

CITTA' DI MASSA MARITTIMA

PIANO OPERATIVO COMUNALE

Articolo 95 L.R. n. 65/2014



Elaborato modificato a seguito delle controdeduzioni sulle osservazioni presentate.
Elaborato modificato a seguito della avvenuta conformazione al PIT/PPR con la seduta conclusiva della Conferenza paesaggistica del 14/06/2024.

<i>Sindaco / Assessore all'Urbanistica:</i>	<i>Marcello Giuntini</i>
<i>Responsabile del Procedimento:</i>	<i>Antonio Guerrini</i>
<i>Garante dell'Informazione e della Partecipazione:</i>	<i>Laura Rapezzi</i>
<i>Gruppo di Progettazione:</i>	<i>Stefano Giommoni Antonio Guerrini Alessandra Contino</i>
<i>Informatizzazione / GIS:</i>	<i>Lorenzo Fanciulletti</i>
<i>Fattibilità geologica, sismica e idraulica:</i>	<i>Fabrizio Fanciulletti</i>

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

(Testo coordinato)

Agosto 2024

Adozione:	Delib. C.C. n. 43 del 10/07/2023
Controdeduzioni:	Delib. C.C. n. 71 del 20/12/2023
Approvazione:	Delib. C.C. n. 21 del 10/04/2024
Pubblicazione:	BURT n. 35 del 28/08/2024

Disciplina aggiornata a seguito dell'avvenuto accoglimento delle osservazioni e all'esito della Conferenza paesaggistica.

Sommario

PARTE I	DISPOSIZIONI GENERALI.....	5
TITOLO I	PRINCIPI E RIFERIMENTI GENERALI.	5
CAPO I	EFFICACIA E RIFERIMENTI GENERALI.	5
ART. 1	AMBITO DI APPLICAZIONE E CONTENUTI DEL PIANO OPERATIVO.	5
ART. 2	ELABORATI DEL PIANO OPERATIVO.....	5
ART. 3	RAPPORTI TRA IL PIANO OPERATIVO, IL REGOLAMENTO EDILIZIO, IL PIANO COMUNALE DI PROTEZIONE CIVILE E I PIANI DI SETTORE.	6
ART. 4	MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PIANO OPERATIVO.	6
CAPO II	VALUTAZIONE E MONITORAGGIO.	7
ART. 5	ATTIVITÀ DI VALUTAZIONE.....	7
ART. 6	PROGRAMMA DI ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE.	8
TITOLO II	REGOLE DI GESTIONE E TRASFORMAZIONE.	10
CAPO I	DISPOSIZIONI SUGLI ASSETTI INSEDIATIVI.	10
ART. 7	DISCIPLINA DELLE FUNZIONI E DELLE DESTINAZIONI D’USO.	10
ART. 8	DOTAZIONI DI PARCHEGGIO.....	11
ART. 10	DISTANZE MINIME DAI CONFINI E DAI FABBRICATI.	13
CAPO II	CATEGORIE E TIPOLOGIE DI INTERVENTO URBANISTICO-EDILIZIE.	14
ART. 11	CATEGORIE DI INTERVENTO URBANISTICO EDILIZIE.	14
ART. 12	RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA.....	15
ART. 13	RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA.	17
ART. 14	ADDIZIONI VOLUMETRICHE.....	18
ART. 15	INTERVENTI PERTINENZIALI.....	19
ART. 16	INTERVENTI DI RECUPERO DEI SOTTOTETTI A FINI ABITATIVI.	21
ART. 17	RICOSTRUZIONE DEGLI EDIFICI DIRUTI.....	22
ART. 18	INSTALLAZIONE DI MANUFATTI A CARATTERE PROVVISORIO E TEMPORANEO.	22
ART. 19	ACCORPAMENTI, FRAZIONAMENTI E DIMENSIONE MINIMA DEGLI ALLOGGI.	23
PARTE II	DISCIPLINA DEGLI INSEDIAMENTI.	24
TITOLO I	ASSETTI URBANI.	24
CAPO I	DISPOSIZIONI GENERALI.	24
ART. 20	TERRITORIO URBANIZZATO E TUTELA DEI BENI PAESAGGISTICI IN ESSO RICOMPRESI.	24
ART. 21	DIMENSIONAMENTO.....	25
CAPO II	TESSUTI INSEDIATIVI.	25
ART. 22	DEFINIZIONE, CLASSIFICAZIONE E FINALITÀ DEGLI INTERVENTI AMMESSI.	25
ART. 23	TESSUTI DELLA CITTÀ ANTICA.	26
ART. 24	BENI E COMPLESSI ARCHITETTONICI MONUMENTALI.	27
ART. 25	TESSUTI STORICI DI IMPIANTO MEDIOEVALE.....	28
ART. 26	TESSUTI STORICI DI IMPIANTO OTTO NOVECENTESCO.	29
ART. 27	TESSUTI DELLA CITTÀ CONTEMPORANEA.	31
ART. 28	TESSUTO A ISOLATO APERTO CON TIPOLOGIE MISTE – Tc1.....	31
ART. 29	TESSUTO PUNTIFORME COLLINARE AD AGGREGAZIONE LINEARE – Tc2.	32

ART. 30	TESSUTO DI EDILIZIA PIANIFICATO – Tc3.....	33
ART. 31	TESSUTO PUNTIFORME SFRANGIATO E DI MARGINE – Tc4.	35
ART. 32	TESSUTI DELLA CITTÀ PRODUTTIVA.....	36
ART. 33	PIATTAFORME COMMERCIALI E DEI SERVIZI – Tp1.	36
ART. 34	PIATTAFORME ARTIGIANALI PRODUTTIVE – Tp2.....	38
CAPO III	SERVIZI DI INTERESSE PUBBLICO E DOTAZIONI URBANE E TERRITORIALI.....	39
ART. 35	ATTREZZATURE TERRITORIALI SOVRACOMUNALI.....	39
ART. 36	ATTREZZATURE COMUNALI.....	40
ART. 37	PARCHEGGI PUBBLICI.	40
CAPO IV	IL VERDE E LA RETE ECOLOGICA URBANA.	41
ART. 38	REGOLE GENERALI PER IL VERDE URBANO.....	41
ART. 39	LE COMPONENTI DELLA RETE ECOLOGICA URBANA.....	42
ART. 40	PARCHI ED AREE VERDI NATURALI CON VALENZA PAESAGGISTICA E AMBIENTALE – V1.	42
ART. 41	VERDE PUBBLICO ATTREZZATO – V2.	43
ART. 42	AREE VERDI CON FUNZIONE DI INTEGRAZIONE E CONNESSIONE URBANA – V3.....	44
CAPO V	INFRASTRUTTURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO.....	45
ART. 43	STRADE, PIAZZE E SPAZI PUBBLICI AD ESSE ACCESSORI.....	45
ART. 44	SISTEMA DELLA MOBILITÀ LENTA, VIABILITÀ MINORE E PERCORSI CICLOPEDONALI.	46
ART. 45	TRACCIATO DISMESSO DELLA FERROVIA MASSA FOLLONICA.	47
ART. 46	IMPIANTI DI RIFORNIMENTO DEI CARBURANTI.....	47
ART. 47	INFRASTRUTTURE TECNOLOGICHE PUNTUALI E A RETE.	48
CAPO VI	DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI.	49
ART. 48	AMBITI DI TRASFORMAZIONE.....	49
ART. 49	AMBITI DI TRASFORMAZIONE DI INIZIATIVA PUBBLICA.....	51
ART. 50	AMBITI DI TRASFORMAZIONE DI INIZIATIVA PRIVATA.	52
ART. 51	AMBITI DI TRASFORMAZIONE DEL TERRITORIO RURALE DERIVANTI DA CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE.	54
PARTE III	<u>DISCIPLINA DEL TERRITORIO RURALE.....</u>	<u>55</u>
TITOLO I	<u>PRINCIPI GENERALI.</u>	<u>55</u>
CAPO I	DEFINIZIONE GENERALE DEL TERRITORIO RURALE.....	55
ART. 52	ARTICOLAZIONE FUNZIONALE DEL TERRITORIO RURALE.....	55
ART. 53	TERRITORIO AGRICOLO E FORESTALE.	57
ART. 54	TERRITORIO AD ELEVATO GRADO DI NATURALITÀ.....	59
ART. 55	INSEDIAMENTI E INFRASTRUTTURE DEL TERRITORIO RURALE.	61
ART. 56	NUCLEI RURALI.....	62
ART. 57	STRUTTURE ALBERGHIERE RICETTIVE / RTA.....	62
ART. 58	AREE ARTIGIANALI COMMERCIALI E DI SERVIZIO.	62
ART. 59	IMPIANTI ED ATTREZZATURE PUBBLICHE.	63
ART. 60	AREE ESTRATTIVE.	63
ART. 61	AMBITI DELLE PRESENZE MINERARIE.	64
CAPO II	TUTELA PAESAGGISTICA ED AMBIENTALE.	65
ART. 62	TUTELA DEL TERRITORIO RURALE.	65
ART. 63	AMBITI DI PERTINENZA DEI CENTRI STORICI E DEI NUCLEI RURALI.	65
ART. 64	AREE VINCOLATE E BENI PAESAGGISTICI.	67
ART. 65	PATRIMONIO EDILIZIO SOGGETTO A TUTELA.	68

<u>TITOLO II</u>	<u>DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI NEL TERRITORIO AGRICOLO.....</u>	<u>69</u>
CAPO I	TRASFORMAZIONI ATTUATE DALL'IMPRENDITORE AGRICOLO.....	69
ART. 66	SUPERFICI FONDARIE MINIME.	69
ART. 67	PROGRAMMA AZIENDALE DI MIGLIORAMENTO AGRICOLO AMBIENTALE.....	70
ART. 68	INTERVENTI DI NUOVA EDIFICAZIONE.....	71
ART. 69	INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE.....	73
ART. 70	INSTALLAZIONE DI MANUFATTI TEMPORANEI E DI ULTERIORI MANUFATTI IN ASSENZA DI PROGRAMMA AZIENDALE DI MIGLIORAMENTO AGRICOLO AMBIENTALE.	74
ART. 71	INTERVENTI CHE COMPORTANO LA MUTAZIONE DELLA DESTINAZIONE D'USO AGRICOLA DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE.	76
CAPO II	TRASFORMAZIONI ATTUATE DA SOGGETTI DIVERSI DALL'IMPRENDITORE AGRICOLO.....	77
ART. 72	INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE CON DESTINAZIONE D'USO NON AGRICOLA. 77	
ART. 73	INTERVENTI DI SISTEMAZIONE AMBIENTALE.	78
ART. 74	INTERVENTI NEL RESEDE E NELLE PERTINENZE DEGLI EDIFICI.	78
ART. 75	PICCOLI MANUFATTI PER IL RICOVERO DI ANIMALI DA CORTILE, DA CACCIA O DA AFFEZIONE.80	
CAPO III	TRASFORMAZIONI CONNESSE ALL'ATTIVITÀ AGRICOLA AMATORIALE.	82
ART. 76	AMBITI PERIURBANI E DELLE AREE AGRICOLE FRAZIONATE.	82
ART. 77	NUOVI MANUFATTI PER L'ATTIVITÀ AGRICOLA AMATORIALE.	83
ART. 78	INTERVENTI SUGLI ANNESSI ESISTENTI PER L'ATTIVITÀ AGRICOLA AMATORIALE.	84
ART. 79	INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE INSEDIATIVA E PAESAGGISTICA.	85
<u>TITOLO III</u>	<u>TERRITORIO RURALE A DISCIPLINA SPECIFICA.</u>	<u>86</u>
ART. 80	INTERVENTI AMMESSI NEI NUCLEI RURALI.	86
ART. 81	INTERVENTI AMMESSI NELLE STRUTTURE ALBERGHIERE RICETTIVE / RTA.	87
ART. 82	INTERVENTI AMMESSI NELLE AREE ARTIGIANALI, COMMERCIALI E DI SERVIZIO.....	89
ART. 83	INTERVENTI AMMESSI NELLE AREE ESTRATTIVE.....	90
ART. 84	INTERVENTI AMMESSI NEGLI AMBITI DELLE PRESENZE MINERARIE.	90
<u>PARTE IV</u>	<u>DISCIPLINA DELL'INTEGRITA' FISICA DEL TERRITORIO.....</u>	<u>92</u>
TITOLO I	TUTELA DELL'INTEGRITA' FISICA DEL TERRITORIO.....	92
ART. 85	DISPOSIZIONI COMUNI E GENERALI.	92
ART. 86	RISCHI TERRITORIALI.	92
ART. 87	RETICOLO IDROGRAFICO.	93
ART. 88	POZZI E SORGENTI.....	94
ART. 89	CONDIZIONI DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA, SISMICA, IDRAULICA E IDROGEOLOGICA.	94
<u>PARTE V</u>	<u>NORME TRANSITORIE E FINALI.</u>	<u>95</u>
<u>TITOLO I</u>	<u>NORME TRANSITORIE E SALVAGUARDIE.....</u>	<u>95</u>
ART. 90	PIANI ATTUATIVI VIGENTI E ATTIVITÀ EDILIZIA IN CORSO.....	95
ART. 91	AREE NON PIANIFICATE.....	95
ART. 92	SALVAGUARDIE.	95
ART. 93	POTERI DI DEROGA.	95

PARTE I DISPOSIZIONI GENERALI

TITOLO I PRINCIPI E RIFERIMENTI GENERALI.

Capo I Efficacia e riferimenti generali.

Art. 1 Ambito di applicazione e contenuti del Piano Operativo.

1. Il Piano Operativo, formato secondo i contenuti della L.R. n. 65/2014, è lo strumento di pianificazione urbanistica che disciplina l'attività edilizia e urbanistica nell'intero territorio comunale.
2. Le previsioni del Piano Operativo e la relativa disciplina attuativa, contenuta nelle presenti Norme, costituiscono l'applicazione dei contenuti statutari e strategici del Piano Strutturale Intercomunale.

Art. 2 Elaborati del Piano Operativo.

1. Il Piano Operativo è costituito dai seguenti elaborati:
 - Relazione illustrativa generale;
 - 1. Disciplina del territorio urbanizzato su base CTR scala 1:2000:
 - Tav. 1.1 – Massa Marittima Nord - Ghirlanda;
 - Tav. 1.2 – Massa Marittima Sud;
 - Tav. 1.3 – Valpiana;
 - Tav. 1.4 – Niccioleta – Prata – Tatti;
 - 2. Disciplina del territorio rurale su base CTR scala 1:10000;
 - Tav. 2 Disciplina del territorio rurale
 - Tav. 2.1 – Quadrante nord ovest;
 - Tav. 2.2 – Quadrante nord;
 - Tav. 2.3 – Quadrante nord est;
 - Tav. 2.4 – Quadrante sud ovest;
 - Tav. 2.5 – Quadrante sud;
 - Tav. 2.6 – Quadrante sud ovest.
 - Norme tecniche di attuazione;
 - Schede normative degli ambiti di trasformazione;
 - Schede normative degli ambiti di trasformazione Massa Marittima;
 - Schede normative degli ambiti di trasformazione Ghirlanda, Prata, Tatti, Valpiana.
 - Elenco dei beni soggetti a tutela nel territorio rurale.
 - Tabelle del dimensionamento.

Valutazione ambientale strategica:

- Rapporto ambientale, valutazioni d'incidenza e allegati;
- Relazione di sintesi non tecnica.

Valutazione di incidenza ambientale:

- Studio di incidenza ambientale.

Indagini geologiche di supporto alla pianificazione urbanistica:

- Relazione illustrativa geologica e cartografie di riferimento;
- Norme di natura geologica e allegati sulla fattibilità degli ambiti di trasformazione e sulla fattibilità tabellare.

Indagini archeologiche:

- Carta del potenziale archeologico, relazione illustrativa;
- Carta del potenziale archeologico, planimetria localizzativa;
- Carta del potenziale archeologico, elenco delle aree.¹

2. In caso di incongruenze o di non perfetta corrispondenza tra le elaborazioni cartografiche eseguite su scala di riferimento diverse, riferite ai medesimi luoghi prevalgono, ai fini dell'applicazione della disciplina del Piano Operativo, i perimetri e le indicazioni contenute negli elaborati alla scala di maggior dettaglio in ragione del più elevato grado di definizione della base cartografica utilizzata.
3. Le norme tecniche di attuazione prevalgono sempre rispetto alle cartografie e a quanto indicato in esse.

Art. 3 Rapporti tra il Piano Operativo, il Regolamento Edilizio, Il Piano comunale di protezione civile e i piani di settore.

1. La disciplina del Piano Operativo è integrata da quanto prescritto dal Regolamento Edilizio Comunale. In caso di contrasto sulla definizione dei parametri urbanistici e delle categorie degli interventi edilizi le Norme del Piano Operativo prevalgono sulle disposizioni del Regolamento Edilizio Comunale.
2. Il Regolamento Edilizio Comunale, il Piano di Classificazione Acustica e tutti gli altri piani comunali di settore dovranno essere adeguati alle disposizioni e alle previsioni del Piano Operativo.
3. Il Piano comunale di protezione civile è lo strumento comunale di settore per la gestione delle emergenze così come stabilito dalla relativa normativa regionale e nazionale. Esso costituisce parte integrante del presente Piano Operativo e il suo aggiornamento, in caso di eventi calamitosi, costituisce variante automatica al Piano Operativo stesso.
4. In ogni area e in ogni struttura pubblica ritenuta idonea dalle autorità competenti potrà essere allestito, in qualunque momento, per le necessità derivanti da situazioni che richiedano l'intervento della Protezione Civile, qualunque tipo di attrezzatura o altra sistemazione dei luoghi e degli spazi funzionali all'attività della Protezione Civile stessa.

Art. 4 Modalità di attuazione del Piano Operativo.

¹ Modifica introdotta dalla Conferenza paesaggistica.

1. Le previsioni del Piano Operativo si attuano mediante:
 - l'attività edilizia libera come definita dalle norme statali e regionali vigenti in materia;
 - l'intervento edilizio diretto di iniziativa privata;
 - il progetto di opera pubblica;
1. Il Programma aziendale di miglioramento agricolo ambientale, detto anche Programma aziendale, avente o meno valore di Piano Attuativo secondo quanto disciplinato dall'art. 13 e dall'art 67² delle presenti Norme;
 - il progetto unitario convenzionato di iniziativa pubblica o privata secondo quanto disciplinato dalle schede normative degli ambiti di trasformazioni;
 - il Piano Attuativo di iniziativa pubblica o privata secondo quanto disciplinato dalle schede normative degli ambiti di trasformazioni;
 - altri piani o programmi di tipo complesso e altri strumenti di attuazione, in qualunque modo essi siano nominati (Piani e programmi di recupero urbano, riqualificazione urbanistica e/o edilizia, contratti di quartiere, progetti di finanza, ecc...)
2. Le previsioni degli ambiti di trasformazione nel territorio urbanizzato e nel territorio rurale hanno valenza quinquennale e perdono efficacia nel caso in cui, nei cinque anni successivi alla approvazione del Piano Operativo, i relativi strumenti di attuazione non siano stati approvati.

Capo II Valutazione e monitoraggio.

Art. 5 Attività di valutazione.

1. Costituiscono parte integrante del Piano Operativo gli elaborati sulla valutazione ambientale strategica allestiti in conformità alla legislazione statale e regionale vigente in materia.
2. Gli ambiti di trasformazione del territorio urbanizzato e del territorio rurale sono sottoposti ad attività di valutazione ambientale strategica complessiva dell'intero Piano Operativo. In applicazione del principio di non duplicazione non sono da sottoporre a valutazione ambientale strategica i Piani Attuativi e i progetti unitari convenzionati aventi per oggetto le previsioni degli ambiti di trasformazione medesimi, sempre che gli stessi non introducano variazioni degli assetti e delle capacità insediative contenute nelle schede normative allegate alle presenti Norme.
3. Durante il periodo di efficacia del Piano Operativo gli uffici comunali svolgono con cadenza annuale il monitoraggio sullo stato di attuazione delle previsioni, con particolare riferimento a quelle relative agli ambiti di trasformazione. Alla scadenza di ogni quinquennio dall'avvenuta approvazione del Piano Operativo viene svolto il resoconto sull'attività di monitoraggio utile per la redazione del Piano Operativo successivo.

² Accoglimento punto 10 dell'Osservazione di Insalaco Giacomo ed altri n. 18 prot. 16.881 del 25/09/2023.

Art. 6 Programma di abbattimento delle barriere architettoniche.

