pavimentazioni, pozzi, ecc.). Non è consentito frazionare gli spazi di pertinenza; qualora il resede risulti già frazionato, in caso di impossibilità di accordo tra diversi proprietari, il proponente procederà alla stesura di un progetto parziale, considerando comunque le caratteristiche originarie e valutandolo alla luce degli assetti complessivi.
6. Il progetto di resede deve avere per oggetto:
  - accessi sia carrabili che pedonali, limitandone il numero nel rispetto delle caratteristiche originarie;
  - illuminazioni esterne, con riflessione in alto della luce, inferiore al 5%, al fine di contenere l'inquinamento luminoso;
  - parcheggi, da collocare in posizione defilata rispetto ai più significativi coni visivi;
  - arredi vegetali, da prevedere in coerenza con il tipo edilizio ed i caratteri tradizionali del paesaggio rurale di riferimento (noce, quercia, leccio, acero, gelso, cipresso, siepi di bosso, di rosa canina, di biancospino, ecc.); non sono consentite nuove recinzioni in muratura, mentre se ritenute indispensabili dovranno essere realizzate con paletti in legno e rete metallica a maglia sciolta, con vegetazione arbustiva a schermatura, sempre riferita ai contesti tradizionali storici o storicizzati.

## **Art. 55 Altri ambiti**

1. Nel territorio rurale, esternamente ai nuclei rurali, salvo i casi per i quali valgono le specifiche destinazioni d'uso eventualmente attribuite dalle Tavole di progetto del presente P.O., sono consentite di norma esclusivamente le attività agricole.
2. Per le destinazioni d'uso del patrimonio edilizio esistente valgono le disposizioni del successivo art. 79.
3. Gli interventi di trasformazione da parte dell'imprenditore agricolo, la realizzazione di nuovi edifici e l'installazione di nuovi manufatti nei singoli ambiti sono disciplinati al successivo Capo III.
4. Per il patrimonio edilizio esistente valgono le disposizioni del successivo Capo IV.

## **Capo II Tutela e valorizzazione**

### **Art. 56 Disposizioni generali di tutela e valorizzazione**

1. In coerenza con le disposizioni degli strumenti di pianificazione territoriale, le utilizzazioni e gli interventi nel territorio rurale devono:
  - valorizzare la conservazione attiva degli ambienti agropastorali tradizionali, con particolare riferimento all'area tra M.te Domini e M.te San Michele;
  - favorire la gestione forestale sostenibile delle matrici forestali e il recupero dei castagneti da frutto;
  - valorizzare la conservazione attiva degli oliveti, dei seminativi, delle rare testimonianze di prati pascolo, degli elementi vegetali lineari o puntuali (siepi, filari alberati, ecc.) e della loro caratteristica mosaicità con i vigneti e superfici forestali;
  - favorire il mantenimento della rete di viabilità minore, il suo corredo arboreo, le siepi e i manufatti di valenza storico-testimoniale;
  - favorire il mantenimento degli elementi di impronta tradizionale presenti nei sistemi colturali che si contraddistinguono per la loro multifunzionalità in termini di valore estetico-percettivo, storico-testimoniale, ecologico, di presidio idrogeologico e conservazione dei suoli (ciò in relazione alla presenza e all'efficienza di terrazzamenti, muri a secco e altre sistemazioni di versante);
  - salvaguardare i versanti, in particolare quelli interessati da estese piantagioni arboree, anche favorendo l'adozione di metodi colturali e sistemi d'impianto atti a contenere l'erosione del suolo;
  - per le colture specializzate di grande estensione con ridisegno della maglia agraria privilegiare soluzioni che garantiscono la funzionalità del sistema di regimazione idraulico-agraria e di contenimento dei versanti, con sistemazioni coerenti con il contesto paesaggistico, e soluzioni che prevedano adeguate dotazioni ecologiche (siepi, filari alberati) in grado di migliorarne i livelli di permeabilità ecologica;
  - adottare misure atte a limitare l'impermeabilizzazione, per non ostacolare la ricarica dei corpi acquiferi;
  - finalizzare la gestione delle fasce ripariali al miglioramento del continuum ecologico dei corsi d'acqua, anche con riqualificazione e ricostituzione della vegetazione ripariale.
2. In tutto il territorio rurale devono essere mantenuti nei loro caratteri formali e funzionali, di presidio idrogeologico e come elementi di qualificazione del paesaggio agrario:
  - le parti con sistemazioni agrarie storiche, in cui sono visibili e sufficientemente conservate sistemazioni dei terreni realizzate ai fini delle pratiche colturali agricole, effettuate secondo tecniche tradizionali;
  - i terrazzamenti ed i ciglionamenti;
  - le opere di regimazione idraulica, il microreticolto idrografico, le opere e le sistemazioni di raccolta e di convogliamento delle acque;
  - le siepi arboreo arbustive, i viali e nuclei arborati e le alberature segnaletiche.

Qualora tali elementi siano ricompresi in un fondo agricolo fatto oggetto di P.A.P.M.A.A. o facciano parte di piani o progetti che comportano il mutamento della destinazione d'uso degli edifici e delle aree, dovranno esserne forniti dettagliato censimento e descrizione.

3. Per tutti gli interventi nel territorio rurale si dovrà garantire la conservazione di tutti i manufatti storici minori (tabernacoli, fonti, lavatoi, pescaie, cisterne, pozzi, forni, fontane, cippi, lapidi, sculture, edicole e simili, muri di sostegno, siepi, cancellate e pavimentazioni storiche, ...), nonché la manutenzione ed il ripristino di siepi ed altri elementi vegetali e di arredo, anche non localizzati in cartografia, per i quali sono ammissibili e prescritti la manutenzione ed il recupero con le tecniche del restauro, la ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate o demolite, mantenendo o riproponendo le medesime specifiche caratteristiche formali dell'opera muraria interessata e adottando le stesse tecniche costruttive.
4. Nel territorio rurale, salvo il deposito temporaneo di prodotti e materiali di lavorazione, sono vietati depositi di materiale d'ogni tipo a cielo aperto.
5. In tutto il territorio rurale sono considerate ammissibili la manutenzione, l'adeguamento, la realizzazione di infrastrutture di difesa del suolo e di protezione dei terreni, nell'osservanza di ogni relativa specifica vigente disposizione e delle disposizioni relative al patrimonio territoriale del PIT/PPR e del Piano Strutturale. Le altre opere di difesa del suolo e di difesa idraulica, di stabilizzazione delle sponde, di canalizzazione e simili dovranno essere prioritariamente realizzate con le tecniche proprie dell'ingegneria naturalistica, secondo i principi di riqualificazione dell'ambiente fluviale.
6. La realizzazione di modesti invasi o laghetti (fontoni) è consentita solo se oltre ad assicurare l'accumulo delle risorse è finalizzata alla bonifica idraulica e se prevede una sistemazione dei rilevati e delle sponde compatibile con un corretto inserimento ambientale e paesaggistico.
7. Deve essere assicurata la conservazione della biodiversità in ogni sua forma come previsto dalla L.R. 30 del 19/03/2015.
8. Non sono ammessi interventi che compromettano l'efficienza dell'infrastrutturazione ecologica costituita da elementi vegetali lineari (siepi, siepi alberate, vegetazione ripariale) e puntuali (piccoli nuclei forestali, grandi alberi camporili, piccoli laghetti e pozze). Eventuali interventi sugli ecosistemi fluviali dovranno salvaguardare la vegetazione ripariale, valorizzando le tecniche di ingegneria naturalistica, e garantire la conservazione degli habitat faunistici presenti.

### **Art. 57 Biotopi e geotopi**

1. Relativamente ai biotopi e ai geotopi individuati nelle Tavole di progetto del P.O. in scala 1:10.000 del presente piano, in base alle perimetrazioni del P.T.C. della Provincia di Firenze, devono essere tutelate le risorse del suolo, del sottosuolo, delle acque, della flora e della fauna e il mantenimento o la ricostituzione delle predette componenti e di adeguati equilibri tra di esse.
2. Interventi di valorizzazione per la fruizione collettiva delle aree interessate dai biotopi e geotopi, consistenti in sentieristica di accesso e relativa segnaletica, possono essere realizzati nel rispetto della conservazione del loro valore ecologico e del corretto inserimento paesaggistico.

### **Art. 58 Aree tartufigene**

1. Le aree di effettiva produzione dei tartufi (c.d. aree tartufigene) rappresentano ecosistemi di pregio e per questo sono tutelate dalla Legge Forestale e dal suo Regolamento di attuazione.
2. Il Comune, ai sensi del combinato disposto dal Regolamento Forestale e dal P.T.C.P. di Firenze, recepisce da quest'ultimo la mappatura delle aree tartufigene e ne dispone la tutela ai sensi di legge.

### **Art. 59 Le sistemazioni agrarie tradizionali**

1. Sono le parti del territorio in cui sono visibili e sufficientemente conservate sistemazioni storiche dei terreni realizzate ai fini delle pratiche colturali agricole. Per tessitura agraria e sistemazioni tradizionali si intendono quegli elementi fisici e vegetazionali che nel loro insieme determinano il disegno, storicamente ed ambientalmente significativo dei campi.
2. Il P.O. in conformità al PIT/PPR, tutela le sistemazioni agrarie tradizionali e la vegetazione non colturale, per cui valgono le seguenti prescrizioni:

- si dovrà mantenere la rete della viabilità campestre e la vegetazione tradizionale in tutte le forme che segnano il paesaggio (filari, siepi, alberature isolate, a gruppi, vegetazione riparia, ecc.), anche attraverso operazioni di ripristino, sostituzione e integrazione;

- saranno possibili solo limitati accorpamenti di campi, che comunque non comportino significativi rimodellamenti del suolo e che non riducano la capacità di invaso della rete scolante;

Negli interventi edilizi e in quelli riguardanti gli spazi aperti eventuali trasformazioni, anche sostanziali, degli elementi sopra indicati, potranno essere ammesse purché corredate da un'analisi progettuale che dimostri le caratteristiche migliorative dell'intervento, dal punto di vista idraulico, tecnico-agronomico e paesistico-ambientale.

3. Le sistemazioni idraulico-agrarie tradizionali (terrazzamenti, ciglionamenti, muri di contenimento lungo le strade), indipendentemente dalla loro collocazione (maglia fitta, media o larga) ed anche se non censite specificamente dal P.O., sono da conservare integralmente, anche attraverso il risarcimento nelle parti crollate, fatta salva la possibilità, nei casi di crolli totali, di realizzare soluzioni diverse purché compatibili, sia per le tecniche costruttive, che per i materiali impiegati, ma comunque di pari o maggiore efficacia sul piano della difesa del suolo e della regimazione delle acque.

### **Art. 60 Ambiti di pertinenza dei centri e nuclei storici**

1. Gli ambiti di pertinenza dei centri e nuclei storici sono aree di elevato valore paesaggistico il cui assetto concorre alla valorizzazione dei centri e nuclei storici e pertanto sono soggette ad una disciplina di tutela, in rapporto alla percezione dalle visuali esterne e per il mantenimento o il recupero delle sistemazioni agrarie tradizionali.  
Essi comprendono le aree di protezione paesistica e storico-ambientale individuate dal P.T.C.P. di Firenze.
2. Negli ambiti di pertinenza dei centri e nuclei storici non sono ammessi:
  - gli interventi di nuova edificazione; l'eventuale realizzazione di nuovi edifici agricoli tramite P.A.P.M.A.A. è subordinata alla dimostrazione che non esistono alternative localizzative e che l'intervento si svolga in coerenza con i caratteri paesistici del contesto;
  - la realizzazione di annessi non collegabili alle superfici fondiarie che non necessitano di P.A.P.M.A.A.;
  - l'installazione di manufatti per l'attività agricola amatoriale e manufatti per il ricovero di animali domestici e per esigenze venatorie;
  - gli interventi comportanti l'ampliamento di edifici esistenti per una percentuale superiore al 10% del volume totale fuori terra esistente;
  - gli interventi pertinenziali ammessi per gli edifici in classe c2b, c3a e c3b.
3. Gli interventi dovranno prevedere il mantenimento di percorsi, camminamenti, passaggi, accessi storici ai centri e nuclei e relative opere di arredo.

### **Art. 61 Strade bianche, percorsi vicinali ed interpoderali**

1. Le strade bianche, i sentieri, le strade vicinali ed i percorsi poderali costituiscono un patrimonio da tutelare nella sua integrità e consistenza e da mantenere in condizioni di fruibilità, garantendone l'accessibilità.
2. Devono pertanto essere conservate e, se necessario, ripristinate:
  - la continuità e la percorribilità pubblica dei tracciati;
  - la configurazione pianoaltimetrica generale dei tracciati;
  - le opere di raccolta e convogliamento delle acque;
  - le opere d'arte, i manufatti minori ed i segnali di viaggio;
  - le opere di sistemazione e contenimento del terreno;
  - le alberature tradizionali segnaletiche e quelle ai lati dei tracciati.
3. Gli interventi di manutenzione degli elementi di cui al comma 1 devono avvenire con l'impiego dei materiali e delle tecniche costruttive tradizionali e coerenti con la preesistenza. Sono ammesse altresì tecniche nuove, purché non alterino l'aspetto consolidato delle strade di campagna e purché mantengano la permeabilità dei suoli

o, in relazione alla sua eventuale riduzione, realizzino opere per la regimazione delle acque piovane e per il loro recupero.

4. Sono consentiti interventi di pavimentazione di modesta entità nei seguenti casi:

- in prossimità delle abitazioni, al fine di evitare il sollevamento di polveri;
- in presenza di pendenze molto elevate.

In tali casi, così come nei tratti pavimentati con materiali incongrui (asfalto, cemento), dovranno essere impiegati materiali lapidei sciolti pressati oppure fissati con resine stabilizzanti o materiali ecologici che non alterino l'effetto cromatico originario e si dimostrino adeguati a garantire un corretto inserimento paesaggistico.

5. Eventuali variazioni ai tracciati esistenti sono possibili sulla base di inderogabili necessità, volte a migliorare l'accessibilità e/o la sicurezza, oppure per ripristinare un percorso storico; i progetti dovranno tenere conto della maggiore sicurezza e accessibilità, del miglior inserimento ambientale e paesaggistico, della limitazione del rischio idraulico e dell'instabilità dei versanti.
6. Le eventuali variazioni ai tracciati esistenti e le nuove strade interpoderali non devono costituire cesure alle forme consolidate del paesaggio agrario e pertanto devono aderire alle geometrie fondiarie esistenti, in particolare recuperando percorsi o tracce di essi preesistenti ed allineandosi pianoaltimetricamente alle tracce fondiarie costituite da discontinuità culturali o sistemazioni del terreno e lungo le linee di minor pendenza.
7. È inoltre consentita la realizzazione di nuove strade interpoderali per motivi collegati alla conduzione agricola o di servizio alla residenza, purché esse siano in terra battuta, con eventuale sottofondo drenante in pietrisco, inerbite o inghiaiate, o con l'uso di stabilizzato, evitando comunque l'uso di asfalto o di altri prodotti impermeabilizzanti. È ammessa la realizzazione di canalette per la raccolta delle acque meteoriche realizzate mediante semplice scavo del terreno e secondo tecniche di ingegneria naturalistica.

Gli eventuali nuovi percorsi dovranno essere coerenti con il contesto paesaggistico per localizzazione, dimensioni, finiture, equipaggiamento vegetale.

## **Art. 62 Formazioni vegetali e specie tipiche**

1. A garanzia di un corretto inserimento paesistico, negli interventi consentiti dal presente P.O. si farà riferimento alle formazioni vegetali della tradizione rurale, privilegiando il ricorso a specie tipiche di percorsi e delimitazioni poderali. La scelta delle specie dovrà comunque essere sempre orientata dalla peculiarità del contesto, dalle condizioni microclimatiche e dalle capacità manutentive.
2. A titolo esemplificativo sono tipiche nei diversi ambienti agricoli, naturali e seminaturali le seguenti specie arboree: acero campestre (*Acer campestre*), acero minore (*Acer monspessulanum*), carpino nero (*Ostrya carpinifolia*), carpino bianco (*Carpinus betulus*), cerro (*Quercus cerris*), roverella (*Quercus pubescens*), leccio (*Quercus ilex*), cipresso (*Cupressus sempervirens*), gelso (*Morus nigra*), noce (*Juglans regia*), olivo (*Olea europaea*), olmo (*Ulmus minor*), orniello (*Fraxinus ornus*), salice (*Salix viminalis*, *Salix caprea*), sorbo degli uccellatori (*Sorbus aucuparia*), albero di Giuda (*Cercis siliquastrum*), pioppo bianco (*Populus alba*), pioppo nero (*Populus nigra*), robinia (*Robinia pseudoacacia*), ontano nero (*Alnus glutinosa*) e ontano napoletano (*Alnus cordata*).

È comunque da escludere l'impiego di *Ailanthus altissima* e delle specie aliene segnalate.

3. Sono specie autoctone o tipiche per siepi arboreo-arbustive: prugnolo (*Prunus spinosa*), biancospino (*Crataegus monogyna*), ligusto (*Ligustrum vulgare*), viburno (*Viburnum lantana*), alloro (*Laurus nobilis*), fusaggine (*Euonymus europaeus*), piracanta (*Pyracantha coccinea*) e mirto (*Myrtus communis*) anche in consociazione con olmo (*Ulmus minor*).

Nella ricostruzione o realizzazione di nuove siepi è comunque da evitare l'impianto di specie quali *Prunus laurocerasus*, *Cupressus leylandi*, *Pyttosporum spp.* e delle specie aliene segnalate.

## **Capo III Nuovi edifici e manufatti a servizio dell'agricoltura**

### **Art. 63 Programmi Pluriennali Aziendali di Miglioramento Agricolo Ambientale**

1. Nell'esercizio delle attività agricole, le aziende dotate delle superfici fondiarie minime e di caratteristiche coerenti con quelle previste dalla normativa vigente o dal Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Firenze

possono proporre Programmi Aziendali Pluriennali di Miglioramento Agricolo-Ambientale (P.A.P.M.A.A.) nei casi previsti dalla L.R. 65/2014.

2. I Programmi Aziendali assumono valore di piano attuativo nei casi in cui si prevedano interventi di ristrutturazione urbanistica comportanti mutamento della destinazione d'uso agricola, ai sensi dell'art. 74 della L.R. 65/2014, e nei casi in cui si prevedano uno o più dei seguenti interventi:
  - nuova edificazione di una o più abitazioni rurali;
  - riconversione e trasferimento di volumetrie agricole anche dismesse per realizzare abitazioni rurali;
  - nuova edificazione di annessi e di abitazioni rurali nelle aree di protezione paesistica e/o storico ambientale;
  - sistemazioni pertinenziali esterne per una superficie uguale o superiore a 5.000 mq. e/o, quando permesse, per modifiche sostanziali alla viabilità d'accesso o per realizzazione di nuova viabilità.
3. Al fine di individuare lo specifico contesto ambientale e le opportune opere di miglioramento, il Programma Aziendale censisce le emergenze paesaggistico-ambientali e le situazioni di degrado che caratterizzano tale contesto. In particolare dovranno essere censite le seguenti emergenze paesaggistiche e dotazioni ambientali presenti in azienda e negli ambiti di trasformazione:
  - formazioni lineari arboree o arbustive non culturali;
  - alberature segnaletiche di confine o di arredo;
  - individui arborei a carattere monumentale ai sensi della normativa vigente;
  - formazioni arboree d'argine, di ripa o di golena;
  - corsi d'acqua naturali o artificiali;
  - rete scolante artificiale principale;
  - particolari sistemazioni agrarie quali muretti, terrazzamenti e ciglionamenti;
  - manufatti di valore paesaggistico, architettonico, storico o testimoniale anche censiti da Enti pubblici territoriali;
  - viabilità rurale esistente;
  - nuclei arborati;
  - boschi e tipologie forestali;
  - aree tartufigene;
  - emergenze floristiche e faunistiche.
4. Il P.A.P.M.A.A. censisce le parti del territorio aziendale ricadenti in area vincolata o di particolare valore paesaggistico e naturalistico (vincoli D.lgs. 42/2004 per decreto o *ex lege*, ambiti di pertinenza dei centri e nuclei storici, SIR...) prestando, nelle valutazioni e nella proposta dei miglioramenti ambientali, particolare attenzione alle salvaguardie delle emergenze ed alla eliminazione delle aree di degrado e delle criticità del territorio di riferimento come definiti dal P.S., dal P.T.C.P. e dal Piano di Indirizzo Territoriale con valore di Piano Paesaggistico.
5. I Programmi Aziendali nella localizzazione delle aree di trasformazione e delle pertinenze degli interventi limitano al massimo la sottrazione di suolo coltivabile e persegono il recupero di suolo agrario dove possibile.
6. I P.A.P.M.A.A. valutano gli effetti attesi degli interventi programmati sulle risorse ambientali e paesaggistiche e danno conto delle misure adottate per il contenimento del consumo di suolo agricolo.

#### **Art. 64 Criteri per gli interventi di miglioramento fondiario e per la tutela e valorizzazione paesistico-ambientale**

1. Gli interventi connessi all'attività agricola da attuare attraverso P.A.P.M.A.A. e/o sistemazioni ambientali sono subordinati alla sottoscrizione di specifico impegno riguardante le seguenti azioni:
  - mantenere la coltivazione del fondo agricolo;
  - mantenere, ripristinare e migliorare gli elementi strutturanti del paesaggio agrario e del territorio agricolo quali il reticolo delle acque, i terrazzamenti ed i ciglionamenti, i percorsi e la viabilità esistente, le fasce di vegetazione riparia, le siepi, le siepi alberate, i boschetti e i filari alberati, la trama degli scoli per il deflusso naturale delle acque di superficie, la trama dei corsi d'acqua e della viabilità storica;
  - rimettere a coltura i campi abbandonati anche per fini faunistici;
  - impiegare tecniche di impianto di specie arboree e arbustive coerenti con il carattere dei luoghi in particolare relativamente a filari alberati o alberi isolati di delimitazione dei fondi agricoli e lungo i percorsi e siepi a delimitazione dei fondi agricoli;

- evitare la recinzione di fondi agricoli, dei prati-pascolo e delle aree boscate, salvo diverse prescrizioni dei Piani di settore e comunque entro i limiti previsti dall'art. 72;
  - realizzare eventuali interventi di regimazione idraulica e/o di consolidamento dei terreni;
  - ripristinare gli eventuali luoghi degradati;
  - impiegare dove possibile metodi di produzione biologica, valorizzare gli ecosistemi e le emergenze floro-faunistiche, in particolare nei contesti di principale pregio naturalistico;
  - adottare specifiche misure finalizzate alla tutela ed alla valorizzazione delle altre risorse naturali, mediante misure di riconnessione ecologico-ambientale;
  - adottare specifiche misure finalizzate alla tutela della risorsa acqua, anche sotterranea, incentivando il recupero delle acque reflue e privilegiando opere idrauliche di risparmio idrico e stoccaggio temporaneo (laghetti, fontoni);
  - provvedere al corretto smaltimento dei reflui, realizzando strutture di stoccaggio dove necessario, e dell'approvvigionamento idrico per usi civili o produttivo-agricoli.
2. Nel caso di immobili ed aree di notevole interesse pubblico gli interventi incidenti sull'assetto idrogeologico che comportano trasformazioni della maglia agraria e dei suoli agricoli sono ammessi a condizione che:
    - garantiscano l'assetto idrogeologico e si accordino con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto quanto a forma, dimensioni, orientamento;
    - sia garantita la continuità della viabilità interpoderale sia per finalità di servizio allo svolgimento delle attività agricole sia per finalità di fruizione del paesaggio rurale;
    - sia garantita la continuità della rete di infrastrutturazione ecologica a valenza paesaggistica (anche attraverso l'inserimento di nuove siepi, fasce boscate e fasce di vegetazione riparia come compensazione rispetto a quelle rimosse);
    - siano limitati i rimodellamenti della configurazione orografica preesistente (livellamenti) che provochino l'eliminazione complessiva delle opere di sistemazione e regimentazione dei suoli.
  3. Nell'ambito degli interventi consentiti attraverso P.A.P.M.A.A. sono considerati miglioramenti ambientali prioritari il ripristino della tessitura agraria di pregio e delle sistemazioni tradizionali.
  4. Gli interventi obbligatori, previsti dalle normative vigenti ai fini della prevenzione dagli incendi, di difesa idrogeologica, di tutela della fauna e della flora non possono essere considerati interventi di sistemazione ambientale.

## **Art. 65 Criteri insediativi dei nuovi edifici e manufatti rurali**

1. Nella scelta della localizzazione dei nuovi edifici, siano essi abitazioni, annessi o manufatti, si dovrà valutare il corretto inserimento nel contesto paesaggistico, assumendo come riferimento le discipline di tutela nonché gli indirizzi del P.T.C.P. di Firenze; si dovranno in ogni caso rispettare i seguenti criteri e prescrizioni:
  - si dovranno collocare lungo la viabilità esistente o comunque in aree che non richiedano la realizzazione di nuovi percorsi carrabili, fatti salvi i casi nei quali soluzioni diverse si dimostrino inequivocabilmente migliorative dal punto di vista paesaggistico ed ambientale e comunque esclusivamente nel caso di modesti tratti di raccordo alla viabilità principale, da realizzare con caratteri tipici della maglia poderale;
  - il progetto delle sistemazioni ambientali dovrà specificare le caratteristiche e i tipi di essenze autoctone o naturalizzate da impiegare a corredo, in modo da integrare, dal punto di vista paesaggistico, le nuove strutture con paesaggio agricolo circostante;
  - si dovranno collocare nelle vicinanze di nuclei ed edifici esistenti, in una logica di accorpamento dei volumi e fabbricati che limiti e contenga le aree edificate, senza alterare quadri paesistici caratterizzati dall'assenza di costruito; andranno tuttavia salvaguardati l'intorno e l'area di pertinenza visiva di edifici o nuclei di particolare pregio storico e/o architettonico, lasciandoli liberi da nuovi interventi edilizi; in caso di dimostrata impossibilità di reperire localizzazioni prossime a nuclei esistenti o di incompatibilità con i complessi esistenti, in conseguenza del rispetto delle misure igienico-sanitarie e funzionali alle lavorazioni, dovranno essere privilegiati luoghi di basso impatto visivo od eventualmente adottate opportune forme di mitigazione visiva (ad esempio barriere verdi con specie autoctone e modalità di impianto tipiche del luogo) e dovrà essere garantito comunque il rispetto della maglia territoriale e poderale e delle tradizioni insediative storicamente consolidate;

- nelle aree collinari, si dovranno collocare in modo tale che le coperture non superino le linee di crinale o le vette dei poggi e comunque mantenendo corretti rapporti con l'edificato esistente e il profilo degli insediamenti consolidati, valutandone la dimensione in relazione alla consistenza e alle relazioni con l'insediamento storico esistente; si dovrà quindi mantenere la leggibilità della struttura insediativa di crinale conservando l'integrità percettiva, la riconoscibilità e la leggibilità degli insediamenti, sviluppati lungo la viabilità di crinale, nonché l'intervisibilità tra essi;
- si dovranno sempre scegliere aree poco esposte, limitando la visibilità dei nuovi edifici dalle altre strade di interesse panoramico;
- la loro localizzazione non dovrà implicare significativi movimenti di terra; laddove vi siano situazioni di pronunciata acclività, in caso di dimostrata impossibilità di reperire localizzazioni alternative, dovrà essere prevista l'adozione di piani terra seminterrati, limitando così sia gli sbancamenti che il riporto di terra per il livellamento dei piani;
- si dovrà configurare l'insediamento ed il disegno della rete scolante in coerenza col sistema delle acque superficiali e sotterranee e in modo da ottimizzare le prestazioni in ordine alla difesa del suolo e al rischio idrogeologico;
- la loro localizzazione non dovrà essere in prossimità di aree forestali, formazioni ripariali ed altre componenti naturali rilevanti dei fondi.

I criteri suddetti si intendono validi anche nel caso di realizzazione dei manufatti aziendali ad uso agricolo che non necessitano di P.A.P.M.A.A. di cui all'art. 69 delle presenti Norme e nell'allestimento degli spazi per l'agricampaggio, per i quali, in particolare:

- le aree per la sosta degli ospiti campeggiatori di cui alla L.R.30/2003 e regolamento attuazione D.P.G.R. 46/R/2004, devono essere realizzate in modo da integrarsi con l'ambiente circostante, con particolare riferimento alle sistemazioni e agli arredi esterni, alla regimazione idraulica e allo smaltimento dei rifiuti solidi e liquidi. Gli interventi devono comunque garantire una sufficiente dotazione di acqua aventi una superficie massima di mq. 60 cad., delle quali lasciare libera una superficie scoperta pari almeno al 25%, occupate esclusivamente da mezzi di soggiorno quali tende aventi pareti copertura ed accessori in tela, prive di qualsiasi dotazione impiantistica quali servizi igienico-sanitari, cucina, ecc., con ancoraggi al suolo non di natura permanente. La sosta camper o agrisosta camper, per un numero massimo di 5 piazzole, potrà essere svolta in piazzole aventi una superficie massima di mq. 30 cad., occupate esclusivamente da camper, aventi le dotazioni di cui al regolamento di DPGR 46/R/2004, fermo restando che in entrambe i casi, tutti gli apprestamenti allestiti dall'imprenditore agricolo dovranno essere rimossi, nel rispetto della normativa nazionale vigente, quando non più necessari allo svolgimento dell'attività di ospitalità in spazi aperti. Non sono comunque consentiti allestimenti degli spazi per l'ospitalità all'aperto con mezzi di soggiorno, quali costruzioni prefabbricate, roulotte, case mobili dotate di meccanismi di rotazione in funzione, loro pertinenze, accessori, impianti e servizi.
2. La collocazione delle nuove costruzioni, la dotazione e la scelta delle aree di pertinenza, degli spazi di servizio, ecc. dovrà essere oggetto di uno studio paesaggistico e ambientale d'insieme e di adeguate valutazioni di compatibilità dell'impatto visivo per mantenere l'unitarietà delle viste ed evitare cesure incongrue. Tutti gli interventi dovranno comunque garantire la tutela delle caratteristiche specifiche del contesto rurale interessato e delle sistemazioni agrarie tradizionali.
  3. Ad avvenuta realizzazione e ultimazione degli interventi le nuove abitazioni rurali e i nuovi annessi rurali saranno da considerare in classe c2a.

## **Art. 66 Abitazioni rurali tramite P.A.P.M.A.A.**

1. Fermo l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero degli edifici esistenti, l'azienda agricola con un fondo dotato delle superfici fondiarie minime può, se sussistono le condizioni urbanistiche, richiedere la realizzazione di nuove abitazioni rurali attraverso il P.A.P.M.A.A.
2. La realizzazione di nuove abitazioni rurali è consentita – con esclusione delle aree tartufigene, dei biotopi e dei geotopi - tramite:
  - nuova edificazione esclusivamente negli ambiti di Cintoia (R3.4) e della collina di Lucolena e Dudda (R3.5)

- tramite la riconversione o il trasferimento di volumetrie esistenti a destinazione agricola non più necessarie, con l'obiettivo di una riqualificazione complessiva del contesto che deve risultare dagli elaborati a corredo del P.A.P.M.A.A. e ferma restando la quota di annessi agricoli da mantenere a servizio del fondo, purché l'eventuale trasferimento non avvenga all'interno degli ambiti di pertinenza dei centri e nuclei storici.
3. Le nuove abitazioni rurali dovranno essere di pianta regolare e sono da preferire di norma volumetrie compatte, con prevalenza dei pieni sui vuoti, finestre e porte di dimensioni tradizionali, con esclusione di terrazze a tasca; non sono altresì consentiti i balconi e le tettoie a sbalzo, le logge ed i portici e le scale esterne in aggetto. Dovranno essere impiegati materiali e finiture coerenti con le peculiarità e le tipicità dell'edilizia tradizionale e consolidata; dovrà essere posta attenzione al recupero dei materiali locali e delle soluzioni costruttive tradizionali, in particolare quelle proprie del luogo, evitando al contempo l'impiego esteso o pervasivo di materiali e tecniche di uso recente o non tipici del luogo.
  4. La dimensione massima ammissibile di ogni nuova unità abitativa è stabilita in 100 mq. di superficie utile (SU), senza riconversione/trasferimento di volumetrie esistenti, ed in 130 mq. di superficie utile negli altri casi. La dimensione minima ammissibile di ogni nuova unità abitativa è stabilita in 70 mq. di superficie utile. La dimensione massima ammissibile di superficie accessoria (SA) per ogni unità abitativa, esclusi eventuali locali totalmente interrati, è stabilita in 60 mq. Le autorimesse non potranno superare la superficie di 40 mq. per ogni nuova unità abitativa; è vietata la realizzazione di autorimesse interrate fatto salvo il caso in cui sia possibile realizzarle nei terrapieni formati da dislivelli del terreno esistenti, senza alcuna alterazione della morfologia dei luoghi, e ciò non comporti dunque la realizzazione di rampe.
  5. L'altezza della nuova costruzione non potrà superare due piani fuori terra, con altezze utili (HU) non superiori a 2,90 ml., che dovrà essere ridotta ad un piano nel caso in cui l'eventuale piano seminterrato misuri fuori terra oltre 1,20 ml.
  6. I locali disposti ad un eventuale livello totalmente interrato dovranno essere compresi entro la proiezione della Superficie Coperta del fabbricato, con accesso interno o tramite scala esterna; l'accesso diretto al piano interrato o seminterrato è consentito solo nel caso in cui ciò non comporti la realizzazione di rampe.
  7. Il sistema di illuminazione esterna e la sistemazione delle aree pertinenziali dei nuovi edifici deve essere previsto nella redazione delle norme del Programma Aziendale ed ha valore prescrittivo.

#### **Art. 67 Annessi agricoli tramite P.A.P.M.A.A.**

1. I nuovi annessi agricoli per conduzione agricola professionale, da realizzare tramite Programma Aziendale, dovranno avere caratteristiche di semplicità ed essere concepiti differenziandoli per il loro uso ed in relazione alla loro durata e dotandoli di una adeguata flessibilità; per magazzini, rimesse e simili si dovranno utilizzare preferibilmente materiali leggeri (legno) per il tamponamento dell'edificio e adeguate tecniche e materiali per la struttura portante, con particolare attenzione per l'efficacia del loro ciclo produttivo; le soluzioni proposte dovranno comunque essere sempre orientate a limitarne gli impatti sul paesaggio circostante e prevedere impianti vegetazionali di mitigazione paesaggistica.
2. Le sistemazioni esterne devono prevedere essenze arboree idonee, finalizzate ad integrare dal punto di vista paesaggistico le nuove strutture con il contesto agricolo esistente. La progettazione delle sistemazioni esterne dovrà prevedere un'attenta scelta e distribuzione delle specie vegetali da utilizzare finalizzata ad integrare dal punto di vista paesaggistico le nuove strutture con il contesto agricolo esistente.
3. Eventuali piazzali di carico e scarico devono essere limitati al massimo e realizzati impiegando materiali coerenti al contesto, adeguati al recupero delle acque meteoriche ai fini di destinare l'acqua a scopo irriguo dell'azienda ed essere dimensionati sulla base delle esigenze aziendali in riferimento ai flussi di transito dei mezzi.
4. In particolare nella progettazione delle cantine devono essere evitate soluzioni monumentali e fuori scala dei fronti, valutando, sui crinali e nelle aree ad elevata intervisibilità, la compatibilità con la morfologia dei luoghi.
5. Non è consentita la realizzazione di nuovi annessi agricoli nelle aree tartufogene.

**Art. 68 Annessi non collegabili alle superfici fondiarie minime che non necessitano di P.A.P.M.A.A.**

- La costruzione di nuovi annessi agricoli è consentita in assenza di Programma Aziendale e quindi non è soggetta al rispetto delle superfici fondiarie minime nel caso di imprenditori agricoli la cui impresa risulta in attività ed iscritta alla CCIAA e che esercitano in via prevalente, da almeno un anno, una delle seguenti attività:
  - trasformazione, lavorazione e vendita diretta dei prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo, del bosco o dall'allevamento;
  - allevamenti di specie zootecniche minori;
  - allevamenti intensivi (di piccola scala).
- La realizzazione degli annessi di cui al comma 1 è consentita a condizione che:
  - le aziende agricole non abbiano distolto dall'uso agricolo fabbricati di alcun tipo (anche se condonati o sanati ai sensi delle vigenti norme) e i terreni non provengano da frazionamenti di aziende dotate di edifici agricoli avvenuti nei 10 anni precedenti alla richiesta, salvo trasferimenti autorizzati con Programma Aziendale;
  - per gli annessi di cui ai commi 3, 5 e 6 i terreni aziendali di riferimento siano costituiti da un unico corpo o comunque da non più di due corpi aziendali in stretto rapporto funzionale collegati tra loro da viabilità secondaria, vicinale o interpoderale; in questo caso l'annesso sarà di preferenza realizzato nell'appezzamento di maggiori dimensioni; viene considerato appezzamento unico anche il lotto attraversato da viabilità pubblica o di uso pubblico; per i manufatti di cui al comma 4 non è necessario che i terreni di riferimento siano costituiti da un unico corpo.

La realizzazione di tali annessi è comunque esclusa negli ambiti di pertinenza dei centri e nuclei storici e nelle aree tartufigene.
- Per le aziende agricole specializzate in **orticoltura e/o coltivazione di piante officinali**, qualora dimostrino la disponibilità della risorsa idrica per irrigazione e mantengano in coltura almeno 4.000 mq. di orto specializzato ed a condizione che esse stesse svolgano la vendita diretta o la trasformazione dei prodotti coltivati, è ammessa la realizzazione di un annesso in materiali leggeri con funzione di rimessaggio e magazzino per una Superficie Coperta massima di 50 mq. ed un annesso in materiali leggeri o muratura di Superficie Coperta massima di 25 mq. da adibire a cella frigo, locale trasformazione, vendita diretta.
- Per le **aziende silvicole**, qualora trasformino il legname tagliato e siano dotate di una superficie superiore a 15 ettari è ammessa la realizzazione di un annesso in materiali leggeri a uso rimessa/laboratorio di Superficie Coperta massima di 60 mq.
- Per le aziende specializzate in **apicoltura**, qualora siano dotate di almeno 5.000 mq. di Superficie Agricola Utilizzabile, al netto delle tare e delle aree naturali e non coltivabili, e con un allevamento di minimo 25 arnie, è ammessa la realizzazione di un annesso in materiali leggeri per una Superficie Coperta massima di 25 mq. come rimessa e magazzino e di un annesso per la lavorazione del miele, compreso il deposito ed il locale smielatura, di dimensione fissa di 15 mq. Per aziende con più di 25 arnie l'annesso in materiali leggeri può essere ampliato di 0,8 mq. per arnia, fino a raggiungere un massimo di 40 mq.
- Per le aziende agricole specializzate in **allevamenti intensivi di piccola scala delle specie sottoindicate** e per la **cunicoltura** dotate di almeno 1 ettaro di Superficie Agricola Utilizzata, al netto delle tare, dei resedi di progetto e delle aree naturali o non coltivabili, è ammessa la realizzazione di annessi dimensionati tenendo conto dei seguenti parametri:

Tipo di allevamento	Superficie Coperta disponibile per capo adulto equivalente	Numero massimo capi adulti equivalenti per ettaro di SAU/anno	Numero massimo capi adulti equivalenti per allevamento	Superficie Coperta dimensione massima della stalla	Superficie Coperta dimensione massima spazi accessori per allevamento
Ovicaprini Pecore o capre e allievi	2 mq.	13	40	80 mq.	25 mq. Stanza del latte, magazzino

Arieti o montoni	3 mq.	...	2		
Conigli Riproduttrici	0,7 mq.	20	50	80 mq.	25 mq. Magazzino
Conigli Ingrasso	0,2 mq.	80	220		
Avicoli Galline ovaiole	0,2 mq.	200	400	80 mq.	25 mq. Magazzino e lavorazione
Polli da ingrasso	0,15 mq.	250	500		

7. Gli annessi devono rispettare le seguenti altezze massime (Hmax):
  - 2,40 ml. per le strutture di rimessa e allevamento
  - 3 ml. per le strutture di trasformazione e vendita.
8. Nella realizzazione degli annessi si dovranno privilegiare materiali leggeri anche ispirandosi alle soluzioni progettuali proposte dal manuale ARSIA “Costruire in legno – progetti tipo di fabbricati e annessi agricoli”, oppure recuperando materiali e soluzioni costruttive tradizionali locali.
9. Nel calcolo delle superfici realizzabili devono essere considerati tutti i capi allevati o le coltivazioni effettuate dall’azienda alla data della richiesta; in particolare per gli allevamenti di animali è necessario tenere conto degli animali in accrescimento da quantificare, tramite appropriati coefficienti di conversione, in unità o frazioni di unità di capo adulto, sia per quanto concerne il dimensionamento, sia nella verifica del numero massimo di capi allevabili.
10. Per il conseguimento del titolo abilitativo alla realizzazione degli annessi sarà necessaria la sottoscrizione di un atto unilaterale d’obbligo ventennale che comprenda i seguenti impegni da parte dell’azienda:
  - a) coltivazione della superficie Agricola Utilizzata e allevamento dei capi che hanno dato diritto alla costruzione dell’annesso;
  - b) non alienare separatamente il fondo e l’annesso da realizzare;
  - c) mantenere le pertinenze agricole del fondo avendo cura di compiere le operazioni di pulitura e di sfalcio degli argini dei fossati o dei rii di scolo eventualmente presenti sul fondo o ai confini dello stesso;
  - d) rendere autonoma la eventuale fornitura di acqua necessaria per l’irrigazione non attingendo all’acquedotto pubblico.
11. Il progetto degli annessi dovrà essere accompagnato da adeguata documentazione redatta da tecnico abilitato in materie agricole e forestali che verifichi la sussistenza delle condizioni preliminari indicate ai commi precedenti. In particolare la relazione tecnica specificherà i dati su cui è basato il dimensionamento proposto, le infrastrutture, il rispetto delle distanze dalle case e dai centri abitati nel caso degli allevamenti, di disponibilità della risorsa idrica, le modalità di smaltimento dei reflui ecc. Dovrà altresì evidenziare il rispetto delle norme sul benessere animale e sulla tutela delle risorse ambientali dall’inquinamento, precisando la tipologia, il dimensionamento e la localizzazione delle strutture accessorie necessarie (abbeveratoi, mangiatoie, recinzioni, concimai, sistemi di raccolta e smaltimento degli effluenti dove necessari, ecc.). Tale relazione dovrà contenere il calcolo di unità di capo adulto presenti nell’allevamento applicando appropriate tabelle di conversione per i giovani allievi.

#### **Art. 69 Ulteriori manufatti aziendali ad uso agricolo che non necessitano di P.A.P.M.A.A.**

1. Alle aziende agricole è consentita la realizzazione di manufatti, non soggetti alla presentazione di programma aziendale, che non possono mutare la destinazione d’uso agricola e che non entrano nel computo del patrimonio edilizio esistente dell’azienda.
- Tali manufatti, strettamente necessari alla conduzione dei fondi (compresi il deposito di prodotti, il rimessaggio delle attrezzature e il ricovero di animali), sono distinti in base alla durata e alla necessità di trasformazioni permanenti come segue:
- a) manufatti aziendali temporanei realizzati per un periodo non superiore a due anni (art. 70 c. 1 L.R. 65/2015) semplicemente ancorati al suolo e senza opere murarie;
  - b) manufatti aziendali temporanei con le caratteristiche di cui al punto a) realizzati per un periodo superiore a due anni (art. 70 c. 3 lettera a) L.R. 65/2015);

- c) manufatti aziendali non temporanei, che necessitano trasformazioni permanenti al suolo (art. 70 c. 3 lettera b) L.R. 65/2015).

L'installazione dei manufatti non è consentita nelle aree tartufigene.

2. **I manufatti aziendali temporanei realizzati per un periodo non superiore a due anni** (art. 70 c. 1 L.R. 65/2015) sono semplicemente ancorati al suolo e senza opere murarie e hanno spiccate caratteristiche di temporaneità. Alla comunicazione indirizzata al Comune oltre alla documentazione prescritta dalla normativa vigente è allegata una relazione redatta da tecnico abilitato nelle materie agricole che giustifichi le dimensioni del manufatto, le effettive esigenze temporanee dell'azienda e le soluzioni alternative allo scadere dei due anni.
3. **I manufatti aziendali temporanei come al punto a) realizzati per un periodo superiore a due anni** (art. 70 c. 3 lettera a) L.R. 65/2015) hanno le medesime caratteristiche di quelli descritti al comma precedente ma possono essere mantenuti per la durata dell'attività e delle esigenze aziendali. Negli atti del procedimento abilitativo inviati al Comune oltre alla documentazione prescritta dalla normativa vigente è allegata una relazione redatta da tecnico abilitato nelle materie agricole che giustifichi le dimensioni del manufatto e una analisi paesaggistica che giustifichi la scelta localizzativa.
4. **I manufatti aziendali non temporanei, che necessitano trasformazioni permanenti al suolo** (art. 70 c. 3 lettera b) L.R. 65/2015), possono essere mantenuti per tutta a durata dell'attività e delle esigenze dell'azienda agricola.

Ai fini della tutela paesaggistica valgono le seguenti disposizioni:

- i manufatti per il rimessaggio dovranno essere concepiti per un'adeguata reversibilità, con particolare attenzione per l'efficacia del ciclo produttivo, così da facilitare lo smontaggio, il recupero e il riciclaggio delle diverse parti, privilegiando l'impiego del legno – ove compatibile con la funzionalità del manufatto - ed ispirandosi al manuale ARSIA "*Costruire in legno – progetti tipo di fabbricati e annessi agricoli*";
- non è consentita la realizzazione di strutture a tunnel;
- la realizzazione di serre fisse è ammessa limitatamente agli ambiti di fondovalle (R4).

Negli atti del procedimento abilitativo inviati al Comune oltre alla documentazione prescritta dalla normativa vigente è allegata una relazione redatta da tecnico abilitato nelle materie agricole che giustifichi le dimensioni del manufatto, una analisi paesaggistica che giustifichi la scelta localizzativa e l'introduzione di interventi di miglioramento e mitigazione ambientale.

5. È consentita la realizzazione di un solo manufatto per ogni azienda agricola a condizione che non esistano già costruzioni stabili utilizzabili allo stesso scopo e a condizione che le eventuali consistenze non legittime o incongrue esistenti vengano rimosse. L'eventuale articolazione in più manufatti deve rispondere a specifiche esigenze funzionali e di inserimento nel contesto da esplicitare nella relazione tecnica. Ove esista un altro manufatto compatibile con le prescrizioni delle presenti norme è consentito il suo ampliamento fino alla superficie massima prevista dal presente P.O.
6. Nella realizzazione dei manufatti dovranno essere impiegati materiali e finiture coerenti con il carattere temporaneo degli stessi, preferibilmente in legno. Eventuali scelte di tipologie e/o materiali diversi dovranno essere opportunamente motivate e dettate da esclusive esigenze legate alla specificità delle attività produttive agricole.

## **Art. 70 Manufatti per l'attività agricola amatoriale**

1. L'installazione di manufatti destinati all'agricoltura amatoriale, esercitata da soggetti diversi dagli imprenditori agricoli, è consentita ai proprietari o detentori di fondi agricoli esclusivamente sui fondi sprovvisti di annessi agricoli o che ne siano provvisti in misura minore rispetto alla quantità sotto indicata; ove esista un altro annesso o manufatto compatibile con le prescrizioni delle presenti Norme è consentito il suo ampliamento sino alle dimensioni massime ammesse; ove esso risulti incongruo con il contesto (baracche e simili), la realizzazione del nuovo manufatto è subordinata alla rimozione dei manufatti incongrui.

L'intervento non dovrà modificare la morfologia dei luoghi né comportare la realizzazione di nuova viabilità, se non per modesti tratti di raccordo.

Dovranno essere privilegiati luoghi di basso impatto visivo, in particolare poco esposti rispetto alle strade di interesse panoramico, e nelle aree collinari si dovranno collocare in modo tale che le coperture non superino le linee di crinale o le vette dei poggii; dovranno inoltre essere salvaguardati l'intorno e l'area di pertinenza visiva di

edifici o nuclei di particolare pregio storico e/o architettonico. Gli interventi dovranno garantire la tutela delle sistemazioni agrarie tradizionali.

I manufatti per l'agricoltura amatoriale non sono consentiti negli ambiti R3.6, R3.7, R3.8 e R4.3. Sono comunque esclusi negli ambiti di pertinenza dei centri e nuclei storici, nelle aree tartufigene e nei geotopi.

2. La Superficie Coperta di manufatto realizzabile è definita con riferimento al tipo di coltivazione amatoriale secondo i seguenti parametri:

Uso del suolo	Superficie Agricola minima condotta per un annesso di 10 mq.	Incremento di Superficie Coperta/superficie terreno	Superficie Coperta massima
Orti irrigui	1.000 mq.	1 mq. SC/100 mq. superficie	20 mq.
Oliveti specializzati	3.000 mq.	1 mq./ 300 mq. superficie	20 mq.
Castagneto da frutto, arboricoltura e tartufaie coltivate	15.000 mq. (1,5 ettari)	1 mq./ 1.500 mq. superficie castagneto	20 mq.
Boschi, pascoli, pascoli arborati e cespugliati	30.000 mq. (3 ettari)	1 mq./ 3.000 mq. superficie	20 mq.

Per fondi agricoli con diverso ordinamento colturale la superficie agricola condotta minima si intende raggiunta quando risulti maggiore o uguale a 1 la somma dei quozienti ottenuti dividendo la Superficie Agricola per ogni qualità colturale e la superficie minima indicata.

Per ogni fondo è ammesso un solo manufatto.

3. I manufatti dovranno avere i seguenti requisiti e caratteristiche:

- unico corpo di fabbrica, ad un solo livello, di forma semplice e regolare, con copertura a capanna e linea di colmo posta parallelamente al lato più lungo della costruzione;
- altezza (Hmax) non superiore a 2,20 ml.;
- struttura e tamponamenti realizzati in legno o con altri materiali leggeri, ad esclusione dei materiali di recupero di cattiva qualità e/o incongrui come ad esempio le lamiere;
- assenza di opere di fondazione, escluse solo quelle di ancoraggio, appoggiate su piano stabile;
- assenza di dotazioni che ne consentano l'utilizzo abitativo, anorché saltuario e temporaneo.

È vietata la formazione di piazzali e di recinzioni murarie, mentre sono consentite le recinzioni realizzate nelle modalità definite al successivo art. 72.

## **Art. 71 Manufatti per il ricovero di animali domestici e per esigenze venatorie, manufatti di supporto alla rete escursionistica**

1. **Manufatti per il ricovero di animali domestici:** l'installazione è consentita ai soggetti diversi dagli imprenditori agricoli, proprietari o detentori di fondi agricoli, esclusivamente sui fondi sprovvisti di annessi agricoli o che ne siano provvisti in misura minore rispetto alla quantità sotto indicata, nel rispetto di apposito regolamento comunale da redigere sulla base delle presenti Norme.

L'intervento non dovrà modificare la morfologia dei luoghi né comportare la realizzazione di nuova viabilità, se non per modesti tratti di raccordo.

Dovranno essere privilegiati luoghi di basso impatto visivo, in particolare poco esposti rispetto alle strade di interesse panoramico, e nelle aree collinari si dovranno collocare in modo tale che le coperture non superino le linee di crinale o le vette dei poggii; dovranno inoltre essere salvaguardati l'intorno e l'area di pertinenza visiva di edifici o nuclei di particolare pregio storico e/o architettonico. Gli interventi dovranno inoltre garantire la tutela delle sistemazioni agrarie tradizionali.

I manufatti per il ricovero di animali domestici sono comunque esclusi negli ambiti di pertinenza dei centri e nuclei storici, nelle aree tartufigene, nei biotopi e nei geotopi.

La Superficie Coperta di manufatto realizzabile è definita con riferimento al tipo di allevamento amatoriale secondo i seguenti parametri:

Tipo di allevamento	n. massimo capi	Superficie Agricola minima	Superficie Coperta massima
Api	15 arnie	0,15 ettari	10 mq.
Avicoli	12	0,15 ettari	10 mq.
Conigli	4 riproduttori	0,15 ettari	10 mq.
Ovini/caprini	fino a 10 capi adulti	0,1 ettaro/capo adulto	20 mq. (2 mq./capo adulto)
Suini	2 capi adulti	0,5 ettari	10 mq.
Equini	fino a 4 capi adulti	1 ettaro/capo adulto	60 mq. (10 mq. per il box + 5 mq. per rimessa e fienile/capo adulto)

Per ogni fondo è ammesso un solo manufatto.