1. Il Piano Operativo detta i criteri per la formazione del programma per l'eliminazione e l'abbattimento delle barriere architettoniche (PEBA) che assume la valenza di piano comunale di settore.
2. E' cura del Comune, nell'ambito della programmazione delle opere pubbliche, la progressiva attuazione degli interventi ai fini dell'adeguamento degli spazi e degli edifici pubblici come non accessibili o con forme di accessibilità non conformi alle leggi vigenti in materia.
3. Nell'attuazione delle previsioni degli ambiti di trasformazione nel territorio urbanizzato e nel territorio rurale sarà cura degli uffici comunali competenti verificare il rispetto dei requisiti dell'accessibilità delle opere e delle attrezzature pubbliche interessate dalle previsioni stesse ancorché realizzate da soggetti privati.
4. Nei parcheggi privati per la sosta stanziale realizzati in attuazione delle leggi statali e regionali vigenti in materia deve essere garantito almeno uno stallo riservato ai portatori di handicap nelle proporzioni stabilite per i parcheggi pubblici.
5. Obiettivo della programmazione degli interventi volti all'abbattimento delle barriere architettoniche nelle strutture di uso pubblico, negli spazi comuni urbani e nelle infrastrutture per la mobilità è la realizzazione di ambienti compatibili con le esigenze del maggior numero possibile di utenti, privilegiando comunque soluzioni progettuali inclusive rispetto alle soluzioni speciali cioè a quelle dedicate ad uno specifico profilo di utenza.
6. Gli interventi dovranno perseguire in primo luogo garantire le seguenti prestazioni:
 - per i percorsi e gli spazi pedonali / la continuità planimetrica, i collegamenti tra percorsi paralleli, ad esempio separati dalla carreggiata stradale, o adiacenti per mezzo di attraversamenti pedonali complanari o, in alternativa, opportunamente raccordati, l'allargamento dei percorsi e lo spostamento e/o modifica di ogni manufatto in elevazione presente sugli spazi pedonali al fine di garantire la larghezza minima di transito, l'eliminazione di ogni discontinuità altimetrica, la predisposizione di piano di calpestio e di illuminazione adeguati, la segnalazione del passaggio a zone carrabili o non pavimentate;
 - per gli accessi / l'eliminazione di dislivelli ed ostacoli, anche con l'impiego di rampe mobili, la predisposizione di segnaletica adeguata, l'installazione di infissi e apparecchiature appropriati;
 - per il superamento dei dislivelli / l'eliminazione di dislivelli ed ostacoli, anche con l'impiego di rampe mobili, l'individuabilità, la predisposizione di piano di calpestio e di illuminazione adeguati;
 - per ambienti ed arredi interni / l'individuabilità degli spazi dedicati alle diverse funzioni e/o attività, l'eliminazione di ostacoli e di spigoli vivi, la predisposizione di piano di calpestio e di illuminazione adeguati,

- l'installazione di infissi e apparecchiature appropriati, la disponibilità di punti informativi e di spazi di attesa adeguati;
- per le attrezzature esterne (cestini portarifiuti, cassonetti, sedute, giochi, cassette postali, ...) / l'individuabilità, l'installazione di elementi ed apparecchiature appropriati per numero, collocazione e caratteristiche;
 - per i locali igienici / l'individuabilità, la predisposizione di piano di calpestio e di illuminazione adeguati, l'installazione di infissi, sanitari, arredi e apparecchiature appropriati;
 - per i posti auto riservati / l'individuazione di un corretto numero di stalli di dimensioni appropriate, la predisposizione di segnaletica, la sicurezza degli spazi di manovra ed il collegamento adeguato con i percorsi pedonali;
 - per le fermate del trasporto pubblico / l'individuabilità, la presenza di informazioni adeguate, la predisposizione di arredi appropriati (pensiline, panchine).
7. In considerazione della rilevanza per l'identità dei luoghi e l'interesse collettivo, sono considerati prioritari:
- gli interventi nei luoghi che rappresentano le più rilevanti criticità in tema di accessibilità, fruibilità e sicurezza nel caso degli edifici e delle attrezzature pubbliche con più alta frequenza d'uso, cioè le sedi dei servizi amministrativi, dei servizi sanitari e dei servizi per l'istruzione di base, agendo in particolare per adeguare le modalità di accesso e di superamento dei dislivelli ed i locali igienici;
 - gli interventi nelle aree, nei tratti o nei punti che interrompono la continuità dei percorsi urbani accessibili e/o che presentano le più rilevanti criticità in tema di fruibilità e sicurezza nel caso degli spazi scoperti urbani.
8. Gli interventi da attuare saranno specificamente individuati e definiti nell'ambito della redazione del programma per l'eliminazione delle barriere architettoniche (PEBA), ai fini della programmazione operativa.
9. Nella realizzazione di tutti gli interventi di iniziativa pubblica riguardanti le strutture esistenti dove si svolgono funzioni pubbliche (edifici, attrezzature) e gli spazi aperti urbani esistenti, ad eccezione di manutenzioni e interventi d'emergenza, anche se attivati con finalità diverse da quelle di abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche, dovranno comunque fare riferimento alle prestazioni riportate al precedente comma 6, fatte salve documentate impossibilità tecniche.
10. Per quanto riguarda gli interventi di iniziativa privata, il Comune potrà applicare incentivi economici mediante la riduzione degli oneri di urbanizzazione secondaria in misura crescente a seconda dei livelli dei requisiti di accessibilità e visibilità degli edifici oltre i limiti obbligatori stabiliti dalle norme vigenti. Per le opere direttamente finalizzate al superamento e all'eliminazione delle barriere architettoniche del patrimonio edilizio esistente i contributi commisurati all'incidenza degli oneri di urbanizzazione e al costo di costruzione non sono dovuti.³

³ Accoglimento del punto 1 del contributo della Regione Toscana, Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio.

TITOLO II REGOLE DI GESTIONE E TRASFORMAZIONE.

Capo I Disposizioni sugli assetti insediativi.

Art. 7 Disciplina delle funzioni e delle destinazioni d'uso.

1. Il Piano Operativo contiene la disciplina della distribuzione e delle localizzazioni delle funzioni e dispone la destinazione d'uso ammessa degli immobili, delle aree pertinenziali e dei terreni inedificati. Essa garantisce l'equilibrio della localizzazione delle funzioni pubbliche e di interesse collettivo al servizio della comunità locale e persegue una organizzazione degli spazi che favorisca una corretta fruizione dei servizi pubblici e privati di utilità generale.
2. Il Piano Operativo, in ottemperanza a quanto detto al comma precedente, dispone:
 - la definizione delle categorie funzionali;
 - la regolamentazione delle funzioni ammesse nei tessuti urbani omogenei;
 - le regole per i mutamenti delle destinazioni d'uso;
 - le dotazioni per i parcheggi;
 - la limitazione delle funzioni ammesse nel territorio rurale per la salvaguardia dell'identità territoriale e del paesaggio agrario.
3. Le destinazioni d'uso disciplinate dal Piano Operativo, in conformità alle leggi statali e regionali vigenti in materia, sono le seguenti:
 - residenziale;
 - industriale e artigianale;
 - commerciale al dettaglio;
 - turistico ricettiva;
 - direzionale e servizi;
 - commerciale all'ingrosso e depositi;
 - agricola e funzioni integrative e connesse.
4. I locali accessori a servizio dell'unità immobiliare principale assumono la medesima destinazione d'uso della stessa. In caso di uso promiscuo di una unità immobiliare l'attività prevalente è quella che ne determina la destinazione d'uso.
5. Ai fini della disciplina e del dimensionamento del Piano Operativo sono ricomprese all'interno della destinazione residenziale le seguenti sottocategorie:
 - attività turistico ricettive di casa vacanza, affittacamere e bed and breakfast;
 - attività professionali, direzionali e di servizio compatibili, limitatamente ai Tessuti della città contemporanea di cui all'art. 27 delle presenti Norme.⁴
6. Ai fini della disciplina e del dimensionamento del Piano Operativo sono ricomprese all'interno della destinazione industriale e artigianale le seguenti sottocategorie:

⁴ Accoglimento del punto 2 del contributo della Regione Toscana, Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio.

- residenza vincolata all'uso del titolare o degli addetti dell'attività industriale e artigianale;
 - attività direzionale;
 - attività professionali e di servizio compatibili.
7. Ai fini della disciplina e del dimensionamento del Piano Operativo sono ricomprese all'interno della destinazione commerciale al dettaglio le seguenti sottocategorie:
- media struttura di vendita, compresi i centri commerciali come definiti dalla legislazione vigente in materia;
 - esercizi di vicinato;
 - piccole attività artigianali di tipo alimentari (gelateria, gastronomia, pizza a taglio, ecc.).
8. Il Piano Operativo ricomprende nella destinazione agricola le funzioni ad essa connesse, così come stabilito dalla normativa vigente.
9. 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. n. 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, approvato dopo l'entrata in vigore della L.R. n. 64/1995;
 - che risultino patrimonio delle aziende agricole realizzato a seguito di regolare titolo abilitativo l'attività edilizia prima dell'entrata in vigore della L.R. n. 64/1995.
10. Fatte salve le limitazioni dettate dalle presenti Norme per i tessuti urbani omogenei ed il territorio rurale, il cambio di destinazione d'uso è sempre consentito previa verifica di compatibilità con le funzioni già esistenti nell'edificio, nell'immobile o nell'area interessata dagli interventi e con l'adeguatezza delle infrastrutture e delle urbanizzazioni esistenti.
11. Il cambio della destinazione d'uso è sempre subordinato al rispetto delle dotazioni minime dei parcheggi pertinenziali, in conformità alle previsioni di cui all'art. 8.

Art. 8 Dotazioni di parcheggio.

1. Il Piano Operativo dispone l'obbligo del reperimento degli spazi necessari alla sosta stanziale privata degli autoveicoli negli interventi di nuova costruzione, ampliamento, sostituzione edilizia, ristrutturazione urbanistica e ristrutturazione edilizia con incremento delle unità abitative.
2. Negli interventi di addizione volumetrica il rispetto della dotazione dei parcheggi privati per la sosta stanziale deve essere verificato limitatamente alla costruzione aggiuntiva. Non è dovuta la verifica qualora l'addizione volumetrica sia limitata

- alla realizzazione di vani accessori non abitabili o all'ampliamento di vani esistenti.
3. Le dotazioni minime di parcheggio per la sosta stanziale sono differenziate in funzione delle diverse destinazioni d'uso secondo la seguente articolazione:
 - residenza: 1 mq di parcheggio ogni 3 mq di Superficie edificabile (SE);
 - industriale, artigianale, commerciale all'ingrosso e depositi: 1 mq di parcheggio ogni 1 mq di Superficie edificabile (SE);
 - commerciale: 1 mq di parcheggio ogni 2.5 mq di Superficie edificabile (SE). Tale dotazione di superficie deve essere maggiorata di quella necessaria per la movimentazione delle merci;
 - direzionale e servizi: 1 mq di parcheggio ogni 2 mq di Superficie edificabile (SE);
 - turistico ricettiva: 1 mq di parcheggio ogni 3 mq di Superficie edificabile (SE).
 4. I parcheggi per la sosta stanziale devono essere ricavati nelle costruzioni oggetto degli interventi in locali specificatamente destinati a tale uso o nell'area aperta di pertinenza. Nei casi di intervento sul patrimonio edilizio esistente in cui venga dimostrata l'oggettiva impossibilità a recuperare le aree necessarie alla sosta stanziale è ammessa la monetizzazione delle stesse con determinazione degli importi e delle modalità di versamento stabilite da specifico Regolamento comunale.
 5. In aggiunta alle dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale, nelle attività commerciali, su tutto il territorio comunale, è prescritto il reperimento degli spazi privati ad uso della sosta di relazione destinati ai visitatori ed agli utenti delle attività stesse.
 6. Le dotazioni minime per gli spazi per la sosta di relazione sono fissate, in ragione delle varie tipologie commerciali e della superficie di vendita, dalla legislazione statale e regionale vigente in materia.
 7. Gli spazi per la sosta di relazione devono essere reperiti nelle costruzioni oggetto degli interventi o nell'area di pertinenza degli stessi, ovvero in altre aree o edifici a condizione che ne sia garantito l'uso pubblico nelle ore di apertura degli esercizi e a una distanza idonea a garantire un rapido collegamento pedonale con l'esercizio commerciale stesso.
 8. Nei Tessuti storici della città antica di cui all'art. 23 delle presenti Norme, per gli esercizi commerciali di vicinato è consentito derogare dall'obbligo del reperimento degli spazi per la sosta di relazione. Tale deroga, in caso di interventi edilizi sul patrimonio edilizio esistente e di avvenuta dimostrazione dell'impossibilità di reperire le superfici necessarie nelle aree pertinenziali, è estesa anche al reperimento degli spazi per la sosta stanziale.
 9. Le aree a parcheggio per la sosta stanziale dovranno essere necessariamente realizzate con modalità costruttive e materiali di rivestimento che dovranno essere di tipologia idonea a consentire l'infiltrazione delle acque meteoriche nel sottosuolo e/o con idonei sistemi di recupero delle acque meteoriche ai fini del riuso irriguo delle aree pertinenziali a verde.

10. In tutti i tipi di parcheggi disciplinati dal presente articolo devono essere garantite la messa a dimora di idonee componenti arboree, in età adulta e di specie autoctona, in numero di almeno una ogni due stalli quale contributo alla qualità estetico percettiva dei luoghi e agli effetti positivi sul microclima e sull'assorbimento degli effetti inquinanti del traffico urbano.

Art. 9 Contenimento dell'impermeabilizzazione superficiale.

1. Il Piano Operativo dispone che negli interventi edilizi che comportano aumento del carico insediativo e/o della superficie coperta degli edifici esistenti la sistemazione delle superfici esterne pertinenziali dovrà avvenire nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
 - dovrà essere mantenuto un quantitativo minimo del 25% di superficie permeabile dell'intera superficie del lotto interessato dagli interventi;
 - nei casi in cui la superficie permeabile del lotto interessato agli interventi sia già inferiore al 25% gli interventi non potranno comportare una ulteriore riduzione della stessa;
 - le modalità costruttive e i materiali di rivestimento di piazzali e parcheggi dovranno essere di tipologia idonea a consentire l'infiltrazione delle acque meteoriche nel sottosuolo;
 - dovranno essere realizzate opere autocontenimento, nei casi in cui non sia verificata l'efficienza delle reti idrologiche naturali o artificiali di recapito delle acque del lotto interessato dall'intervento.
2. I nuovi spazi pubblici destinati a piazzali, parcheggi e viabilità ciclopedonale, devono essere realizzati con modalità costruttive che consentano l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque. Sono consentite deroghe a tale disposizione solo per comprovati motivi di sicurezza o di tutela dei beni culturali e paesaggistici.
3. Il convogliamento diretto delle acque piovane in fognatura o in corsi d'acqua superficiali deve essere evitato quando è possibile dirigere le acque in aree adiacenti con superficie permeabile, a condizione che non si determinino danni conseguenti a ristagno e/o che non sussistano rischi di inquinamento del suolo e del sottosuolo.

Art. 10 Distanze minime dai confine e dai fabbricati.

1. Fatto salvo quando non diversamente disposto dalle presenti Norme, negli interventi di nuova edificazione, di sostituzione edilizia, di ristrutturazione urbanistica, di addizione volumetrica e in tutti i casi di modificazione della sagoma degli edifici esistenti è prescritta una distanza minima dai confini di proprietà pari a ml 5.00.
2. Sono ammesse distanze dai confini inferiori a ml 5.00, sempre nel rispetto delle disposizioni in materia del Codice Civile, laddove consentito nella disciplina dei tessuti insediativi di cui alla Parte II, Titolo I, Capo II delle presenti Norme. In tali casi, la costruzione sul confine o a distanza inferiore a ml 5.00 dallo stesso dovrà essere autorizzata attraverso una scrittura privata autenticata dal pubblico ufficiale sottoscritta dai proprietari finitimi.

3. Negli interventi di nuova costruzione dovrà essere osservata la distanza minima di ml 10.00 dai fabbricati prospicienti. Nei casi di intervento sul patrimonio edilizio esistente, anche con variazione della sagoma, la distanza minima dai fabbricati non dovrà essere inferiore a quella precedente all'intervento edilizio stesso qualora la stessa risulti inferiore a ml 10.00.
4. Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, finalizzati alla qualificazione energetica dello stesso, non sono soggetti al rispetto delle distanze minime dai confini e dai fabbricati gli extraspessori, fino ad uno spessore massimo di cm 15⁵, integrativi dell'involucro esterno dell'edificio.
5. La disposizione di cui al comma precedente non si applica nei casi in cui il mancato rispetto della distanza dai confini o dai fabbricati comporta l'incidenza dell'involucro dell'edificio interessato dagli interventi su spazi o aree pubbliche quando gli interventi stessi pregiudicano il rispetto dei requisiti dimensionali e spaziali minimi necessari al rispetto delle norme in materia di abbattimento delle barriere architettoniche.⁶

Capo II Categorie e tipologie di intervento urbanistico-edilizie.

Art. 11 Categorie di intervento urbanistico edilizie.

1. Il Piano Operativo disciplina le seguenti categorie di intervento urbanistico edilizie:
 - Manutenzione ordinaria;
 - Manutenzione straordinaria;
 - Restauro e risanamento conservativo;
 - Ristrutturazione edilizia;
 - Nuova costruzione;
 - Sostituzione edilizia;
 - Ristrutturazione urbanistica.
2. Gli interventi di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di nuova costruzione e di sostituzione edilizia sono quelli definiti dalle leggi statali e regionali vigenti in materia.
3. Per una migliore classificazione degli interventi sul patrimonio edilizio esistente, per la categoria della ristrutturazione edilizia e della ristrutturazione urbanistica, il Piano Operativo definisce delle articolazioni integrative alle norme statali e regionali vigenti utili a dettagliare la disciplina in rapporto alla qualità e al valore storico–architettonico degli immobili presenti nel territorio comunale.

⁵ Accoglimento punto 6 dell'Osservazione di Insalaco Giacomo ed altri, n. 18 prot. 16.881 del 25/09/2023.

⁶ Parziale accoglimento punto 7 dell'Osservazione di Insalaco Giacomo ed altri, n. 18 prot. 16.881 del 25/09/2023.

4. Il Piano Operativo disciplina anche l'addizione volumetrica, gli interventi pertinenziali, gli interventi di recupero dei sottotetti a fini abitativi, quelli di ripristino e ricostruzione del patrimonio edilizio diruto e l'installazione di manufatti a carattere temporaneo.
5. Il Piano Operativo consente l'attività edilizia libera così come essa è definita dalle leggi statali e regionali.
6. Per gli edifici soggetti a vincolo storico artistico, di cui alla Parte II del D. Lgs. n. 42/2004, apposto con specifico Decreto Ministeriale le opere ammesse, ricomprese fino alla categoria del restauro e risanamento conservativo dovranno essere eseguite nel rispetto delle misure di conservazione di cui all'art. 29 del D. Lgs. n. 42/2004 stesso.
7. Gli interventi edilizi ammessi dal Piano Operativo nelle zone soggette al vincolo paesaggistico di cui agli artt. 136 e 142 del D.Lgs. n. 42/2004 sono subordinati al rispetto delle prescrizioni contenute nella sezione 4 delle schede del vincolo notificato e nell'elaborato 8B, Disciplina dei beni paesaggistici, del Piano di Indirizzo Territoriale avente valenza di Piano Paesaggistico della Regione Toscana.
8. Tutti gli interventi edilizi e di trasformazione ammessi dal Piano Operativo ricadenti nelle aree archeologiche soggette alla tutela della parte seconda del D.Lgs. n. 42/2004 sono soggetti, secondo la classificazione dei gradi di rischio operata nella carta del potenziale archeologico, alle seguenti prescrizioni:
 - Grado 3 (potenziale archeologico basso). Per gli interventi comportanti scavi e/o movimentazione di terreno è necessario il parere della Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio;
 - Grado 4 (potenziale archeologico medio) Per gli interventi comportanti scavi e/o movimentazione dei terreni dovrà essere svolta, sotto la supervisione della Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio la verifica preventiva dell'interesse archeologico secondo le procedure della legislazione vigente in materia;
 - Grado 5 (potenziale archeologico alto). Gli interventi dovranno essere conformi alle prescrizioni contenute nei singoli decreti di vincolo e gli scavi e/o la movimentazione dei terreni dovranno essere sottoposti ai procedimenti autorizzativi di cui agli artt. 21 e 146 del D.Lgs. n. 42/2004.⁷

Art. 12 Ristrutturazione edilizia.

1. La ristrutturazione edilizia definita nelle leggi statali e regionali vigenti, nel Piano Operativo viene articolata nelle seguenti categorie:

Ristrutturazione edilizia conservativa – Rc1.