Ove esista un altro annesso o manufatto compatibile con le prescrizioni delle presenti Norme è consentito il suo ampliamento sino alle dimensioni massime ammesse; ove esso risulti incongruo con il contesto (baracche e simili), la realizzazione del nuovo manufatto è subordinata alla rimozione dei manufatti incongrui.

I manufatti dovranno avere i seguenti requisiti e caratteristiche:

- unico corpo di fabbrica, ad un solo livello, di forma semplice e regolare, con copertura a capanna e linea di colmo posta parallelamente al lato più lungo della costruzione;
- altezza (Hmax) non superiore a  
3 ml. per i box cavalli,  
2,20 ml. per manufatti di Superficie Coperta non superiore a 10 mq.,  
3 ml. per gli altri manufatti;
- struttura e tamponamenti realizzati in legno o con altri materiali leggeri, ad esclusione dei materiali di recupero di cattiva qualità e/o incongrui come ad esempio le lamiere;
- assenza di opere di fondazione, escluse solo quelle di ancoraggio, appoggiate su piano stabile;
- assenza di dotazioni che ne consentano l'utilizzo abitativo, ancorché saltuario e temporaneo;
- rispetto delle distanze dai fabbricati e da luoghi pubblici eventualmente regolamentate dall'Amministrazione.

Non sono consentiti gli allacciamenti alla fognatura pubblica; i reflui provenienti dalla detenzione di animali dovranno comunque essere smaltiti seconde le norme vigenti.

La disponibilità di acqua deve essere garantita per la gestione e l'igiene dell'allevamento.

È vietata la formazione di piazzali e di recinzioni murarie, mentre sono consentite le recinzioni realizzate nelle modalità definite al successivo art. 72.

2. **Appostamenti fissi per l'attività venatoria:** l'installazione di manufatti nei siti in cui sono autorizzati gli appostamenti fissi per l'esercizio dell'attività venatoria è consentita, nel rispetto della L.R. 3/1994 e s.m.i. e del relativo Regolamento di attuazione ed in conformità a quanto previsto al comma 1 punto f) dell'art. 136 della L.R. 65/2014, in tutto il territorio comunale ad eccezione degli ambiti di pertinenza dei centri e nuclei storici e delle aree tartufigene. Tali manufatti, soggetti ad autorizzazione da parte della competente struttura regionale, sono consentiti a condizione che:

- non comportino alcuna alterazione permanente dello stato dei luoghi o la trasformazione del bosco e non richiedano la realizzazione di nuove infrastrutture;
- siano realizzati con materiali leggeri (in legno, con strutture tubolari o con altri materiali tradizionali tipici della zona);
- non comportino volumetrie;
- siano facilmente ed immediatamente rimovibili alla scadenza dell'autorizzazione;
- siano ancorati al suolo senza opere di fondazione;
- non abbiano dotazioni che ne consentano l'utilizzo abitativo, ancorché saltuario o temporaneo;
- non abbiano superficie superiore a 5 mq.

Nel caso in cui tali manufatti siano dotati di copertura, comunque leggera, che li rendano equiparabili a tettoie con parate laterali, questi non potranno avere un'altezza massima (Hmax) superiore a ml. 2,20; tale limite di altezza non si applica ai manufatti a traliccio in tubolare o pali di legno (altane di caccia).

3. **Strutture di ricovero dei cani per le attività venatorie:** in tutto il territorio comunale ad eccezione degli ambiti di pertinenza dei centri e nuclei storici, delle aree tartufogene, dei biotopi e dei geotopi è consentita la costruzione di annessi adibiti a ricovero per cani da caccia esclusivamente ad associazioni di cacciatori aventi la sede nel Comune di Greve in Chianti e purché l'intervento non modifichi la morfologia dei luoghi e non comporti la realizzazione di nuova viabilità, se non per modesti tratti di raccordo.

Per tali manufatti valgono le seguenti disposizioni:

- dimensione minima del fondo di 2.000 mq.;
- spazio vitale minimo di 10 mq./cane adulto, di cui almeno 2 mq. coperti e con la restante parte dotata di sistemi per l'ombreggiamento estivo (tettoie o parate);
- superficie aggiuntiva massima di 20 mq. di SE adibita per medicheria, toelettatura, deposito prodotti sanitari, preparazione pasti e deposito derrate;
- adeguati spazi recintati per la sgambatura e l'addestramento dei cani, di misura non inferiore a 1.000 mq. e non superiore a 2.000 mq.;
- capacità atta contenere un numero di cani non inferiore a 10 e non superiore a 40 unità;
- recinzioni con altezza massima di 2 ml. realizzate con pali di castagno in rete metallica e schermature con siepi di arbusti e filari di specie vegetali locali ad alto fusto, differenziate e a sesto irregolare (siepe pluristratificata); non è ammessa la realizzazione di recinzioni in rete per superfici superiori a 5.000 mq.

I box dovranno essere costruiti con strutture leggere e rimovibili in legno e con altezza massima (Hmax) 2,20 m. e pavimentati con materiali atti a soddisfare le esigenze igieniche ed essere facilmente disinfeccabile; la pavimentazione, semplicemente appoggiata, dovrà consentire il deflusso delle acque di lavaggio ed essere munita di griglie di scarico; i reflui dovranno essere raccolti in appositi pozzetti ed incanalati per il successivo trattamento nel rispetto delle normative vigenti in materia.

Eventuali locali da adibire gli usi di medicheria, toelettatura, deposito prodotti sanitari, preparazione pasti e deposito derrate dovranno avere le stesse caratteristiche e potranno avere separazioni interne per delimitare spazi ad uso diverso; le eventuali finestre dovranno avere una superficie di massimo 1/10 della SE consentita, con davanzali posti ad un'altezza non inferiore a ml. 1,50 dal livello interno.

Le distanze minime da osservare sono pari a:

- 150 ml. da abitazioni e case sparse
- 250 ml. da centri abitati e strutture turistico ricettive esistenti
- 50 ml. da eventuali abitazioni a servizio dello stesso annesso di ricovero per cani (previa verifica di compatibilità igienico sanitaria).

L'associazione proponente tramite Atto d'obbligo dovrà impegnarsi a:

- mantenere l'annesso per un tempo limitato all'attività e provvedere alla rimozione al cessare dell'attività di ricovero;
- rendere autonoma la fornitura di acqua necessaria per la pulizia e per l'allevamento;
- presentare idonea polizza fideiussoria a garanzia delle opere di demolizione e rimessa in pristino dello stato dei luoghi antecedente alla realizzazione.

4. **Altre strutture di supporto all'attività venatoria:** la realizzazione di manufatti a supporto dello svolgimento dell'attività venatoria, all'interno delle aree vocate, è consentita alle squadre di caccia al cinghiale operanti nel Comune di Greve in Chianti ed iscritte nel registro della ATC competente per il territorio, purché l'intervento non modifichi la morfologia dei luoghi e non comporti la realizzazione di nuova viabilità, se non per modesti tratti di raccordo.

Le strutture dovranno ricadere obbligatoriamente all'interno dell'areale di competenza della squadra, con esclusione degli ambiti di pertinenza dei centri e nuclei storici, delle aree tartufogene, dei biotopi e dei geotopi, e non potranno interessare ambiti esterni alle "aree vocate alla caccia al cinghiale".

Per ogni squadra è consentito un solo manufatto, realizzato in legno e di Superficie Coperta non superiore a 100 mq., da localizzare all'interno del territorio di caccia della squadra stessa; non è ammessa la realizzazione di più manufatti anche se di superficie inferiore.

Le distanze minime da osservare sono pari a:

- 150 ml. da abitazioni e case sparse

- 300 ml. da centri abitati e strutture turistico ricettive esistenti, edifici di culto e di fruizione collettiva.

I manufatti non potranno essere alienati separatamente dal fondo su cui insistono e dovranno essere rimossi al cessare dell'iscrizione della squadra nel registro delle squadre di caccia al cinghiale istituito presso l'ATC.

5. **Manufatti per l'escursionismo:** lungo la rete escursionistica pubblica e limitatamente agli ambiti R1.1, R1.2, R3.3 e R3.5 è consentita la realizzazione di manufatti per la sosta temporanea, privi di qualsiasi dotazione che ne consenta l'uso abitativo, di Superficie Coperta massima pari a 6 mq., aperti su tre lati e posti a distanza minima di 6 km. l'uno dall'altro.

L'installazione dei manufatti è soggetta a stipula di apposita convenzione, qualora siano realizzati da soggetti diversi dall'Amministrazione Comunale, e dovrà rispettare lo schema tipologico e le caratteristiche definite dal Regolamento Edilizio o da apposito Regolamento.

## **Art. 72 Recinzioni dei fondi agricoli**

1. Nel territorio rurale sono consentite le recinzioni dei fondi esclusivamente qualora se ne dimostri l'indispensabilità per motivi riconducibili all'attività agricola, quali la protezione delle colture e della fauna allevata dalla fauna selvatica.
2. Per la protezione delle produzioni e per la delimitazione di aree per l'addestramento dei cani sono esclusivamente ammesse recinzioni con rete metallica di altezza non superiore a 2 ml., anche interrata, ma sempre senza opere murarie sostenuta da pali preferibilmente in legno, semplicemente infissi al suolo; un'altezza massima di 2,50 ml. potrà essere ammessa nel caso di terreno in forte pendio quando le aree da proteggere si trovino a valle della recinzione.  
Per la protezione di ovini-caprini l'altezza massima è ridotta a 1,50 ml. e per i suini a 0,70 ml.  
I recinti per cavalli possono essere realizzati esclusivamente con reticolati in pali di legno.  
Sono altresì sempre consentite le recinzioni antipredatori a difesa della zootecnia.  
Le recinzioni dovranno inoltre consentire il passaggio della piccola fauna.
3. Per il loro migliore inserimento paesaggistico, le recinzioni di qualsiasi tipo devono rispettare la topografia esistente e porsi quanto più possibile lungo segni di discontinuità presenti, sia culturali e vegetazionali, che morfologici (limiti di colture, strade, sistemazioni del terreno, fossi, balze, ciglionamenti). Esse non possono in alcun modo interrompere tratti di strade pubbliche o di uso pubblico né impedire o ostacolare l'accesso ai tracciati della viabilità storica e devono altresì prevedere comunque varchi di accesso e passaggi gestiti (cancelletti, serrature, sbarre, ecc.), in corrispondenza delle strade poderali.
4. Per ogni tipo di recinzione, quando consentite dalle presenti Norme, dovranno essere comunque previste aperture adeguate e sufficienti all'accesso di mezzi di emergenza per interventi urgenti in caso di incendio o grave calamità naturale. Dovrà altresì essere comunque garantito l'uso pubblico della viabilità minore per escursionismo e altre forme di fruizione del territorio.
5. Il progetto di realizzazione di opere di recinzione – ad eccezione di quelle qualificabili prive di rilevanza edilizia – dovrà essere accompagnato da una documentazione grafica e fotografica adeguata, tale da offrire una sufficiente informazione, oltre che della tipologia di recinzione, di tutte le barriere, cancelli, pavimentazioni ecc., in modo tale da potere valutare la loro compatibilità con l'intorno e la coerenza complessiva del progetto.

## **Capo IV Edifici esistenti e relative pertinenze**

### **Art. 73 Interventi sugli edifici esistenti**

1. Sulla base della schedatura effettuata anche in adeguamento alle disposizioni dell'art. 4 della L.R. 3/2017, il Piano Operativo, valutando le specifiche caratteristiche e lo stato di conservazione, classifica gli edifici ed i complessi edilizi esistenti nel territorio rurale ed individua le destinazioni d'uso compatibili. Ogni intervento sul patrimonio edilizio esistente, quale che sia la destinazione d'uso in atto o prevista, ad eccezione di quanto specificato al successivo comma 2 per le aziende agricole, deve sempre osservare i limiti stabiliti dalla classe indicata dalle Tavole di P.O., cioè:
  - per gli edifici che, per conservazione di elementi decorativi o costruttivi di elevato pregio, per caratteristiche tipologiche, per epoca di costruzione, per grado di integrazione con il paesaggio sono considerati di riconosciuto valore o comunque di valore storico architettonico, le classi c1a e c1b;

- per gli edifici di valore architettonico, comunque rappresentativi dell'insediamento tradizionale, considerati di valore storico testimoniale e pienamente integrati nel paesaggio, la classe c2a;
- per gli edifici di valore architettonico minore o con singoli elementi architettonici di interesse, comunque rappresentativi dell'insediamento tradizionale, la classe c2b.

Per tutti gli altri edifici, compresi quelli legittimi esistenti non cartografati, sono consentiti interventi fino alla classe c3a. Nel caso di demolizione e ricostruzione o sostituzione edilizia si applicano integralmente i criteri insediativi per i nuovi edifici e manufatti rurali riportati all'art. 65 delle presenti Norme.

2. Nel caso di edifici aziendali a destinazione d'uso agricola, sempreché non sia previsto il mutamento della destinazione d'uso agricola, sono consentiti gli interventi di cui all'art. 71 comma 2 della L.R. 65/2014 e s.m.i., con le seguenti limitazioni:
  - a. limitatamente alle classi c2a, c2b e c3a, gli ampliamenti *una tantum* fino ad un massimo di 100 mc. per ogni abitazione rurale e fino ad un massimo del 10% del volume totale esistente e comunque non oltre i 300 mc. per gli annessi agricoli; tali ampliamenti non sono cumulabili con quelli previsti dalla classe c3a;
  - b. limitatamente alle classi c2b e c3a, i trasferimenti di volumetrie che non eccedono per ogni singolo edificio aziendale il 20% del volume totale legittimamente esistente; i volumi trasferiti non si cumulano tra di loro e non si sommano con quelli risultanti dagli interventi di cui al precedente punto a.

#### **Art. 74 Disposizioni specifiche per il frazionamento degli edifici per finalità residenziali**

1. Nei frazionamenti per la destinazione d'uso residenziale si dovrà sempre considerare il grado di integrità materiale formale e la consistenza dell'edificio fatto oggetto dell'intervento.
2. Per gli edifici di pregio, ai quali il P.O. attribuisce le classi c1a, c1b oppure c2a, dovrà essere restituito un adeguato rilievo architettonico e una documentazione fotografica generale e di dettaglio, sulla base dei quali si dovrà redigere una relazione interpretativa dei caratteri storici, tipologici e architettonici dell'edificio o del complesso, con la finalità precipua di individuarne le fasi di crescita, le parti dotate di una propria individualità architettonica e funzionale, il grado di organicità esistente o meno tra le varie parti.
3. Nei frazionamenti residenziali è necessario:
  - c. che le unità immobiliari residenziali originate nel complesso edilizio (inteso come insieme di edifici, pertinenze e parti di uso comune, caratterizzato da autonomia funzionale obiettivamente riconoscibile), risultino con una SE media non inferiore a 80 mq.;
  - d. che per ciascuna unità immobiliare residenziale siano mantenuti adeguati locali ad uso di rimessa, cantina o deposito e come spazi accessori, per una superficie di almeno 8 mq.; tali locali devono essere obbligatoriamente collocati al piano terreno.

Nel caso in cui l'edificio oggetto dell'intervento appartenga al tipo ricorrente di casa colonica con stalle o altri annessi al piano terra e riconosciuto di pregio, ovvero quelli ai quali il P.O. attribuisce le classi c1a, c1b oppure c2a, gli interventi di frazionamento non devono comportare modifiche sostanziali del sistema dei collegamenti verticali.

4. Nel caso di realizzazione, all'interno dello stesso complesso rurale, di più unità funzionali, non è ammessa la formazione di aree di pertinenza fondiaria distinte, con separazioni fisiche di qualunque natura, ma dovrà essere individuata una pertinenza unitaria nel rispetto delle caratteristiche ambientali e paesaggistiche del contesto. Per il resede di pertinenza dovranno essere sempre osservate le prescrizioni di cui al successivo art. 76.

#### **Art. 75 Disposizioni per gli interventi riguardanti i caratteri degli edifici**

1. Per gli edifici di origine rurale esistenti dovranno essere mantenuti e/o ripristinati i caratteri rurali, non ammettendo elementi costruttivi, di arredo o decoro riconducibili a contesti urbani o comunque estranei, anche nelle strutture e negli spazi di pertinenza, così come indicato al successivo art. 76.
2. Negli interventi di recupero si dovranno eliminare le forme di degrado tipologico esistenti e gli eventuali manufatti incongrui e risanare le forme di alterazione e di inquinamento ambientale presenti. Inoltre devono essere conservati e recuperati gli elementi architettonici qualificanti, degli edifici e degli spazi aperti e il loro uso, le pavimentazioni, i materiali, i manufatti e le tecnologie più tipiche.

3. Negli interventi edilizi si dovrà comunque prevedere il riutilizzo dei materiali e delle tecniche costruttive tradizionali; non sono ammessi, in quanto considerati incongrui, i seguenti materiali ed elementi:
  - architravi o archi in cemento a vista nelle aperture;
  - parapetti in cemento armato a vista;
  - intonaci in malta di cemento;
  - persiane in alluminio anodizzato verniciato;
  - avvolgibili e rotolanti;
  - canne fumarie in cemento a vista o materiale analogo.
4. Un'unica scala esterna, se consentita dalla classe dell'edificio o in sostituzione di corpi scala esterni incongrui, potrà essere realizzata con soluzione architettonica tradizionale a rampa unica appoggiata al fronte dell'edificio, in muratura o secondo la modalità ricorrente per la tipologia e l'epoca di costruzione dell'edificio oggetto di intervento.
 

È comunque da escludere l'utilizzo di gradini rivestiti in marmo.

Per gli edifici nelle classi c1a, c1b e c2a non sono consentite costruzioni in aggetto, quali tettoie, balconi e simili mentre solo per quelli in classe c2a eventuali balconi propri dell'organismo edilizio possono essere ripristinati.
5. Per gli interventi sulle facciate degli edifici esistenti si deve provvedere ove possibile a riordinare i cavi della rete elettrica e telefonica presenti o previsti; gli sportelli dei contatori devono essere del colore della facciata; le condutture dell'acqua e del gas, di norma, non possono essere posizionate sulla facciata principale e comunque opportunamente occultate.

## **Art. 76 Interventi e sistemazioni pertinenziali degli edifici nel territorio rurale**

1. Le pertinenze degli edifici nel territorio rurale di cui al presente articolo individuano genericamente le aree circostanti i fabbricati (resede) e corrispondono agli spazi aperti che hanno relazione diretta con gli edifici e/o i complessi edificati; esse comprendono dunque le aie, i giardini, i complessi vegetazionali ornamentali, le ragnaie, gli orti domestici, i cortili, gli spazi di sosta e simili, che siano relativi alle attività agricole o meno.
 

Nel caso degli edifici e dei complessi di pregio architettonico e/o di valore storico-documentale esse sono individuate indicativamente nelle Tavole del P.O. in scala 1:10.000. Le perimetrazioni delle pertinenze, che nelle tavole del P.O. hanno valore indicativo, potranno essere preciseate attraverso adeguata documentazione all'atto di presentazione dei progetti.

Tali pertinenze non hanno alcun riferimento all'area di pertinenza così come definita al comma 3 dell'art. 83 della L.R. 65/2014 e s.m.i., disciplinata dall'art. 80.
2. Per gli interventi sugli spazi aperti eccedenti la manutenzione è richiesta la redazione di un progetto dettagliato relativo all'intera area di pertinenza, basato su di un rilievo topografico che riporti tutti gli elementi vegetali e artificiali che la costituiscono, con l'indicazione e la puntuale descrizione grafico-testuale di tutti gli interventi previsti.
3. Non è consentito intervenire sugli spazi aperti degli edifici esistenti attraverso l'eliminazione di costruzioni e manufatti tradizionali minori di valore storico-testimoniale, quali locali ricovero addossati o separati dagli edifici principali, stalletti in muratura, converse, forni, pozzi, ecc., anche non più in uso.
4. Negli interventi pertinenziali nel territorio rurale si dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:
  - dovranno essere conservati gli elementi di organizzazione degli spazi aperti quali viali alberati, viabilità ponderale, piantate residue, piante arboree e siepi; dovranno in particolare essere salvaguardati gli elementi originari di organizzazione degli spazi aperti quali giardini e parchi, aiuole, viali alberati, percorsi interni e di accesso, sia nel loro andamento che nel trattamento delle finiture, piante arboree, siepi, aie, muri di contenimento e di recinzione, serre, limonaie, grotte, fontane, opere di regimentazione delle acque e quant'altro concorre a definire il valore identitario;
  - sono ammessi interventi di riassetto e sistemazione generale dell'area di cui al comma 1, nel rispetto dei caratteri tipologici e formali e nel rispetto dell'assetto storico e paesistico-ambientale esistente; il disegno degli spazi aperti ed in particolare l'impianto del verde, dovranno corrispondere a criteri di massima

semplicità, in accordo con le regole tradizionali del paesaggio rurale; saranno pertanto da evitare disegni ispirati ai giardini di tipo ottocentesco e specie estranee al contesto rurale locale;

- dovrà essere evitata la trasformazione indistinta degli spazi aperti con caratteri architettonici e arredi propri dei contesti urbani o comunque estranei all'ambiente rurale;
- nelle pavimentazioni di nuova realizzazione dovranno essere impiegati materiali e modalità di posa in opera tradizionali, con l'esclusione di mattonelle in cemento, manti bituminosi, mattonelle di asfalto e altri elementi estranei e non consoni al contesto rurale; dovranno in ogni caso essere privilegiati percorsi, sia carrabili che pedonali, non pavimentati, limitando a quanto strettamente necessario agli accessi l'impermeabilizzazione degli spazi; è consentita, solo in prossimità degli edifici, la realizzazione di nuovi lastricati per marciapiedi, ove non esistenti, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e formali di testimonianze simili individuate nella stessa zona, per una profondità massima di 1,50 ml.; le aie lastricate devono essere mantenute in essere, prevedendo - ove necessario - il ripristino delle parti mancanti, attraverso la posa di identico materiale; sono da evitare sistemazioni mutuate da contesti estranei o urbani (prato all'inglese, lastre di porfido irregolari, elementi autobloccanti in cemento, ecc.);
- i cavi elettrici e telefonici e qualsiasi altro tipo di condutture dovranno essere interrati o in traccia nelle murature, evitando in particolare l'attraversamento con linee aeree di strade, cortili e giardini.

5. Nelle aree circostanti i fabbricati è inoltre consentita l'individuazione di posti auto, da localizzarsi nelle immediate vicinanze degli edifici di cui sono pertinenza e comunque posizionati sul terreno in modo da limitare al minimo i movimenti di terra e l'esposizione paesaggistica, garantendo il mantenimento della permeabilità del suolo. Potranno essere valutate localizzazioni esterne all'ambito di immediata prossimità agli edifici, purché lungo la viabilità esistente, quando siano dimostrate come soluzioni migliorative.

6. È ammessa la realizzazione di tettoie fotovoltaiche poste in maniera isolata nel resede di pertinenza, che non devono interessare le strutture dell'edificio principale, che devono osservare le seguenti prescrizioni:

- nel caso di edifici residenziali monofamiliari devono avere ingombro planimetrico a terra non superiore a 25 mq. per ogni unità immobiliare; nel caso di più unità immobiliari la realizzazione deve essere riferita all'intero complesso edilizio e subordinata alla presentazione di un progetto unitario, fino ad un massimo di complessivi 75 mq.;
- nel caso di edifici con destinazione d'uso turistico-ricettiva o agrituristiche è consentita la installazione di una tettoia per ogni camera o unità immobiliare/abitativa, con ingombro planimetrico a terra non superiore a 12,50 mq., fino ad un massimo di complessivi 75 mq.;
- l'altezza utile (HU) di tali manufatti non dovrà essere superiore a 2,70 ml.; è sempre ammessa la sporgenza massima di 0,20 ml. per lato in eccedenza rispetto alla superficie coperta massima consentita;
- la struttura deve essere costituita da montanti e travi in legno o metallo e non può essere tamponata.

Le aree del resede destinate a parcheggio, coperte con tettoie fotovoltaiche, potranno essere pavimentate esclusivamente con semplice terra battuta o manto di ghiaia pressata o con la tecnica della ghiaia lavata, se utilizzata anche per i percorsi carrabili.

7. Il sistema di illuminazione dovrà essere concepito in virtù del criterio del contenimento dell'inquinamento luminoso; sono da privilegiare pertanto soluzioni che prevedono la predisposizione di elementi illuminanti installati sulle pareti dei fabbricati esistenti, con luce schermata verso l'alto o elementi a stretto contatto con il terreno o in esso direttamente collocati e comunque sempre opportunamente schermati verso l'alto.

8. Fermo restando il divieto di realizzare recinzioni o partizioni all'interno di un resede in origine unitario, per le recinzioni si dovranno rispettare le seguenti disposizioni:

- potranno essere localizzate in corrispondenza di elementi di divisione esistenti quali limiti di colture, ciglioni, scarpate, filari di piante e comunque in posizione tale da non alterare il rapporto tra l'edificio e l'ambiente circostante;
- sono consentite recinzioni in rete metallica con altezza massima di 2,20 ml. e contestuale messa a dimora di siepi realizzate con specie locali e autoctone o naturalizzate oppure in legno con altezza massima di 1,50 ml.; sono consentite recinzioni in muratura solo se ad integrazione di quelle preesistenti;
- per gli ingressi è vietato l'impiego di cancellate e pilastri di sostegno eccedenti, per caratteristiche tecniche, dimensioni e tipo, il loro ruolo e la funzione da assolvere.