La Ristrutturazione edilizia conservativa – Rc1 ricomprende gli interventi di riorganizzazione funzionale degli edifici o di parti di essi finalizzati, o meno, alla variazione della destinazione d'uso, eseguiti nel rispetto delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'organismo edilizio, con l'impiego di

⁷ Modifica introdotta dalla Conferenza paesaggistica.

appropriate tecniche costruttive che garantiscano la salvaguardia degli elementi architettonici e decorativi caratterizzanti l'edificio. Tali interventi possono comportare:

- modifiche delle caratteristiche tipologiche delle strutture orizzontali esistenti e alle quote di calpestio dei pavimenti ivi ricompresi gli interventi necessari per la realizzazione o la modifica dei collegamenti verticali e la esecuzione degli interventi di recupero dei sottotetti a fini abitativi;
- modifica agli elementi strutturali verticali sempre che non vengano alterate le caratteristiche tipologiche dell'organismo edilizio;
- interventi di adeguamento strutturale alla normativa antisismica;
- lievi modifiche alla sagoma del fabbricato funzionali alla demolizione di eventuali superfetazioni e alla loro ricostruzione integrata all'organismo edilizio.

Fermo restando il rispetto dei caratteri tipologici e formali dell'organismo edilizio, gli interventi di Ristrutturazione conservativa – Rc1 possono comportare la trasformazione di Superfici accessorie (SA) in Superfici utili (SU).

Ristrutturazione edilizia conservativa – Rc2.

La Ristrutturazione edilizia conservativa – Rc2 ricomprende gli interventi di riorganizzazione funzionale di interi edifici, o di porzioni strutturalmente identificabili degli stessi, finalizzati o meno alla variazione della destinazione d'uso, che possono comportare anche lo svuotamento dell'organismo edilizio, ferma restando la conservazione del suo involucro, e la variazione della tipologia strutturale. Oltre a quanto previsto per la Ristrutturazione conservativa Rc1 tali interventi possono comportare:

- demolizione delle superfetazioni o di porzioni limitate del fabbricato necessarie ed indispensabili per motivi di sicurezza statica o perché non coerenti con le caratteristiche architettoniche e formali dell'edificio originario;
- tamponamenti di logge, tettoie e porticati che non si affacciano sullo spazio pubblico fino al limite del 20% del volume dell'organismo edilizio;

Ristrutturazione edilizia ricostruttiva – Rr.

La Ristrutturazione edilizia ricostruttiva – Rr ricomprende gli interventi di demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti che oltre alla ricostruzione nella stessa collocazione e con lo stesso ingombro planovolumetrico possa, comunque, comportare anche modeste variazioni alla sagoma e la traslazione non sostanziale della stessa all'interno del lotto di pertinenza.

Gli interventi di Ristrutturazione edilizia ricostruttiva – Rr, in ogni caso, non possono comportare aumento delle volumetrie preesistenti oggetto della demolizione fatte salve le innovazioni eseguite su immobili non sottoposti alla tutela del Codice dei beni culturali e del paesaggio per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'abbattimento delle barriere architettoniche e per l'installazione di impianti tecnologici per l'efficientamento energetico.⁸

⁸ Accoglimento punto 3 del contributo della Regione Toscana, Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio, n. 19 prot. 16.882 del 25/09/2023.

Art. 13 Ristrutturazione urbanistica.

1. La ristrutturazione urbanistica definita nelle leggi statali e regionali vigenti, laddove previsto dal Piano Operativo, viene consentita con le specifiche caratteristiche descritte nel presente articolo.
2. Laddove ammessi dal Piano Operativo attraverso la disciplina degli Ambiti di trasformazione di cui alla Parte II Titolo I Capo VI delle presenti Norme, ⁹ gli interventi di Ristrutturazione urbanistica sul territorio urbanizzato sono soggetti a Piano Attuativo e dovranno comportare il ridisegno dei lotti, dell'organizzazione insediativa di parti di tessuto attraverso la demolizione e la successiva ricostruzione dei volumi esistenti e del sistema delle opere di urbanizzazione.
3. Gli interventi di Ristrutturazione urbanistica nel territorio rurale, comportanti trasferimenti volumetrici sul patrimonio edilizio esistente a destinazione non agricola sono consentiti solo attraverso la individuazione di uno specifico ambito di trasformazione delle aree e degli immobili interessati dagli interventi medesimi con contestuale variante al Piano Operativo. Tali interventi sono soggetti a Piano Attuativo e dovranno rispettare le seguenti condizioni:
 - i manufatti da demolire siano incongrui con il contesto rurale e in condizioni di degrado fisico e funzionale;
 - i manufatti demoliti siano ricostruiti in accorpamento a un fabbricato esistente e comunque nell'ambito di trasformazione individuato;
 - le opere di ricostruzione non comportino un aumento della superficie edificata esistente degli edifici oggetto di demolizione;
 - gli interventi non comportino la realizzazione di nuova viabilità o di nuove opere di urbanizzazione;
 - i sedimi e le aree occupate dagli edifici dei quali viene recuperata la superficie per l'accorpamento siano interessati da opere di ripristino ambientale e paesaggistico. ¹⁰
4. Gli interventi di Ristrutturazione urbanistica che comportano la demolizione e la ricostruzione in un unico luogo di due o più edifici esistenti con destinazione agricola nel territorio comunale sono soggetti a Programma aziendale di miglioramento agricolo ambientale ¹¹ e comportano l'obbligo della sistemazione ambientale e paesaggistica dei sedimi e delle aree occupate dai manufatti interessati dalle demolizioni. La costruzione dell'edificio agricolo con l'utilizzo di volumi altrove demoliti deve essere preferibilmente localizzata in addizione e completamento di case sparse e nuclei rurali esistenti, comportandovi l'aumento della qualità insediativa e paesaggistica e senza recare pregiudizio alle relazioni fisiche e percettive tra gli edifici esistenti ed il territorio circostante.

⁹Accoglimento 4 del contributo della Regione Toscana, Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio, n. 19 prot. 16.882 del 25/09/2023.

¹⁰ Modifica introdotta dalla Conferenza paesaggistica.

¹¹ Accoglimento punto 4 del contributo della Regione Toscana, Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio, n. 19 prot. 16.882 del 25/09/2023.

5. Fermo restando quanto detto al comma precedente, il Programma aziendale di miglioramento agricolo ambientale avrà valore di Piano Attuativo qualora gli interventi di ricostruzione presentino consistenze superiori ai seguenti limiti:
 - mc 300 di destinazione residenziale agricola;
 - mc 1200 di annessi agricoli fuori terra;
 - mc 1800 di cantine parzialmente o totalmente interratoe.^{12 13}
6. I Programmi aziendali di miglioramento agricolo che comportano interventi che comportano la perdita della destinazione d'uso agricola del patrimonio edilizio esistente, verso altre destinazioni, hanno sempre valenza di Piano Attuativo.¹⁴

Art. 14 Addizioni volumetriche.

1. Le addizioni volumetriche, come definite dall'art. 134, comma 1 lett. g), della L.R. n. 65/2014, laddove ammesso dal Piano Operativo, sono concesse una tantum sugli edifici esistenti.
2. Gli interventi di addizioni volumetriche possono comportare:
 - l'eventuale modifica della destinazione d'uso della/e unità immobiliare/i oggetto dell'intervento;
 - la formazione di nuove unità immobiliari, all'interno di un progetto di riorganizzazione complessiva dell'unità immobiliare oggetto dell'intervento.
3. Gli interventi di addizione volumetrica, laddove previste dalla disciplina dei Tessuti del Piano Operativo, dovranno rispondere alle seguenti prescrizioni:
 - siano collocate in aderenza al fabbricato principale, o in alternativa, laddove consentito dal Piano Operativo in sopraelevazione all'unità immobiliare di riferimento;
 - fermo restando quanto sancito agli artt. 9 e 10 delle presenti Norme rispettino i limiti della distanza di ml 5.00 dai confini e di ml 10.00 ml dagli edifici prospicienti e i parametri relativi alla superficie filtrante del lotto di pertinenza;
 - siano approvati¹⁵ da tutti i proprietari delle unità immobiliari dell'edificio oggetto dell'intervento.
4. Salvo diversa previsione contenuta nelle presenti Norme, le addizioni volumetriche sono sempre consentite sugli edifici esistenti in tutto il territorio comunale nei seguenti casi fra di loro alternativi:
 - entro il limite del 30% del volume dell'edificio oggetto degli interventi;
 - entro il limite del 50% del volume dell'edificio oggetto degli interventi quando lo stesso presenta la destinazione residenziale e l'addizione comporta la

¹² Accoglimento punto 10 dell'Osservazione di Insalaco Giacomo ed altri n. 18 prot. 16.881 del 25/09/2023.

¹³ Modifica introdotta dalla Conferenza paesaggistica.

¹⁴ Modifica introdotta dalla Conferenza paesaggistica.

¹⁵ Accoglimento punto 11 dell'Osservazione di Insalaco Giacomo ed altri n. 18 prot. 16.881 del 25/09/2023.

- realizzazione di una superficie edificata complessiva dell'organismo edilizio pari o inferiore a mq 75,00;¹⁶
- pari a mq 75 in aggiunta alla superficie edificabile esistente dell'edificio oggetto degli interventi per la destinazione produttiva artigianale.
5. All'interno del volume esistente dell'edificio sul quale determinare l'addizione volumetrica sono ricomprese anche eventuali porzioni dello stesso oggetto di sanatoria edilizia o di accertamento di conformità presentate antecedentemente all'adozione del Piano Operativo.
 6. Gli interventi di addizione volumetrica una tantum possono essere combinati agli interventi di sostituzione edilizia. In tal caso possono comportare un aumento fino al 50% del volume dell'edificio preesistente a condizione che gli interventi concorrano alla riqualificazione insediativa e all'efficientamento energetico dell'intero immobile con il rispetto dei requisiti e delle prestazioni previste dalla legislazione statale e regionale vigente in materia per la classe energetica A.
 7. La chiusura di logge, tettoie e porticati che comportino un aumento del volume superiore al 20% dell'edificio oggetto degli interventi si configura come un intervento di addizione volumetrica. In tale caso potrà superare i limiti imposti dal comma 4 del presente articolo solo per rispondere alle esigenze del rispetto dei caratteri unitari della configurazione dell'edificio oggetto degli interventi. Fino all'incremento del 20% dell'edificio preesistente tali interventi sono considerati Ristrutturazione conservativa – Rc2.

Art. 15 Interventi pertinenziali.

1. Gli interventi pertinenziali, come definiti dall'art. 135, comma 2 lett. e), della L.R. n. 65/2014, sono costituiti da opere, manufatti e consistenze edilizie destinate in modo durevole a servizio dell'edificio o dell'unità immobiliare di riferimento e non suscettibili di utilizzo autonomo. Tali opere, manufatti e consistenze quali cantine, autorimesse, box, locali ripostiglio, presentano le seguenti caratteristiche:
 - risultano pertinenziali ad almeno una unità immobiliare con destinazione residenziale e sono destinate ad usi accessori;
 - accrescono il decoro e determinano una migliore utilizzazione dell'edificio o dell'unità immobiliare del quale costituiscono pertinenza;
 - non concorrono all'aumento del carico urbanistico;
 - presentano una volumetria non superiore al 20% dell'unità immobiliare del quale costituiscono pertinenza;
 - sono collocate in adiacenza al fabbricato del quale costituiscono pertinenza e comunque all'interno del lotto urbanistico di riferimento.
2. La realizzazione degli interventi pertinenziali nel territorio rurale, laddove consentiti dalle presenti Norme, è subordinata alla presentazione di un adeguato studio di inserimento paesaggistico ed ambientale che tenga conto dei caratteri morfologici dei luoghi, della continuità funzionale, dimensionale e formale con il fabbricato principale ai quali essi sono asserviti.¹⁷

¹⁶ Modifica introdotta dalla Conferenza paesaggistica.

¹⁷ Modifica introdotta dalla Conferenza paesaggistica.

3. Costituiscono intervento pertinenziale, ~~nei~~ senza che ciò vada ad incidere nei ¹⁸ limiti volumetrici di cui al comma precedente, le serre solari funzionali all'introduzione di tecniche di climatizzazione passiva e di efficientamento energetico dei fabbricati e le tettoie con copertura fotovoltaica e comunque nei limiti del 30% della superficie coperta del fabbricato oggetto degli interventi. ¹⁹
4. Le piscine ad uso privato dovranno essere realizzate nel rispetto delle seguenti condizioni:
 - dovranno presentare forma regolare e geometricamente compiuta;
 - la superficie dello specchio d'acqua non dovrà eccedere la superficie di mq 120 per le attività turistico ricettive ivi compresi gli agriturismi e mq 80,00 per le residenze;
 - la superficie della vasca dovrà presentare tinte sulle scalature del colore grigio-marrone o verde petrolio;
 - le superfici pavimentate di coronamento alla vasca dovranno essere realizzate in legno e/o in pietra naturale per una larghezza non superiore a cm 80;
 - i locali tecnici dovranno essere interrati o realizzati all'interno dell'edificio del quale costituiscono pertinenza. ^{20 21}
5. Rientrano tra gli interventi pertinenziali le tettoie, i carporter aperti da ogni lato e gli impianti per le pratiche sportive amatoriale che dovranno presentare le seguenti caratteristiche:
 - dovranno presentare forma regolare e geometricamente compiuta;
 - non potranno comportare la posa in opera di nuove superfici pavimentate oltre quelle già presenti nella pertinenza interessata dagli interventi;
 - gli impianti per le pratiche sportive amatoriali non potranno prevedere nessun tipo di copertura fissa o temporanea. ^{22 23}
6. Gli interventi pertinenziali che non presentano le caratteristiche specificate ai precedenti commi possono essere identificati come addizioni volumetriche e disciplinate come tali dal precedente art.14 ²⁴ delle presenti norme.
7. Fermo restando quanto sancito agli artt. 9 e 10 delle presenti Norme gli interventi pertinenziali dovranno rispettare i limiti della distanza di ml 5.00 dai confini e di ml 10.00 ml dagli edifici prospicienti e i parametri relativi alla superficie filtrante del lotto di pertinenza. E' ammessa la realizzazione degli interventi pertinenziali ad una distanza di ml 3.00 dagli edifici prospicienti tra pareti non finestrate. ²⁵

¹⁸ Accoglimento punto 14 dell'Osservazione di Insalaco Giacomo ed altri n. 18 prot. 16.881 del 25/09/2023.

¹⁹ Modifica introdotta dalla Conferenza paesaggistica.

²⁰ Accoglimento punto 5 del Contributo della Regione Toscana, Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio, n. 19 prot. 16.882 del 25/09/2023.

²¹ Modifica introdotta dalla Conferenza paesaggistica.

²² Accoglimento punto 5 del Contributo della Regione Toscana, Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio, n. 19 prot. 16.882 del 25/09/2023.

²³ Accoglimento punto 50 dell'Osservazione di Insalaco Giacomo ed altri n. 18 prot. 16.881 del 25/09/2023.

²⁴ Correzione di refuso.

²⁵ Accoglimento punto 15 dell'Osservazione di Insalaco Giacomo ed altri n. 18 prot. 16.881 del 25/09/2023.

8. Gli interventi pertinenziali, laddove ammessi dal Piano Operativo, possono essere realizzati solo se proposti da tutti i proprietari dell'edificio o dell'unità immobiliare del quale costituiscono pertinenza. Rientrano tra gli interventi pertinenziali la esecuzione di piscine ad uso privato.
9. Rientrano tra gli interventi pertinenziali la realizzazione di gazebo e strutture ombreggianti realizzate, su suoli privati, a servizio di attività commerciali autorizzate alla somministrazione di cibi e bevande aventi le caratteristiche descritte nel successivo art. 18 delle presenti Norme. In tal caso possono essere realizzate in deroga alla distanza minima prevista dai confini e dagli edifici prospicienti.
10. Gli interventi pertinenziali sugli immobili soggetti al vincolo paesaggistico di cui all'art. 136 e all'art. 142 del D.Lgs. n. 42/2004 sono ammessi nel rispetto delle prescrizioni contenute nella sezione 4 delle schede del vincolo e nella Disciplina dei beni paesaggistici dei vincoli ex lege del PIT/PPR.^{26 27 28}

Art. 16 Interventi di recupero dei sottotetti a fini abitativi.

1. Il recupero dei sottotetti a fini abitativi è sempre ammesso dal Piano Operativo con il rispetto delle seguenti caratteristiche:
 - l'altezza media interna delle superfici abitabili non può essere inferiore a ml 2.30. Per le superfici accessorie o di servizio tale altezza può essere ridotta a ml 2.10;
 - l'altezza minima delle superfici abitabile non può essere inferiore a ml 1.50. Per le superfici accessorie o di servizio tale altezza potrà essere di ml 1.30;
 - le eventuali superfici che presentano altezze inferiori alle predette misure devono essere chiuse mediante opere murarie o arredi fissi e ne è consentito l'uso come solo spazio destinato a guardaroba
2. Fermo restando quanto prescritto dalle presenti Norme per gli interventi sugli edifici ricadenti nel perimetro dei Tessuti storici, sulla falda di copertura, al fine di consentire il rispetto dei requisiti aero-illuminanti, è consentita la installazione di lucernari.
3. Gli interventi finalizzati al recupero abitativo dei sottotetti devono avvenire senza alcuna modificazione delle altezze del colmo e di gronda della copertura dell'edificio interessato dall'intervento se non quelle necessarie alla esecuzione delle opere di consolidamento strutturale previste dalla normativa tecnica vigente in materia.
4. Gli interventi di recupero dei sottotetti a fini abitativi non possono comportare in alcun modo aumento del numero delle unità immobiliari.

²⁶ Accoglimento punto 5 del Contributo della Regione Toscana, Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio, n. 19 prot. 16.882 del 25/09/2023.

²⁷ Accoglimento punto 17 dell'Osservazione di Insalaco Giacomo ed altri n. 18 prot. 16.881 del 25/09/2023.

²⁸ Modifica introdotta dalla Conferenza paesaggistica.

5. I progetti per il recupero dei sottotetti a fini abitativi devono contenere specifiche soluzioni per il contenimento dei consumi energetici conformi alle prescrizioni tecniche e prestazionali disposte dalle norme statali e regionali di riferimento.

Art. 17 Ricostruzione degli edifici diruti.

1. Il Piano Operativo consente su tutto il territorio comunale la ricostruzione di edifici diruti per vetustà, calamità naturali, eventi bellici o cause accidentali. Le condizioni per poter consentire gli interventi di ricostruzione sono le seguenti:
 - presenza del perimetro murario, anche se parzialmente crollato, del manufatto da ricostruire;
 - produzione, da parte dell'interessato alla ricostruzione, di atti, documentazione cartografica e/o fotografica attestanti la consistenza planovolumetrica del manufatto originario.
2. La ricostruzione è ammessa attraverso la redazione di un progetto che, oltre a riproporre la consistenza planovolumetrica del manufatto originario, contenga la documentazione prevista dall'art. 3 della L.R. n. 3/2017,²⁹ individui la pertinenza del fabbricato e ne tratti la sistemazione ambientale e paesaggistica in coerenza ai contesti nel quale è collocata.
3. L'intervento di ricostruzione deve riproporre, anche con soluzioni architettoniche contemporanee, le caratteristiche formali e tipologiche dell'edificio originario. La ricostruzione delle volumetrie potrà avvenire anche con traslazione delle volumetrie originarie in accorpamento ad altri edifici presenti nella medesima pertinenza dell'edificio diruto.
4. Ove i resti del perimetro murario o la documentazione storica non consentano di rilevare con certezza l'altezza originaria del manufatto è ammessa la ricostruzione per un solo piano fino ad un'altezza massima interna di ml 3.00.
5. Qualora per la esecuzione delle opere di ricostruzione si rendano necessari interventi di ripristino della viabilità pubblica o di interesse pubblico, dell'efficienza del reticolo idrografico di superficie o del mantenimento di componenti paesaggistiche del contesto, gli interventi stessi sono ammessi attraverso l'approvazione di un progetto unitario convenzionato.
6. Nel territorio rurale la destinazione residenziale è ammessa negli interventi riguardanti il patrimonio edilizio diruto e abbandonato che già originariamente era utilizzato per fini abitativi.³⁰

Art. 18 Installazione di manufatti a carattere provvisorio e temporaneo.

1. Costituiscono attività di edilizia libera, secondo la normativa regionale vigente in materia, le opere conseguenti alla installazione di manufatti a carattere

²⁹ Accoglimento punto 7 del contributo della Regione Toscana, Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio, n. 19 prot. 16.882 del 25/09/2023.

³⁰ Accoglimento punto 7 del contributo della Regione Toscana, Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio, n. 19 prot. 16.882 del 25/09/2023.

provvisorio dirette a soddisfare esigenze contingenti e temporanee entro un termine di centottanta giorni.

2. I manufatti temporanei, una volta rimossi, potranno essere nuovamente reinstallati con la medesima procedura e le medesime caratteristiche solo se trascorsi almeno quattro mesi dalla data della rimozione.
3. L'installazione di manufatti a carattere provvisorio e temporaneo è ammessa anche su suolo pubblico per lo svolgimento di manifestazioni sportive, enogastronomiche, ludiche e ricreative.
4. Sono equiparati ad interventi di attività edilizia libera la posa in opera di pedane, pergolati e gazebo ombreggianti a servizio di attività commerciali autorizzate alla somministrazione di cibi e bevande realizzati su suolo pubblico. La loro installazione è ammessa alle seguenti condizioni:
 - devono presentare struttura lignea o in tubolare metallico aperta da ogni lato e con copertura in telo ombreggiante o cannicciato;
 - non possono essere installati per un periodo superiore ai duecentoquaranta giorni nell'arco di ogni anno;
 - la localizzazione e la dimensione deve essere soggetto al preventivo nulla osta del comando dei Vigili Urbani.
5. La installazione di qualsiasi genere di manufatto a carattere temporaneo e provvisorio in aree soggette al vincolo paesaggistico di cui agli artt. art. 136 e 142 del D.Lgs. n. 42/2004 è ammessa alle condizioni previste nell'Elaborato 8B nel rispetto delle prescrizioni contenute nella sezione 4 delle schede del vincolo notificato e nell'elaborato 8B, Disciplina dei beni paesaggistici, del Piano di Indirizzo Territoriale avente valenza di Piano Paesaggistico della Regione Toscana

Art. 19 Accorpamenti, frazionamenti e dimensione minima degli alloggi.

1. Gli interventi descritti in precedenza dagli articoli da 11 a 17 delle presenti Norme possono comportare, laddove non vietato dal Piano Operativo, l'accorpamento o il frazionamento delle unità immobiliari.
2. La dimensione minima ammessa per le unità immobiliari a destinazione residenziale, nel territorio urbanizzato, viene così articolata:
 - mq 40 di Superficie edificabile (SE) nei Tessuti della città antica;
 - mq 45 di Superficie edificabile (SE) nei Tessuti della città contemporanea;
 - mq 45 di Superficie edificabile (SE) nei Tessuti della città produttiva.³¹
3. Nel territorio rurale la dimensione minima ammessa per le unità immobiliari a destinazione residenziale è fissata in mq 45^{32 33} di Superficie edificabile (SE).

³¹ Accoglimento punto 20 dell'Osservazione di Insalaco Giacomo ed altri n. 18 prot. 16.881 del 25/09/2023.

³² Accoglimento punto 21 dell'Osservazione di Insalaco Giacomo ed altri n. 18 prot. 16.881 del 25/09/2023.

³³ Parziale accoglimento dell'Osservazione di Linari Fabio n. 13 prot. 16.831 del 25/09/2023.

PARTE II DISCIPLINA DEGLI INSEDIAMENTI.

TITOLO I ASSETTI URBANI.

Capo I Disposizioni generali.

Art. 20 Territorio urbanizzato e tutela dei beni paesaggistici in esso ricompresi.³⁴

1. Il Piano Operativo recepisce ed articola ad una scala urbanistica di dettaglio il perimetro del territorio urbanizzato così come individuato, ai sensi dell'art. 4, comma 3 e comma 4, della L.R. n. 65/2014 dal Piano Strutturale Intercomunale. Il perimetro del territorio urbanizzato è rappresentato nel Piano Operativo su base cartografica della C.T.R. in scala 1:2000.
2. Nella elaborazione delle varianti al Piano Operativo o dei Piani Operativi successivi il perimetro del territorio urbanizzato potrà essere oggetto di adeguamenti dovuti alla rappresentazione degli elementi fisici e geomorfologici del territorio ad una scala di maggiore dettaglio senza che ciò costituisca variante al Piano Strutturale Intercomunale.^{35 36}
3. Nel territorio urbanizzato, oltre ai beni dichiarati di interesse culturale ai sensi della Parte Seconda del D.Lgs. n. 42/2004, risultano presenti immobili e aree soggette ai seguenti vincoli di tutela così come individuati dal Piano di Indirizzo Territoriale avente valenza di Piano Paesaggistico della Regione Toscana e dal Piano Strutturale Intercomunale:
 - Dichiarazione di pubblico interesse D.M. 24/11/1999, art. 136 lett. c) e lett. d) D.Lgs. n. 42/2004 “centro storico di Massa Marittima”;
 - Art. 142 comma 1 lett. c) D. Lgs. n. 42/2004 “fiumi, torrenti e corsi d’acqua”;
 - Art. 142 comma 1 lett. g) D. Lgs. N. 42/2004 “territori coperti da foreste e boschi”.³⁷
4. Per gli immobili e le aree di cui al comma precedente, oltre alle norme di tutela previste dalla disciplina degli interventi degli insediamenti vale quanto disposto dall'art. 64 delle presenti Norme, dalle prescrizioni della sezione 4 della scheda del vincolo per le aree soggette alla tutela di cui all'art. 136 del D.Lgs. n. 42/2004 e dalla Disciplina dei beni paesaggistici, elaborato 8B del PIT/PPR, per i beni soggetti al vincolo di cui all'art. 142 del D.Lgs. n. 42/2004.³⁸
5. Il Piano Operativo contiene la ricognizione dei beni che alla data del 06/09/1985, negli strumenti urbanistici comunali, risultavano delimitati come zona A e B di cui al D.M. n. 1444/1968 e in quanto tali risultano esclusi dal vincolo paesaggistico

³⁴ Modifica introdotta dalla Conferenza paesaggistica.

³⁵ Accoglimento punto 8 del contributo della Regione Toscana, Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio, n. 19 prot. 16.882 del 25/09/2023.

³⁶ Modifica introdotta dalla Conferenza paesaggistica.

³⁷ Accoglimento punto 21 del contributo della Regione Toscana, Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio, n. 19 prot. 16.882 del 25/09/2023.

³⁸ Accoglimento punto 21 del contributo della Regione Toscana, Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio, n. 19 prot. 16.882 del 25/09/2023.

art. 142 comma 1 lett. c) “fiumi torrenti e corsi d’acqua” e lett. g) “territori coperti da foreste e boschi” del D.Lgs. n. 42/2004.³⁹

Art. 21 Dimensionamento.

1. Alle presenti Norme sono allegata le tabelle del dimensionamento massimo ammissibile previsto dal Piano Operativo per ogni Utoe del Piano Strutturale Intercomunale.
2. Nelle tabelle sono indicate, sia per il territorio urbanizzato che per quello rurale le previsioni ammesse dal Piano Operativo, articolate per categoria funzionale con la specificazione degli interventi di nuova costruzione e riuso.
3. Ai sensi dell’art. 95, comma 11, della L.R. n. 65/2014 perdono efficacia le previsioni soggette a piano attuativo o a progetto unitario convenzionato di iniziativa privata contenute negli ambiti di trasformazione individuati dal Piano Operativo, qualora nei cinque anni successivi all’approvazione del Piano Operativo stesso, non sia stata stipulata la relativa convenzione.
4. Sempre per effetto delle disposizioni dell’art. 95, comma 11 della L.R. n. 65/2014 perdono efficacia le previsioni di nuova edificazione di iniziativa privata contenute nel Piano Operativo all’interno del territorio urbanizzato, qualora nei cinque anni successivi all’approvazione del Piano Operativo stesso, non sia stato rilasciato il relativo titolo edilizio.

Capo II Tessuti insediativi.

Art. 22 Definizione, classificazione e finalità degli interventi ammessi.

1. Per i tessuti insediativi presenti nel territorio urbanizzato il Piano Operativo declina le strategie del Piano Strutturale Intercomunale perseguendo l’incremento della qualità urbana, ambientale ed edilizia quale fattore di sviluppo economico locale, di coesione sociale e di valorizzazione dell’identità dei luoghi.
2. I tessuti insediativi classificati nel Piano Operativo sono individuati in coerenza con le elaborazioni del Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale Intercomunale per la declinazione a livello comunale dell’invariante III “I sistemi insediativi e i tessuti della città contemporanea” del Piano di Indirizzo Territoriale avente valenza di Piano Paesaggistico della Regione Toscana.
3. Il Piano Operativo classifica i tessuti insediativi con la seguente articolazione:
 - Tessuti della città antica;
 - Tessuti della città contemporanea;
 - Tessuti della città produttiva;

³⁹ Modifica introdotta dalla Conferenza paesaggistica.

4. Gli interventi che il Piano Operativo ammette all'interno dei tessuti insediativi del territorio urbanizzato sono coerenti con i contenuti con le "Linee guida: indirizzi per la riqualificazione dei tessuti urbanizzati" di cui all'Allegato 2 del Piano di Indirizzo Territoriale avente valenza di Piano Paesaggistico della Regione Toscana.
5. I Tessuti della città antica per la permanenza dei valori identitari e insediativi, per la qualità dell'impianto tipologico e delle caratteristiche formali ed architettoniche del patrimonio edilizio esistente, per il loro ruolo nella riconoscibilità e nell'identità paesaggistica del territorio rappresentano la parte di maggiore pregio del sistema insediativo. Gli interventi nei Tessuti della città antica sono volti a preservare il patrimonio edilizio e urbanistico nonché a mantenere la popolazione residente e le attività culturali e tradizionali, migliorando le condizioni abitative e la dotazione di servizi pubblici e privati.
6. I Tessuti della città contemporanea sono quelli di impianto recente e successivo alla seconda metà del novecento. Essi sono stati classificati dal Piano Operativo in ragione dell'organizzazione morfologica degli isolati, del rapporto tra l'edificato e gli spazi pubblici e la viabilità, della tipologia edilizia e della presenza di funzioni diverse oltre quella residenziale. Gli interventi nei Tessuti della città contemporanea hanno l'obiettivo di qualificare l'immagine urbana, di incentivare la trasformazione del patrimonio edilizio verso la sostenibilità ambientale e la riduzione dei consumi energetici, di recuperare le zone soggette a degrado e di migliorare l'accessibilità, favorirne la pedonalizzazione e la qualità degli spazi pubblici.
7. I Tessuti della città produttiva rappresentano le porzioni del territorio urbanizzato ove sono localizzate le attività economiche di tipo industriale/artigianale, commerciale o turistico/ricettivo di dimensioni tali da configurarsi luoghi a destinazione funzionale specialistica. Gli interventi nei Tessuti della città produttiva hanno la finalità di incentivare la rivitalizzazione del sistema economico locale attraverso la flessibilità degli usi, la possibilità della riconversione e dell'innovazione tecnologica degli edifici a carattere produttivo.
8. I progetti edilizi, in particolare quelli riferiti agli interventi di addizione volumetrica, di ristrutturazione edilizia ricostruttiva, di sostituzione edilizia e di ristrutturazione urbanistica, debbono assicurare un'adeguata qualificazione delle opere proposte attraverso soluzioni architettoniche contemporanee che contribuiscano alla qualificazione dell'immagine urbana e al corretto inserimento dell'intervento nel contesto in coerenza con gli obiettivi specifici contenuti nell'Abaco dell'Invariante III "I sistemi insediativi e i tessuti della città contemporanea" del Piano di Indirizzo Territoriale avente valenza di Piano Paesaggistico della Regione Toscana.

Art. 23 Tessuti della città antica.

1. I Tessuti della città antica sono le parti del territorio urbanizzato di formazione antica. Esprimono qualità storico-testimoniali, architettoniche e ambientali sia per le caratteristiche proprie dell'edificato e sia per la morfologia dell'impianto insediativo, nei suoi rapporti con la trama viaria, con lo spazio pubblico e nelle relazioni funzionali e percettive con il territorio rurale.
2. Obiettivo del Piano Operativo è incentivare la residenza stabile nei Tessuti della città antica attraverso il potenziamento dei servizi, il miglioramento

dell'accessibilità e della fruibilità pedonale anche in rapporto ai contenuti degli studi operati dal Dipartimento di Architettura dell'Università degli Studi di Firenze per il collegamento della zona alta e della zona bassa del centro storico di Massa Marittima.

3. Il Piano operativo articola i Tessuti della città antica in:
 - Beni e complessi architettonici monumentali;
 - Tessuto storico di impianto medioevale;
 - Tessuto di impianto otto-novecentesco.
4. I Tessuti storici individuati dal Piano Operativo equivalgono alle zone territoriali omogenee A di cui al D.M. n. 1444/1968.
5. Fermo restando quanto previsto dalle leggi vigenti sugli immobili soggetti al vincolo di cui al D.Lgs. n. 42/2004, tutti gli interventi effettuati su aree o immobili ricadenti nei Tessuti della città antica, qualora comportino modifiche allo stato esteriore dei beni, sono soggetti al preventivo parere del Servizio associato urbanistica e ambiente dell'Unione dei Comuni delle Colline Metallifere. Tale parere è da ritenersi vincolante per gli interventi che non necessitano di titolo edilizio abilitativo.⁴⁰

Art. 24 Beni e complessi architettonici monumentali.

1. I Beni e complessi architettonici monumentali sono classificati dal Piano Operativo quali parti della città antica di Massa Marittima, Ghirlanda, Prata, Tatti e Valpiana. Sono costituiti dagli immobili che, ai sensi della Parte Seconda del D.Lgs. n. 42/2004, sono stati dichiarati di interesse culturale e/o che, a seguito delle valutazioni operate nella fase di formazione del Piano stesso, sono stati ritenuti di particolare e riconosciuto valore storico artistico e architettonico. Essi sono individuati nei seguenti elaborati grafici della disciplina del territorio urbanizzato:⁴¹
 - Tav. 1.1 – Massa Marittima Nord - Ghirlanda;
 - Tav. 1.2 – Massa Marittima Sud;
 - Tav. 1.3 – Valpiana;
 - Tav. 1.4 – Niccioleta - Prata - Tatti.
2. Per i Beni e complessi architettonici monumentali, gli interventi ammessi dal Piano Operativo sono volti alla tutela e alla conservazione dei caratteri tipologici, architettonici, formali in essi presenti, delle loro pertinenze e delle relazioni funzionali ed estetico percettive fra gli stessi, la morfologia dell'impianto di matrice storica nel quale sono inseriti e lo spazio pubblico.
3. Per gli immobili che compongono i Beni e complessi architettonici monumentali sono ammessi interventi sino al restauro e al risanamento conservativo che dovranno essere eseguiti nel rispetto delle misure di conservazione di cui all'art.

⁴⁰ Accoglimento punto 1 dell'Osservazione di Insalaco Giacomo ed altri n. 18 prot. 16.881 del 25/09/2023.

⁴¹ Modifica introdotta dalla Conferenza paesaggistica.

29 del D. Lgs. n. 42/2004 stesso e delle eventuali prescrizioni impartite dagli organi e dagli enti competenti sulla tutela dei beni stessi.

4. Sono, altresì, consentite le opere comportanti rimozione e demolizione di superfetazioni e parti incongrue, non coerenti e non compatibili con i valori e i connotati dei Beni e complessi monumentali e architettonici.
5. Gli interventi consentiti nei Beni e complessi monumentali e architettonici potranno comportare la variazione della destinazione d'uso, tra quelle ammesse per i Tessuti della città antica, purchè ritenute compatibili con le misure di conservazione dettate dall'art. 29 del D. Lgs. n. 42/2004.

Art. 25 Tessuti storici di impianto medioevale.

1. I Tessuti storici di impianto medioevale sono individuati nel Piano Operativo quali parti della città antica di Massa Marittima, Ghirlanda, Prata, Tatti e Valpiana.
2. Nei Tessuti storici di impianto medioevale gli interventi ammessi sono volti alla tutela e alla conservazione dei connotati morfologici dell'impianto urbanistico e alla valorizzazione dei caratteri tipologici, architettonici, formali degli edifici esistenti, delle loro pertinenze, delle relazioni con lo spazio pubblico e con il territorio circostante.
3. Le destinazioni d'uso consentite all'interno dei Tessuti storici di impianto medioevale sono la residenziale, l'artigianale limitatamente alle botteghe tipiche, la commerciale al dettaglio con esclusione della media e della grande distribuzione di vendita, la direzionale di servizio e la turistico ricettiva. Non è ammesso il cambio d'uso verso la residenza per le unità immobiliari poste al piano terreno che si affacciano sulla strada pubblica e che presentano, alla data di adozione del Piano Operativo, la destinazione artigianale e la destinazione commerciale. Non è ammessa la trasformazione delle autorimesse, ancorché pertinenziali alla residenza, in usi abitativi. E' ammesso il cambio d'uso di cantine e magazzini posti al piano terreno in usi abitativi alle seguenti condizioni:
 - gli interventi non dovranno comportare nuove unità immobiliari residenziali;
 - le superfici dovranno essere collegate o collegabili alla residenza esistente al piano superiore;
 - i requisiti igienico sanitari dovranno essere garantiti senza interventi di modifica dei prospetti prospicienti gli spazi pubblici.⁴²
4. Negli edifici ricompresi nel perimetro dei Tessuti storici di impianto medioevale sono ammessi interventi sino alla Ristrutturazione edilizia conservativa – Rc1, di cui all'art. 12 delle presenti Norme, con le seguenti prescrizioni:
 - non è consentita la modifica dei prospetti delle facciate che si affacciano sugli spazi pubblici se non per interventi di modesta entità che contribuiscano a eliminare elementi incoerenti con l'organismo edilizio di impianto originato da modifiche apportate in epoca recente, e per la esecuzione sulle stesse di interventi di adeguamento delle strutture, delle aperture e dei paramenti

⁴² Accoglimento punto 22 dell'Osservazione di Insalaco Giacomo ed altri n. 18 prot. 16.881 del 25/09/2023.

- murari, nonché per l'adeguamento delle dotazioni degli impianti e la esecuzione degli allacci alle utenze.⁴³ Tali interventi di adeguamento sulle aperture dovranno, comunque, essere coerenti con le caratteristiche architettoniche e tipologiche dell'immobile interessato dagli interventi;⁴⁴
- non è consentita la realizzazione di balconi e terrazze in aggetto prospicienti lo spazio pubblico o comunque visibili da punti panoramici pubblici.
5. Negli edifici ricompresi nel perimetro Tessuti storici di impianto medioevale è consentito il recupero dei sottotetti a fini abitativi di cui all'art. 16 delle presenti Norme a condizione che esso non generi alcuna modificazione delle altezze del colmo e di gronda della copertura dell'edificio interessato se non quelle necessarie alla esecuzione delle opere di consolidamento strutturale previste dalla normativa tecnica vigente in materia e che la realizzazione di eventuali nuove aperture in facciata non interessi i prospetti che si affacciano sullo spazio pubblico. Per gli edifici diruti è ammessa la ricostruzione secondo le disposizioni contenute nell'articolo 17 delle presenti Norme.
 6. Sono ricompresi nei Tessuti storici di impianto medioevale gli spazi aperti privati costituiti da orti, giardini e/o corti pertinenziali degli edifici. Gli interventi edilizi ammessi dal Piano Operativo sul patrimonio edilizio dovranno concorrere alla conservazione e al mantenimento degli impianti arborei ed arbustivi e degli arredi e degli elementi decorativi in essi presenti. Non sono ammessi gli interventi pertinenziali di cui all'art. 15 delle presenti Norme se non, limitatamente⁴⁵ alla realizzazione di tettoie e pergolati con struttura lignea e privi di copertura impermeabile, di posti auto a raso, oltre alla sostituzione delle specie arboree con esemplari autoctoni.
 7. All'interno del perimetro dei Tessuti storici di impianto medioevale di Massa Marittima, il Piano Operativo alla Tav. 1.1. – Massa Marittima nord - Ghirlanda e alla Tav. 1.2 – Massa Marittima sud localizza gli edifici generati da interventi edilizi di epoca recente, di valore scarso o nullo ed incoerenti con i connotati tipologici e formali architettonici del patrimonio edilizio esistente del tessuto stesso. Per tali edifici, sono consentiti gli interventi edilizi sino alla Ristrutturazione edilizia ricostruttiva – Rr. Nelle pertinenze di tali edifici sono ammessi gli interventi di cui al precedente comma 6.^{46 47}
 8. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente riconducibile al sistema delle ferriere, presente nel Tessuto storico di impianto medioevale di Valpiana, dovranno, comunque, garantire la conservazione dei caratteri formali dello stesso e la valorizzazione degli elementi dell'archeologia industriale in essi presenti.⁴⁸

Art. 26 Tessuti storici di impianto otto novecentesco.

⁴³ Accoglimento punto 23 dell'Osservazione di Insalaco Giacomo ed altri n. 18 prot. 16.881 del 25/09/2023.

⁴⁴ Modifica introdotta dalla Conferenza paesaggistica.

⁴⁵ Modifica introdotta dalla Conferenza paesaggistica.

⁴⁶ Accoglimento punto 9 del contributo della Regione Toscana, Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio, n. 19 prot. 16.882 del 25/09/2023.

⁴⁷ Modifica introdotta dalla Conferenza paesaggistica.

⁴⁸ Modifica introdotta dalla Conferenza paesaggistica.