## **Art. 77 Locali pertinenziali interrati e seminterrati**

1. La realizzazione di nuovi locali interrati pertinenziali nel territorio rurale è subordinata al rispetto delle seguenti condizioni:
  - la realizzazione di cantine e locali totalmente interrati, non destinati alla presenza continuativa di persone e con altezza utile (HU) non superiore a 2,40 ml. – comunque non destinate ad autorimesse pertinenziali - è consentita entro la Superficie Coperta dell'edificio con accesso interno;
  - l'accesso esterno al piano interrato o seminterrato è consentito solo nel caso in cui ciò non comporti la modifica del profilo originario del suolo o la realizzazione di rampe, ovvero in presenza di terrapieni, salti di quota e dislivelli esistenti, comportanti solo minime alterazioni della morfologia dei luoghi.
2. Nel territorio rurale la realizzazione di locali interrati da adibire ad autorimesse è consentita solo nel caso in cui, a causa del dislivello dei vari punti della quota originaria dello stato dei luoghi, il percorso di accesso all'autorimesse non necessiti di movimenti di terra significativi, né tantomeno di rampe. In tale caso le superfici non potranno comunque eccedere le dotazioni minime di parcheggio, definite all'art. 29 delle presenti Norme e dovranno avere caratteristiche tali da essere escluse dal computo della SUL.

Per gli edifici in classe c1a sarà comunque necessario il parere della Soprintendenza, mentre per gli edifici in classe c1b l'autorimessa potrà essere realizzata solo all'esterno del resede storico riconosciuto.

3. Nel territorio rurale è ammessa esclusivamente la realizzazione di volumi tecnici interrati, delle dimensioni strettamente necessarie a contenere ed a consentire l'accesso delle apparecchiature e degli impianti tecnologici ed è altresì consentita la realizzazione di cisterne interrate per la raccolta di acque meteoriche. La realizzazione dei volumi tecnici non può comportare in nessun caso la realizzazione di rampe di accesso o l'alterazione della morfologia e del profilo dei terreni, fatto salvo il rispetto delle disposizioni vigenti in materia di sicurezza sui luoghi del lavoro.
4. Eventuali interventi volti a migliorare la fruibilità e la salubrità di locali interrati o seminterrati dovranno in ogni caso essere realizzati evitando sbancamenti di terreno tali da alterare la tipologia dell'edificio, la corografia dei luoghi e l'aumento dei piani visibili dell'edificio, pur in assenza di un innalzamento della quota assoluta.

## **Art. 78 Piscine pertinenziali, campi da tennis e simili**

1. Nel territorio rurale la progettazione delle piscine, dei campi da tennis e attrezzature sportive simili a carattere pertinenziale, ferme restando le esclusioni di cui alle presenti Norme, dovrà garantire l'inserimento adeguato nel paesaggio, con le minori alterazioni possibili dei caratteri dell'insediamento e del contesto rurale, rispettando l'orografia e la morfologia del terreno, il reticolo idrografico superficiale, i tracciati viari ed i sentieri storici ed i segni della tessitura agraria nonché le alberature d'alto fusto di pregio.

La valutazione della loro compatibilità dovrà essere resa possibile attraverso la presentazione di una documentazione grafica e fotografica adeguata, tesa ad illustrare l'inserimento dei manufatti nel contesto paesaggistico-territoriale; dovranno essere puntualmente descritte le trasformazioni previste e le azioni per favorire l'attenuazione della loro presenza nel paesaggio, oltre ad una precisa e dettagliata descrizione di tutti i materiali costruttivi e degli assetti vegetazionali esistenti e che si intendono realizzare (muri di contenimento, ciglionamenti, allineamenti, filari, alberature, siepi, ecc.).

2. Per le piscine valgono le seguenti disposizioni:
  - è consentita esclusivamente la realizzazione di piscine pertinenziali completamente interrate ed ove sia dimostrato un approvvigionamento sufficiente e continuo dell'acqua necessaria, senza carico per l'acquedotto pubblico;
  - non è ammessa la realizzazione di più di una piscina per ogni edificio isolato o complesso edilizio a carattere unitario, indipendentemente dalla pluralità degli usi ospitati nell'edificio o complesso edilizio o delle unità immobiliari in essi esistenti o derivanti da eventuale frazionamento; per complesso edilizio unitario si intendono complessi costituiti da due o più edifici contigui di origine coeva e caratteri omogenei, legati da relazioni funzionali riconoscibili e storizzate, o anche due o più edifici contigui anche differenti e non relazionati funzionalmente, ma con evidenti rapporti sotto il profilo insediativo (all'interno delle stesse aree di pertinenza); una seconda piscina è consentita solo nel caso di complessi edilizi a carattere unitario a destinazione residenziale con volume totale superiore a 3.000 mc.;

- nei nuclei rurali è consentita la realizzazione di una sola piscina a prescindere dal numero di edifici e complessi edilizi esistenti nell'intero nucleo, così come individuato dalle carte del PO.
- la piscina dovrà essere localizzata in chiaro rapporto con l'immobile di cui costituisce pertinenza e comunque a distanza non superiore a 50 ml., mentre solo nel caso in cui si dimostri il miglioramento del suo inserimento ambientale e paesaggistico, potrà essere ammessa una distanza maggiore ma comunque non superiore a 75 ml.;
- la vasca della piscina potrà avere dimensioni d'ingombro massime pari a 120 mq.;
- se a servizio di strutture turistico ricettive di tipo alberghiero, oltre 40 posti letto, è ammessa una superficie massima della vasca di 180 mq.; le strutture con destinazione d'uso turistico ricettiva alberghiera potranno altresì prevedere anche una piscina in aggiunta con superficie massima di 20 mq.;
- la forma della piscina dovrà essere in armonia con il contesto; la forma dell'invaso dovrà essere preferibilmente rettangolare, mentre altre forme sono consentite allo scopo esclusivo di meglio adeguarsi alle caratteristiche del sito per minimizzare i movimenti di terra;
- il rivestimento della vasca dovrà integrarsi con il contesto e scelto nelle tonalità neutre congrue all'ambiente, nei colori della sabbia o nelle tonalità del verde, dal grigio verde al verde bottiglia, escludendo comunque il colore azzurro;
- per le piscine a servizio delle residenze eventuali pavimentazioni perimetrali dovranno avere una larghezza massima di 1,20 ml. ed essere realizzate in lastre di pietra locale o in cotto o legno, mentre uno solo dei lati minori potrà essere pavimentato per una profondità massima di 2 ml.; nel caso di piscine a servizio di strutture agrituristiche o turistico-ricettive valgono comunque le disposizioni della L.R. n. 8 del 09/03/2006 e s.m.i. e relativi Regolamenti attuativi;
- il vano tecnico, se di nuova realizzazione, dovrà essere interamente interrato; è comunque esclusa la possibilità di realizzazione di accessi mediante percorsi in trincea;
- non è consentita la recinzione degli impianti fatto salvo il rispetto della normativa vigente nel caso di piscine a servizio di strutture agrituristiche o turistico-ricettive.

3. Per i campi da tennis e simili valgono le seguenti disposizioni:

- deve essere dimostrato un approvvigionamento sufficiente e continuo dell'acqua per le innaffiature ed altre necessità, senza carico per l'acquedotto pubblico;
- i campi da gioco devono essere realizzati preferibilmente in terra rossa o prato; nel caso di realizzazione in materiale sintetico saranno privilegiati sottofondi non permanenti e finiture di colore verde.

### **Art. 79 Usi compatibili degli edifici esistenti**

1. Per gli edifici esistenti nel territorio rurale del Comune di Greve in Chianti valgono le seguenti prescrizioni, fatte salve le limitazioni stabilite dalla normativa sovraordinata e fermo restando il rispetto degli obblighi sottoscritti:
  - a. per gli edifici a destinazione d'uso agricola, gli usi consentiti sono quelli di abitazioni, annessi e depositi di servizio per il diretto svolgimento di attività agricole ed agriturismo, nei limiti d'intervento disciplinati dal precedente art. 73;
  - b. per gli edifici a destinazione d'uso residenziale, oltre alle strutture turistiche extra alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione di cui alla L.R.n.61/2024 e s.m.i, sono ammesse anche le attività di servizio pubbliche e le attività direzionali e di servizio, quali quelle di strutture associative nei settori socio-sanitario e culturale e gli studi professionali; in ogni caso gli edifici ed i manufatti pertinenziali devono rimanere funzionalmente connessi all'edificio principale, salvo quando eventualmente specificato diversamente nelle Tavole di P.O.;
  - c. per le abitazioni rurali è sempre possibile il cambio di destinazione d'uso verso la residenza civile e sono inoltre ammesse le attività di servizio pubbliche, gli studi professionali, laboratori di artigianato di produzione di beni artistici ed artigianato tradizionale (antichi mestieri);
  - d. per gli edifici strumentali agricoli ed ex agricoli in classe c1a, c1b e c2a, per il particolare pregio o significatività dell'edificio, sono ammesse le destinazioni d'uso di cui al precedente punto c;

- e. per gli edifici strumentali agricoli ed ex agricoli in classe c2b oppure c3a è ammesso il mutamento di destinazione d'uso ad attività di servizio pubbliche, studi professionali, laboratori di artigianato di produzione di beni artistici ed artigianato tradizionale (antichi mestieri), oltre alle attività di servizi per l'agricoltura, per l'ambiente e manutenzioni ambientali, attività di trasformazione di prodotti agricoli, forestali e allevamento;
  - f. per i complessi storici di grandi dimensioni nel territorio rurale, al fine di mantenere l'unitarietà degli spazi e per i valori che rappresentano, sono consentite le destinazioni d'uso per attività turistico-ricettive e per attività direzionali e di servizio, quali le strutture di servizi di assistenza sociale e sanitaria, i centri per la cura e la riabilitazione, le case di riposo e le residenze protette e i centri per la formazione aziendale e i centri di informazione e formazione culturale e/o ambientale;
  - g. per gli edifici destinati ad attività specialistiche, artigianali e industriali e altre attività comunque non agricole presenti nel territorio rurale (quali ex opifici, capannoni, magazzini), sono ammesse, oltre alle destinazioni d'uso di cui al precedente punto e, attività compatibili con il contesto rurale, ovvero attività di servizi per l'agricoltura, per l'ambiente e manutenzioni ambientali, magazzini e depositi, attività di trasformazione di prodotti agricoli, forestali e allevamento; è possibile anche il riutilizzo a fini agricoli, ai sensi e nei modi di cui all'art. 75 della L.R. 65/2014.
2. Nel caso di interventi di recupero per attività turistico-ricettive sono compatibili anche:
- a. gli usi per le attività di somministrazione di alimenti e bevande, esclusivamente nei locali posti al piano terreno ed in ambiti facilmente accessibili da strade pubbliche;
  - b. gli usi per le attività sportive e ricreative, purché sia assicurata l'unitarietà gestionale e strutturale tra queste e le strutture ricettive.
  - c. Per gli alberghi esistenti, associare nella gestione, in aumento della propria capacità ricettiva e nei limiti del 40 per cento della medesima, unità immobiliari residenziali nella loro disponibilità, ubicate entro duecento metri, misurati nel più breve percorso pedonale possibile, dalla struttura medesima, purché sia garantita l'unitarietà della gestione, l'utilizzo dei servizi della struttura alberghiera e gli standard qualitativi e di sicurezza analoghi al livello di classificazione dell'albergo. Fermo restando la possibilità di mantenere i requisiti strutturali e igienico-sanitari previsti per le case di civile abitazione, l'utilizzo delle unità immobiliari per le attività di cui al presente comma è consentito previo mutamento, ai fini urbanistici, della destinazione d'uso da residenziale a turistico-ricettiva.

## **Art. 80 Condizioni al mutamento di destinazione d'uso agricola degli edifici esistenti**

1. Il mutamento di destinazione d'uso agricola degli edifici esistenti è consentito alle condizioni di cui alla Sezione IV della L.R. 65/2015 e s.m.i.
2. Le unità immobiliari residenziali originate nel complesso edilizio (insieme di edifici, pertinenze e parti di uso comune, caratterizzato da autonomia funzionale obiettivamente riconoscibile) devono risultare con una SE media non inferiore a 80 mq., comprese le superfici accessorie (SA) richieste.  
Non è comunque ammesso il mutamento di destinazione d'uso di edifici isolati con SE inferiore a 70 mq.
3. Fermo restando l'obbligo di garantire la conservazione dei manufatti di interesse storico-documentale, eventuali rustici minori, stalletti, porcilaie, pollai, forni, pozzi ecc. in muratura possono essere mantenuti nelle loro caratteristiche architettoniche e costruttive ma non possono essere riutilizzati se non come locali accessori, di servizio e di integrazione dell'abitazione o di altre destinazioni d'uso degli edifici principali.
4. Non è ammesso il mutamento della destinazione d'uso di fabbricati non assimilabili ad edifici (tettoie, semplici coperture a protezione di prodotti o macchinari, manufatti parzialmente chiusi, serre, strutture di ricovero per animali...), anche se condonati o in possesso di concessione in sanatoria, così come manufatti inconsistenti e/o realizzati con materiali impropri e fatiscenti, comunque autorizzati; tali manufatti potranno eventualmente essere utilizzati a supporto degli spazi di pertinenza mantenendo la stessa funzione, con interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria; i materiali impropri e fatiscenti dovranno in ogni caso essere rimossi e sostituiti con materiali analoghi di buona qualità, senza alcuna alterazione di superficie e/o altezza.
5. Nel caso di mutamento di destinazione d'uso a residenza non sono consentiti nuovi ulteriori volumi per la conduzione del fondo e per il ricovero di mezzi; tali spazi dovranno essere ricavati dai volumi esistenti.

Per ciascuna unità immobiliare deve pertanto essere dimostrata la disponibilità di adeguati locali ad uso di rimessa, cantina o deposito e spazi accessori, per una superficie di almeno 8 mq.; tali locali potranno essere costituiti da manufatti accessori esistenti nel resede di pertinenza o reperiti al piano terreno dell'edificio, con accesso diretto all'esterno. Tale dotazione non è richiesta nel caso dell'unità immobiliare esito di cambio d'uso di un edificio isolato con SE non inferiore a 70 mq.

6. Il cambiamento di destinazione d'uso è comunque attuabile solo nel caso in cui l'area di intervento sia dotata o venga contestualmente dotata delle infrastrutture (acquedotto, fognature, viabilità) e dei servizi necessari per il nuovo uso previsto; ogni progetto di intervento dovrà definire il complesso delle opere di urbanizzazione ed infrastrutturazione – comprensive delle modalità dell'approvvigionamento idrico, smaltimento delle acque e liquame, trattamento rifiuti domestici, viabilità, accessi, fonti energetiche, illuminazione esterna, allacciamenti, sistemazioni esterne e aree di parcheggio – che si intendono realizzare, con la specificazione degli ambiti di utilizzazione pubblica e privata. Eventuale nuova viabilità, da ammettersi esclusivamente nel caso di modesti tratti di raccordo alla viabilità principale, sarà realizzata con caratteri tipici della maglia poderale.
7. Gli edifici e le unità immobiliari che cambiano destinazione d'uso dovranno essere collegati ad aree di pertinenza corrispondenti alla porzione di territorio rurale correlata al mutamento della destinazione d'uso agricola dell'immobile, così come definita al comma 3 dell'art. 83 della L.R. 65/2014 e s.m.i.
8. L'individuazione della pertinenza degli edifici che cambiano destinazione d'uso non deve determinare la creazione di rilevanti cesure con il paesaggio agrario circostante. In particolare si deve tenere conto dell'andamento morfologico del terreno, del reticolo idrografico superficiale e della configurazione dell'ordinamento culturale e del manto vegetale preesistente; sulla base dell'individuazione di tali riferimenti, verrà definita di volta in volta l'estensione e la perimetrazione più adeguata dell'area di pertinenza, in riferimento alla individuazione dei confini naturali (siepi, scarpate, ecc.) e alla conformazione particolare, sempre se compatibile con l'andamento morfologico del terreno.
9. Possono essere considerate opere di sistemazione ambientale quelle opere volte a:
  - a. garantire la sistemazione idraulico-agraria del fondo;
  - b. garantire la tutela ed il mantenimento della viabilità minore pubblica e di uso pubblico;
  - c. tutelare e mantenere in vita le alberature monumentali così come disposto con apposita legge regionale;
  - d. tutelare e mantenere in vita la vegetazione di interesse ambientale e paesaggistico, come ad esempio la vegetazione ripariale, i filari e le siepi arboreo-arbustive e gli oliveti tradizionali;
  - e. conservare i terrazzamenti collinari storici e qualunque altro segno del paesaggio agrario consolidato, ogni componente del reticolo idrografico superficiale;
  - f. ripristinare aree degradate, ove siano riconoscibili fenomeni di erosione o mal utilizzo dei suoli, privilegiando la rimessa a coltura e valorizzando le eventuali tracce di vecchie sistemazioni culturali presenti, anche residuali;
  - g. recuperare tabernacoli, edicole, piccoli edifici religiosi, elementi di raccolta delle acque o altro elemento di valore storico, architettonico o culturale presenti all'interno dell'area di pertinenza di un edificio o complesso edilizio o all'interno delle proprietà di un'azienda agricola.

## Parte III TRASFORMAZIONI DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI, INFRASTRUTTURALI ED EDILIZI DEL TERRITORIO

### Titolo VIII Disposizioni generali per le trasformazioni

#### Art. 81 Previsioni quinquennali del Piano Operativo

- Le previsioni quinquennali del Piano Operativo sono definite con riferimento alle Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE) e sono articolate per categorie funzionali secondo quanto previsto dalle tabelle di cui al comma 5 dell'art. 5 del D.P.G.R. n. 32/R/2017, distinguendo le previsioni interne al perimetro del territorio urbanizzato – corrispondenti al dimensionamento del P.O. – da quelle esterne.
- Il dimensionamento del Piano Operativo è stabilito con i seguenti criteri:
  - non vi concorrono gli interventi posti all'interno del limite del territorio urbanizzato, ritenuti compatibili, che non comportano trasformazioni delle risorse, come le ristrutturazioni edilizie, i cambi di destinazione d'uso e gli ampliamenti nel patrimonio edilizio esistente consentiti dalle classi c2b, c3a e c3b;
  - vi concorrono gli interventi di nuova edificazione di completamento e saturazione oppure di espansione e le riqualificazioni insediative (tramite sostituzione edilizia o ristrutturazione urbanistica), per le quote di SE interessate da mutamento d'uso, da realizzarsi tramite piano attuativo o progetto unitario convenzionato.

Il dimensionamento inoltre non comprende le quantità edificatorie previste dai Piani Attuativi vigenti perimetrati nelle Tavole di P.O. ed in particolare:

- PV1.03 · Lotto Libero a destinazione residenziale in via Danimarca a Greve (L.L. 13 del R.U.);
- PV2.03 · Polo Produttivo di Testi (P.P.3 del R.U.);
- PV3.02 · Area di ristrutturazione urbanistica a Strada (Piano di recupero a fini residenziali del complesso produttivo ex Alma, classificato come TP.2 del R.U.);
- PV3.04 · Area di espansione residenziale in via di Palaia a Chiocchio (A.E. 5 del R.U.);
- PV3.05 · Area di ristrutturazione urbanistica a Strada (Piano di recupero ex Fornace Ricceri, classificato come TP.2 del R.U.); Piano di Recupero approvato con D.C.C. n. 13 del 31/01/2007 e convenzione sottoscritta il 13/03/2008;
- PV4.01 · Lotto Libero a destinazione residenziale lungo il borro di Rubbiana a San Polo (L.L. 3 del R.U.).

Nelle Tavole di P.O. è inoltre riportato il perimetro del Piano di Recupero di Vitigliano (PV7.01), anch'esso vigente. Per tali aree si rimanda alle previsioni contenute nei Piani Attuativi, entro i relativi termini di efficacia. Alla scadenza della convenzione o dell'atto d'obbligo o decorsi i termini di validità dei Piani Attuativi, in assenza di convenzione, l'Amministrazione Comunale ha facoltà di rivalutare tali previsioni e il loro inserimento all'interno del perimetro del territorio urbanizzato in conformità con il PIT/PPR e con la L.R. 65/2014.

- Nelle seguenti tabelle il dimensionamento comprende eventuali esercizi di vicinato e somministrazione di alimenti e bevande realizzati negli interventi a destinazione residenziale o industriale e artigianale.
- Individuazione delle previsioni quinquennali per UTOE:

U.T.O.E. 1 Greve, Greti e Montefioralle	Territorio urbanizzato			Territorio rurale			
				con Copianificazione		senza Copianificazione	
	Nuova edificazione		Riuso	Nuova edificazione	Riuso	Nuova edificazione	
	Piani Attuativi (PA) o Progetti Unitari Convenzionati (IC)	Interventi edilizi diretti	Premialità connesse a interventi di riuso	Piani Attuativi (PA) o piani di intervento per la rigenerazione urbana	artt. 25 c. 1, 26, 27, 64 c. 6 L.R. 65/2014	art. 64 c. 8 L.R. 65/2014	artt. 25 c. 2 L.R. 65/2014

categorie funzionali	SE mq.						
residenziale	600			0			
industriale-artigianale	8.900			0	0		0
commerciale al dettaglio	0			0	0		0
turistico-ricettiva	0			0	0		450
direzionale e di servizio	0			0	150		0
commerciale all'ingrosso e depositi	0			0	0		0
totali	9.500			0	150		450

U.T.O.E. 2 Ferrone e Passo dei Pecorai	Territorio urbanizzato			Territorio rurale			senza Copianificazione
				con Copianificazione			
	Nuova edificazione		Riuso	Nuova edificazione	Riuso	Nuova edificazione	
	Piani Attuativi (PA) o Progetti Unitari Convenzionati (IC)	Interventi edilizi diretti	Premialità connesse a interventi di riuso	Piani Attuativi (PA) o piani di intervento per la rigenerazione urbana	artt. 25 c. 1, 26, 27, 64 c. 6 L.R. 65/2014	art. 64 c. 8 L.R. 65/2014	artt. 25 c. 2 L.R. 65/2014
categorie funzionali	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.
residenziale	300			0			
industriale-artigianale	25			0	0		0
commerciale al dettaglio	0			0	0		0
turistico-ricettiva	0			0	0		0
direzionale e di servizio	0			0	0		0
commerciale all'ingrosso e depositi	0			0	0		0
totali	325			0	0		0

U.T.O.E. 3 Strada, Chiocchio, Santa Cristina, Presura e Meleto	Territorio urbanizzato			Territorio rurale			senza Copianificazione
				con Copianificazione			
	Nuova edificazione		Riuso	Nuova edificazione	Riuso	Nuova edificazione	
	Piani Attuativi (PA) o Progetti Unitari Convenzionati (IC)	Interventi edilizi diretti	Premialità connesse a interventi di riuso	Piani Attuativi (PA) o piani di intervento per la rigenerazione urbana	artt. 25 c. 1, 26, 27, 64 c. 6 L.R. 65/2014	art. 64 c. 8 L.R. 65/2014	artt. 25 c. 2 L.R. 65/2014
categorie funzionali	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.
residenziale	600			0			
industriale-artigianale	8.900			0	0		0
commerciale al dettaglio	0			0	0		0
turistico-ricettiva	0			0	0		0
direzionale e di servizio	0			0	0		0
commerciale all'ingrosso e depositi	0			0	0		0
totali	9.500			0	0		0

categorie funzionali	SE mq.						
residenziale	7.340		1.600	1.510			
industriale-artigianale	0			0	0		0
commerciale al dettaglio	1.580			0	80		0
turistico-ricettiva	0			0	3.700		0
direzionale e di servizio	4.925			0	100		0
commerciale all'ingrosso e depositi	0			0	0		0
totali	13.845		1.600	1.510	3.880		0

U.T.O.E. 4 San Polo	Territorio urbanizzato				Territorio rurale		
					con Copianificazione		senza Copianificazione
	Nuova edificazione		Riuso	Nuova edificazione	Riuso	Nuova edificazione	
	Piani Attuativi (PA) o Progetti Unitari Convenzionati (IC)	Interventi edilizi diretti	Premialità connesse a interventi di riuso	Piani Attuativi (PA) o piani di intervento per la rigenerazione urbana	artt. 25 c. 1, 26, 27, 64 c. 6 L.R. 65/2014	art. 64 c. 8 L.R. 65/2014	artt. 25 c. 2 L.R. 65/2014
categorie funzionali	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.
residenziale	1.160			1.700			
industriale-artigianale	3.200			0	0		0
commerciale al dettaglio	0			0	0		0
turistico-ricettiva	0			0	0		0
direzionale e di servizio	0			0	0		0
commerciale all'ingrosso e depositi	0			0	0		0
totali	4.360			1.700	0		0

U.T.O.E. 5 Cintoia	Territorio urbanizzato				Territorio rurale		
					con Copianificazione		senza Copianificazione
	Nuova edificazione		Riuso	Nuova edificazione	Riuso	Nuova edificazione	
	Piani Attuativi (PA) o Progetti Unitari Convenzionati (IC)	Interventi edilizi diretti	Premialità connesse a interventi di riuso	Piani Attuativi (PA) o piani di intervento per la rigenerazione urbana	artt. 25 c. 1, 26, 27, 64 c. 6 L.R. 65/2014	art. 64 c. 8 L.R. 65/2014	artt. 25 c. 2 L.R. 65/2014

categorie funzionali	SE mq.						
residenziale							
industriale-artigianale					0	0	
commerciale al dettaglio					0	0	
turistico-ricettiva					2.270	491	
direzionale e di servizio					1.082	6.426	
commerciale all'ingrosso e depositi					0	0	
totali					3.352	6.917	

U.T.O.E. 6 Lucolena e Dudda	Territorio urbanizzato				Territorio rurale		
					con Copianificazione		senza Copianificazione
	Nuova edificazione		Riuso	Nuova edificazione	Riuso	Nuova edificazione	
	Piani Attuativi (PA) o Progetti Unitari Convenzionati (IC)	Interventi edilizi diretti	Premialità connesse a interventi di riuso	Piani Attuativi (PA) o piani di intervento per la rigenerazione urbana	artt. 25 c. 1, 26, 27, 64 c. 6 L.R. 65/2014	art. 64 c. 8 L.R. 65/2014	artt. 25 c. 2 L.R. 65/2014
categorie funzionali	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.
residenziale	0			0			
industriale-artigianale	5.100			0	1.280		0
commerciale al dettaglio	0			0	0		0
turistico-ricettiva	0			0	0		0
direzionale e di servizio	0			0	0		0
commerciale all'ingrosso e depositi	0			0	0		0
totali	5.100			0	1.280		0