1. I Tessuti storici di impianto otto novecentesco sono individuati nel Piano Operativo quali porzioni della città antica esterni al perimetro murario dei centri medioevali e generati dallo sviluppo delle attività minerarie. Sono presenti nei tessuti della città antica di Ghirlanda e Niccioleta.
2. Nei Tessuti storici di impianto otto novecentesco gli interventi ammessi sono volti alla tutela e alla conservazione dei connotati morfologici dell'impianto urbanistico e alla valorizzazione dei caratteri tipologici, architettonici, formali degli edifici esistenti, delle loro pertinenze, della funzione di testimonianza delle attività minerarie e delle relazioni con lo spazio pubblico.
3. Le destinazioni d'uso consentite all'interno dei Tessuti storici di matrice otto novecentesco sono la residenziale, l'artigianale limitatamente alle botteghe tipiche, la commerciale al dettaglio con esclusione della media e della grande distribuzione di vendita, la direzionale di servizio e la turistico ricettiva. Non è ammesso il cambio d'uso verso la residenza per le unità immobiliari che si affacciano sulla strada pubblica e che presentano, alla data di adozione del Piano Operativo, la destinazione artigianale e la destinazione commerciale.
4. Negli edifici ricompresi nel perimetro dei Tessuti storici di impianto ottonovecentesco sono ammessi interventi sino alla Ristrutturazione edilizia conservativa – Rc2, di cui all'art. 12 delle presenti Norme, con le seguenti prescrizioni:
 - non è consentita la realizzazione di balconi e terrazze in aggetto prospicienti lo spazio pubblico o comunque visibili da punti panoramici pubblici.
 - gli interventi sui prospetti che interessano edifici, quali ville, villini, case operaie degli insediamenti di origine mineraria e che presentano caratteristiche di unitarietà formale dovranno essere tesi alla conservazione dei caratteri percettivi unitari del contesto urbanistico;
 - per gli edifici allineati lungo il fronte strada gli interventi sulla facciata dovranno mantenere l'allineamento e la cadenza delle aperture sul paramento murario.
5. Negli edifici ricompresi nel perimetro Tessuti storici di impianto otto novecentesco è consentito il recupero dei sottotetti a fini abitativi di cui all'art. 16 delle presenti Norme a condizione che la realizzazione di eventuali nuove aperture in facciata non interessi i prospetti che si affacciano sullo spazio pubblico. Per gli edifici diruti è ammessa la ricostruzione secondo le disposizioni contenute nell'articolo 17 delle presenti Norme.
6. Sono ricompresi nei Tessuti storici di impianto otto novecentesco gli spazi aperti privati costituiti da orti, giardini e/o corti pertinenziali degli edifici. Gli interventi edilizi ammessi dal Piano Operativo sul patrimonio edilizio dovranno concorrere alla conservazione e al mantenimento degli impianti arborei ed arbustivi e degli arredi e degli elementi decorativi in essi presenti. Non sono ammessi gli interventi pertinenziali di cui all'art. 15 delle presenti Norme se non limitatamente alla realizzazione di tettoie e pergolati con struttura lignea e privi di copertura impermeabile, di posti auto a raso, oltre alla sostituzione delle specie arboree con esemplari autoctoni.⁴⁹

⁴⁹ Modifica introdotta dalla Conferenza paesaggistica.

Art. 27 Tessuti della città contemporanea.

1. I Tessuti della città contemporanea sono le parti del territorio urbanizzato di formazione recente nei quali sono riconoscibili assetti insediativi consolidati, spesso caratterizzate da carenza di un disegno urbano compiuto, da eterogeneità tipologica e funzionale e dall'insufficiente relazione con il contesto.
2. Il Piano Operativo articola i Tessuti della città contemporanea in:
 - Tessuto a isolato aperto con tipologie miste – Tc1;
 - Tessuto puntiforme collinare ad aggregazione lineare – Tc2;
 - Tessuto di edilizia pianificato – Tc3;
 - Tessuto puntiforme sfrangiato e di margine – Tc4.
3. Il Piano Operativo definisce i tessuti della città contemporanea attraverso la lettura, la declinazione ad una scala di maggiore dettaglio e la riarticolazione dei tessuti T.R.3 "Tessuto ad isolati aperti a blocchi prevalentemente residenziali" del PIT/PPR, T.R.6 "Tessuto a tipologie miste", T.R.7 "Tessuto sfrangiato di margine" e T.R.8 "Tessuto lineare" del PIT/PPR così come classificati dal Piano Strutturale Intercomunale vigente.
4. I Tessuti della città contemporanea individuati dal Piano Operativo equivalgono alle zone territoriali omogenee B di cui al D.M. n. 1444/1968.

Art. 28 Tessuto a isolato aperto con tipologie miste – Tc1.

1. Il Tessuto a isolato aperto con tipologie miste – Tc1 sono rappresentati nel Piano Operativo dalla espansione edilizia esterne agli ambiti murati degli anni cinquanta/settanta e presentano una densità di edificazione medio alta. Sono caratterizzati da varie tipologie edilizie discontinue e da edifici isolati sul lotto con spazi di pertinenza talvolta privati e recintati e talvolta in relazione con la strada.
2. Nei Tessuti a isolato aperto con tipologie miste – Tc1 gli interventi ammessi sono volti alla trasformazione e alla riconversione del patrimonio edilizio per la qualificazione dell'immagine urbana, all'incentivazione dell'impiego di tecniche costruttive sostenibili e in grado di contenere il consumo energetico, alla riorganizzazione degli spazi pubblici per favorire la connessione e l'incentivazione della mobilità pedonale.
3. Le destinazioni d'uso consentite all'interno dei Tessuti a isolato aperto con tipologie miste – Tc1 sono la residenziale, la commerciale al dettaglio con esclusione della grande distribuzione di vendita, la direzionale di servizio e la turistico ricettiva.
4. Negli edifici ricompresi nel perimetro dei Tessuti a isolato aperto con tipologie miste – Tc1 sono ammessi:
 - gli interventi di Ristrutturazione edilizia conservativa e ricostruttiva di cui all'art.12 delle presenti Norme;
 - interventi di Ristrutturazione urbanistica che ne qualificano il rapporto fra lo spazio costruito e la connessione con il resto della città;

- gli interventi di Sostituzione edilizia come definiti dalle leggi statali e regionali vigenti in materia.
5. Contestualmente, o indipendentemente, agli interventi edilizi di cui al comma 4 sono ammessi gli interventi di addizione volumetrica di cui all'art. 14 delle presenti Norme. Per gli edifici mono o bifamiliari presenti all'interno del perimetro dei Tessuti a isolato aperto con tipologie miste – Tc1, gli interventi di addizione volumetrica sono consentiti anche in sopraelevazione all'edificio stesso.⁵⁰
 6. Gli interventi di Ristrutturazione edilizia ricostruttiva, Ristrutturazione urbanistica e di Sostituzione edilizia dovranno prevedere la ricostruzione alla distanza minima di ml 5.00 dai confini del lotto di pertinenza e alla distanza di ml 10.00 dagli edifici prospicienti. Ferma restando la distanza di ml 5.00 dal confine è ammessa, previa la sottoscrizione di un atto di assenso dai proprietari finitimi, la edificazione in aderenza ad altri edifici su pareti non finestrate. Gli interventi dovranno generare organismi edilizi con un numero di piani non superiori a quelli presenti nell'edificio preesistente. Nel caso di interventi su edifici ad un solo piano la ricostruzione potrà avvenire fino ad un massimo di due piani fuori terra.
 7. Per gli interventi di Sostituzione edilizia e⁵¹ Ristrutturazione urbanistica l'Allegato 2 "Linee guida: indirizzi per la riqualificazione dei tessuti urbanizzati" del Piano di Indirizzo Territoriale avente valenza di Piano Paesaggistico della Regione Toscana costituisce l'elaborato di orientamento alla progettazione del Piano Attuativo e degli interventi edilizi da esso disciplinati. In particolare, i contenuti degli stessi dovranno essere coerenti con gli obiettivi specifici contenuti nell'Abaco dell'Invariante III "I sistemi insediativi e i tessuti della città contemporanea", relativamente al morfotipo "T.R.6, Tessuto a tipologie miste", del Piano di Indirizzo Territoriale avente valenza di Piano Paesaggistico della Regione Toscana.
 8. Nei Tessuti a isolato aperto con tipologie miste – Tc1 sono sempre consentiti gli interventi pertinenziali di cui all'art. 15 delle presenti Norme.

Art. 29 Tessuto puntiforme collinare ad aggregazione lineare – Tc2.

1. I Tessuti puntiforme collinare ad aggregazione lineare – Tc2 sono rappresentati nel Piano Operativo con l'edificato formatosi per crescita incrementale lungo un'arteria viaria di scorrimento o di distribuzione locale. Sono costituiti da tipologie edilizie miste isolate nel lotto di pertinenza e, talvolta, da edifici lineari in diretto rapporto con lo spazio pubblico.
2. Nei Tessuti puntiforme collinare ad aggregazione lineare – Tc2 gli interventi ammessi sono volti alla conservazione dei caratteri dell'unitarietà formale del patrimonio edilizio esistente, all'incentivazione dell'impiego di tecniche costruttive sostenibili e in grado di contenere il consumo energetico, alla riorganizzazione degli spazi pubblici per favorire la connessione e l'incentivazione della mobilità pedonale.

⁵⁰ Accoglimento punto 24 dell'Osservazione di Insalaco Giacomo ed altri n. 18 prot. 16.881 del 25/09/2023.

⁵¹ Accoglimento punto 10 del contributo della Regione Toscana, Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio, n. 19 prot. 16.882 del 25/09/2023.

3. Le destinazioni d'uso consentite all'interno dei Tessuti puntiforme collinare ad aggregazione lineare – Tc2 sono la residenziale, la commerciale al dettaglio con esclusione della grande distribuzione di vendita, la direzionale di servizio e la turistico ricettiva.
4. Negli edifici ricompresi nel perimetro dei Tessuti prevalentemente residenziali a progettazione unitaria sono ammessi:
 - gli interventi di Ristrutturazione edilizia conservativa e ricostruttiva di cui all'art.12 delle presenti Norme;
 - interventi di Ristrutturazione urbanistica che ne qualificano il rapporto fra lo spazio costruito e la connessione con il resto della città;
 - gli interventi di Sostituzione edilizia come definiti dalle leggi statali e regionali vigenti in materia limitatamente a quegli edifici che presentano tipologia edilizia mono o bifamiliare isolati sul lotto di pertinenza.
5. Contestualmente, o indipendentemente, agli interventi edilizi di cui al comma precedente sono ammessi gli interventi di addizione volumetrica di cui all'art. 14 delle presenti Norme. Tali interventi sono possibili solo nel caso interessino l'intero edificio edificato in forma unitaria, siano estesi a parti organiche dell'immobile e non ne compromettano le caratteristiche strutturali, funzionali e architettonico-formali dello stesso.
6. Gli interventi di Ristrutturazione edilizia ricostruttiva, Ristrutturazione urbanistica⁵² e di Sostituzione edilizia dovranno prevedere la ricostruzione alla distanza minima di ml 5.00 dai confini del lotto di pertinenza e alla distanza di ml 10.00 dagli edifici prospicienti. Gli interventi dovranno generare organismi edilizi con un numero di piani non superiori a quelli presenti nell'edificio preesistente. Nel caso di interventi su edifici ad un solo piano la ricostruzione potrà avvenire fino ad un massimo di due piani fuori terra.
7. Per gli interventi di Sostituzione edilizia e Ristrutturazione urbanistica l'Allegato 2 "Linee guida: indirizzi per la riqualificazione dei tessuti urbanizzati" del Piano di Indirizzo Territoriale avente valenza di Piano Paesaggistico della Regione Toscana costituisce l'elaborato di orientamento alla progettazione del Piano Attuativo e degli interventi edilizi da esso disciplinati. In particolare, i contenuti degli stessi dovranno essere coerenti con gli obiettivi specifici contenuti nell'Abaco dell'Invariante III "I sistemi insediativi e i tessuti della città contemporanea", relativamente al morfotipo "T.R.8, Tessuto lineare", del Piano di Indirizzo Territoriale avente valenza di Piano Paesaggistico della Regione Toscana.⁵³
8. Nei Tessuti puntiforme collinare ad aggregazione lineare – Tc2 sono sempre consentiti gli interventi pertinenziali di cui all'art. 15 delle presenti Norme.

Art. 30 Tessuto di edilizia pianificato – Tc3.

⁵² Accoglimento punto 10 del contributo della Regione Toscana, Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio, n. 19 prot. 16.882 del 25/09/2023.

⁵³ Accoglimento punto 10 del contributo della Regione Toscana, Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio, n. 19 prot. 16.882 del 25/09/2023.

1. I Tessuti di edilizia pianificato – Tc3 sono individuati nel Piano Operativo con le porzioni di territorio urbanizzato generato dall’attuazione di interventi di pianificazione unitaria di iniziativa pubblica e privata. Sono essenzialmente costituiti dalla crescita edilizia successiva agli anni settanta-ottanta e presentano isolati e tipologie edilizie a dimensioni e caratteristiche “a blocco” e con una discreta dotazione di spazi destinati a parcheggio e verde pertinenziale e pubblico.
2. Nei Tessuti di edilizia pianificato – Tc3 gli interventi ammessi sono volti alla trasformazione e alla riconversione del patrimonio edilizio per la qualificazione dell’immagine urbana, all’incentivazione dell’impiego di tecniche costruttive sostenibili e in grado di contenere il consumo energetico, alla razionalizzazione del sistema dei parcheggi e del traffico urbano e all’incentivazione della mobilità pedonale.
3. Le destinazioni d’uso consentite all’interno dei Tessuti di edilizia pianificato – Tc3 sono la residenziale, la commerciale al dettaglio con esclusione della grande distribuzione di vendita, la direzionale di servizio e la turistico ricettiva.
4. Negli edifici ricompresi nel perimetro dei Tessuti di edilizia pianificato – Tc3 sono ammessi:
 - gli interventi di Ristrutturazione edilizia conservativa e ricostruttiva di cui all’art.12 delle presenti Norme;
 - gli interventi di Sostituzione edilizia come definiti dalle leggi statali e regionali vigenti in materia limitatamente a quegli edifici che presentano tipologia edilizia mono o bifamiliare isolati sul lotto di pertinenza.
5. Contestualmente, o indipendentemente, agli interventi edilizi di cui al comma 4 sono ammessi gli interventi di addizione volumetrica di cui all’art. 14 delle presenti Norme. Tali interventi sono possibili solo nel caso interessino l’intero edificio edificato in forma unitaria, siano estesi a parti organiche dell’immobile e non ne compromettano le caratteristiche strutturali, funzionali e architettonico formali dello stesso.
6. Gli interventi di Ristrutturazione edilizia ricostruttiva e di Sostituzione edilizia dovranno prevedere la ricostruzione alla distanza minima di ml 5.00 dai confini del lotto di pertinenza e alla distanza di ml 10.00 dagli edifici prospicienti. Ferma restando la distanza di ml 10.00 dagli edifici è ammessa, previa la sottoscrizione di un atto di assenso dai proprietari finitimi, la edificazione sul confine o, a distanza inferiore a ml 5.00 dallo stesso. Gli interventi dovranno generare organismi edilizi con un numero di piani non superiori a quelli dell’edificio preesistente. Nel caso di interventi su edifici ad un solo piano la ricostruzione potrà avvenire fino ad un massimo di due piani fuori terra.
7. Per gli interventi di Sostituzione edilizia l’Allegato 2 “Linee guida: indirizzi per la riqualificazione dei tessuti urbanizzati” del Piano di Indirizzo Territoriale avente valenza di Piano Paesaggistico della Regione Toscana costituisce l’elaborato di orientamento alla progettazione del Piano Attuativo e degli interventi edilizi da esso disciplinati. In particolare, i contenuti degli stessi dovranno essere coerenti con gli obiettivi specifici contenuti nell’Abaco dell’Invariante III “I sistemi insediativi e i tessuti della città contemporanea”, relativamente al morfotipo “T.R.4, Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia

pianificata”, del Piano di Indirizzo Territoriale avente valenza di Piano Paesaggistico della Regione Toscana.⁵⁴

8. Nei Tessuti di edilizia pianificato – Tc3 sono sempre consentiti gli interventi pertinenziali di cui all’art. 15 delle presenti Norme.

Art. 31 Tessuto puntiforme sfrangiato e di margine – Tc4.

1. I Tessuti puntiforme sfrangiato e di margine – Tc4 sono identificati nel Piano Operativo con quelle porzioni di territorio urbanizzato caratterizzato da una alta frammentazione urbana e posti di norma sul margine del territorio urbanizzato. L’organizzazione insediativa, funzionale e destinazione risulta frammentata e disomogenea con lotti di forma e dimensione diversa. La formazione dei tessuti è avvenuta per addizioni singole con debole o assenza organizzazione degli isolati e con maglia insediativa casuale.
2. Nei Tessuti puntiforme sfrangiato e di margine – Tc4 gli interventi ammessi sono volti ad una migliore definizione del margine urbano e alla valorizzazione delle relazioni funzionali e paesaggistica tra il territorio urbanizzato e quello rurale, all’attivazione di progetti unitari in grado di promuovere la riorganizzazione della maglia insediativa, all’incentivazione dell’impiego di tecniche costruttive sostenibili e in grado di contenere il consumo energetico.
3. Le destinazioni d’uso consentite all’interno dei Tessuti puntiforme sfrangiato e di margine – Tc4 sono la residenziale, la commerciale al dettaglio con esclusione della grande distribuzione di vendita, la direzionale di servizio e la turistico ricettiva.
4. Negli edifici ricompresi nel perimetro dei Tessuti puntiforme sfrangiato e di margine – Tc4 sono ammessi:
 - gli interventi di Ristrutturazione edilizia conservativa e ricostruttiva di cui all’art.12 delle presenti Norme;
 - gli interventi di Sostituzione edilizia come definiti dalle leggi statali e regionali vigenti in materia.
 - gli interventi di Ristrutturazione urbanistica di cui all’art. 13 delle presenti Norme.
5. Contestualmente, o indipendentemente, agli interventi edilizi di cui al comma 4 sono ammessi gli interventi di addizione volumetrica di cui all’art. 14 delle presenti Norme. Per gli edifici ad un solo piano presenti all’interno del perimetro dei Tessuti puntiforme sfrangiato e di margine – Tc4, gli interventi di addizione volumetrica sono consentiti in sopraelevazione dell’edificio stesso.
6. Gli interventi di Ristrutturazione edilizia ricostruttiva, di Sostituzione edilizia e di Ristrutturazione urbanistica dovranno prevedere la ricostruzione alla distanza minima di ml 5.00 dai confini del lotto di pertinenza e alla distanza di ml 10.00 dagli edifici prospicienti. Ferma restando la distanza di ml 10.00 dagli edifici è ammessa, previa la sottoscrizione di un atto di assenso dai proprietari finitimi, la

⁵⁴ Accoglimento punto 10 del contributo della Regione Toscana, Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio, n. 19 prot. 16.882 del 25/09/2023.

edificazione sul confine o, a distanza inferiore a ml 5.00 dallo stesso. Gli interventi dovranno generare organismi edilizi con un numero di piani non superiori a quelli presenti negli edifici preesistenti. Nel caso di edifici ad un solo piano la ricostruzione potrà avvenire fino ad un massimo di due piani fuori terra.

7. Per gli interventi di Sostituzione edilizia e Ristrutturazione urbanistica l'Allegato 2 "Linee guida: indirizzi per la riqualificazione dei tessuti urbanizzati" del Piano di Indirizzo Territoriale avente valenza di Piano Paesaggistico della Regione Toscana costituisce l'elaborato di orientamento alla progettazione del Piano Attuativo e degli interventi edilizi da esso disciplinati. In particolare, i contenuti degli stessi dovranno essere coerenti con gli obiettivi specifici contenuti nell'Abaco dell'Invariante III "I sistemi insediativi e i tessuti della città contemporanea", relativamente al morfotipo "T.R.7, Tessuto sfrangiato di margine", del Piano di Indirizzo Territoriale avente valenza di Piano Paesaggistico della Regione Toscana.⁵⁵
8. Nei Tessuti puntiforme sfrangiato e di margine – Tc4 sono sempre consentiti gli interventi pertinenziali di cui all'art. 15 delle presenti Norme.

Art. 32 Tessuti della città produttiva.

1. I Tessuti della città produttiva sono le parti del territorio urbanizzato di formazione recente destinate ad attività specialistiche di tipo industriale/artigianale, per il commercio della media e/o grande distribuzione di vendita e alle attività del terziario e dei servizi. Sono classificati dal Piano Operativo a Massa Marittima e a Valpiana.
2. Il Piano operativo articola i Tessuti della città produttiva in:
 - Piattaforme commerciali e dei servizi – Tp1;
 - Piattaforme artigianali produttive – Tp2;
3. I Tessuti della città produttiva individuati dal Piano Operativo equivalgono a:
 - Zona territoriale F di cui al D.M. n. 1444/1968 relativamente alle Piattaforme commerciali e dei servizi – Tp1;
 - Zona territoriale D di cui al D.M. n. 1444/1968 relativamente alle Piattaforme artigianali e produttive – Tp2.⁵⁶

Art. 33 Piattaforme commerciali e dei servizi – Tp1.