U.T.O.E. 7 Panzano e Lamole	Territorio urbanizzato				Territorio rurale		
					con Copianificazione		senza Copianificazione
	Nuova edificazione		Riuso	Nuova edificazione	Riuso	Nuova edificazione	
	Piani Attuativi (PA) o Progetti Unitari Convenzionati (IC)	Interventi edilizi diretti	Premialità connesse a interventi di riuso	Piani Attuativi (PA) o piani di intervento per la rigenerazione urbana	artt. 25 c. 1, 26, 27, 64 c. 6 L.R. 65/2014	art. 64 c. 8 L.R. 65/2014	artt. 25 c. 2 L.R. 65/2014

categorie funzionali	SE mq.						
residenziale	600			0			
industriale-artigianale	0			0	4.540		0
commerciale al dettaglio	0			0	0		0
turistico-ricettiva	0			0	0		1.633
direzionale e di servizio	0			0	0		0
commerciale all'ingrosso e depositi	0			0	0		0
totali	600			0	4.540		1.633

5. Individuazione delle previsioni quinquennali per l'intero territorio comunale:

territorio comunale	Territorio urbanizzato				Territorio rurale		
					con Copianificazione		senza Copianificazione
	Nuova edificazione			Riuso	Nuova edificazione	Riuso	Nuova edificazione
	Piani Attuativi (PA) o Progetti Unitari Convenzionati (IC)	Interventi edili diretti	Premialità connesse a interventi di riuso	Piani Attuativi (PA) o piani di intervento per la rigenerazione urbana	artt. 25 c. 1, 26, 27, 64 c. 6 L.R. 65/2014	art. 64 c. 8 L.R. 65/2014	artt. 25 c. 2 L.R. 65/2014
categorie funzionali	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.
residenziale	10.000		1.600	3.210			
industriale-artigianale	17.225			0	5.820	0	0
commerciale al dettaglio	1.580			0	80	0	0
turistico-ricettiva	0			0	5.970	491	2.083
direzionale e di servizio	4.925			0	1.332	6.426	0
commerciale all'ingrosso e depositi	0			0	0	0	0
totali	33.730		1.600	3.210	13.202	6.917	2.083

territorio comunale	Territorio urbanizzato			Territorio rurale			
				con Copianificazione			senza Copianificazione
	Nuova edificazione	Riuso	totale (NE+R)	Nuova edificazione	Riuso	totale (NE+R)	Nuova edificazione
categorie funzionali	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.
residenziale	11.600	3.210	14.810				

industriale-artigianale	17.225	0	17.225	5.820	0	5.820	0
commerciale al dettaglio	1.580	0	1.580	80	0	80	0
turistico-ricettiva	0	0	0	5.970	491	6.461	2.083
direzionale e di servizio	4.925	0	4.925	1.332	6.426	7.758	0
commerciale all'ingrosso e depositi	0	0	0	0	0	0	0
totali	35.330	3.210	38.540	13.202	6.917	20.119	2.083

## **Art. 82 Criteri per la progettazione degli spazi per le attrezzature di servizio pubbliche**

1. Al fine di garantire elevati livelli di accessibilità da parte di tutti i cittadini e utenti dei servizi e degli spazi di uso pubblico, i progetti per la realizzazione degli spazi per le attrezzature di servizio pubbliche o per successivi interventi di riqualificazione, adeguamento e/o ampliamento dovranno rispettare i seguenti requisiti:

- privilegiare soluzioni progettuali inclusive, in modo da rendere servizi e spazi compatibili con le esigenze del maggior numero possibile di utenti, rispetto alle soluzioni speciali, cioè dedicate ad uno specifico profilo di utenza;
- elevato grado di comfort e di sicurezza, anche con particolare riferimento all'illuminazione;
- assenza di barriere architettoniche (fisiche o percettive), in riferimento alla generalità degli utenti ed in particolare agli utenti deboli, cioè persone disabili, persone con traumi temporanei, donne in stato interessante, bambini, persone con bambini piccoli, persone anziane;
- dotazione di elementi di sostegno e di linee guida nei percorsi per facilitarne la percorribilità;
- predisposizione di idonei spazi per la sosta, anche per le biciclette;
- individuazione di sistemi per la raccolta dei rifiuti, previa verifica di inserimento nell'impianto spaziale complessivo.

Inoltre essi dovranno essere specificamente orientati al contenimento delle esigenze e dei costi di manutenzione.

2. I parchi e giardini pubblici (Sv, Svt) dovranno inoltre rispettare i seguenti requisiti:

- presenza di recinzione o di strutture di filtro e protezione rispetto alla viabilità ed in generale agli spazi carrabili, privilegiando elementi vegetazionali quali alberature e siepi, sempreché di altezza tale da non impedire la sorveglianza e la sicurezza; a seconda delle specifiche situazioni, il trattamento dei margini dovrà valutare le esigenze di schermatura o trasparenza visiva, di protezione dai venti, di protezione acustica, di penetrabilità pedonale ecc.;
- individuazione di aree ombreggiate per maggiore comfort nei mesi estivi;
- nel caso di spazi di grande dimensione, dotazione di servizi igienici accessibili;
- coerenza dell'articolazione funzionale con la morfologia naturale del terreno e con la tutela del paesaggio e con i suoi elementi consolidati, comprese le specie vegetazionali autoctone o naturalizzate;
- scelta di materiali vegetali adeguati, evitando in ogni caso quelli spinosi o velenosi e con particolare riguardo ai possibili effetti allergici soprattutto in prossimità di edifici pubblici frequentati da bambini ed anziani.

3. Le piazze e gli spazi pedonali pubblici (Sz) dovranno rispettare inoltre i seguenti requisiti:

- presenza di elementi di filtro e protezione rispetto alla viabilità ed in generale agli spazi carrabili oppure adozione di misure per garantire la sicurezza dei pedoni (regolamentazione della circolazione, segnaletica, dissuasori...), tenendo conto comunque dell'accessibilità ai mezzi di emergenza e dell'eventuale esigenza di spazi destinati al carico e scarico;
- realizzazione di sistemi di drenaggio rapido delle acque superficiali.

4. I parcheggi pubblici a raso (Sp) dovranno rispettare inoltre i seguenti requisiti:

- per i parcheggi esterni alla sede stradale dovranno essere previsti posti auto riservati agli utenti deboli, nella misura minima di 2 stalli ogni 30 (o frazione di 30), dei quali 1 riservato alle persone disabili; dovranno inoltre essere previsti adeguati spazi per la sosta delle biciclette;
  - dovrà essere prevista dotazione di alberature nella misura minima di un albero ad alto fusto ogni 80 mq. di parcheggio, ad eccezione dei parcheggi realizzati lungo la viabilità pubblica esistente, riservando a ciascuna pianta adeguato spazio permeabile, eventualmente protetto da griglie, fatti salvi eventuali inderogabili motivi di tutela storica ed ambientale; per questo scopo si dovranno impiegare specie di alberi funzionali all'ombreggiamento nel periodo estivo, prive di fruttificazione ed essudati e con apparato radicale contenuto e profondo;
  - per quanto possibile si dovrà provvedere al contenimento visuale dei veicoli in sosta, attraverso alberi, siepi, dossi inverditi, scarpate addossate a muri perimetrali o altri sistemi simili, fatte salve eventuali particolari disposizioni di tutela storica e ambientale;
  - dovrà essere prevista la realizzazione di sistemi di drenaggio rapido delle acque superficiali;
  - dovrà essere prevista una pavimentazione con materiali semipermeabili, in particolare per gli stalli, ove compatibile con il tipo prevalente di veicoli e con l'intensità d'uso;
  - gli impianti di illuminazione dovranno essere posti ad un'altezza adeguata, non superiore a 4 ml., opportunamente schermati e orientati verso il basso, ai fini del mantenimento della qualità degli insediamenti e del paesaggio, anche notturno, del contenimento dell'inquinamento luminoso e del risparmio energetico.
5. Nelle attrezzature di servizio pubbliche eventuali chioschi e servizi igienici dovranno in ogni caso rispettare integralmente i requisiti di accessibilità.
6. Tutti gli spazi pubblici scoperti pavimentati devono essere prioritariamente realizzati con materiali e tecniche che consentano l'infiltrazione e la ritenzione ed il corretto deflusso delle acque meteoriche.
- Nel territorio rurale, in particolare, per la realizzazione di nuovi parcheggi pubblici si dovrà garantire la più possibile estesa permeabilità delle aree, attraverso la scelta di materiali e superfici pavimentate che consentano l'assorbimento delle acque meteoriche e si dovrà altresì garantire la compatibilità paesaggistica degli interventi, con colori e piantumazioni adeguate ai contesti di maggiore qualità paesaggistica.
- Per tutti gli interventi si dovrà mirare al massimo contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo, recependo gli indirizzi del documento CE 2012 "Orientamenti in materia di buone pratiche per limitare, mitigare e compensare l'impermeabilizzazione del suolo".
7. La monetizzazione degli spazi e attrezzature di servizio pubbliche previste in cessione è ammissibile qualora questi siano dal Comune ritenuti non idonei in relazione alla conformazione, ovvero ritenute eccessivamente onerose in relazione ai costi di gestione e manutenzione e comunque tali da non risultare idonee alle finalità di interesse pubblico preposte.

### **Art. 83 Disposizioni per la qualità e la tutela ambientale nei progetti**

1. Al fine di garantire adeguati livelli di tutela ambientale i progetti per le Aree di Trasformazione attraverso la redazione dei Piani Attuativi e/o dei Permessi di costruire dovranno rispettare le seguenti disposizioni:
- dovrà essere privilegiato l'impiego di tecniche bioclimatiche e l'utilizzo di modalità costruttive riferibili all'edilizia sostenibile e di fonti di energia rinnovabile, che dovranno risultare pienamente integrate con le architetture di progetto;
  - adottare una corretta esposizione degli edifici, garantendo il c.d. "diritto al sole", ovvero illuminazione naturale e assenza di ombreggiamenti per la produttività di eventuali impianti solari;
  - prevedere tipologie edilizie rispondenti all'obiettivo di limitare l'artificializzazione del suolo e l'incremento di superfici impermeabilizzate, assicurando al contempo, per gli edifici residenziali, adeguate prestazioni in termini di *privacy* e di disponibilità di spazi aperti di uso individuale quale parte integrante dell'alloggio;
  - prevedere nelle aree a verde impianti vegetazionali per il miglioramento della qualità dell'aria e del microclima e per la compensazione dell'incremento delle emissioni di anidride carbonica, con almeno un albero ogni 25 mq. di SE prevista dal progetto;

- privilegiare pavimentazioni idonee alla crescita di tappeti erbosi per gli spazi pubblici e privati destinati a piazzali, a parcheggi, alla viabilità pedonale e ciclabile;
  - prevedere per gli spazi carrabili impermeabili sistemi di raccolta e trattamento delle acque di prima pioggia;
  - adottare soluzioni tecniche per il recupero delle acque meteoriche e l'utilizzo delle acque di riciclo.
2. Fermo restando quanto previsto in relazione a specifiche Aree di Trasformazione sono in ogni caso prescritte:
    - la verifica della capacità di carico della rete di collettamento e depurazione con eventuale conseguente potenziamento del sistema di trattamento e smaltimento dei reflui;
    - la verifica della capacità della rete dell'acquedotto con eventuali conseguenti interventi di rinnovo della stessa;
    - la verifica del rispetto delle disposizioni sovraordinate, con particolare riferimento agli interventi lungo la viabilità principale in ambito extraurbano, in merito a fasce di rispetto, acustica e sicurezza stradale, anche per quanto riguarda le piantumazioni.
  3. Anche in conformità alle disposizioni per la tutela e valorizzazione degli insediamenti del D.P.G.R. n. 2/R del 09/02/2007 e s.m.i. nei progetti dovranno essere rispettati inoltre i requisiti di qualità corrispondenti alle seguenti prestazioni:
    - supporto alla mobilità pedonale e ciclistica con l'estensione ed il miglioramento delle infrastrutture e degli spazi ad esse dedicati;
    - incremento del verde di connettività urbana cioè mantenimento, rafforzamento e/o ricostituzione delle connessioni sia verso le aree di verde urbano più vicine sia verso le aree agricole attraverso le dotazioni di spazi verdi e fasce alberate all'interno dei nuovi insediamenti.

#### **Art. 84 Regole grafiche per i progetti**

1. Le regole per l'attuazione del progetto sono sinteticamente rappresentate nelle tavole di P.O. attraverso indicazioni grafiche che riguardano prioritariamente la definizione degli spazi pubblici e la loro disposizione reciproca ed orientano l'impianto insediativo ed i caratteri dell'edificazione.
2. Tali indicazioni hanno carattere di indirizzo e - fermo restando l'obbligo di rispetto del dimensionamento, degli obiettivi, delle prescrizioni, dei condizionamenti, dei requisiti e delle prestazioni richiesti dal Piano Operativo - possono essere oggetto di rettifiche e parziali modifiche in sede di approvazione dei relativi strumenti attuativi al fine di meglio coordinarsi con i luoghi e con le aree contermini, entro i limiti stabiliti dal presente articolo. Alle indicazioni grafiche, in coerenza con le disposizioni specifiche per ciascuna Area di trasformazione, si dovrà comunque fare riferimento per la definizione progettuale delle opere ed attrezzature pubbliche da realizzare e per l'individuazione delle aree da cedere.

Nella definizione dei servizi e degli spazi di uso pubblico si dovranno in ogni caso rispettare le regole ed i criteri per la progettazione degli spazi per le attività di servizio individuati all'art. 82 delle presenti norme e le indicazioni per gli spazi di uso pubblico riportate per ciascun ambito.

3. **Viabilità**

Le aree indicate come viabilità corrispondono alla rete infrastrutturale di servizio ai comparti e/o di completamento/adeguamento della rete viaria esistente. Fatto salvo quanto eventualmente definito per le specifiche Aree di Trasformazione, sono da considerarsi prescrittivi i recapiti, mentre sono indicativi il dimensionamento in sezione, il percorso e le modalità di intersezione.

I nuovi tracciati viari, così come la riconfigurazione di quelli esistenti, fermo restando il rispetto delle normative sovraordinate vigenti, dovranno essere progettati in modo da garantire adeguate prestazioni per ciascuna delle componenti di traffico ammesse; in tutti i casi essi dovranno essere caratterizzati da una carreggiata con almeno una corsia per senso di marcia ed intersezioni a raso.

In tutte le nuove strade urbane e di servizio ai comparti, in particolare, dovrà essere prevista la presenza del marciapiede su entrambi i lati; il marciapiede non potrà avere larghezza inferiore a 1,50 ml., al netto degli spazi occupati da elementi di ingombro (alberature, impianti per l'illuminazione, sedute, impianti pubblicitari, impianti tecnologici), e dovrà essere realizzato nel totale rispetto dei requisiti per i percorsi pedonali stabiliti dalle norme in materia di barriere architettoniche.

Le nuove strade dovranno di norma essere corredate da alberature e/o altri elementi vegetazionali.

4. Percorsi pedonali e/o ciclopipedonali

Le aree indicate come percorsi individuano i principali tracciati pedonali e/o ciclopipedonali da realizzare nell'ambito dell'intervento. Sono da considerarsi prescrittivi i recapiti, mentre è indicativo il tracciato.

I percorsi pedonali non potranno avere larghezza inferiore a 1,50 ml., al netto degli spazi occupati da elementi di ingombro (alberature, impianti per l'illuminazione, sedute, impianti pubblicitari, impianti tecnologici), e dovranno essere realizzati nel totale rispetto dei requisiti per i percorsi pedonali stabiliti dalle norme in materia di barriere architettoniche.

Nel caso di percorsi ciclo-pedonali, la larghezza minima dovrà essere pari a 1,50 ml. se a senso unico e 3 ml. se a doppio senso.

5. Piazze e spazi pedonali

Le aree indicate come piazze e spazi pedonali individuano gli spazi specificamente riservati allo stare ed alle attività proprie dei luoghi centrali, comprese le aree richieste quali standard urbanistici. La precisa localizzazione e l'estensione delle aree sono indicative delle regole definite nella disciplina specifica delle presenti Norme.

6. Parcheggi

Le aree indicate come parcheggi individuano gli spazi di sosta a raso per i veicoli, comprese le aree destinate a parcheggio pubblico richieste quali standard urbanistici. La precisa localizzazione e l'estensione delle aree sono indicative delle regole definite nella disciplina specifica delle presenti Norme.

7. Verde

Le aree indicate come verde individuano i giardini, gli spazi di gioco, le aree attrezzate e gli impianti sportivi all'aperto, il verde di ambientazione e di mitigazione, comprese le aree destinate a verde richieste quali standard urbanistici; parte di esse può essere di proprietà privata ma comunque sistemata a verde, libera da edifici e manufatti. La precisa localizzazione e l'estensione delle aree sono indicative delle regole definite nella disciplina specifica delle presenti Norme.

8. Servizi

Le aree indicate come servizi comprendono le superfici destinate alle strutture di servizio. La precisa localizzazione e l'estensione delle aree sono indicative delle regole definite nella disciplina specifica delle presenti Norme.

## **Titolo IX      Progetti unitari convenzionati**

### **Art. 85 Disposizioni comuni per i progetti unitari convenzionati**

1. I Progetti unitari convenzionati individuano all'interno del territorio urbanizzato quegli interventi di modesta dimensione che si configurano come integrazione/reintegrazione del tessuto urbanizzato esistente anche attraverso il miglioramento delle dotazioni di interesse pubblico ad esse richiesto.
2. Tali Progetti si attuano attraverso intervento diretto convenzionato.
3. I Progetti sono identificati da una sigla composta dall'U.T.O.E. di appartenenza e da un numero progressivo; esse sono perimetrati ed indicate con tale sigla nelle tavole di P.O.
4. In sede di elaborazione del progetto unitario qualora le indicazioni grafiche riguardanti il perimetro e/o le suddivisioni interne cadano in prossimità ma non coincidano con elementi reali di suddivisione del territorio rilevabili sul posto o su mappe a scala di maggiore dettaglio, dette linee grafiche di perimetrazione e di suddivisione possono essere portate a combaciare con i corrispondenti elementi di suddivisione reale del territorio; in tali casi la corrispondente rettifica non comporta variante al Piano Operativo.
5. I successivi articoli definiscono, per ciascun Progetto:
  - destinazione d'uso;
  - quantità massime edificabili, attraverso interventi di nuova edificazione o di sostituzione edilizia, e relativi parametri (SE, numero di alloggi, numero di piani, Indice di Copertura); il numero di piani comprende i livelli dell'edificio fuori terra e i livelli non totalmente o prevalentemente interrati nel caso di locali con altezza utile (HU) non superiore a 2,40 ml. o comunque esclusi dal computo della Superficie edificabile (o Edificata) (SE);
  - opere ed attrezzature da realizzare e/o cedere al Comune;
  - specifici indirizzi e prescrizioni in relazione ai singoli contesti, anche per quanto attiene eventuali interventi di recupero compresi nel progetto;  
si dovrà inoltre fare riferimento al documento denominato "Criteri e modalità di inserimento paesaggistico degli interventi" allegato alle presenti Norme.

Per l'altezza dei piani si fa riferimento all'"altezza virtuale", così come definita dal Regolamento di attuazione dell'art. 216 della L.R. 65/2014 in materia di unificazione dei parametri urbanistici e edilizi; nel caso di terreni in pendenza o con quote differenti il numero massimo di piani si intende relativo al fronte a valle.

Per gli edifici destinati ad attività industriali ed artigianali oppure ad attività commerciali all'ingrosso e depositi ad un solo livello è consentita un'altezza massima (Hmax) di 7,50 ml. nel caso in cui il numero di piani fuori terra massimo sia pari a 2; in caso di comprovata necessità per la messa in opera di carri-ponte od altre attrezzature strettamente legate alla produzione oppure per i mezzi impiegati nell'attività e solo per quelle parti dell'edificio che ospitano l'attrezzatura oppure i mezzi impiegati nell'attività, l'altezza massima (Hmax) è elevata a 9 ml.

6. La progettazione degli spazi pubblici o di uso pubblico e per le attività di servizio dovrà rispettare i criteri e le regole generali definiti all'art. 82 ed i criteri e le regole specifici definiti per ciascun ambito.
7. Nelle aree appartenenti ai Progetti unitari convenzionati fino all'attuazione degli interventi previsti dal Piano Operativo su edifici e spazi aperti sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e, limitatamente alle modifiche dei prospetti, la ristrutturazione edilizia, comunque senza cambio di destinazione d'uso e suddivisione delle unità immobiliari.
8. Ad avvenuta ultimazione degli interventi previsti dal Piano Operativo, gli edifici e le aree di pertinenza saranno da considerare in classe c2b, comunque senza possibilità di realizzare le addizioni volumetriche di cui al precedente comma 3 dell'art. 26 e fatto salvo quanto eventualmente disciplinato per edifici di particolare pregio.

### **Art. 86 Progetti unitari convenzionati nella U.T.O.E. 1 Greve, Greti e Montefioralle**

1. abrogato
2. **IC1.02 · Villa Bordoni, località Mezzuola**  
ampliamento di struttura ricettiva  
area di intervento (ST): 5.620 mq.  
SE massima: 450 mq.

numero piani massimo: 1

Si prevede la realizzazione di due nuovi edifici: un edificio per quattro camere con bagno e un edificio per cinque camere con bagno e centro benessere. I due edifici dovranno essere collocati uno lungo il muro che delimita il parco verso l'oliveto e l'altro alle spalle della villa, disponendosi ortogonalmente alla via di San Cresci, lungo lo stradello che corre alle sue spalle.

L'intervento comprende la sistemazione di via San Cresci.

### **3. IC1.03 · località Novoli**

nuova struttura di parco-rifugio per cani, finalizzato all'addestramento educativo di base oltre che a disporre di uno spazio per la socializzazione e la ricreazione in sicurezza degli animali domestici che vivono all'interno dei centri abitati

area di intervento (ST): 8.401 mq.

SE massima: 150 mq.

numero piani massimo: 1

La struttura prevede box separati per il servizio di pensione e per ospitare animali abbandonati (strutture leggere e rimovibili che non costituiscono SE), nel rispetto delle norme per il benessere animale, oltre a locali per supporto sanitario, riabilitazione, magazzino e spazi accessori funzionali all'attività.

Dovranno essere predisposti adeguati sistemi di collettamento dei reflui che dovranno essere raccolti in appositi pozzi ed incanalati per il successivo trattamento nel rispetto delle normative vigenti in materia. La fornitura di acqua necessaria per la pulizia sarà resa autonoma, non attingendo all'acquedotto comunale.

L'intervento dovrà garantire il mantenimento e il restauro dei terrazzamenti e la predisposizione di opportune piantumazioni di mitigazione ambientale. Al margine sud dell'area è presente inoltre un acquidoccio in pietra che dovrà essere conservato.

### **4. IC1.04 · via Rossi**

nuova edificazione a destinazione residenziale

area di intervento (ST): 1.000 mq.

SE massima: 200 mq.

numero alloggi massimo: 3

numero piani massimo: 2

L'accesso carrabile sarà localizzato sulla strada di Uzzano.

Le sistemazioni esterne (recinzioni, pavimentazioni, aree a verde) dovranno essere curate con particolare attenzione e coordinate con quelle degli edifici attigui.

L'intervento comprende la realizzazione di dotazioni pubbliche che saranno stabilite dalla convenzione, anche fuori comparto.

### **5. IC1.05 · via Dante Alighieri, via Zano**

nuovo edificio residenziale a chiusura del margine del tessuto urbanizzato

area di intervento (ST): 2.340 mq.

SE massima: 400 mq.

numero alloggi massimo: 5

numero piani massimo: 2

Il progetto deve porre particolare attenzione all'andamento clivometrico del suolo, che qui è costituito da un ripido versante. Intervenendo un contesto residenziale recente, ma dotato di una certa omogeneità, il nuovo volume dovrà mantenere gli allineamenti esistenti (degli edifici e dei muretti di recinzione) e assumere un linguaggio architettonico semplice e coerente con quello dell'intorno, proporzionando adeguatamente i volumi e le opere di corredo. Particolare cura dovrà essere posta anche alle pavimentazioni esterne, che devono essere mantenute quanto più possibile permeabili e alle recinzioni del resede su via Dante Alighieri, cercando di declinare gli elementi già presenti nell'intorno. Si dovrà assumere un approccio progettuale integrato, con soluzioni che, contemporaneamente, controllino il soleggiamento estivo, favoriscano il soleggiamento invernale e ottimizzino le prestazioni passive degli edifici, con soluzioni tecniche appropriate all'uso delle FER. Si dovrà mantenere ed eventualmente arricchire le alberature esistenti, e tutte le sistemazioni esterne (recinzioni, pavimentazioni, aree a verde) dovranno essere curate con particolare attenzione per una migliore integrazione con il peculiare contesto ambientale. Dovrà essere ceduta un'area a parcheggio pubblico, che dovrà essere a sua volta permeabile ed adeguatamente alberata.

## **Art. 87 Progetti unitari convenzionati nella U.T.O.E. 2 Ferrone e Passo dei Pecorai**

### **1. Abrogato**

**2. IC2.02 · località Fornace al Ferrone**

nuovo impianto per il recupero di materiali inerti (Ir)

area di intervento (ST): 17.558 mq.

SE massima: 25 mq. (uffici e locali per il personale, deposito)

numero piani massimo: 1

È consentita la realizzazione di box (non coperti) per lo stoccaggio dei prodotti e dei materiali per una superficie complessiva di 1.000 mq. e della struttura laveruote, oltre all'installazione dei macchinari per lo svolgimento dell'attività.

L'intervento è subordinato alla realizzazione di adeguati sistemi di raccolta delle acque ed alla realizzazione di una fascia arborata sul perimetro dell'area lungo la Chiantigiana e al margine nord. Dovranno inoltre essere adottate opportune misure per evitare la dispersione di polveri.

L'intervento comprende la realizzazione di dotazioni pubbliche che saranno stabilite dalla convenzione, anche fuori comparto.

**3. IC2.03 · via Donzelli da Poneta, via Fratelli Staffolani al Ferrone**

sostituzione edilizia a destinazione residenziale

area di intervento (ST): 12.826 mq.

SE massima: SE esistente con incremento massimo pari a 300 mq.

numero alloggi massimo: 10

numero piani massimo: 2

Il progetto di riconfigurazione dell'insediamento ha come obiettivo prioritario la riduzione dell'impatto dei volumi edificati, individuando un assetto morfologico più equilibrato ed adeguato al contesto, in particolare attraverso la riduzione dell'altezza degli edifici.