1. Le Piattaforme commerciali e dei servizi – Tp1 sono individuati nel Piano Operativo dalle edificazioni che presentano destinazione specialistica per attività commerciali di grande/media distribuzione di vendita e/o per attività di terziarie e dei servizi. Sono individuate nel territorio urbanizzato di Massa Marittima e tra di esse sono classificate le strutture dell'ex Rifugio Sant'Anna.

⁵⁵ Accoglimento punto 10 del contributo della Regione Toscana, Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio, n. 19 prot. 16.882 del 25/09/2023.

⁵⁶ Accoglimento punto 11 del contributo della Regione Toscana, Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio, n. 19 prot. 16.882 del 25/09/2023.

2. Nelle Piattaforme commerciali e dei servizi – Tp1 gli interventi ammessi sono volti alla rivitalizzazione delle attività sociali e dello spazio urbano, alla qualificazione architettonica degli edifici e all'incentivazione dell'impiego di tecniche costruttive sostenibili e in grado di contenere il consumo energetico.
3. Le destinazioni d'uso consentite all'interno delle Piattaforme commerciali e dei servizi – Tp1 sono la commerciale per la media distribuzione di vendita, la direzionale di servizio e la residenziale limitatamente agli alloggi pertinenti delle attività insediate o da insediare.
4. Nelle Piattaforme commerciali e dei servizi – Tp1 ricomprese nelle aree dell'ex Rifugio Sant'Anna, oltre alle attività commerciali già insediate alla data di adozione del Piano Operativo, sono ammesse esclusivamente le destinazioni d'uso di servizio per funzioni sociali, sanitarie e assistenziali.
5. Negli edifici ricompresi nel perimetro delle Piattaforme commerciali e dei servizi – Tp1 sono ammessi:
 - gli interventi di Ristrutturazione edilizia conservativa e ricostruttiva di cui all'art. 12 delle presenti Norme;
 - gli interventi di Sostituzione edilizia come definiti dalle leggi statali e regionali vigenti in materia.
6. Negli immobili che alla data di adozione del Piano Operativo presentano destinazione di servizi per funzioni sociali, sanitarie e assistenziali, ivi compresi gli edifici destinati ad ostello e al turismo sociale in genere, presenti nelle aree dell'ex Rifugio Sant'Anna e non ricompresi all'interno degli Ambiti di trasformazione di cui all'art. 47 delle presenti Norme, contestualmente, o indipendentemente, agli interventi di cui al comma 5 sono ammessi gli interventi di addizione volumetrica di cui all'art. 14 delle presenti Norme secondo le seguenti specifiche condizioni:
 - l'ampliamento di ogni edificio può essere previsto fino al 50% dell'edificio stesso oggetto degli interventi;
 - l'altezza di ogni edificio oggetto degli interventi non potrà superare quella esistente.
7. Per le nuove volumetrie realizzate ai sensi di quanto previsto dal precedente comma 6 i progetti dovranno prevedere la realizzazione degli spazi da destinare a parcheggio pubblico nelle quantità previste dal D.M. n. 1444/1968 e dalle normative di riferimento in relazione alla destinazione insediata, l'eventuale adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria alla nuova organizzazione insediativa.
8. Per gli interventi di Sostituzione edilizia l'Allegato 2 "Linee guida: indirizzi per la riqualificazione dei tessuti urbanizzati" del Piano di Indirizzo Territoriale avente valenza di Piano Paesaggistico della Regione Toscana costituisce l'elaborato di orientamento alla progettazione del Piano Attuativo e degli interventi edilizi da esso disciplinati. In particolare, i contenuti degli stessi dovranno essere coerenti con gli obiettivi specifici contenuti nell'Abaco dell'Invariante III "I sistemi insediativi e i tessuti della città contemporanea", relativamente al morfotipo "T.P.S.2, Tessuto a piattaforme produttive – commerciali - direzionali", del Piano

di Indirizzo Territoriale avente valenza di Piano Paesaggistico della Regione Toscana.⁵⁷

9. Nelle Piattaforme commerciali e di servizio – Tp1 sono sempre consentiti gli interventi pertinenziali di cui all'art. 15 delle presenti Norme.

Art. 34 Piattaforme artigianali produttive – Tp2.

1. Le Piattaforme artigianali produttive – Tp2 sono identificate nel Piano Operativo con le edificazioni recenti avvenute attraverso lo strumento dei Piani per gli Insediamenti Produttivi. La tipologia edilizia è costituita, prevalentemente, da capannoni di medie dimensioni con presenza di unità immobiliare utilizzate dalla famiglia del titolare dell'azienda insediata. Sono concentrate nell'appendice posta a nord del territorio urbanizzato di Valpiana.
2. Le destinazioni d'uso consentite all'interno dei Tessuti artigianali e industriali – Tp2⁵⁸ sono la produttiva industriale ed artigianale, la commerciale per la media distribuzione di vendita, la direzionale di servizio e la residenziale limitatamente agli alloggi pertinenziali delle attività insediate o da insediare. Nelle Piattaforme artigianali produttive – Tp2 gli interventi ammessi sono volti alla rivitalizzazione del sistema economico locale, alla qualificazione architettonica degli edifici e degli edifici aperti ad essi connessi, all'incentivazione dell'impiego di tecniche costruttive sostenibili e in grado di contenere il consumo energetico.
3. Negli edifici ricompresi nelle Piattaforme artigianali produttive – Tc2 sono ammessi:
 - gli interventi di Ristrutturazione edilizia conservativa e ricostruttiva di cui all'art. 12 delle presenti Norme;
 - gli interventi di Sostituzione edilizia come definiti dalle leggi statali e regionali vigenti in materia.
4. Contestualmente, o indipendentemente, agli interventi edilizi di cui al comma 3 sono ammessi gli interventi di addizione volumetrica di cui all'art. 14 delle presenti Norme.⁵⁹
5. Sugli edifici esistenti è ammesso il frazionamento delle unità immobiliari produttive con il rispetto della dimensione minima di mq 100 di Superficie edificabile (SE). In tale dimensione non è ricompresa la dimensione dell'alloggio pertinenziale all'attività. In caso di frazionamento delle unità immobiliari con destinazione artigianale e produttiva, è consentita la realizzazione di un ulteriore alloggio pertinenziale per ogni nuova attività da insediare senza che ciò comporti aumento della superficie edificata esistente.⁶⁰ Nelle attività insediate all'adozione

⁵⁷ Accoglimento punto 11 del contributo della Regione Toscana, Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio, n. 19 prot. 16.882 del 25/09/2023.

⁵⁸ Correzione di refuso.

⁵⁹ Parziale accoglimento punto 27 dell'Osservazione di Insalaco Giacomo ed altri n. 18 prot. 16.881 del 25/09/2023.

⁶⁰ Parziale accoglimento punto 27 dell'Osservazione di Insalaco Giacomo ed altri n. 18 prot. 16.881 del 25/09/2023.

del Piano Operativo, all'interno della superficie edificata esistente, è ammessa la realizzazione di due alloggi pertinenziali.⁶¹

6. Per gli interventi di Sostituzione edilizia l'Allegato 2 "Linee guida: indirizzi per la riqualificazione dei tessuti urbanizzati" del Piano di Indirizzo Territoriale avente valenza di Piano Paesaggistico della Regione Toscana costituisce l'elaborato di orientamento alla progettazione del Piano Attuativo e degli interventi edilizi da esso disciplinati. In particolare, i contenuti degli stessi dovranno essere coerenti con gli obiettivi specifici contenuti nell'Abaco dell'Invariante III "I sistemi insediativi e i tessuti della città contemporanea", relativamente al morfotipo "T.P.S.2, Tessuto a piattaforme produttive – commerciali - direzionali", del Piano di Indirizzo Territoriale avente valenza di Piano Paesaggistico della Regione Toscana.⁶²
7. Nelle Piattaforme artigianali produttive – Tp2 sono sempre consentiti gli interventi pertinenziali di cui all'art. 15 delle presenti Norme.

Capo III Servizi di interesse pubblico e dotazioni urbane e territoriali.

Art. 35 Attrezzature territoriali sovracomunali.

1. Il Piano Operativo⁶³ individua le aree ove insistono ~~e possono essere realizzate~~⁶⁴ le attrezzature e gli spazi per i servizi pubblici di interesse sovracomunale volti al soddisfacimento delle esigenze sociali, educative e sanitarie dei cittadini residenti. L'insieme di tali aree concorrono a definire le dotazioni collettive e gli standards urbanistici di cui al D.M. n. 1444/1968.
2. Il Piano Operativo articola le Attrezzature territoriali sovracomunali nelle seguenti categorie:
 - Ospedali e presidi sanitari sovra comunali – As1;
 - Carcere mandamentale – As2;
 - Istituti scolastici e servizi di carattere sovra comunale – As3;
3. Le aree e le attrezzature territoriali sovracomunali equivalgono alle zone territoriali omogenee F di cui al D.M. n. 1444/1968.
4. Ferme restando le limitazioni previste dal Piano Operativo per gli immobili di interesse monumentale e storico architettonico, nelle aree destinate a attrezzature territoriali sovracomunali esistenti possono essere realizzati tutti gli interventi previsti nella Parte I, Titolo II Capo delle presenti Norme. Gli interventi

⁶¹ Modifica introdotta dalla Conferenza paesaggistica.

⁶² Accoglimento punto 11 del contributo della Regione Toscana, Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio, n. 19 prot. 16.882 del 25/09/2023.

⁶³ Correzione di refuso.

⁶⁴ Accoglimento punto 12 del contributo della Regione Toscana, Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio, n. 19 prot. 16.882 del 25/09/2023.

sono determinati in ragione del mantenimento o del miglioramento dei livelli prestazionali dei servizi pubblici.

Art. 36 Attrezzature comunali.

1. Il Piano Operativo⁶⁵ individua le aree ove insistono le attrezzature comunali volti al soddisfacimento delle esigenze sociali, culturali, religiose, ricreative, educative e sanitarie dei cittadini residenti. L'insieme di tali aree concorrono a definire le dotazioni collettive e gli standards urbanistici di cui al D.M. n. 1444/1968.
2. Ai fini del dimensionamento complessivo degli standards urbanistici le aree e le attrezzature comunali individuate nel Piano Operativo sono articolate nelle seguenti categorie:
 - Aree e impianti per lo sport – Ac1;
 - Scuole per l'infanzia e l'obbligo – Ac2;
 - Centri civici, servizi e impianti tecnologici – Ac3;
 - Cimiteri e luoghi di culto – Ac4.
3. Le aree e le attrezzature comunali equivalgono alle zone territoriali omogenee F di cui al D.M. n. 1444/1968.
4. Ferme restando le limitazioni previste dal Piano Operativo per gli immobili di interesse monumentale e storico architettonico, nelle aree destinate a attrezzature comunali esistenti possono essere realizzati tutti gli interventi previsti nella Parte I, Titolo II Capo II delle presenti Norme. Gli interventi sono determinati in ragione del mantenimento o del miglioramento dei livelli prestazionali dei servizi pubblici.
5. Gli interventi di variazione d'uso tra le diverse categorie delle attrezzature comunali o la realizzazione di infrastrutture pubbliche negli immobili e nelle aree pertinenziali appartenenti ad esse non costituiscono varianti al Piano Operativo.

Art. 37 Parcheggi pubblici.

1. I parcheggi pubblici, ai sensi del D.M. n. 1444/1968, concorrono alle dotazioni collettive e gli standards urbanistici. In essi oltre alla presenza della viabilità di servizio e degli stalli è ammessa la presenza di dotazioni arboree e vegetali, di arredo urbano, di marciapiedi e percorsi pedonali e di colonnine per la ricarica delle auto elettriche.
2. Gli interventi di trasformazione e realizzazione di nuovi parcheggi pubblici, laddove disciplinati negli Ambiti di trasformazione di cui alla Parte II Titolo I Capo VI delle presenti Norme, sono stati⁶⁶ previsti in funzione del contenimento dell'impatto paesaggistico ed ambientale e per assicurare il rispetto:

⁶⁵ Correzione di refuso.

⁶⁶ Accoglimento punto 13 del contributo della Regione Toscana, Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio, n. 19 prot. 16.882 del 25/09/2023.

- delle norme in materia igienico-sanitaria, di sicurezza, di prevenzione incendi e di superamento delle barriere architettoniche;
 - della morfologia dei suoli;
 - del divieto di depositi di merci e materiali a cielo libero;
 - del divieto di realizzazioni di muri di cinta o recinzioni di qualsiasi natura;
 - dei limiti di esposizione umana ai campi elettromagnetici.
3. Oltre che la dotazione degli stalli riservati ai portatori di handicap, negli interventi sulle aree a parcheggio pubblico di nuova realizzazione o di trasformazione di quelle esistenti, devono essere allestiti spazi con rastrelliere per bicicletta nella proporzione di un posto ogni 5 posti auto.
4. La realizzazione degli interventi previsti dal Piano Operativo nelle aree a parcheggio pubblico è consentita anche a soggetti privati previa sottoscrizione di apposita convenzione che disciplini:
- le modalità, i tempi di esecuzione e le adeguate garanzie finanziarie riferite alle opere;
 - il regime giuridico del suolo ferma restando la destinazione pubblica delle opere.

Capo IV Il verde e la rete ecologica urbana.

Art. 38 Regole generali per il verde urbano.

1. Il Piano Operativo individua gli elementi della rete ecologica in area urbana, costituita da formazioni arboree, parchi e giardini con valenza paesaggistica e ambientale, aree rimaste naturali, fasce di verde con funzione di integrazione e connessione urbana tra i vari tessuti insediativi.
2. La rete ecologica in area urbana svolge funzione ecologica, di riequilibrio atmosferico, ornamentale, di svago per i cittadini e di connotazione identitaria e paesaggistica dei luoghi.
3. La conservazione e la salvaguardia degli elementi della rete ecologica urbana è tesa alla tutela delle funzioni ecologiche e paesaggistiche interne ai sistemi insediativi, alla valorizzazione dei collegamenti funzionali tra le diverse aree verdi e tra queste e i tessuti insediativi. Per tali aree il Piano Operativo persegue la conservazione degli assetti esistenti.
4. Al fine di conservare il corretto rapporto tra gli elementi della rete ecologica urbana e i tessuti edificati, i proprietari e chiunque ne abbia titolo, devono effettuare la manutenzione di tali aree mediante la pulizia delle stesse, il taglio periodico dell'erba, la potatura delle piante, l'incremento o la sostituzione delle essenze ammalorate o secche con altre autoctone nonché effettuare tutte le pratiche di buona gestione che si rendano necessarie.

5. All'interno delle suddette aree è prescritta la conservazione dei volumi secondari esistenti costituenti componenti di interesse storico o testimoniale degli assetti insediativi.
6. Oltre alle regole generali dettate per la rete ecologica in area urbana, nelle aree di verde privato, ancorché collocato in aree pertinenziali di edifici esistenti, dovranno essere svolte attività di manutenzione delle piantumazioni e delle formazioni arboree, delle alberature da frutto e dei giardini.

Art. 39 Le componenti della rete ecologica urbana.

1. Il Piano Operativo individua le componenti della rete ecologica urbana all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, oltre che ai fini del dimensionamento complessivo degli standards urbanistici di cui al D.M. n. 1444/1968, quali elementi essenziali per l'equilibrio e l'identità degli assetti dei tessuti insediativi.
2. Il Piano Operativo classifica le componenti della rete ecologica urbana secondo la seguente articolazione:
 - Parchi ed aree verdi naturali con valenza paesaggistica ed ambientale – V1;
 - Verde pubblico attrezzato – V2;
 - Aree verdi con funzione di integrazione e connessione urbana – V3.

Art. 40 Parchi ed aree verdi naturali con valenza paesaggistica e ambientale – V1.

1. Il Piano Operativo classifica i giardini, i parchi e le aree con copertura forestale interni al perimetro del territorio urbanizzato quali Parchi ed aree verdi naturali con valenza paesaggistica e ambientale – V1. La loro composizione e le relazioni consolidate con lo spazio urbano li configura come elementi di caratterizzazione ambientale e paesaggistica dei luoghi e di valorizzazione estetico percettiva della città e del territorio urbanizzato.
2. Il Piano Operativo per i Parchi ed aree verdi naturali con valenza paesaggistica e ambientale – V1 prescrive:
 - la conservazione dei giardini, degli orti e delle aree pertinenziali nei Tessuti della città antica;
 - la conservazione degli assetti forestali, delle formazioni arboree e degli arredi vegetazionali;
 - la conservazione e il mantenimento in efficienza del reticolo idrografico superficiale e del sistema di scolo delle acque meteoriche;
 - la manutenzione della viabilità minore e dei percorsi ciclopedonali esistenti in tali aree.
3. In particolare, nei Parchi ed aree verdi naturali con valenza paesaggistica e ambientale – V1 è fatto obbligo di conservare e mantenere le formazioni arboree di margine e gli altri elementi di particolare interesse paesaggistico quali conformazioni boschive, filari di alberi, cespugli, muri a secco, tabernacoli, serre, limonaie e opere murarie storiche di arredo.

4. Nei Parchi ed aree verdi naturali con valenza paesaggistica e ambientale – V1 è vietato:
- ogni intervento edilizio oltre la manutenzione straordinaria degli immobili esistenti;
 - gli interventi forestali che esulino dalla normale manutenzione e gestione nel rispetto della normativa di settore;⁶⁷
 - ogni attività che comporti processi inquinanti o di degrado ambientale;
 - la circolazione di ogni automezzo, ad esclusione dei soli mezzi di soccorso, per l'attività di antincendio e per il raggiungimento di edifici interni a tali aree;
 - le opere di movimento terra che modifichino la morfologia naturale dei suoli;
 - la posa in opera di insegne e cartelli pubblicitari;
 - la posa di cavi aerei a servizio delle reti infrastrutturali;
 - ogni genere di recinzione ad esclusione di quelle delimitanti le pertinenze degli edifici esistenti in tali aree.
5. Ogni intervento interessante le aree boscate presenti nei Parchi ed aree verdi naturali con valenza paesaggistica e ambientale – V1 dovrà essere conforme alle leggi statali e regionali vigenti in materia, e in particolare alla L.R. n. 39/2000 e al relativo Regolamento di attuazione.

Art. 41 Verde pubblico attrezzato – V2.

1. Il Piano Operativo classifica il Verde pubblico attrezzato – V2 le aree urbane appositamente strutturate per favorire la sosta, lo svago e le relazioni sociali dei residenti. Esse, ai sensi del D.M. n. 1444/1968, concorrono alle dotazioni collettive e gli standards urbanistici.
2. Nelle aree a Verde pubblico attrezzato – V2 sono ammessi interventi di per la installazione⁶⁸ di attrezzature e manufatti a carattere temporaneo per lo svolgimento di attività ludico-ricreative, per il gioco e lo sport agonistico e non agonistico, per spettacoli e manifestazioni all'area aperta.⁶⁹
3. Nelle aree a Verde pubblico attrezzato – V2 sono consentiti interventi di adeguamento e ampliamento delle strutture e degli impianti pubblici esistenti, funzionali all'ottimizzazione e alla qualificazione delle attività ludiche e sportive anche in relazione ai requisiti e agli standards dimensionali e prestazionali richiesti dalle normative di settore e fino al 30% del volume esistente del manufatto oggetto degli interventi stessi⁷⁰.
4. Gli interventi⁷¹ di ampliamento delle strutture e degli impianti pubblici esistenti non dovranno incidere sugli assetti vegetazionali e arborei e ridurre le aree

⁶⁷ Modifica introdotta dalla Conferenza paesaggistica.

⁶⁸ Accoglimento punto 14 del contributo della Regione Toscana, Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio, n. 19 prot. 16.882 del 25/09/2023.

⁶⁹ Modifica introdotta dalla Conferenza paesaggistica.

⁷⁰ Accoglimento punto 14 del contributo della Regione Toscana, Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio, n. 19 prot. 16.882 del 25/09/2023.

⁷¹ Accoglimento punto 14 del contributo della Regione Toscana, Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio, n. 19 prot. 16.882 del 25/09/2023.

piantumate a verde. Le dotazioni arboree e vegetali dovranno essere oggetto di uno specifico piano di manutenzione e reintegrazione delle alberature fatiscenti o degradate. Gli ampliamenti sono consentiti in aderenza, con caratteristiche, altezze e materiali conformi alle consistenze presenti.

5. Nelle aree a Verde pubblico attrezzato – V2 è sempre ammessa la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili con manti e pavimentazioni tali da non pregiudicare la capacità filtrante dei suoli e il deflusso naturale delle acque meteoriche.
6. La realizzazione di nuove aree aventi le caratteristiche di Verde pubblico attrezzato – V2 è disciplinata dal Piano Operativo all'interno degli ambiti di trasformazione di cui alla Parte II, Titolo I, Capo VI delle presenti Norme. La realizzazione delle opere pubbliche previste nelle schede normative degli ambiti di trasformazione è consentita anche a soggetti privati previa sottoscrizione di apposita convenzione che disciplini:
 - le modalità, i tempi di esecuzione e le adeguate garanzie finanziarie riferite alle opere;
 - il regime giuridico del suolo e le forme di manutenzione dell'area, ferma restando la destinazione pubblica delle opere.