L'intervento prevede la sistemazione di via Fratelli Staffolani ed il suo prolungamento con la realizzazione del collegamento con via Donzelli da Poneta; è prevista inoltre la realizzazione di un parcheggio pubblico (640 mq.) e la cessione dell'area da destinare a verde pubblico (2.600 mq.). Tutte le sistemazioni dovranno prevedere minime opere di scavo e riporto, limitando il rimodellamento del suolo a quanto eventualmente necessario alla formazione di terrazzamenti di modesta altezza, privilegiando in ogni caso il trattamento a verde dei dislivelli o finiture dei muri di sostegno con materiali coerenti con il contesto quale la pietra.

**4. IC2.04 · Nuovo edificio per servizi per il culto al Ferrone**

nuova attrezzatura di interesse collettivo per servizi per il culto (sr)

area di intervento (ST): 2.338 mq.

SE massima: 300 mq.

numero piani massimo: 1

L'intervento prevede la realizzazione di un nuovo edificio a servizi per il culto, il cui progetto dovrà mantenere e potenziare le alberature esistenti. Particolare cura dovrà essere posta alle pavimentazioni ed al sistema di illuminazione esterni. Dovrà essere garantita la massima permeabilità del suolo e la continuità con lo spazio verde verso il fiume, mentre l'illuminazione dovrà essere progettata con l'adozione di sistemi adeguati a minimizzare l'eventuale inquinamento luminoso.

L'intervento comprende la realizzazione di dotazioni pubbliche che saranno stabilite dalla convenzione, anche fuori comparto.

**Art. 88 Progetti unitari convenzionati nella U.T.O.E. 3 Strada, Chiocchio, Santa Cristina, Presura e Meleto**

**1. IC3.01 · via della Montagnola alla Presura**

nuova edificazione a destinazione residenziale

area di intervento (ST): 1.355 mq.

SE massima: 150 mq. numero alloggi massimo: 2

numero piani massimo: 2

Le sistemazioni esterne (recinzioni, pavimentazioni, aree a verde) dovranno essere curate con particolare attenzione e riferite allo specifico contesto. L'accesso dovrà essere opportunamente arretrato e si dovranno prevedere fasce arboree di filtro lungo il lato della strada. 

L'intervento prevede la realizzazione di un parcheggio pubblico (100 mq.) e del marciapiede (80 mq.) su via della Montagnola.

**2. IC3.02 · via della Montagnola alla Presura**

nuova edificazione a destinazione residenziale

area di intervento (ST): 2.646 mq.

SE massima: 400 mq. numero alloggi massimo: 4

numero piani massimo: 2

Le sistemazioni esterne (recinzioni, pavimentazioni, aree a verde) dovranno essere curate con particolare attenzione e riferite allo specifico contesto. L'accesso dovrà essere opportunamente arretrato e si dovranno prevedere fasce arboree di filtro lungo il lato della strada.

L'intervento prevede l'allargamento della strada che si innesta su via della Montagnola e la realizzazione di un parcheggio pubblico (100 mq.) lungo tale strada, oltre alla realizzazione del marciapiede (200 mq.) su via della Montagnola.

**3. IC3.03 · via della Montagnola, località il Pino, alla Presura**

nuova edificazione a destinazione residenziale e cambio d'uso per l'edificio principale esistente  
area di intervento (ST): 4.623 mq.

SE massima: 300 mq. numero alloggi massimo: 3

numero piani massimo: 2

Per la villa al piano terreno sono ammesse attività commerciali limitatamente a esercizi di somministrazione alimenti e bevande. Per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi previsti dalla classe c2a.

Le sistemazioni esterne (recinzioni, pavimentazioni, aree a verde) dovranno essere curate con particolare attenzione e coordinate con quelle degli edifici attigui.

L'intervento comprende la realizzazione di dotazioni pubbliche che saranno stabilite dalla convenzione, anche fuori comparto.

**4. IC3.04 · via Santa Cristina a Santa Cristina**

nuova edificazione a destinazione residenziale

area di intervento (ST): 2.793 mq.

SE massima: 300 mq. numero alloggi massimo: 4

numero piani massimo: 2

La nuova edificazione dovrà attestarsi su via Santa Cristina in allineamento con l'edificazione esistente.

Le sistemazioni esterne (recinzioni, pavimentazioni, aree a verde) dovranno essere curate con particolare attenzione e riferite allo specifico contesto.

L'intervento prevede la realizzazione del marciapiede e del verde pubblico (235 mq.) su via Santa Cristina, oltre alla cessione della strada, ancora di proprietà privata, e dello spazio pedonale di raccordo alla pista ciclabile prevista tra Santa Cristina e Strada.

**5. IC3.05 · via di Pancole, via Santa Cristina a Santa Cristina**

sostituzione edilizia e riqualificazione a destinazione residenziale

area di intervento (ST): 2.686 mq.

SE massima: 350 mq., comprensivi della SE risultante dalla demolizione degli annessi (residenza);

numero alloggi massimo: 4

numero piani massimo: 2

L'intervento comprende la realizzazione di un parcheggio pubblico (195 mq.) e di dotazioni pubbliche che saranno stabilite dalla convenzione, anche fuori comparto.

Si prevede inoltre il cambio d'uso a residenza per l'edificio esistente originariamente destinato a teatro/bar, per il quale sono ammessi gli interventi della classe c2b.

**6. IC3.06 · via Zanobi da Strada a Strada**

nuova edificazione a destinazione commerciale/direzionale e di servizio; la destinazione per attività industriali ed artigianali è ammessa per una quota non superiore al 50% della SE totale

area di intervento (ST): 2.178 mq.

SE massima: 700 mq.

numero piani massimo: 2

L'accesso al lotto avverrà da via Zanobi da Strada.

L'intervento prevede la realizzazione del marciapiede e di un parcheggio pubblico (175 mq.) su via Zanobi da Strada.

Le sistemazioni esterne (recinzioni, pavimentazioni, aree a verde) dovranno essere curate con particolare attenzione e coordinate con quelle degli edifici attigui.

**7. abrogato**

**8. IC3.08 · Borgo Baldassarre Paoli a Strada**

sostituzione edilizia a destinazione residenziale

area di intervento (ST): 534 mq.

SE massima: 160 mq. numero alloggi massimo: 2

numero piani massimo: 2

L'intervento comprende la realizzazione di un percorso pedonale (75 mq.) di collegamento con il giardino pubblico.

Le sistemazioni esterne (recinzioni, pavimentazioni, aree a verde) dovranno essere curate con particolare attenzione e coordinate con quelle degli edifici attigui.

**9. abrogato**

**10. IC3.10 · via San Cristoforo a Strada**

nuova edificazione a destinazione residenziale

area di intervento (ST): 3.119 mq.

SE massima: 600 mq. numero alloggi massimo: 7

numero piani massimo: 2

Le sistemazioni esterne (recinzioni, pavimentazioni, aree a verde) dovranno essere curate con particolare attenzione e riferite allo specifico contesto.

L'intervento comprende la realizzazione di un parcheggio pubblico corredato da uno spazio di manovra (550 mq.) del verde pubblico (550 mq.) e del prolungamento del collegamento pedonale esistente.

**11. abrogato**

**12. IC3.12 · via Torello da Strada a Strada**

sostituzione edilizia a destinazione residenziale

area di intervento (ST): 5.014 mq.

SE massima: 1.000 mq. numero alloggi massimo: 10

numero piani massimo: 2

Le sistemazioni esterne (recinzioni, pavimentazioni, aree a verde) dovranno essere curate con particolare attenzione e riferite allo specifico contesto.

L'intervento comprende la realizzazione di un parcheggio pubblico (395 mq.) su via Torello da Strada e di dotazioni pubbliche che saranno stabilite dalla convenzione, anche fuori comparto.

È comunque consentito il mantenimento della destinazione d'uso artigianale o il cambio d'uso per attività commerciale o direzionale e di servizio nei limiti di intervento previsti per la classe c2b.

**13. IC3.13 · via Poggensi, via del Palagione a Strada**

nuova edificazione a destinazione residenziale

area di intervento (ST): 2.461 mq.

SE massima: 700 mq. numero alloggi massimo: 8

numero piani massimo: 2

L'area si colloca al margine del territorio urbanizzato in un'area inedificata. Si dovrà per questo costituire una fascia arborea di margine con il territorio rurale e mantenere quanto più possibile superfici permeabili arborate anche nel lotto di pertinenza.

L'intervento dovrà tenere conto della orografia del terreno privilegiando l'accesso principale dalla strada del Palagione. Le sistemazioni esterne (recinzioni, pavimentazioni, aree a verde) dovranno essere curate con particolare attenzione e riferite allo specifico contesto.

L'intervento comprende la realizzazione di un parcheggio pubblico (195 mq.) su via Poggensi e di un percorso pedonale pubblico di collegamento con via del Palagione.

**14. IC3.14 · via del Poggio a Chiocchio**

nuova edificazione a destinazione residenziale

area di intervento (ST): 1.118 mq.

SE massima: 270 mq. numero alloggi massimo: 3

numero piani massimo: 2

L'area si colloca al margine del territorio urbanizzato in un'area inedificata. Si dovrà per questo costituire una fascia arborea di margine con il territorio rurale e mantenere quanto più possibile superfici permeabili arborate anche nel lotto di pertinenza.

Le sistemazioni esterne (recinzioni, pavimentazioni, aree a verde) dovranno essere curate con particolare attenzione e riferite allo specifico contesto.

L'intervento comprende la realizzazione di un tratto di strada a conclusione di via del Poggio (300 mq.) e la realizzazione di dotazioni pubbliche che saranno stabilite dalla convenzione, anche fuori comparto.

**15. IC3.15 · località Podere Il Pino a Chiocchio**

nuova area di sosta camper

area di intervento (ST): 5.003 mq.

L'intervento prevede la realizzazione di 6 piazzole di sosta e dell'impianto di trattamento delle acque di scarico.

Vista la collocazione su un terreno in leggero pendio, la sistemazione potrà implicare modesti movimenti di terra per formare dei pianori raccordati all'andamento orografico del versante, mantenendo le alberature esistenti; la viabilità interna sarà inghiaiata o rifinita con manto in conglomerato con leganti trasparenti in modo da garantire un adeguato inserimento nel contesto.

L'intervento comprende la realizzazione di dotazioni pubbliche che saranno stabilite dalla convenzione, anche fuori comparto.

**16. IC3.16 · via di Palaia a Chiocchio**

nuova edificazione a destinazione residenziale

area di intervento (ST): 2.617 mq.

SE massima: 270 mq.

numero alloggi massimo: 3

numero piani massimo: 2

L'intervento comprende la realizzazione di dotazioni pubbliche che saranno stabilite dalla convenzione, anche fuori comparto.

Le sistemazioni esterne (recinzioni, pavimentazioni, aree a verde) dovranno essere curate con particolare attenzione e coordinate con quelle degli edifici attigui.

**17. IC3.17 · via della Montagnola alla Presura**

nuova edificazione a destinazione residenziale

area di intervento (ST): 5.723 mq.

SE massima: 300 mq.

numero alloggi massimo: 3

numero piani massimo: 2

L'area si colloca al margine del territorio urbanizzato in un'area inedificata. Si dovrà per questo costituire una fascia arborea di margine con il territorio rurale e mantenere quanto più possibile superfici permeabili arborate anche nel lotto di pertinenza.

Le sistemazioni esterne (recinzioni, pavimentazioni, aree a verde) dovranno essere curate con particolare attenzione e riferite allo specifico contesto.

L'intervento prevede la realizzazione di un percorso pedonale protetto, cioè separato dalla carreggiata stradale attuale, in modo da migliorare la sicurezza stradale, e la cessione dell'area per la successiva realizzazione di un nuovo tracciato per la viabilità principale, in sostituzione del tratto in curva.

**18. IC3.18 · Area per attrezzature ludico-ricreative a Strada in Chianti**

nuova attrezzatura – Parco ricreativo (direzionale di servizio)

area di intervento (ST): 29.700 mq.

SE massima: 80 mq. commerciale (esercizio di somministrazione alimenti e bevande)

100 mq. rimessa (direzionale di servizio)

numero piani massimo: 1

L'intervento si propone di creare uno spazio multifunzionale all'aperto, con un punto di ristoro e somministrazione, con prodotti tipici del Chianti. La nuova attrezzatura si compone di una struttura (chiosco) per la somministrazione, da realizzare completamente in legno, oltre a tettoie e pedane, servizi igienici, dispensa di conservazione dei prodotti e bancone, a cui si associano i seguenti elementi: spazi per attività ludiche per i più piccoli, realizzati con materiali naturali quali legno, corde e fibre vegetali; una zona di aggregazione (tipo anfiteatro all'aperto) utilizzando la pendenza del terreno per gradoni verdi, attrezzata per manifestazioni, dibattiti, incontri e promozioni, con palcoscenico e schermo per proiezione; percorsi verdi sensoriali, attingendo a varie tipologie di piante, alberi e erbe, anche officinali; un manufatto in legno di modeste dimensioni, per alloggiamento strutture, attrezzi agricoli, macchinari. La rimessa per strutture e attrezzi dovrà essere realizzata come un unico manufatto, e collocata nell'angolo nord occidentale dell'area in un punto a bassa intervisibilità; all'intorno dovranno comunque essere utilizzate generose piantumazioni di alberi e siepi ricercando la massima integrazione al contesto paesaggistico. I percorsi sensoriali dovranno seguire la morfologia del versante, prediligendo la disposizione a girapoggio: le piante, alberi e erbe, anche officinali, dovranno distribuirsi nelle forme tipiche della piantata tradizionale evitando forme incoerenti con il paesaggio tipico della campagna toscana; saranno assolutamente da evitare *parterres* e *broderies*, cipressi isolati o in filare. L'anfiteatro dovrà essere realizzato facendo ricorso alle tecniche di ingegneria naturalistica, sagomando la terra a gradoni che saranno successivamente inerbiti; l'intervento dovrà essere improntato a un rigoroso minimalismo ricorrendo solo a superfici erbose eventualmente falciate a diverse altezze e pedane e sedute in legno. Eventuali schermi e

installazioni sceniche dovranno essere temporanee e rimovibili e non dovranno configurarsi come opera edilizia. Per tutte le aree a parcheggio e in particolare per quella prevista in prossimità del chiosco, si dovrà prevedere una pavimentazione in terra battuta al fine di consentire il massimo assorbimento delle acque da parte del suolo; anche in questo caso si prescrive la dotazione di adeguate alberature al fine di prevedere l'ombreggiamento degli stalli.

19. Abrogato

20. **IC3.20 · Completamento edificio residenziale a Strada in Chianti**

nuova completamento edificio residenziale

area di intervento (ST): 2.682 mq.

SE massima: 800 mq. (residenziale)

numero piani massimo: come da progetto originario (hmax. 6,50 ml)

L'intervento prevede il completamento dell'edificio residenziale come previsto dal RU previgente (nel PO 2019 ex piano attuativo vigente PV3.06).

Il completamento dell'edificio residenziale deve essere contestuale al completamento delle opere pubbliche.

21. **IC3.21 · Vivaio per orto-florovivaismo alla Presura**

Serre e altre attrezzature per produzione e vendita di piante

area di intervento (ST): 2.565 mq.

SE massima: 460 mq. (commerciale)

numero piani massimo: 1

L'intervento prevede la sostituzione delle serre esistenti con nuove serre a carattere permanente, e di una nuova pergola per l'installazione di un impianto fotovoltaico, da prevedere con una superficie massima di 80 mq. Si dovranno adottare soluzioni e accorgimenti progettuali volti alla mitigazione della possibilità di collisione dell'avifauna contro le superfici vetrate previste.

L'intervento comprende la realizzazione di dotazioni pubbliche che saranno stabilite dalla convenzione, anche fuori comparto.

## **Art. 89 Progetti unitari convenzionati nella U.T.O.E. 4 San Polo**

1. **IC4.01 · via del Conventino a San Polo**

nuova edificazione a destinazione residenziale

area di intervento (ST): 2.461 mq.

SE massima: 700 mq. numero alloggi massimo: 8

numero piani massimo: 2

Le sistemazioni esterne (recinzioni, pavimentazioni, aree a verde) dovranno essere curate con particolare attenzione e riferite allo specifico contesto.

L'intervento comprende la realizzazione di un parcheggio pubblico (165 mq.) e l'allargamento di via del Conventino (150 mq.) e la realizzazione di dotazioni pubbliche che saranno stabilite dalla convenzione, anche fuori comparto.

2. **IC4.02 · via Iris a San Polo**

nuova edificazione a destinazione residenziale

area di intervento (ST): 486 mq.

SE massima: 150 mq. numero alloggi massimo: 2

numero piani massimo: 2

Le sistemazioni esterne (recinzioni, pavimentazioni, aree a verde) dovranno essere curate con particolare attenzione e riferite allo specifico contesto.

L'intervento comprende la realizzazione di dotazioni pubbliche che saranno stabilite dalla convenzione, anche fuori comparto.

3. **IC4.03 · piazza G. Garibaldi, via dei Giaggioli a San Polo**

ristrutturazione edilizia con ampliamento a destinazione commerciale/attrezzature di servizio pubbliche

area di intervento (ST): 408 mq.

SE massima: 60 mq. (110 mq. totali, comprensivi degli spazi destinati ad attrezzature di uso pubblico)

numero piani massimo: 2 (ammesso in aggiunta eventuale volume tecnico di accesso alla copertura praticabile)

Gli spazi al primo piano dovranno essere riservati ad attività sociali e di interesse collettivo, a servizio della frazione.

**4. IC4.04 · via di Montemasso, via di Rubbiana a San Polo**

sostituzione edilizia e riqualificazione a destinazione residenziale  
area di intervento (ST): 2.159 mq.

SE massima: 800 mq. numero alloggi massimo: 10 (3 alloggi per edilizia convenzionata)  
numero piani massimo: 2

L'intervento prevede la conservazione del fabbricato residenziale posto sull'angolo tra via di Montemasso e via di Rubbiana, per il quale sono ammessi gli interventi della classe c2a, e la demolizione del manufatto a destinazione produttiva con ricostruzione in allineamento con gli edifici attigui, in modo da sistemare il fronte su via di Rubbiana e permettere la realizzazione del marciapiede (160 mq.). L'intervento comprende inoltre la realizzazione di dotazioni pubbliche che saranno stabilite dalla convenzione, anche fuori comparto.

È comunque consentita anche la sostituzione dell'intero complesso, comprendente anche il fabbricato residenziale esistente, da ricostruire senza incremento di SUL; in tale caso tutti i nuovi volumi dovranno essere arretrati rispetto all'attuale fronte edificato in modo da realizzare un adeguato spazio pedonale.

**5. IC4.05 · via Nuova a San Polo**

nuova edificazione a destinazione residenziale  
area di intervento (ST): 754 mq.

SE massima: 250 mq. numero alloggi massimo: 3  
numero piani massimo: 2

Le sistemazioni esterne (recinzioni, pavimentazioni, aree a verde) dovranno essere curate con particolare attenzione e riferite allo specifico contesto.

L'intervento comprende la realizzazione di dotazioni pubbliche che saranno stabilite dalla convenzione, anche fuori comparto.

**6. abrogato**

**7. IC4.07 · via dell'Oliveto a San Polo**

nuova edificazione a destinazione industriale e artigianale in tre lotti, attuabili singolarmente  
area di intervento (ST): 10.444 mq.

SE massima: 3.200 mq. (1.200 mq. ex lotto 3-4, 1.000 mq. ex lotto 5, 1.000 mq. ex lotto 7)  
numero piani massimo: 2

Le sistemazioni esterne (recinzioni, pavimentazioni, aree a verde) dovranno essere curate con particolare attenzione e riferite allo specifico contesto.

L'intervento comprende la sistemazione di via Oliveto nei tratti fronteggianti i lotti e nella parte terminale della via stessa e la realizzazione di dotazioni pubbliche che saranno stabilite dalla convenzione, anche fuori comparto.

## **Art. 90 Progetti unitari convenzionati nella U.T.O.E. 6 Lucolena e Dudda**

**1. IC6.01 · località Carpineto a Dudda**

ampliamento struttura per attività di trasformazione e conservazione di prodotti agricoli  
area di intervento (ST): 20.547 mq.

SE massima: 1.500 mq. per ampliamento dell'edificio esistente (altezza massima 6,50 ml.), 600 mq. per nuova struttura coperta per la collocazione dei tini di stoccaggio (altezza massima 12,50 ml.), 3.000 mq. per nuovo edificio composto da deposito - barriccaia - a livello interrato o seminterrato (altezza massima 6,50 ml., doppia altezza; SE massima 2.000 mq.) e da locali per uffici, esposizione e degustazione su un livello fuori terra (altezza massima 4,50 ml.; SE massima 1.000 mq.)

Opere ed attrezzature pubbliche e/o di interesse collettivo richieste:

riassetto e messa in sicurezza dell'alveo del Borro di Dudda con realizzazione di attraversamento carrabile di accesso agli impianti sportivi, ristrutturazione degli spogliatoi del campo sportivo, miglioramento dei percorsi di accesso al cimitero e riqualificazione del patrimonio edificato del cimitero stesso.

Disposizioni specifiche:

Il progetto dovrà prevedere soluzioni atte a ridurre al minimo possibile il rimodellamento dell'andamento orografico attuale; nelle sistemazioni esterne dovranno essere impiegati materiali ed elementi vegetazionali adeguati al contesto, evitando la realizzazione di estese superfici impermeabilizzate, da limitarsi ai soli spazi necessari alla produzione. Dovranno in ogni caso essere salvaguardati i valori paesaggistici riconosciuti nel contesto; in particolare nella fascia di tutela del borro, area tutelata per legge ai sensi dell'Art. 142, c.1, lett. c del

Codice, dovranno essere adottate tutte le misure per ridurre al minimo l'impermeabilizzazione e mantenere la vegetazione ripariale.

## 2. **IC6.02 · località Torsoli**

nuove strutture per la produzione di materiale per impianti a biomasse  
area di intervento (ST): 16.119 mq.

SE massima: 950 mq. per lo stoccaggio e la lavorazione di cippato e cippatino e per lo stoccaggio dei sacchi, 270 mq. per gli spazi di rimessaggio e manutenzione dei macchinari (comprese le tettoie) e 60 mq. per uffici e spazi per il personale

numero piani massimo: 1

Si prevede la realizzazione di nuove volumetrie per lo stoccaggio al riparo dagli agenti atmosferici e per il confezionamento e la conservazione dei sacchi in attesa della vendita. Le nuove strutture dovranno essere collocate in modo da evitare rimodellamenti del terreno e da ridurre al minimo la visibilità dall'esterno.

La viabilità di accesso dovrà essere mantenuta permeabile; i piazzali pavimentati e gli edifici dovranno essere concentrati nella porzione più pianeggiante dell'area di intervento, cioè nella zona sud.

Si dovranno mettere in atto tutte le misure atte ad evitare sversamenti accidentali di sostanze contaminanti. In particolare dovrà essere mantenuta una fascia tampone vegetata di rispetto dal Borro del Cesto di almeno 20 ml. Le nuove strutture dovranno essere poste ad una distanza di almeno 10 ml. dalle aree boscate circostanti.

Il progetto dovrà rispettare le pertinenti misure generali e specifiche di conservazione definite per il SIC /ZSC IT 5190002 Monti del Chianti e prevedere le opportune misure di mitigazione nelle aree interessate dalla movimentazione dei materiali legnosi.

In considerazione degli interventi previsti e delle attività da svolgere in un'area aperta, anche con l'introduzione di attrezzature e macchinari per le lavorazioni, si ritiene che il progetto debba essere assoggettato a studio di incidenza specifico, riferito ad un'area più estesa rispetto a quella di intervento, interna o posta in relazione con il Sito, per individuare eventuali effetti cumulativi con altre attività - interne ed esterne al sito - potenzialmente incidenti sulla integrità del Sito stesso e adeguati interventi di mitigazione in conformità le misure di conservazione previste dalla D.G.R. 1223/2015.

L'intervento comprende la realizzazione di dotazioni pubbliche che saranno stabilite dalla convenzione, anche fuori comparto.

## 3. **IC6.03 · Fattoria San Michele, Monte San Michele**

potenziamento delle attività ricettive con strutture complementari ed integrative  
area di intervento (ST): 80.306 mq.

L'intervento prevede la realizzazione di due piscine e di un campetto polivalente in prossimità degli edifici, e il potenziamento dell'offerta di ricettività attraverso la formula del campeggio, nell'area aperta posta a sud-ovest e, previa verifica dell'assenza di specie tutelate, nelle radure della parte sud-est, e l'allestimento di un "parco avventura" o un "Bioparco" finalizzato ad attività di educazione ambientale, ricerca, divulgazione ed attività affini nella parte boscata a nord.

Le piscine dovranno essere provviste di appositi dispositivi atti a consentire la fuoriuscita della fauna di piccola taglia e all'adeguato trattamento delle acque.

Gli spazi per la sosta carrabile avranno una distribuzione "diffusa" cioè lungo la viabilità di accesso, in modo da limitare al massimo l'alterazione dei luoghi e da favorire la fruizione pedonale delle aree ricreative e ricettive. Le aree a parcheggio saranno trattate con opere tali da garantire la permeabilità dei suoli evitando il rischio di inquinamento dei corpi idrici a seguito di sversamenti accidentali.

Non è comunque consentita la realizzazione di nuova viabilità salvo quanto strettamente indispensabile a raggiungere gli spazi destinati alle tende ed alla manutenzione.

La tutela della risorsa idrica e l'autosufficienza idrica della struttura sono un presupposto essenziale per l'ampliamento dell'attività turistico ricettiva e dovranno essere predisposti idonei sistemi di approvvigionamento e smaltimento dei reflui e altre infrastrutture quali reti di illuminazione ecc. Il sistema di illuminazione notturna dovrà essere limitato alla sicurezza dei luoghi, poco invasivo e adeguatamente posizionato; i corpi illuminanti avranno un raggio di proiezione stretto e saranno di norma rivolti verso il basso.

È consentita infine la realizzazione di un impianto di produzione acqua calda (per riscaldamento ed acqua calda sanitaria) a biomassa legnosa, con approvvigionamento a chilometro zero derivante dai tagli selvicolturali tramite la selvicoltura del patrimonio boschivo del Parco e di quello delle aziende forestali presenti nell'area; è auspicabile il ricorso ad abbattitori di fumi e polveri sulla canna fumaria dell'impianto.

Tutti gli interventi saranno realizzati mantenendo idonee fasce di rispetto dai corpi idrici principali (Borro delle Ramacce, Borro Carpinete) di almeno 20 ml. e dalle sorgenti o raccolte d'acqua naturali o di antica formazione poste in prossimità del luogo – che dovranno essere conservate e recuperate -, con l'eventuale introduzione di fasce tampone arboreo arbustive.

Le aree verdi saranno mantenute con caratteri di naturalità. Deve in particolare essere escluso l'utilizzo di fitofarmaci nell'area.

Il progetto dovrà rispettare gli obiettivi di conservazione e le pertinenti misure di conservazione generali e specifiche per il SIC /ZSC IT 5190002 Monti del Chianti.

In considerazione della peculiarità dei luoghi e dell'estensione dell'area ed in assenza di una più chiara localizzazione e determinazione dei flussi turistici potenziali, il progetto convenzionato dovrà essere sottoposto a specifico studio di incidenza contestualizzando la previsione nell'ambito delle diverse aree di proprietà comunale ricadenti all'interno del Sito a possibile destinazione agricolo-forestale o ricreativa, adottando una visione unitaria che tenga conto delle specifiche caratteristiche ecologico-produttive e individui le modalità di gestione più idonee in relazione a ciascuna area agricola, forestale o ricreativa ai fini di un migliore inserimento dello stesso intervento all'interno della proprietà comunale e quindi del Sito stesso. Lo studio di incidenza dovrà considerare in particolare gli impatti su habitat e specie protette di interesse conservazionistico ed ecosistemi umidi legati a corsi d'acqua e sorgenti valutando anche gli effetti del rumore e del calpestio indotti dalle attività previste su habitat prioritari, fauna e flora di interesse conservazionistico. Lo studio di incidenza sarà riferito ad un'area più estesa rispetto a quella di intervento, interna o posta in relazione con il Sito, per individuare eventuali effetti cumulativi con altre attività - interne ed esterne al sito - potenzialmente incidenti sulla integrità del Sito stesso e adeguati interventi di mitigazione in conformità le misure di conservazione previste dalla D.G.R. 1223/2015; esso dovrà comunque essere esteso a tutta la proprietà comunale localizzata a Monte San Michele e dovrà anche esaminare nello specifico le caratteristiche e il valore ecologico e naturalistico dei soprassuoli forestali destinati al parco avventura o al Bioparco, evidenziare eventuali piante arboree di valore monumentale per indirizzare gli interventi selvicolturali previsti dal progetto.

## **Art. 91 Progetti unitari convenzionati nella U.T.O.E. 7 Panzano e Lamole**

### **1. IC7.01 · Villa Le Barone, località San Leolino**

ampliamento di struttura ricettiva

area di intervento (ST): 16.867mq.

SE massima: 400 mq.

numero piani massimo: 2

Il progetto prevede l'ampliamento della struttura ricettiva, che dovrà avvenire disponendo i nuovi corpi di fabbrica nel rispetto della morfologia del terreno ed in coerenza con l'impianto planimetrico e volumetrico consolidato, assicurando la salvaguardia del complesso della villa e del parco. L'ampliamento dovrà essere costituito da uno, massimo due corpi di fabbrica e deve disporsi nella parte sud occidentale dell'area di trasformazione in modo da interferire il meno possibile con le visuali dalla strada carrabile e dalla stessa villa. Le finiture e le sistemazioni esterne (pavimentazioni, aree a verde) dovranno essere curate con particolare attenzione e coordinate con quelle del complesso esistente.

Deve essere ricercato un linguaggio adeguato ai luoghi e alla funzione prevista, al fine della massima integrazione con gli edifici esistenti, anche attraverso l'uso appropriato di materiali e forme contemporanei, purché non in contrasto e finalizzati comunque a rendere l'intervento coerente con il contesto paesaggistico di notevole pregio. Valgono inoltre le prescrizioni della scheda di vincolo di cui al documento denominato "Criteri e modalità di inserimento paesaggistico degli interventi" allegato alle presenti Norme.

L'intervento comprende la realizzazione di dotazioni pubbliche che saranno stabilite dalla convenzione, anche fuori comparto.

### **2. IC7.02 · località Ferruzzi**

riqualificazione per attività industriali ed artigianali e le altre destinazioni d'uso ammesse dall'ambito U4  
area di intervento (ST): 28.964 mq.

numero piani massimo: 2

È prevista la sostituzione edilizia e/o l'addizione volumetrica con incremento della SE fino ad un massimo del 35% di quella esistente, entro un Indice di Copertura massimo del 60%, attuabile per singoli lotti funzionali.

Contestualmente dovranno essere realizzate opere di risanamento (ad esempio rimozione di parti e/o coperture in amianto) e di riqualificazione dell'edificato esistente mediante l'uso di schermature che possano migliorare l'inserimento nel contesto utilizzando i materiali del luogo (legno, cotto, essenze verdi).

Dovrà inoltre essere garantito l'utilizzo di tecniche costruttive di edilizia sostenibile che, anche attraverso l'impiego di impianti tecnologici e dispositivi volti al risparmio energetico, consentano al nuovo edificio il raggiungimento di prestazioni energetiche globali particolarmente qualificanti e migliorative rispetto ai parametri di legge.

Valgono inoltre le prescrizioni della scheda di vincolo di cui al documento denominato “Criteri e modalità di inserimento paesaggistico degli interventi” allegato alle presenti Norme.

L'intervento comprende la sistemazione della viabilità interna di servizio all'area artigianale, la predisposizione di elementi vegetazionali di filtro e di ambientazione e l'eventuale realizzazione di dotazioni pubbliche che saranno stabilite dalla convenzione, anche fuori comparto.

### 3. **IC7.03 · località Casole**

nuovo edificio per il ciclo produttivo legato alle produzioni locali a carattere artigianale  
area di intervento (ST): 2.971 mq.

SE massima: 340 mq.

numero piani massimo: 1

L'intervento prevede la realizzazione di una struttura atta a svolgere il ciclo produttivo della vinificazione, il confezionamento dell'olio e del miele, con un ufficio, un piccolo locale ad uso dei dipendenti ed una tettoia ad uso rimessa attrezzi.

L'area è posta in un ambito poco visibile dalla viabilità pubblica essendo schermata da una spessa fascia di vegetazione di macchia mediterranea su ben tre lati. Il nuovo edificio troverà accessibilità mediante un percorso esistente che partendo dalla viabilità poderale esistente raggiungerà l'area oggetto di integrazione. Il progetto per il nuovo edificio dovrà comunque mirare alla massima integrazione con il paesaggio circostante attraverso un disegno architettonico espresso in forme semplici e compatte e l'impiego di materiali e di colori coerenti; l'impiego di tecniche costruttive orientate alla riduzione dei consumi idrici ed energetici è un elemento progettuale vincolante. L'intervento dovrà essere arricchito di adeguate alberature e schermature verdi per migliorarne l'integrazione con la macchia circostante; si dovranno limitare quanto più possibile eventuali modellazioni del suolo per la realizzazione di slarghi o piazzali. Per queste aree (pz) si dovrà prevedere quanto più possibile l'impiego della terra battuta al fine di consentire il massimo assorbimento delle acque meteoriche. Gli interventi di illuminazione esterni dovranno essere eseguiti secondo criteri di antinquinamento luminoso, con basso fattore di abbagliamento e a ridotto consumo energetico.

## **Titolo X Piani Attuativi**

### **Art. 92 Disposizioni comuni per i Piani Attuativi**

1. Gli interventi consistono nella realizzazione di complessi edilizi in aree libere oppure nella riconfigurazione funzionale e morfologica di parti del territorio urbanizzato e di parti del territorio rurale, e nella realizzazione di nuovi tracciati di viabilità e infrastrutture.
2. I Piani Attuativi sono identificati da una sigla composta dall'U.T.O.E. di appartenenza e da un numero progressivo; essi sono perimetriti ed indicati con tale sigla nelle Tavole di P.O.
3. Gli interventi sono subordinati alla redazione di Piano Attuativo esteso all'intero ambito oppure ad una o più Unità Minime di Intervento, laddove previste dalle presenti Norme.
4. In sede di elaborazione del progetto del Piano Attuativo qualora le indicazioni grafiche riguardanti il perimetro e/o le suddivisioni interne cadano in prossimità ma non coincidano con elementi reali di suddivisione del territorio rilevabili sul posto o su mappe a scala di maggiore dettaglio, dette linee grafiche di perimetrazione e di suddivisione possono essere portate a combaciare con i corrispondenti elementi di suddivisione reale del territorio; in tali casi l'approvazione del Piano Attuativo comporta la corrispondente rettifica senza che ciò comporti variante al Piano Operativo.
5. La disciplina specifica di ciascuna area è riportata ai successivi articoli, nei quali sono definiti il dimensionamento per gli interventi privati e per gli spazi pubblici, gli obiettivi, le prescrizioni ed i condizionamenti per l'attuazione del progetto, i requisiti e le prestazioni richiesti in particolare per garantire il corretto inserimento paesistico e la sostenibilità ambientale. Si dovrà inoltre fare riferimento al documento denominato "Criteri e modalità di inserimento paesaggistico degli interventi" allegato alle presenti Norme.  
Le dimensioni degli spazi pubblici sono da considerarsi dei minimi.  
Per l'altezza dei piani si fa riferimento all'"altezza virtuale", così come definita dal Regolamento di attuazione dell'art. 216 della L.R. 65/2014 in materia di unificazione dei parametri urbanistici e edilizi; nel caso di terreni in pendenza o con quote differenti il numero massimo di piani si intende relativo al fronte a valle. Il numero di piani comprende i livelli dell'edificio fuori terra e i livelli non totalmente o prevalentemente interrati nel caso di locali con altezza utile (HU) non superiore a 2,40 ml. o comunque esclusi dal computo della Superficie edificabile (o Edificata) (SE).  
Per gli edifici destinati ad attività industriali ed artigianali oppure ad attività commerciali all'ingrosso e depositi ad un solo livello è consentita un'altezza massima (Hmax) di 7,50 ml. nel caso in cui il numero di piani massimo sia pari a 2; in caso di comprovata necessità per la messa in opera di carri-ponte od altre attrezzature strettamente legate alla produzione oppure per i mezzi impiegati nell'attività e solo per quelle parti dell'edificio che ospitano l'attrezzatura oppure i mezzi impiegati nell'attività, l'altezza massima (Hmax) è elevata a 9 ml.
6. La progettazione degli spazi pubblici o di uso pubblico e per le attività di servizio dovrà rispettare i criteri e le regole generali definiti all'art. 82 ed i criteri e le regole specifici definiti per ciascun ambito.
7. Fino all'attuazione degli interventi previsti dal Piano Operativo su edifici e spazi aperti sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e, limitatamente alle modifiche dei prospetti, la ristrutturazione edilizia, comunque senza cambio di destinazione d'uso e suddivisione delle unità immobiliari.
8. Ad avvenuta ultimazione degli interventi previsti dal Piano Operativo, gli edifici e le aree di pertinenza saranno da considerare in classe c2b, comunque senza possibilità di realizzare le addizioni volumetriche di cui al precedente comma 3 dell'art. 26 e fatto salvo quanto eventualmente disciplinato per edifici di particolare pregio.

### **Capo I Piani Attuativi nella U.T.O.E. 1 Greve, Greti e Montefioralle**

#### **Art. 93 Piano Attuativo in località Spineto a Greve (PA1.01) – abrogato**

#### **Art. 93 bis Piano Attuativo in viale G. da Verrazzano a Greve (PA1.02)**

1. Si tratta della realizzazione di un nuovo insediamento a destinazione industriale per la riqualificazione dell'area, in particolare per la realizzazione di un fabbricato da destinarsi a conservazione, immagazzinamento, imbottigliamento e vendita del prodotto vitivinicolo.

2. Dimensionamento:

area di intervento (ST): 6.890 mq.

Superficie edificabile massima (SE): 2.900 mq.

numero massimo dei piani: 2

altezza massima (H) estradosso solaio di copertura: ml. 9,0

altezza massima (h) intradosso solaio di copertura: ml. 8,5

opere ed attrezzature pubbliche:

Il progetto dovrà verificare le dotazioni di aree a standard come da D.M. 1444/1968, per il nuovo insediamento industriale la superficie da destinare a spazi pubblici o destinata ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie.

È prevista inoltre la realizzazione di una rotatoria sulla sede stradale della S.R.222 Chiantigiana, all'incrocio con la via G. Pastore, secondo le indicazioni di Regione Toscana e Città Metropolitana, completa di tutte le opere di sistemazione connesse, e l'eventuale realizzazione di dotazioni pubbliche che saranno stabilite dalla convenzione, anche fuori comparto.

3. Disposizioni specifiche:

Le sistemazioni esterne (recinzioni, pavimentazioni, aree a verde) dovranno essere curate con particolare attenzione e coordinate con quelle degli edifici attigui e/o prospicenti, in riferimento al contesto e in considerazione del passaggio dal territorio urbanizzato al territorio rurale.

### **Art. 93 tris Piano Attuativo in via Montebeni a Greve (PA1.03)**

1. Si tratta della realizzazione di un nuovo insediamento a destinazione artigianale.

2. Dimensionamento:

area di intervento (ST): 24.075 mq.

Superficie edificabile massima (SE): 6.000 mq.

altezza massima (H) estradosso solaio di copertura: ml. 10,0

opere ed attrezzature pubbliche:

3. Disposizioni specifiche:

L'intervento prevede la realizzazione di un edificio con destinazione artigianale, di massimo due piani, mentre non si potranno realizzare piani interrati o seminterrati. L'intervento dà compimento ad un progetto da molto tempo sospeso e che è stato realizzato solo in parte; nel tempo sono comunque venute meno le condizioni che ne avevano determinato la previsione con la specifica destinazione d'uso.

L'accesso all'edificio dovrà avvenire tramite via Montebeni, con un tratto di strada che costeggerà l'area di laminazione per la riduzione del rischio idraulico.

Il progetto architettonico dovrà proporre volumi semplici e materiali innovativi, visto il contesto e le attrezzature presenti. Dovrà altresì essere adottato un approccio progettuale integrato, con soluzioni che recepiscono i criteri CAM (Criteri Ambientali Minimi) e che ottimizzino le prestazioni passive degli edifici, con soluzioni tecniche appropriate all'uso delle FER.

Per la progettazione degli spazi di aperti e pertinenziali, si dovrà fare riferimento alle linee guida regionali APEA, con particolare riferimento all'integrazione tra paesaggio ed insediamento produttivo e all'infrastrutturazione ecologica dell'area. In tal senso anche i parcheggi (pubblici e privati) a servizio del nuovo insediamento dovranno essere opportunamente alberati per l'ombreggiamento e la mitigazione dell'impatto visivo. Una spessa fascia verde dovrà essere posta lungo tutto il perimetro, mentre lungo via Montebeni si dovrà valutare la possibilità di formare un filare alberato.

A carico dell'intervento è prevista la realizzazione di una cassa di laminazione, secondo le indicazioni della scheda di fattibilità idraulica, tuttavia, se ne riscontra la necessità, tale cassa potrà essere anche realizzata dal Comune di Greve in Chianti e in tal caso al posto di quella l'intervento potrà realizzare altre dotazioni pubbliche che saranno stabilite dalla convenzione, anche fuori comparto.

Le sistemazioni esterne (recinzioni, pavimentazioni, aree a verde) dovranno essere curate con particolare attenzione e coordinate con quelle degli edifici attigui e/o prospicenti, in riferimento al contesto e in considerazione del passaggio dal territorio urbanizzato al territorio rurale.

## **Capo II Piani Attuativi nella U.T.O.E. 3 Strada, Chiocchio, Santa Cristina, Presura e Meleto**

### **Art. 94 Piano Attuativo in via della Montagnola alla Presura (PA3.01)**

1. Si tratta della realizzazione di un nuovo insediamento a destinazione ricettiva (Residenza Turistico Alberghiera), ad integrazione dell'attività commerciale esistente.
2. Dimensionamento:  
area di intervento (ST): 14.446 mq.  
SE massima: 500 mq. numero alloggi massimo: 8  
numero piani massimo: 1  
opere ed attrezzature pubbliche: il progetto dovrà verificare le dotazioni di aree a standard come da D.M. 1444/1968.
3. Disposizioni specifiche:  
I nuovi edifici dovranno essere collocati in prossimità dei fabbricati esistenti al fine di ricostituire la modalità insediativa di un nucleo rurale. Per l'edificio esistente sono ammessi gli interventi previsti per la classe c3a. È ammessa la realizzazione di una piscina e di un laghetto per il recupero dell'acqua piovana. Le sistemazioni esterne (recinzioni, pavimentazioni, aree a verde) dovranno essere curate con particolare attenzione e coordinate con quelle degli edifici esistenti attigui.

### **Art. 95 Piano Attuativo in via di Pancole a Santa Cristina (PA3.02)**

1. Si tratta della realizzazione di un nuovo insediamento a destinazione residenziale.
2. Dimensionamento:  
area di intervento (ST): 5.623 mq.  
SE massima: 600 mq. numero alloggi massimo: 6  
numero piani massimo: 2  
opere ed attrezzature pubbliche: il progetto dovrà verificare le dotazioni di aree a standard come da D.M. 1444/1968 (parcheggio, lungo la viabilità interna, e verde pubblico, direttamente accessibile dalla viabilità principale); nella realizzazione della viabilità di servizio sono previsti l'adeguamento delle strade a fondo cieco esistenti ed il loro collegamento.
3. Disposizioni specifiche:  
Collocandosi al margine dell'insediamento, l'intervento dovrà integrarsi con il contesto paesaggistico, definendo con cura i bordi a contatto con il territorio rurale. Per gli edifici, il volume e la copertura dovranno essere concepiti con forme semplici, secondo le modalità progettuali ed esecutive caratteristiche dell'edilizia tradizionale e in coerenza con il contesto ambientale evitando comunque caratterizzazioni vernacolari. L'involucro murario esterno potrà avere finiture anch'esse di tipo tradizionale, fatte salve le innovazioni necessarie al miglioramento delle prestazioni energetiche e quelle finalizzate alla maggiore sostenibilità del ciclo edilizio. Sono comunque considerati compatibili tetti verdi e paramenti naturali (legno, pietra) e, sempre se improntati alla massima semplicità ed a forme elementari, gli approcci progettuali dell'architettura contemporanea. Le sistemazioni esterne (recinzioni, pavimentazioni, aree a verde) dovranno essere curate con particolare attenzione, in riferimento al contesto e in considerazione del passaggio dal territorio urbanizzato al territorio rurale.

### **Art. 96 Piano Attuativo in via della Fonticina, Borgo Baldassarre Paoli a Strada (PA3.03)**

1. Si tratta della realizzazione di un nuovo insediamento a destinazione residenziale ed attrezzature di servizio attraverso la riqualificazione dell'area attualmente occupata da un campetto da gioco e dall'asilo dismesso.
2. Dimensionamento:  
area di intervento (ST): 9.999 mq.  
SE massima: 850 mq. (residenza) numero alloggi massimo: 12  
numero piani massimo: 2  
Per le attrezzature della parrocchia è prevista la demolizione dell'edificio dell'asilo e la costruzione di una nuova struttura nella parte sud dell'area per una SE massima di 280 mq. e con numero di piani massimo pari a 2 ed autorimessa interrata entro le dotazioni minime definite dalle norme statali e regionali.

opere ed attrezzature pubbliche:

allargamento di via della Fonticina (115 mq.) e parcheggio pubblico (780 mq.) con accesso dalla stessa via;

allungamento di via della Chiesa (110 mq.) e parcheggio pubblico (750 mq.) con accesso allargamento di via della Chiesa (120 mq.) e parcheggio pubblico lungo strada (90 mq.);

percorso pedonale di collegamento tra via della Chiesa e via della Fonticina;

percorso pedonale di collegamento tra area a verde di uso pubblico (360 mq.);

cessione all'Amministrazione dell'area del pallac.

### 3 Disposizioni specifiche:

Le sistemazioni esterne (recinzioni, pavimentazioni, aree a verde) dovranno essere curate con particolare attenzione e riferite allo specifico contesto.

Si prescrive il mantenimento del filare di alberi lungo via Borgo Paoli e delle alberature esistenti lungo via della Chiesa.

Art. 97 Piano Attuativo in piazza E. Landi, via dei Cipressi a Strada (PA3.04)



Art. 98 Piano Attuativo in via F. Ferrucci a Strada (PA3.05)

1. Si tratta della realizzazione di un nuovo insediamento a destinazione residenziale e attrezzature di servizio.
  2. Dimensionamento:  
area di intervento (ST): 7.912 mq.  
SE massima: 1.350 mq. (residenza) numero alloggi massimo: 16  
numero piani massimo: 2  
opere ed attrezzature pubbliche:  
parcheggi pubblici in adiacenza al campo sportivo (1.850 mq.) con viabilità di accesso ed area a verde pubblico (700 mq.);  
ampliamento dell'area del campo sportivo (1.325 mq.) con realizzazione di un edificio a servizio dell'impianto sportivo con spogliatoi, magazzino e punto di ristoro e sistemazione a verde delle aree adiacenti.
  3. Disposizioni specifiche:  
L'edificazione sarà localizzata nella parte lungo via Ferrucci, in continuità con il tessuto esistente, allo scopo di dare unitarietà al tessuto edificato, con una disposizione degli edifici che asseconti l'andamento del terreno, lungo le curve di livello. L'accesso carrabile dovrà utilizzare le lievi pendenze per minimizzare gli scavi ed i rinterzi. Il margine a contatto con l'edificato esistente dovrà essere segnato da siepi miste, con specie locali, mentre il margine con il territorio rurale sarà destinato a parco pertinenziale, alberato con specie tipiche tradizionali, in modo da costituire una "cintura verde" che qualifichi il passaggio tra i due ambiti - urbano e rurale -.

I parcheggi, sia quelli di pertinenza della previsione che quelli delle relative opere ed attrezzature pubbliche, dovranno essere opportunamente alberati per l'ombreggiamento e la mitigazione dell'impatto visivo e dovranno essere realizzati con pavimentazioni inerbite che consentano anche il parziale assorbimento delle acque meteoriche (vedi “Orientamenti in materia di buone pratiche per limitare, mitigare e compensare l'impermeabilizzazione del suolo, Commissione Europea 2012”).

Le sistemazioni esterne (recinzioni, pavimentazioni, aree a verde) dovranno essere curate con particolare attenzione, in riferimento al contesto e in considerazione del passaggio dal territorio urbanizzato al territorio rurale.

### **Art. 99 Piano Attuativo in via Poggensi, via di Palaia a Chiocchio (PA3.06)**

1. Si tratta della riqualificazione dell'area dell'ex fornace, con realizzazione di un nuovo insediamento residenziale e creazione di un parco pubblico comprendente il recupero dei resti dell'antico opificio.
2. Dimensionamento:  
area di intervento (ST): 14.645 mq.  
SE massima: 750 mq. numero alloggi massimo: 9  
numero piani massimo: 2  
opere ed attrezzature pubbliche:  
parcheggio pubblico (470 mq.) su via di Palaia;  
parco pubblico (11.810 mq.) con mantenimento delle strutture superstiti della fornace.
3. Disposizioni specifiche:  
I nuovi edifici dovranno mantenere gli allineamenti degli edifici esistenti su via di Palaia.  
Le sistemazioni esterne (recinzioni, pavimentazioni, aree a verde) dovranno essere curate con particolare attenzione e riferite allo specifico contesto.

### **Art. 100 Piano Attuativo in via L. Conti a Chiocchio (PA3.07)**

1. Si tratta della realizzazione di un nuovo insediamento a destinazione ricettiva.
2. Dimensionamento:  
area di intervento (ST): 7.646 mq.  
SE massima: 3.200 mq.  
numero piani massimo: 2  
opere ed attrezzature pubbliche: il progetto dovrà verificare le dotazioni di aree a standard come da D.M. 1444/1968.
3. Disposizioni specifiche:  
Il progetto prevede la realizzazione della nuova struttura disponendo i nuovi volumi in coerenza con le caratteristiche del paesaggio agrario circostante, e con la creazione di belvedere e spazi di sosta da collegare a via L. Conti.  
Il profilo delle nuove costruzioni dovrà tener conto del dislivello tra la via L. Conti e il margine a valle, con soluzioni planivolumetriche anche gradonate tali da assecondare l'andamento del terreno attuale e salvaguardare gli affacci sul panorama delle colline circostanti.  
La viabilità di servizio alla nuova struttura sarà organizzata da via del Poggio, senza alcun accesso carrabile da via L. Conti.  
Valgono inoltre le prescrizioni della scheda di vincolo di cui al documento denominato “Criteri e modalità di inserimento paesaggistico degli interventi” allegato alle presenti Norme.

### **Art. 100 bis Piano Attuativo SR. 222 Chiantigiana a Strada (PA3.08)**

1. Si tratta della realizzazione di un nuovo insediamento a destinazione direzionale, commerciale e residenziale per la riqualificazione dell'area, in particolare per il potenziamento dei servizi sanitari e socio-sanitari, mediante la realizzazione di una Residenza Sanitaria per anziani, un centro medico polifunzionale con attiguo fabbricato commerciale, e fabbricati residenziali per social housing.
2. Dimensionamento:  
area di intervento (ST): 15.609 mq.

SE massima: - residenza sanitaria anziani RSA (mq.3600);

- edilizia privata sociale (residenze speciali) o social housing per alloggi (mq.1300);
- centro medico polifunzionale (mq.1000);
- edificio commerciale (mq.420);

numero piani massimo: n.3 per l'edificio RSA e n.2 per tutto l'altro edificato  
opere ed attrezzature pubbliche:

3. Disposizioni specifiche:

Le sistemazioni esterne (recinzioni, pavimentazioni, aree a verde) dovranno essere curate con particolare attenzione e coordinate con quelle degli edifici attigui e/o prospicenti, in riferimento al contesto e in considerazione del passaggio dal territorio urbanizzato al territorio rurale.