Art. 42 Aree verdi con funzione di integrazione e connessione urbana – V3.

1. Il Piano Operativo, in conformità al perimetro del territorio urbanizzato individuato nel Piano Strutturale, classifica le Aree verdi con funzione di integrazione e connessione urbana – V3 con quelle aree, prevalentemente inedificate, aventi funzione essenziale di contenimento dell'espansione urbana.
2. Il Piano Operativo dispone la conservazione e la tutela delle Aree verdi con funzione di integrazione e connessione urbana – V3 finalizzata al perseguimento di future politiche insediative tese:
 - alla qualificazione e ridefinizione dei margini urbani;
 - all'incentivazione di interventi di rigenerazione urbana;
 - alla valorizzazione delle relazioni funzionali e paesaggistica tra il territorio urbanizzato e quello rurale;
 - alla salvaguardia delle visuali consolidate dei panorami da e verso il territorio urbanizzato.
3. In particolare, è vietata ogni forma di utilizzazione delle Aree verdi con funzione di integrazione e connessione urbana – V3 che comporti:
 - alterazioni significative alla morfologia dei suoli;
 - realizzazioni di consistenze edilizie e manufatti di qualsiasi natura;
 - depositi di merci e materiali a cielo libero;
 - realizzazioni di muri di cinta o recinzioni di qualsiasi natura.
4. Nelle Aree verdi con funzione di integrazione e connessione urbana – V3 è prescritta:

- la conservazione delle formazioni arboree e degli arredi vegetazionali esistenti;
 - la conservazione e il mantenimento in efficienza del reticolo idrografico superficiale e del sistema di scolo delle acque meteoriche;
 - la manutenzione della viabilità minore e dei percorsi ciclopedonali esistenti in tali aree.
5. Nelle Aree verdi con funzione di integrazione e connessione urbana – V3 è ammessa, l'utilizzazione orticola e per attività di agricoltura urbana.
6. Nel patrimonio edilizio esistente all'interno del verde urbano di integrazione sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 12⁷² delle presenti Norme.

Capo V Infrastrutture pubbliche e/o di interesse pubblico.

Art. 43 Strade, piazze e spazi pubblici ad esse accessori.

1. Il Piano Operativo individua le aree pubbliche, ad uso pubblico o a destinazione pubblica che compongono le infrastrutture per la mobilità e la rete della viabilità comunale e sovracomunale. Tra queste sono ricompresi gli spazi accessori nonché quelli necessari a consentire scambi e relazioni tra i diversi mezzi di trasporto pubblici e privati. Esse sono suddivise in:
- le sedi stradali esistenti;
 - le sedi stradali di progetto e/o in adeguamento alle infrastrutture viarie esistenti così come individuate all'interno degli Ambiti di trasformazione di cui alla Parte II Titolo I Capo VI delle presenti Norme.⁷³
2. Sulle aree per sedi stradali, oltre alle carreggiate viarie, è ammessa la realizzazione di:
- parcheggi pubblici in aggiunta alle dotazioni minime previste quali standard urbanistici;
 - spazi di sosta e/o parcheggio riservati ai mezzi di trasporto pubblico;
 - servizi e/o attrezzature pubbliche o di uso pubblico quali percorsi pedonali, piste ciclabili, arredo urbano, sistemazioni a verde, ecc.;
 - chioschi e/o strutture in materiali leggeri per rivendite di giornali e biglietti, o per somministrazione di alimenti;
 - colonnine per la ricarica di auto elettriche;
 - ogni altro servizio connesso al trasporto pubblico e/o alla viabilità.
3. La realizzazione di nuove strade o piazze funzionali agli interventi previsti dal Piano Operativo all'interno degli ambiti di trasformazione di cui alla Parte II, Titolo

⁷² Correzione di refuso

⁷³ Accoglimento punto 15 del contributo della Regione Toscana, Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio, n. 19 prot. 16.882 del 25/09/2023.

I, Capo VI delle presenti Norme è consentita anche a soggetti privati previa sottoscrizione di apposita convenzione che disciplini:

- le modalità, i tempi di esecuzione e le adeguate garanzie finanziarie riferite alle opere;
 - il regime giuridico del suolo e le forme di manutenzione dell'area, ferma restando la destinazione pubblica delle opere.
4. Nelle more della esecuzione delle previsioni del Piano Operativo nelle aree destinate nuove strade o piazze o all'adeguamento delle infrastrutture esistenti i privati possono disporre delle stesse purché le forme di utilizzazioni non comportino:
- alterazioni significative alla morfologia dei suoli;
 - realizzazioni di consistenze edilizie e manufatti di qualsiasi natura;
 - depositi di merci e materiali a cielo libero;
 - realizzazioni di muri di cinta o recinzioni di qualsiasi natura.

Art. 44 Sistema della mobilità lenta, viabilità minore e percorsi ciclopeditoni.

1. Il Piano Operativo individua il sistema della mobilità lenta costituita dalle strade comunali, dalla viabilità di impianto storico, dalle strade vicinali e poderali e dai percorsi ciclopeditoni quali elementi di relazione funzionale tra i centri abitati e la campagna e di valorizzazione paesaggistica e turistica del territorio.
2. Compongono il sistema della mobilità lenta del territorio le seguenti infrastrutture:
 - la rete delle strade comunali, vicinali e poderali;
 - la sentieristica pubblica censita dall'Unione dei Comuni delle Colline Metallifere;
 - il tracciato del progetto delle Vie Etrusche;
 - la viabilità minore di impianto storico;
 - il tracciato dismesso della ferrovia Massa Follonica.
3. Sulle infrastrutture appartenenti al sistema della mobilità lenta sono ammessi interventi di manutenzione e di adeguamento in funzione degli standards dimensionali e prestazionali richiesti dalle normative di settore, nonché tutte le opere previste dai progetti di opera pubblica finalizzati alla valorizzazione paesaggistica e turistica dei tracciati.
4. Gli interventi sulle infrastrutture appartenenti al sistema della mobilità lenta dovranno salvaguardare le formazioni arboree e gli arredi vegetazionali ed essere realizzati con tecniche costruttive e materiali coerenti con il contesto paesaggistico di riferimento. Nelle strade vicinali e poderali ammesso l'impiego di manti in conglomerati trasparenti che non alterino i connotati paesaggistici e formali della viabilità rurale e delle strade bianche.
5. I percorsi ciclopeditoni, ancorchè non individuati tra quelli appartenenti al sistema della mobilità lenta, dovranno garantire il passaggio e la sosta di persone nonché l'accessibilità e la fruizione dei portatori di handicap.

6. Nella realizzazione di nuovi percorsi ciclopedonali dovranno essere preferite pavimentazioni realizzate in terra o inerti stabilizzati con canalette laterali naturalizzate. L'impiego di pavimentazioni e materiali diversi è consentito esclusivamente all'interno del territorio urbanizzato.
7. L'illuminazione dei nuovi percorsi ciclopedonali può avvenire esclusivamente con la posa in opera di corpi illuminanti a terra opportunamente schermati per il contenimento dell'inquinamento luminoso e a basso consumo energetico.
8. La realizzazione degli interventi per la realizzazione di nuovi percorsi ciclopedonali o per l'adeguamento di quelli esistenti è consentita anche a soggetti privati previa sottoscrizione di apposita convenzione che disciplini:
 - le modalità, i tempi di esecuzione e le adeguate garanzie finanziarie riferite alle opere;
 - il regime giuridico del suolo e le forme di manutenzione dell'area, ferma restando la destinazione pubblica delle opere.

Art. 45 Tracciato dismesso della ferrovia Massa Follonica.

1. Il tracciato dismesso della ferrovia Massa Follonica è rappresentato dall'ambito occupato dalla linea, dagli impianti fissi, dalle attrezzature, dai caselli, dalle fermate, dai servizi, dagli alloggi del personale e da qualsiasi infrastruttura di tipo ferroviario ancora oggi esistente nel territorio comunale.
2. Gli interventi di modificazione e adeguamento del tracciato dovranno essere funzionali alla connessione del territorio comunale con l'infrastruttura di carattere nazionale della Ciclovía Tirrenica.
3. Ferme restando le limitazioni previste dal Piano Operativo per gli immobili di interesse monumentale e storico architettonico, negli edifici esistenti all'interno dei tracciati ferroviari possono essere realizzati tutti gli interventi previsti nella Parte I, Titolo II Capo II delle presenti Norme.
4. Per gli edifici ferroviari non più utilizzati dovrà essere prioritariamente valutata la conversione quali strutture a servizio delle altre forme della mobilità pubblica. E' consentita la destinazione turistico ricettiva.

Art. 46 Impianti di rifornimento dei carburanti.

1. Il Piano Operativo, ancorchè non individuati nella cartografia, disciplina gli interventi ammessi sugli impianti di rifornimento dei carburanti esistenti sul territorio comunale.
2. Sugli edifici e sulle attrezzature esistenti all'interno degli impianti di rifornimento dei carburanti sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 12 delle presenti Norme. Sugli edifici di servizio agli impianti di rifornimento dei carburanti, oltre agli interventi di ristrutturazione edilizia è consentito un ampliamento una tantum fino ad una superficie aggiuntiva di mq 50 oltre quella esistente destinata a servizi igienici e attività commerciali collaterali.

3. La realizzazione degli interventi una tantum di ampliamento di cui al comma 2 è condizionata al rispetto delle seguenti prescrizioni:
 - devono essere posti in opera interventi di mitigazione paesaggistica che ne assicurino un corretto inserimento nel contesto di riferimento;
 - devono essere installati adeguati sistemi per il recupero e la depurazione delle acque meteoriche dilavanti contaminate;
 - in caso di realizzazione di impianti di autolavaggio gli stessi devono essere alimentati da sistemi a ciclo chiuso di recupero delle acque utilizzate;
 - i manufatti di servizio devono essere realizzati con tecnologie e criteri costruttivi funzionali al contenimento dei consumi energetici e all'utilizzazione di energia prodotta da fonti rinnovabili.

Art. 47 Infrastrutture tecnologiche puntuali e a rete.

1. Le infrastrutture tecnologiche puntuali e a rete sono costituite da ogni genere di impianto e attrezzature connessa ai sistemi delle telecomunicazioni, del servizio idrico integrato, ed energetico.
2. Le opere di manutenzione e trasformazione delle infrastrutture tecnologiche puntuali e a rete sono determinate dagli enti gestori competenti in ragione del miglioramento e dell'efficienza del servizio.
3. Le opere di adeguamento e di nuova realizzazione delle linee delle infrastrutture a rete dovranno presentare caratteristiche coerenti con i valori paesaggistici del contesto di riferimento. A tale scopo i tracciati dovranno seguire, laddove possibile, la viabilità esistente e non comportare impatti significativi sugli assetti vegetazionali.
4. Negli edifici esistenti all'interno delle fasce di rispetto e tutela, disposte dalla legislazione statale e regionale vigente, degli impianti tecnologici nel territorio rurale realizzati successivamente all'edificio stesso sono ammessi gli eventuali interventi di ampliamento disciplinati dalle presenti Norme a condizione che non venga ridotta la distanza minima esistente dall'impianto.
5. La realizzazione di nuovi elettrodotti e gli interventi di trasformazione di quelli esistenti, dovranno comportare, oltre che il rispetto dei limiti fissati dalla normativa di settore, la minima esposizione ai campi elettromagnetici, e il rispetto dei seguenti criteri:
 - la massima concentrazione spaziale degli impianti e delle linee;
 - la definizione dei tracciati salvaguardando le interferenze con i beni sottoposti a vincolo paesaggistico, i territori ad elevato grado di naturalità di cui all'art. 54 delle presenti Norme e gli Ambiti di pertinenza dei centri storici e dei nuclei rurali di cui all'art. 63 delle presenti Norme;
 - l'uso di tecnologie, materiali, forme, colorazioni e finiture degli apparati e dei sostegni adeguati al contesto paesaggistico.⁷⁴

⁷⁴ Accoglimento punto 1a del contributo della Provincia di Grosseto, Area Tecnica, n. 9 prot. 16658 del 21/09/2023.

6. La realizzazione e la installazione di impianti per le telecomunicazioni e la telefonia mobile nel territorio comunale è disciplinata dallo specifico piano di settore. I criteri per la definizione delle caratteristiche e per la localizzazione degli impianti dovranno rispondere a quanto sancito dal precedente comma.⁷⁵
7. La realizzazione e la installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili nel territorio comunale è disciplinata dalla legislazione statale e regionale vigente in materia. In particolare:
 - per gli impianti di produzione di energia elettrica da biomasse devono essere rispettati i divieti e le prescrizioni contenute nell'Allegato 1A "Norme comuni energie rinnovabili – impianti di energia elettrica da biomasse – aree non idonee e prescrizioni per il corretto inserimento nel paesaggio e sul territorio" del Piano di Indirizzo Territoriale avente valenza di Piano Paesaggistico della Regione Toscana;
 - per gli impianti eolici di produzione di energia elettrica devono essere rispettati i divieti e le prescrizioni contenute nell'Allegato 1B "Norme comuni energie rinnovabili – impianti eolici – aree non idonee e prescrizioni per il corretto inserimento nel paesaggio e sul territorio" del Piano di Indirizzo Territoriale avente valenza di Piano Paesaggistico della Regione Toscana.
8. Gli interventi di realizzazione o trasformazione delle infrastrutture e degli impianti puntuali a rete nelle aree soggette al vincolo paesaggistico dovranno rispettare ed essere coerenti con le disposizioni contenute nel Piano di Indirizzo Territoriale avente valenza di Piano Paesaggistico della Regione Toscana.

Capo VI Disciplina delle trasformazioni.

Art. 48 Ambiti di trasformazione.

1. Il Piano Operativo attua le politiche insediative comunali, oltre che con la disciplina dei tessuti insediativi di cui alla Parte II, Titolo I, Capo II delle presenti Norme, attraverso la individuazione degli ambiti di trasformazione.
2. Gli ambiti di trasformazione assumono la funzione strategica per lo sviluppo sostenibile del territorio nonché per la riqualificazione insediativa e funzionale dei tessuti urbani esistenti.
3. Gli ambiti di trasformazione possono avere attuazione con iniziativa pubblica o privata. Il Piano Operativo classifica gli ambiti di trasformazione con le sigle:
 - Ambiti di trasformazione – At;
 - Ambiti di trasformazione nel territorio rurale – AtR.
4. Ai fini delle verifiche e dell'attività di monitoraggio sul dimensionamento complessivo il Piano Operativo organizza le previsioni degli ambiti di

⁷⁵ Accoglimento punto 1b del contributo della Provincia di Grosseto, Area Tecnica, n. 9 prot. 16658 del 21/09/2023.

trasformazione in rapporto alle Utoe del Piano Strutturale Intercomunale secondo la seguente articolazione:

Ambiti di trasformazione nel territorio urbanizzato:

Massa Marittima

- At.M01 Riqualficazione dell'area degradata degli ex magazzini Molendi;
At.M02 ~~Potenziamento e riqualficazione del parcheggio di Borge;~~
(Stralciato) ⁷⁶
At.M03 Recupero del complesso edilizio di Podere San Giovanni;
At.M04 ~~Recupero dell'immobile ex Snam e valorizzazione dello spazio~~
~~pubblico di Piazza XXIV Maggio; (Stralciato) ⁷⁷~~
At.M05 Completamento per edilizia residenziale sociale all'interno delle
aree dell'ex Rifugio Sant'Anna;
At.M06 Recupero e riqualficazione strutture per l'accoglienza all'interno
delle aree dell'ex Rifugio Sant'Anna;
At.M07 ~~Razionalizzazione della viabilità e degli spazi sosta su via XXV~~
~~Aprile; (Stralciato) ⁷⁸~~
At.M08 Completamento urbano per edilizia residenziale pubblica in via E.
Berlinguer;
At.M09 Completamento urbano per edilizia residenziale pubblica in via A.
Moro;
At.M10 Completamento urbano per edilizia residenziale in via Martiri della
Niccioleta;
At.M11 Completamento urbano e riqualficazione del margine su via
Massetana sud;
At.M12 ~~Densificazione edilizia in via della Repubblica. (Stralciato) ⁷⁹~~
At.M13 ~~Impianto di produzione di energia da fonti rinnovabili in località~~
~~Gamilletta. (Stralciato) ⁸⁰~~

Ghirlanda

- At.G01 ~~Recupero del complesso edilizio della ex fabbrica delle pipe;~~
(Stralciato) ⁸¹
At.G02 Razionalizzazione viabilità e svincolo del centro abitato sulla S.P.
n. 151;
At.G03 Riqualficazione area della ex stazione carburanti su via Massetana
nord;
At.G04 Riqualficazione aree di margine per ospitalità extra-alberghiera;
At.G05 Completamento urbano e riqualficazione del margine su via di
Perolla.

Prata

- At.P01 ~~Area per la sosta in via Castellazzo. (Stralciato) ⁸²~~

⁷⁶ Modifica introdotta dalla Conferenza paesaggistica.

⁷⁷ Modifica introdotta dalla Conferenza paesaggistica.

⁷⁸ Modifica introdotta dalla Conferenza paesaggistica.

⁷⁹ Modifica introdotta dalla Conferenza paesaggistica.

⁸⁰ Modifica introdotta dalla Conferenza paesaggistica.

⁸¹ Accoglimento dell'Osservazione di Bartoli Daniela n. 17 prot. 16876 del 25/09/2023.

⁸² Modifica introdotta dalla Conferenza paesaggistica.

Tatti

At.T01 Riqualficazione degli impianti sportivi.

Valpiana

At.V01 Completamento urbano e riqualficazione del margine sud del centro abitato;

At.V02 Riqualficazione della maglia viaria e degli spazi pubblici ad essa connessi;

At.V03 Completamento urbano per edilizia residenziale pubblica;

At.V04 Densificazione edilizia in via del Pratone.⁸³

Territorio rurale

~~At.R01 Albergo rurale in località Miserone; (Stralciato)⁸⁴~~

~~At.R02 Villaggio Glamping in località Podere Colombaina. (Stralciato)⁸⁵~~

5. La disciplina specifica di ogni ambito di trasformazione è contenuta nelle schede normative allegate alle presenti Norme. Le schede normative hanno valore prescrittivo sui perimetri delle aree e sulla disciplina urbanistica⁸⁶ e contengono le valutazioni di tipo paesaggistico, le prescrizioni di natura geologica ed idrogeologica sulle previsioni di trasformazione, nonché le opere e le attrezzature pubbliche da realizzare contestualmente alle previsioni dei nuovi assetti insediativi.
6. Le schede normative dispongono anche lo strumento attuativo delle previsioni di trasformazione che, in rapporto all'entità degli interventi e al soggetto attuatore, è stabilito in:
 - Piano Attuativo;
 - progetto unitario convenzionato;
 - titolo edilizio diretto;
 - progetto di opera pubblica.

Art. 49 Ambiti di trasformazione di iniziativa pubblica.

1. Il Piano Operativa individua i seguenti ambiti di trasformazione soggetti all'attuazione con iniziativa pubblica:

Massa Marittima

~~At.M02 Potenziamento e riqualficazione del parcheggio di Borge; (Stralciato)⁸⁷~~

⁸³ Accoglimento dell'Osservazione di Pietrucci Riccardo n. 5 prot. 16507 del 17/09/2023.

⁸⁴ Modifica introdotta dalla Conferenza paesaggistica.

⁸⁵ Modifica introdotta dalla Conferenza paesaggistica.

⁸⁶ Accoglimento punto 19 del contributo della Regione Toscana, Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio, n. 19 prot. 16.882 del 25/09/2023.

⁸⁷ Modifica introdotta dalla Conferenza paesaggistica.

- At.M07 ~~Razionalizzazione della viabilità e degli spazi sosta su via XXV Aprile; (Stralciato)~~⁸⁸
- At.M08 Completamento urbano per edilizia residenziale pubblica in via E. Berlinguer;
- At.M09 Completamento urbano per edilizia residenziale pubblica in via A. Moro.

Ghirlanda

- At.G02 Razionalizzazione viabilità e svincolo del centro abitato sulla S.P. n. 151.

Prata

- ~~At.P04 Area per la sosta in via Castellazzo. (Stralciato)~~⁸⁹

Tatti

- At.T01 Riqualificazione degli impianti sportivi.

Valpiana

- At.V02 Riqualificazione della maglia viaria e degli spazi pubblici ad essa connessi;⁹⁰
- At.V03 Completamento urbano per edilizia residenziale pubblica.
2. Le aree di proprietà privata, interessate dalle previsioni di opere pubbliche rientrano tra i beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi.⁹¹
3. L'atto di approvazione dei progetti di iniziativa pubblica potrà contenere l'individuazione di forme per l'alienazione, previa gara di evidenza pubblica, delle aree e delle previsioni di trasformazione a soggetti privati.