Il progetto dovrà verificare le dotazioni di aree a standard come da D.M. 1444/1968 in relazione alle destinazioni previste, per la superficie da destinare a spazi pubblici, ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi. E' prevista inoltre la realizzazione di un primo tratto di viabilità che dalla variante all'abitato (SR.222) porta al Largo della Cappellina, con relativi parcheggi laterali, nuova strada a due corsie dotata di un marciapiede laterale che dal termine di via Beata Villana porta a via Alamanni (piazzale antistante la scuola elementare), parcheggio pubblico in fregio alla nuova strada in continuazione dell'attuale piazzale antistante la scuola elementare, camminamento pubblico con area ludica e verde di corredo, dal limite del comparto fino alla nuova viabilità, riqualificazione del piazzale ed area antistante dell'edificio scolastico Bucciolini, a seguito della nuova viabilità e dei nuovi parcheggi, realizzazione delle scale di collegamento tra il camminamento pedonale da via Pertini e il parco pubblico esistente (spazio giochi), realizzazione piccola struttura e impianti per area eventi con accesso da via Palmiro Togliatti, con conseguente spostamento dell'area sgambamento cani lungo via Poggio ai Mandorli, in area di proprietà comunale, e l'eventuale realizzazione di ulteriori dotazioni pubbliche che saranno stabilite dalla convenzione, anche fuori comparto.

### **Art. 100 ter Piano Attuativo a Chiocchio (PA3.09)**

1. Si tratta della realizzazione di una nuova attrezzatura a destinazione turistico-ricettiva.

2. Dimensionamento:

area di intervento (ST): 14.446 mq.

SE massima: 700 mq. comprensivi delle superfici da destinare a bar e ristorante

numero piani massimo: 1

opere ed attrezzature pubbliche:

3. Disposizioni specifiche:

A mitigazione dell'intervento è previsto il rafforzamento, per le aree non sottoposte a trasformazione, dei caratteri ambientali e paesaggistici anche mediante la piantumazione di nuove alberature attraverso un adeguato e complessivo progetto del verde. L'area, posta a occidente del centro di Chiocchio, comprende un lago di circa 9.000 mq, alimentato da una vena naturale, già utilizzato in precedenza per la pesca sportiva e oggi invece in stato di abbandono, come l'area circostante e che comunque dovrà essere interrato come da richiesta del Genio Civile. L'obiettivo della riqualificazione generale dell'area è perseguito mediante la previsione di un'area con destinazioni d'uso turistiche diversificate. Si prevede infatti la realizzazione di un'area sosta camper e di un'area turistico ricettiva da realizzarsi con strutture leggere, preferibilmente in legno, un parcheggio di servizio, una zona per le attività sportive all'aperto dove potranno essere realizzate anche due piscine rispettivamente di 200 mq e una più piccola di 50 mq per i bambini e infine un esercizio di somministrazione di alimenti e bevande con bar e ristorante. L'area sosta camper si dovrà porre immediatamente a valle della strada di accesso all'area, in modo da contenerne la visibilità sia dalla Chiantigiana che dalle colline fronti stanti e in particolare dalla Pieve di San Donato a Mugnana. Si dovrà schermare per questo con un denso margine alberato, ottenuto infoltendo l'area con vegetazione spontanea esistente al confine con i coltivi più a valle; il progetto del verde, nel suo complesso, compreso quello che dovrà interessare le aree a destinazione ricreativa e turistico-ricettiva, deve essere prioritariamente finalizzato alla tutela della sopracitata visuale; particolare cura dovrà essere posta alle pavimentazioni dei percorsi, dei parcheggi e degli stalli per i camper, che devono essere mantenute quanto più possibile permeabili. L'area destinata alla struttura turistico ricettiva è quella posta sul margine occidentale dell'area pianeggiante, ai bordi dell'attuale invaso da interrare: la struttura da adibire a camere non potrà superare i 3,5 metri di altezza e dovrà articolarsi in uno, massimo due edifici, preferibilmente in legno, secondo le tecniche dell'edilizia sostenibile. Tale struttura si dovrà integrare con il paesaggio naturale circostante attraverso

un disegno architettonico espresso in forme semplici e compatte; l'impiego di tecniche costruttive orientate alla riduzione dei consumi idrici o energetici è elemento progettuale vincolante. Gli interventi di illuminazione esterni dovranno essere eseguiti secondo criteri di antinquinamento luminoso, con basso fattore di abbagliamento e a ridotto consumo energetico. Dovrà essere predisposto un progetto del verde che miri a integrare le nuove attrezzature nel contesto; esso deve essere l'occasione per mitigare gli aspetti detrattori della qualità paesaggistica – in particolare rispetto alla visuale che si coglie dalla Pieve di San Donato a Mugnana -, per la riqualificazione degli assetti ecologico ambientali e per il ristabilimento di valori paesaggistici degradati.

Per le aree a parcheggio in generale si dovrà prevedere l'impiego di una pavimentazione permeabile al fine di consentire il massimo assorbimento delle acque da parte del suolo, dotandole anche di adeguate alberature al fine di prevedere l'ombreggiamento degli stalli.

L'intervento è subordinato alla realizzazione di una rotatoria sulla S.R.222 Chiantigiana, in corrispondenza dell'incrocio di via di Palaia, da concordare con la Città Metropolitana di Firenze. Tale rotatoria dovrà assicurare l'accesso in sicurezza ai due ambiti, quello turistico ricettivo previsto e quello residenziale esistente e contribuire significativamente alla riduzione della velocità per le auto che provengono da nord verso la frazione di Chiocchio. Nella fascia di rispetto stradale, ai fini della sicurezza, non potranno essere impiantati nuovi alberi.

L'intervento comprende la realizzazione di dotazioni pubbliche che saranno stabilite dalla convenzione, anche fuori comparto.

### **Capo III Piani Attuativi nella U.T.O.E. 4 San Polo**

#### **Art. 101 Piano Attuativo in via Montemasso a San Polo (PA4.01)**

1. Si tratta della riconversione di un insediamento produttivo a destinazione residenziale.

2. Dimensionamento:

area di intervento (ST): 7.109 mq.

SE massima: 900 mq. numero alloggi massimo: 10

numero piani massimo: 2

opere ed attrezzature pubbliche:

parcheggio pubblico (385 mq.) ed area a verde pubblico (1.110 mq.) su via di Montemasso.

3. Disposizioni specifiche:

Collocandosi al margine dell'insediamento, e dunque in un'area particolarmente fragile dal punto di vista paesaggistico, gli edifici, il volume e la copertura dovranno essere concepiti con forme semplici, secondo le modalità progettuali ed esecutive caratteristiche dell'edilizia tradizionale o utilizzando un appropriato linguaggio contemporaneo, in coerenza con il contesto ambientale ed evitando comunque caratterizzazioni vernacolari.

Le sistemazioni esterne (recinzioni, pavimentazioni, aree a verde) dovranno essere curate con particolare attenzione e riferite allo specifico contesto.

### **Capo III bis Piani Attuativi nella U.T.O.E. 5 Cintoia**

#### **Art. 101 bis Piano Attuativo ex Filanda e “Quartieri spagnoli” (PA5.01)**

1. Si tratta della realizzazione, in luogo dell'ex complesso industriale, di una nuova struttura socio-sanitaria a carattere privato, quindi con destinazione direzionale e di servizio, sotto-categoria funzionale Ds.

2. Dimensionamento:

area di intervento (ST): 12.225 mq.

SE massima: 7.508 di cui 6.426 esistenti e 1.081 ulteriori mq.

numero piani massimo: 3

opere ed attrezzature pubbliche:

3. Disposizioni specifiche:

Il progetto prevede la ridistribuzione della superficie dell'attuale filanda, sui tre piani e una riqualificazione complessiva dell'area.

L'area insiste su un sito industriale dismesso che comprende alcuni fabbricati adiacenti fra loro; una filatura (filanda), che a partire dal dopoguerra e fino alla fine degli anni '80 ha costituito il principale sbocco occupazionale per gli abitanti della valle di Cintoia e un complesso edilizio detto i “Quartieri Spagnoli”, ora avente funzione residenziale. Quest'ultimo è costituito da un corpo di fabbrica distribuito su due piani fuori terra, con quattro

unità immobiliari residenziali e da un resede di pertinenza posto in adiacenza all'edificio della "Ex Filanda", anch'essa distribuita su due piani. Da tempo abbandonati, entrambi gli edifici versano in condizioni di avanzato degrado, e sono in gran parte diruti (in particolare la ex filanda).

L'intervento prevede la demolizione degli edifici esistenti e la realizzazione di una struttura suddivisa in un'area "RSA" da 80 posti letto ed un'area "Riabilitativa" da 40 posti letto, per una capacità totale di accoglienza pari a 120 posti letto, a cui corrispondono complessivi 6.640 mq di SE.

Si prevede la realizzazione di un fabbricato di massimo tre piani fuori terra (terra, primo e secondo), collocato in gran parte nel sedime dell'ex Filanda, di cui il progetto deve conservare la memoria. Il nuovo fabbricato destinato ad ospitare la RSA dovrà attestarsi sull'attuale altezza di colmo dell'edificio esistente dei "Quartieri spagnoli"; inoltre, al fine di perseguire un più corretto inserimento nella valle di Cintoia, il progetto dovrà ricorrere a materiali, forme e colori coerenti con il contesto, attraverso opportuni approfondimenti in sede di piano attuativo. L'impiego di tecniche costruttive orientate al contenimento dei consumi idrici ed energetici è elemento progettuale vincolante. Si dovranno altresì adottare opportuni accorgimenti progettuali per la mitigazione delle possibilità di collisione dell'avifauna contro le eventuali ampie vetrate, se previste, e per la riduzione dell'eventuale inquinamento luminoso, specialmente notturno.

Il recupero dei Quartieri spagnoli e dl prospetto della ex filanda verso la villa non deve comportare modifiche significative dei prospetti, che non devono essere alterati o trasformati.

Particolare cura dovrà essere posta alle pavimentazioni esterne, che devono essere mantenute quanto più possibile permeabili.

Per le aree a parcheggio, si dovranno prevedere alberature, siepi e cespugli di altezze e dimensioni adeguata, in particolare per quella lungo la strada provinciale, al fine di creare di una barriera visiva verso il nuovo edificio. Le cospicue aree a parcheggio dovranno essere opportunamente piantumate al fine della riduzione dell'impatto visivo dai punti panoramici sovrastanti e del miglioramento del microclima complessivo. Dovranno essere impiegate alberature di alto fusto di almeno 15 anni tipiche del contesto locale. Per la progettazione delle aree di sosta dovrà essere predisposto un progetto che tenga conto dell'infiltrazione dell'acqua nel suolo (mediante l'impiego di pavimentazioni quanto più possibile permeabili) e che eventualmente preveda il deflusso delle acque verso aiuole inverdite. Per le aree a parcheggio e per le aree esterne in generale, non dovranno essere impiegati alberi di cipresso, se non per sostituire piante già esistenti ammalorate. Per le aree lasciate a verde, al fine di ridurre il consumo idrico per irrigazione, dovrà essere predisposta la semina di fiori selvatici ovvero specie vegetali poco esigenti e rustiche con diverse infiorescenze; tali aree oltre che costituire isole di naturalità che vanno a costituire microhabitat per gli insetti, svolgono anche una funzione estetica per le differenti variopinte fioriture. Tutto il disegno delle pertinenze esterne dovrà essere volto alla migliore integrazione con il contesto paesaggistico circostante, perseguendo un disegno organico per elementi vegetali, forme, coloriture e materiali. Anche per le sistemazioni esterne dovranno essere impiegati sistemi di illuminazione basso fattore di abbagliamento e a ridotto consumo energetico, al fine di non incrementare l'inquinamento luminoso notturno e nel contempo garantire l'accessibilità e la fruizione al parcheggio stesso.

L'intervento dovrà farsi carico del collegamento acquedottistico alla sorgente esistente, di cui il Comune di Greve ha chiesto l'utilizzo. L'acquedotto dovrà essere collegato anche alle condutture predisposte per il borgo di Casagrande. L'intervento deve altresì recuperare la vecchia strada vicinale e comprende la manutenzione dei sentieri della valle che saranno stabilite dalla convenzione, anche fuori comparto.

### **Art. 101 tris Piano Attuativo ex stallone a Cintoia (PA5.02)**

4. Si tratta della realizzazione, in luogo di una ex stalla, di una nuova struttura turistico ricettiva.
5. Dimensionamento:  
area di intervento (ST): 31.400 mq.  
SE massima: 2.761 mq.  
numero piani massimo: 3 (di cui 2 fuori terra e uno interrato)  
opere ed attrezzature pubbliche:
6. Disposizioni specifiche:

L'intervento prevede, in luogo dell'edificio agricolo denominato "Ex Stallone", attualmente adibito a magazzino/rimessa rurale, la realizzazione di una nuova struttura alberghiera utile anche alle persone che possono essere legate a diverso titolo agli ospiti delle strutture della "Ex Filanda" e della casa-vacanze per bambini con fragilità.

Per il nuovo edificio dovrà essere utilizzato un linguaggio architettonico che sappia integrarsi in quanto a capacità di invecchiamento e durevolezza con il limitrofo contesto rurale, e che insieme sia capace di riqualificare o creare

nuovi paesaggi di qualità. Il progetto dovrà proporre volumi semplici e materiali innovativi, evitando comunque espressioni vernacolari, rustiche o linguaggi non propriamente contemporanei.

Dovrà essere adottato un approccio progettuale integrato, con soluzioni che, contemporaneamente, controllino il soleggiamento estivo, favoriscano il soleggiamento invernale e ottimizzino le prestazioni passive degli edifici, con soluzioni tecniche appropriate all'uso delle FER.

Particolare cura dovrà essere posta alle pavimentazioni esterne, che devono essere mantenute quanto più possibile permeabili.

Per le aree a parcheggio che qui si estendono su superficie cospicua, si dovranno prevedere siepi e cespugli di altezze e dimensioni adeguata; per tutta l'area del parcheggio dovrà essere impiagata una pavimentazione permeabile al fine di consentire il massimo assorbimento delle acque da parte del suolo; il parcheggio dovrà essere dotato anche di adeguate alberature al fine di prevederne l'ombreggiamento degli stalli, ridurre l'effetto isola di calore e ridurre gli impatti sulla qualità panoramica della valle di Cintoia.

Dovrà essere mantenuta lungo la SP di via della Panca una fascia arborea di adeguato spessore dove prevedere il mantenimento delle alberature e siepi esistenti e la nuova piantumazione di ulteriori alberature, al fine di costituire una spessa fascia verde. Il progetto per il nuovo edificio dovrà mirare a un'integrazione con il paesaggio circostante anche attraverso l'impiego di materiali e colori coerenti con esso; il progetto del nuovo edificio dovrà adottare opportuni sistemi costruttivi e impiantistici di mitigazione rispetto al consumo delle risorse energetiche e idriche: sono da preferire forme compatte invece di articolate, involucri che consentano la riduzione dei consumi per riscaldamento e raffrescamento, tetti verdi e sistemi di raccolta e accumulo delle acque piovane.

Dovranno essere adottati particolari accorgimenti relativi all'inquinamento luminoso, specialmente notturno tramite dispositivi di oscuramento previsti nel progetto dell'involucro dell'edificio e delle aree esterne per le quali si dovranno adottare sistemi di illuminazione eseguiti secondo criteri di antinquinamento luminoso, con basso fattore di abbagliamento e a ridotto consumo energetico.

Lo schema progettuale della ampia pertinenza dell'edificio dovrà distribuire i percorsi e le diverse parti e funzioni disponendosi a girapoggio, vero lungo le curve di livello; le piante, gli alberi i percorsi dovranno evitare forme incoerenti con il paesaggio tipico della campagna toscana; saranno assolutamente da evitare *parterres* e *broderies*, cipressi isolati o in filare, e i viali monumentali.

L'intervento è subordinato al collegamento acquedottistico alla sorgente esistente, di cui il Comune di Greve ha chiesto l'utilizzo e al recupero dei sentieri anche fuori comparto.

#### **Capo IV Piani Attuativi nella U.T.O.E. 7 Panzano e Lamole**

##### **Art. 102 Piano Attuativo in via Chiantigiana a Panzano (PA7.01)**

1. Si tratta della realizzazione di un nuovo insediamento a destinazione residenziale.

2. Dimensionamento:

area di intervento (ST): 7.022 mq.

SE massima: 600 mq. numero alloggi massimo: 6

numero piani massimo: 2

opere ed attrezzature pubbliche:

parcheggio pubblico alberato con accesso da via Chiantigiana con sistemazione a verde della fascia a valle della viabilità principale (1.500 mq.), limitando per quanto possibile il rimodellamento del terreno e l'impiego di muri a retta;

area a verde pubblico (2.600 mq.) connessa al giardino esistente.

3. Disposizioni specifiche:

L'intervento si colloca su un versante in forte pendenza. L'area, più bassa, risulta poco visibile dalla Strada Regionale 222. Si prescrive quindi che l'altezza massima dell'edificio si ponga al di sotto del piano della SR 222, al fine di non compromettere le vedute sul paesaggio della Conca d'Oro.

Le sistemazioni esterne (recinzioni, pavimentazioni, aree a verde) dovranno essere curate con particolare attenzione, secondo un progetto omogeneo esteso all'intero fronte a valle.

Valgono inoltre le prescrizioni della scheda di vincolo di cui al documento denominato "Criteri e modalità di inserimento paesaggistico degli interventi" allegato alle presenti Norme.

##### **Art. 103 Piano Attuativo in località il Ferruzzi a Panzano (PA7.02)**

1. L'intervento prevede il completamento dell'insediamento artigianale e la riqualificazione del fronte a valle.

2. Dimensionamento:

area di intervento (ST): 20.051 mq.

SE massima: 4.200 mq. numero alloggi massimo: -

numero piani massimo: 2

opere ed attrezzature pubbliche:

ampliamento dell'area del campo sportivo (4.040 mq.) con realizzazione di un nuovo accesso carrabile ad adeguata distanza dall'intersezione sulla Chiantigiana e di un parcheggio a servizio dell'impianto sportivo, oltre alla sistemazione a verde degli spazi aperti adiacenti.

3. Disposizioni specifiche:

Al fine di mitigare gli impatti verso il territorio aperto dell'insediamento produttivo esistente, per l'intervento si prescrive la realizzazione di fasce arborate al confine, finalizzata alla mitigazione paesaggistica degli interventi, assicurando il corretto inserimento nel contesto, utilizzando i materiali del luogo (legno, cotto, essenze verdi). Dovrà altresì essere adottato in approccio progettuale integrato, con soluzioni che recepiscono i criteri CAM (Criteri Ambientali Minimi) e che ottimizzino le prestazioni passive degli edifici e con soluzioni tecniche appropriate all'uso delle FER. Dovrà inoltre essere garantito l'utilizzo di tecniche costruttive di edilizia sostenibile che, anche attraverso l'impiego di impianti tecnologici e dispositivi volti al risparmio energetico, consentano al nuovo edificio il raggiungimento di prestazioni energetiche globali particolarmente qualificanti e migliorative rispetto ai parametri di legge.

I nuovi volumi dovranno essere posizionati in modo da ridurre il più possibile l'impatto visivo e coordinati con gli edifici attigui.

L'intervento dovrà prevedere opere di mitigazione dell'impatto paesaggistico mediante la realizzazione di adeguate schermature arboree, in particolare sul perimetro dell'insediamento, secondo un progetto omogeneo esteso all'intero fronte a valle. Il margine con il territorio rurale sarà costituito da una "cintura verde" boscata realizzata con alberi e siepi miste di specie tipiche tradizionali.

Per la progettazione degli spazi di aperti e pertinenziali, si dovrà fare riferimento alle linee guida regionali APEA, con particolare riferimento all'integrazione tra paesaggio ed insediamento produttivo e all'infrastrutturazione ecologica dell'area. In tal senso anche i parcheggi (pubblici e privati) a servizio del nuovo insediamento dovranno essere opportunamente alberati per l'ombreggiamento e la mitigazione dell'impatto visivo. Valgono inoltre le prescrizioni della scheda di vincolo di cui al documento denominato "Criteri e modalità di inserimento paesaggistico degli interventi" allegato alle presenti Norme.

### **Art. 103 bis Piano Attuativo a Vitigliano (PA7.03)**

1. L'intervento prevede l'ampliamento della struttura alberghiera esistente.

2. Dimensionamento:

area di intervento (ST): 31.000 mq.

SE massima: 1.233 mq.

numero piani massimo: 2

opere ed attrezzature pubbliche:

ampliamento della struttura alberghiera esistente, con la realizzazione di due nuovi edifici con 14 nuove camere e l'ampliamento di un edificio già esistente, per incrementare gli spazi a deposito e servizi e la realizzazione di una "veranda" per realizzare un giardino d'inverno.

3. Disposizioni specifiche:

L'intervento prevede l'ampliamento della struttura alberghiera esistente, con la realizzazione di due nuovi edifici con 14 nuove camere e l'ampliamento di un edificio già esistente per incrementare gli spazi a deposito e servizi e la realizzazione di una "veranda" per realizzare un giardino d'inverno.

I nuovi edifici dovranno essere collocati in prossimità dei fabbricati esistenti al fine di ricostituire una modalità insediativa assimilabile a quella di un nucleo rurale, comunque da approfondire nell'ambito di redazione del piano attuativo.

Per le aree a parcheggio si dovrà prevedere l'impiego di una pavimentazione permeabile al fine di consentire il massimo assorbimento delle acque da parte del suolo, dotandole anche di adeguate alberature e siepi al fine di mitigarne l'impatto visivo.

Gli interventi di illuminazione dovranno essere eseguiti secondo criteri di antinquinamento luminoso, con basso fattore di abbagliamento e a ridotto consumo energetico.

L'intervento dovrà farsi carico della realizzazione di un tratto della tubazione del nuovo acquedotto che da Ponte Nero porterà a Panzano in Chianti, in particolar del tratto che da Ponte Nero arriva alla struttura alberghiera esistente a Vitigliano.

## **Titolo XI Infrastrutture e beni soggetti a esproprio**

### **Art. 104 Aree soggette a vincolo espropriativo**

1. Le aree soggette a vincolo espropriativo sono quelle necessarie per la realizzazione di nuove opere pubbliche previste dal Piano Operativo che non sono già di proprietà pubblica e che non sono collegate ad altri interventi o comprese in aree di trasformazione.

L'approvazione del Piano Operativo ha per esse valore di apposizione del vincolo preordinato all'esproprio.

2. Le aree soggette a vincolo espropriativo sono indicate nelle Tavole del P.O. con apposita perimetrazione e da una sigla composta dall'U.T.O.E. di appartenenza e da un numero progressivo.

3. Esse corrispondono alle seguenti opere di interesse pubblico:

- AE1.03 · pista ciclabile Greti-Greve  
tutelle: area soggetta a vincolo paesaggistico ex lege ai sensi dell'art. 142 c. 1 lett. c del Codice;
- AE1.09 · parcheggio pubblico a Montefioralle  
tutelle: area compresa in immobili ed aree di notevole di interesse pubblico di cui all'art. 136 del Codice, soggetti a vincolo paesaggistico (Id 9048199, D.M. 27/04/1974 G.U. 295 del 1974);
- AE1.10 · percorso pedonale in via Mantegazza a Greve  
tutelle: area soggetta in parte a vincolo paesaggistico ex lege ai sensi dell'art. 142 c. 1 lett. c del Codice;
- AE1.11 · ampliamento parcheggio Montefioralle  
tutelle: area compresa in immobili ed aree di notevole di interesse pubblico di cui all'art. 136 del Codice, soggetti a vincolo paesaggistico (Id 9048199, D.M. 27/04/1974 G.U. 295 del 1974);
- AE1.12 · pista ciclopedonale Greti-Ferrone (parte UTOE 1)  
tutelle: area soggetta a vincolo paesaggistico ex lege ai sensi dell'art. 142 c. 1 lett. c del Codice;
- AE2.02 · verde pubblico in via del Lavoro al Ferrone  
tutelle: area soggetta a vincolo paesaggistico ex lege ai sensi dell'art. 142 c. 1 lett. c del Codice;
- AE2.03 · parcheggio e verde pubblico a Passo dei Pecorai  
tutelle: area soggetta a vincolo paesaggistico ex lege ai sensi dell'art. 142 c. 1 lett. c del Codice;
- AE2.05 · area sportiva Passo dei Pecorai e strada di accesso
- AE2.06 · pista ciclopedonale Greti-Ferrone (parte UTOE 2)  
tutelle: aree soggette a vincolo paesaggistico ex lege ai sensi dell'art. 142 c.1 lett. c e lett. g del D.Lgs 42/2004 e art.136 vincolo per DM 292-1974
- AE3.02 · pista ciclabile Santa Cristina-Strada;
- AE3.03 · percorso pedonale tra piazza E. Landi e via P. Arpioni a Strada;
- AE4.01 · adeguamento di via A. Lanfranchi e nuova viabilità pubblica di collegamento tra via A. Lanfranchi e via Iris a San Polo  
tutelle: area soggetta in parte a vincolo paesaggistico ex lege ai sensi dell'art. 142 c. 1 lett. c del Codice;
- AE4.02 · parcheggio pubblico in via di Linari a San Polo  
tutelle: area soggetta a vincolo paesaggistico ex lege ai sensi dell'art. 142 c. 1 lett. c del Codice;
- AE5.01 · area per servizi tecnici (acquedotto) a Cintoia  
tutelle: area compresa in immobili ed aree di notevole di interesse pubblico di cui all'art. 136 del Codice, soggetti a vincolo paesaggistico (Id 9048199, D.M. 27/04/1974 G.U. 292 del 1974);
- AE6.03 · parcheggio a Case di Dudda;

- AE7.02 · viabilità pubblica di collegamento tra via Giovanni da Verrazzano e il parcheggio pubblico a valle del centro antico a Panzano;  
tutele: area compresa in immobili ed aree di notevole di interesse pubblico di cui all'art. 136 del Codice, soggetti a vincolo paesaggistico (Id 9048202, D.M. 27/04/1974 G.U. 293 del 1974).
- AE7.03 · pista di servizio sulla Pesa  
tutele: aree soggette a vincolo paesaggistico ex lege ai sensi dell'art. 142 c.1 lett. c e lett. g del D.lgs. 42/2004.