Art. 50 Ambiti di trasformazione di iniziativa privata.

1. Il Piano Operativa individua i seguenti ambiti di trasformazione soggetti all'attuazione con iniziativa privata:

Massa Marittima

- At.M01 Riqualificazione dell'area degradata degli ex magazzini Molendi;
- At.M03 Recupero del complesso edilizio di Podere San Giovanni;
- ~~At.M04 Recupero dell'immobile ex Snam e valorizzazione dello spazio pubblico di Piazza XXIV Maggio; (Stralciato)~~⁹²
- At.M05 Completamento per edilizia residenziale sociale all'interno delle aree dell'ex Rifugio Sant'Anna;

⁸⁸ Modifica introdotta dalla Conferenza paesaggistica.

⁸⁹ Modifica introdotta dalla Conferenza paesaggistica.

⁹⁰ Modifica introdotta dalla Conferenza paesaggistica.

⁹¹ Accoglimento punto 19 del contributo della Regione Toscana, Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio, n. 19 prot. 16.882 del 25/09/2023.

⁹² Modifica introdotta dalla Conferenza paesaggistica.

- At.M06 Recupero e riqualificazione strutture per l'accoglienza all'interno delle aree dell'ex Rifugio Sant'Anna;
- At.M10 Completamento urbano per edilizia residenziale in via Martiri della Niccioleta;
- At.M11 Completamento urbano e riqualificazione del margine su via Massetana sud;
- At.M12 ~~Densificazione edilizia in via della Repubblica.~~ (Stralciato) ⁹³
- At.M13 ~~Impianto di produzione di energia da fonti rinnovabili in località Camilletta.~~ (Stralciato) ⁹⁴

Ghirlanda

- At.G01 ~~Recupero del complesso edilizio della ex fabbrica delle pipe;~~ ⁹⁵
- At.G03 Riqualificazione area della ex stazione carburanti su via Massetana nord.
- At.G04 Riqualificazione aree di margine per ospitalità extra-alberghiera;
- At.G05 Completamento urbano e riqualificazione del margine su via di Perolla.

Valpiana

- At.V01 Completamento urbano e riqualificazione del margine sud del centro abitato;
- At.V04 Densificazione edilizia in via del Pratone. ⁹⁶

Territorio rurale

- At.R01 ~~Albergo rurale in località Miserone.~~ (Stralciato) ⁹⁷
- At.R02 ~~Villaggio Glamping in località Podere Colombaina.~~ (Stralciato) ⁹⁸

2. La convenzione atta a regolamentare la realizzazione delle opere e delle attrezzature pubbliche connesse agli ambiti di trasformazione di iniziativa privata, individuate nelle relative schede normative, e alla cui stipula è subordinato il rilascio dei titoli abilitativi deve disciplinare:
 - i tempi e le modalità di attuazione degli interventi;
 - il regime giuridico dei suoli e le forme per il passaggio al patrimonio comunale delle opere e dei sedimi delle attrezzature pubbliche;
 - le garanzie finanziarie riferite alla esecuzione delle opere pubbliche e la individuazione degli interventi da eseguirsi a scomputo degli oneri di urbanizzazione;
 - le forme di utilizzo e gli interventi di manutenzione delle eventuali aree verdi e naturali.
3. Per gli ambiti di trasformazione elencati al precedente comma 1 le cui aree risultano in disponibilità del patrimonio comunale è facoltà dell'Amministrazione

⁹³ Modifica introdotta dalla Conferenza paesaggistica.

⁹⁴ Modifica introdotta dalla Conferenza paesaggistica.

⁹⁵ Accoglimento dell'Osservazione di Bartoli Daniela n. 17 prot. 16876 del 25/09/2023.

⁹⁶ Accoglimento dell'Osservazione di Pietrucci Riccardo n. 5 prot. 16507 del 19/09/2023.

⁹⁷ Modifica introdotta dalla Conferenza paesaggistica.

⁹⁸ Modifica introdotta dalla Conferenza paesaggistica.

Comunale procedere all'attuazione di iniziativa pubblica senza che ciò costituisca variante al Piano Operativo.

Art. 51 Ambiti di trasformazione del territorio rurale derivanti da conferenza di copianificazione. ⁹⁹

(articolo stralciato a seguito dello stralcio degli ambiti di trasformazione At.R01 e At.R02)

⁹⁹ Modifica introdotta dalla Conferenza paesaggistica.

PARTE III DISCIPLINA DEL TERRITORIO RURALE

TITOLO I PRINCIPI GENERALI.

Capo I Definizione generale del territorio rurale.

Art. 52 Articolazione funzionale del territorio rurale.

1. Il territorio rurale è costituito dalla porzione del territorio comunale esterno al territorio urbanizzato individuato dal Piano Operativo su base cartografica della C.T.R. in scala 1:10.000. Il territorio rurale è caratterizzato dalla prevalenza delle attività agricole e forestali, nonché delle attività connesse e/o integrate all'agricoltura.
2. Oltre alle attività agricole e forestali nel territorio rurale risultano ricomprese le aree ad elevato grado di naturalità, i nuclei rurali, le strutture e attività turistico-ricettive, gli insediamenti artigianali e le aree estrattive.
3. Tra le aree agricole e forestali il Piano Operativo identifica porzioni di territorio con specifiche valenze spaziali, paesaggistiche e funzionali con parti del territorio urbanizzato costituiti dagli ambiti di pertinenza dei centri e dei nuclei storici e dalle aree agricole periurbane.
4. Gli usi, le attività e le trasformazioni ammesse nel territorio rurale concorrono alla tutela attiva, al recupero e alla valorizzazione ambientale e delle risorse naturali, con particolare riferimento alla salvaguardia dei caratteri paesaggistici ed identificativi dei luoghi. In particolare, il Piano Operativo tutela, per il loro valore paesaggistico gli oliveti collinari e le aree interessate da coltivazioni terrazzate e ciglionate.
5. Nel territorio rurale il Piano Operativo persegue il mantenimento dello stato dei luoghi, in particolare di quelli con valenza paesaggistica e di quelli che presentano caratteri di elevata naturalità quali i boschi,¹⁰⁰ le aree fluviali e del reticolo idrografico minore e i biotopi. Nel territorio rurale non sono ammesse attività di deposito e stoccaggio, permanenti e/o temporanee di materiali non funzionali ed attinenti alla conduzione agricola dei fondi. Nel territorio rurale sono sempre ammessi interventi di difesa dal rischio idraulico e di esondazione e di tutela del suolo e delle risorse idriche. Nel territorio rurale è sempre consentita la realizzazione di impianti per la depurazione dei reflui da scarichi civili e la esecuzione opere di adeguamento delle infrastrutture viarie.
6. Oltre a quanto disposto nell'art. 44 delle presenti Norme, nel territorio rurale deve essere salvaguardata, mantenuta e valorizzata la rete della viabilità minore costituita dalle strade comunali, dalle strade vicinali e poderali, dai tratturi e dai percorsi forestali.
7. Le attività agricole e quelle ad esse collegate costituiscono la principale modalità della gestione del territorio rurale comunale nonché, con le limitazioni e le prescrizioni per la tutela delle risorse naturali contenute nelle presenti Norme, il mezzo ordinario per la conservazione dei caratteri paesaggistici consolidati.

¹⁰⁰ Modifica introdotta dalla Conferenza paesaggistica.

8. Ad esclusione delle residenze agricole e degli edifici funzionali alla conduzione agricola dei fondi e alle attività connesse ¹⁰¹ ad essa per i quali, alle condizioni contenute nelle presenti Norme e attraverso il Programma Ambientale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale, è ammessa la nuova edificazione, le altre attività consentite nel territorio rurale possono essere svolte attraverso interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, ivi compresi gli ampliamenti e le trasformazioni dello stesso come disciplinate dalle presenti Norme ¹⁰² e a condizione che non comportino la realizzazione di nuova viabilità e di nuove opere infrastrutturali che non siano da ricondurre all'adeguamento di quelle esistenti o a quelle previste dal precedente comma 5.
9. Le attività consentite nel territorio rurale devono concorrere alla qualità ambientale e paesaggistica, sia attraverso la conservazione dei paesaggi consolidati che con interventi di trasformazione coerenti con i paesaggi medesimi, privi di inquinamento e degrado delle risorse e non alteranti i caratteri estetico-percettivi dei luoghi.
10. I paesaggi agrari e pastorali di interesse storico oggi abbandonati possono essere oggetto di recupero e di interventi finalizzati alla loro rivitalizzazione produttiva solo nell'assoluto rispetto dei loro caratteri identificativi. A tal fine il Piano Operativo riconosce quali paesaggi agrari e pastorali di interesse storico i suoli coltivati all'anno 1954 come risultanti dalle aerofotogrammetrie di tale anno, da documentare e produrre in sede di richiesta dell'intervento agrario di recupero.
11. Nel territorio rurale il Piano Operativo ammette le seguenti attività:
- attività agricole e di forestazione, ivi ricomprese quelle definite connesse all'agricoltura dalle leggi statali e regionali vigenti;
 - attività che, per la loro compatibilità con la tutela del paesaggio agrario, assumono rango di integrative alle attività agricole e di forestazione;
 - attività di conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli in impianti specialistici anche indipendenti da aziende agricole;
 - attività di coltivazione amatoriale, per l'autoconsumo ed il tempo libero;
 - attività specificatamente finalizzate alla conservazione delle risorse naturalistiche, storico-insediative e culturali;
 - attività specifiche consentite dalle presenti Norme in quanto ritenute compatibili con il paesaggio agrario e con il valore attribuito agli immobili dal Piano Operativo.
12. Sono attività integrative di quelle agricole, esercitabili nel patrimonio edilizio esistente: ¹⁰³
- attività per la valorizzazione, degustazione e vendita di prodotti tipici locali di produzione aziendale;
 - attività di promozione allo sviluppo dell'agricoltura e della forestazione;
 - attività faunistico venatorie.

¹⁰¹ Accoglimento punto 1b del contributo della Provincia di Grosseto, Area Tecnica, n. 9 prot. 16658 del 21/09/2023.

¹⁰² Parziale accoglimento punto 32 dell'Osservazione di Insalaco Giacomo ed altri n. 18 prot. 16.881 del 25/09/2023.

¹⁰³ Accoglimento punto 1b del contributo della Provincia di Grosseto, Area Tecnica, n. 9 prot. 16658 del 21/09/2023.

13. Con le limitazioni e le prescrizioni contenute nelle presenti Norme e nel rispetto della legislazione statale e regionale vigente nelle varie materie, le destinazioni e le attività ritenute compatibili con gli obiettivi di tutela del paesaggio agrario ammesse attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente sono:

- residenziale;
- attività turistico-ricettive;
- promozione e vendita di prodotti tipici;
- lavorazioni artigianali tipiche e di interesse storico-culturale;
- attività ricreative e sportive per il tempo libero ed il benessere;
- piccoli esercizi pubblici;
- attività di studio e di ricerca, di produzione intellettuale e culturale che siano svolte in forma stanziale anche accompagnate da residenza collegata e non indipendente;
- attività di rappresentanza di soggetti economici pubblici e privati;
- attività di cura ed assistenza a persone svantaggiate, laddove si configuri un legame funzionale con le attività agricole e all'aria aperta;
- attività venatorie e attività collegate o ad esse di supporto comprese quelle di cura e riabilitazione degli animali, le cliniche e i pensionati per gli animali;
- maneggi e pensioni per cavalli;
- cimiteri per animali da affezione;
- vivaismo.

14. Sono fatti salvi gli usi in atto nel territorio rurale, diversi da quelli sopra definiti;

15. L'esercizio delle attività ricettive all'interno dei complessi, degli aggregati e dei nuclei rurali deve, in ogni caso, garantire l'accessibilità pubblica alle aree di pertinenza del tessuto edificato allo scopo di non sottrarre la loro funzione ai residenti e ai turisti;

16. Le attività consentite non devono comportare emissioni inquinanti in atmosfera, né produrre inquinamento acustico, luminoso e visuale;

17. Le aree di pertinenza in territorio rurale sono le aree intimamente connesse all'edificio che mantengono con questo rapporti di contiguità fisica, di complementarità funzionale, di relazione negli assetti e negli arredi.

Art. 53 Territorio agricolo e forestale.

1. Il territorio agricolo e forestale è individuato nel Piano Operativo in ragione della sua caratterizzazione geomorfologica e dei caratteri morfotipologici dei sistemi agro ambientali rappresentati nel Piano Strutturale Intercomunale. Esso è articolato in:

- aree agricole di collina;
- aree agricole di pianura e fondovalle.

2. Nelle aree agricole di collina e in quelle di pianura e fondovalle le attività consentite dal precedente art. 52 potranno essere svolte con le seguenti prescrizioni:

- devono essere conservati gli insiemi vegetazionali di tipo particolare e le formazioni arboree d'argine, di ripa e di golena;
 - devono essere conservati gli elementi di particolare interesse per il disegno del suolo come filari di alberi, cespugli, arbusti, anche al fine di garantire corridoi ecologici;
 - dovranno essere mantenute le essenze arboree e cespugliate autoctone finalizzate alla tutela della fauna;
 - potranno essere eseguiti interventi sulle formazioni forestali esclusivamente finalizzati al recupero degli assetti colturali e dei paesaggi rurali storici, secondo quanto sancito dal comma 10 dell'art. 52 delle presenti Norme;¹⁰⁴
 - dovranno essere mantenuti e, laddove possibile, ricostruiti i tracciati della viabilità poderale pubblica e privata;
 - dovrà essere evitato il taglio di alberi, isolati o a gruppi, in buone condizioni vegetative, che rappresentano elemento caratteristico del paesaggio.
3. Le aree agricole di collina compongono la cintura dei rilievi che si sviluppa intorno ai centri di formazione medioevale di Massa Marittima, Prata e Tatti. In esse è predominante la copertura forestale e il loro utilizzo è prioritariamente finalizzato alla pratica selvicolturale.
4. Nelle aree agricole di collina gli interventi ammessi dalle presenti Norme dovranno essere coerenti con¹⁰⁵:
- il governo e la coltivazione del bosco e del sottobosco, sia a scopi produttivi che di raccolta regolamentata;
 - le attività di tutela degli alberi monumentali, di sistemazione idraulico forestale e di tutela idrogeologica, di rinaturalizzazione, di difesa fitosanitaria, di prevenzione e repressione degli incendi, di manutenzione e realizzazione dei sentieri e delle ippovie per il tempo libero, lo svago e la didattica;
 - la manutenzione e l'adeguamento delle infrastrutture viarie esistenti.¹⁰⁶
5. Sul patrimonio edilizio esistente ricompreso nelle aree agricole di collina, fatte salve le limitazioni e le specifiche discipline previste dal Piano Operativo per i territori ad elevato grado di naturalità di cui all'art. 54, per gli ambiti di pertinenza dei centri storici e dei nuclei rurali di cui all'art. 63, per il patrimonio edilizio soggetto a tutela di cui all'art. 65 e per gli ambiti periurbani e delle aree agricole frazionate di cui all'art. 76 delle presenti Norme, sono ammessi gli interventi previsti nel territorio rurale di cui alla Parte III, Titolo II delle presenti Norme.¹⁰⁷
6. Nelle aree agricole di collina gli interventi di nuova edificazione funzionali alla conduzione agricola dei fondi sono ammessi, attraverso il Programma Ambientale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale, esclusivamente negli ambiti coltivati non interessati dalla copertura forestale. Sono sempre ammessi gli interventi finalizzati alla valorizzazione ambientale e paesaggistica

¹⁰⁴ Accoglimento del punto 33 dell'Osservazione di Insalaco Giacomo ed altri n. 18 prot. 16.881 del 25/09/2023.

¹⁰⁵ Accoglimento punto 20 del contributo della Regione Toscana, Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio, n. 19 prot. 16.882 del 25/09/2023.

¹⁰⁶ Accoglimento punto 20 del contributo della Regione Toscana, Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio, n. 19 prot. 16.882 del 25/09/2023.

¹⁰⁷ Modifica introdotta dalla Conferenza paesaggistica.

del patrimonio boschivo esistente e per la realizzazione dei capanni e dei manufatti di caccia di cui all'art. 75 delle presenti Norme.

7. Le aree di pianura e fondovalle ricadono negli ambiti che dai piedi della collina di Massa Marittima si sviluppano fino al corso del Fiume Pecora e verso Pian dei Mucini. In esse è prevalente la maglia agraria dell'appoderamento novecentesco con coltivazioni a seminativo ed oliveto di tipo intensivo.
8. Nelle aree di pianura e fondovalle, fatte salve le limitazioni e le specifiche discipline previste dal Piano Operativo per i territori ad elevato grado di naturalità di cui all'art. 54, per gli ambiti di pertinenza dei centri storici e dei nuclei rurali di cui all'art. 63, per il patrimonio edilizio soggetto a tutela di cui all'art. 65 e per gli ambiti periurbani e delle aree agricole frazionate di cui all'art. 76 delle presenti Norme, oltre alle attività di conduzione agricola dei fondi previste dalle presenti Norme, sono ammessi i seguenti interventi edilizi: ^{108 109}
 - sul patrimonio edilizio esistente, sono consentiti tutti gli interventi previsti nel territorio rurale di cui alla Parte III, Titolo II delle presenti Norme; ¹¹⁰
 - sono ammessi gli interventi di nuova edificazione funzionali alla conduzione agricola dei fondi e alle attività connesse ed integrative ad essa, attraverso il Programma Ambientale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale e in coerenza con le caratteristiche paesaggistiche e morfologiche dell'ambito della piana agraria.
9. Le attività orto florovivaistiche sono ammesse ¹¹¹ solo nelle aree agricole di pianura e fondovalle ricomprese all'interno di aziende agricole già costituite alla data di adozione del Piano Operativo e senza che ciò costituisca frazionamento dei fondi agricoli e dell'azienda medesima.
10. Ogni intervento interessante le aree boscate poste nelle aree agricole di collina e nelle aree agricole di pianura e fondovalle dovrà essere conforme alle leggi statali e regionali vigenti in materia, e in particolare alla L.R. n. 39/2000 e al relativo Regolamento di attuazione.

Art. 54 Territorio ad elevato grado di naturalità.

1. Le aree del territorio ad elevato grado di naturalità sono individuate dal Piano Operativo, in coerenza con i caratteri ecosistemici rappresentati nel Piano Strutturale Intercomunale, con quelle parti di territorio aventi preminente valore ambientale e che svolgono importanti funzioni ambientali, sia per il mantenimento dell'equilibrio ecologico e paesaggistico che per la diversificazione degli assetti vegetazionali. Esso corrispondono a:
 - i Siti Natura 2000 – Zone Speciali di Conservazione;
 - i parchi e le riserve interprovinciali, regionali e statali;

¹⁰⁸ Accoglimento punto 20 del contributo della Regione Toscana, Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio, n. 19 prot. 16.882 del 25/09/2023.

¹⁰⁹ Modifica introdotta dalla Conferenza paesaggistica.

¹¹⁰ Modifica introdotta dalla Conferenza paesaggistica.

¹¹¹ Parziale accoglimento del punto 34 dell'Osservazione di Insalaco Giacomo ed altri n. 18 prot. 16.881 del 25/09/2023.

- i geositi di interesse regionale e di interesse locale;
 - le aree soggette a recupero e restauro ambientale interessate dalle attività minerarie dismesse;
 - le Aree di rilevante pregio ambientale del Piano territoriale di coordinamento della Provincia di Grosseto.¹¹²
2. Il Piano Operativo ricomprende, nelle aree ad elevato grado di naturalità, i seguenti siti per i materiali ornamentali storici così come definiti dal Piano Regionale Cave:
- Poggio al Montone est, sito P.R.C. 0905301501MOS;
 - Poggio al Montone ovest, sito P.R.C. 0905301502MOS;
 - Monte Arsentì – Romitorio, sito P.R.C. 0905301503MOS;
 - Monte Arsentì, sito P.R.C. 0905301504MOS;
 - Pian delle Gore, sito P.R.C. 0905301505MOS.¹¹³
3. Le aree ricomprese all'interno dei siti per i materiali ornamentali storici, di cui al precedente comma, costituiscono una risorsa naturale da tutelare per la loro valenza territoriale, ambientale e paesaggistica in ragione del potenziale reperimento di materiali funzionali ad interventi di conservazione, manutenzione e restauro di monumenti e opere di interesse storico architettonico.¹¹⁴
4. Nelle aree che compongono il territorio ad elevato grado di naturalità sono ammessi gli interventi esclusivamente finalizzati alla conservazione, alla salvaguardia e al ripristino dei caratteri ambientali e naturali dei luoghi, ivi compresi quelli relativi alla difesa dal rischio idrogeologico, di tutela del suolo e delle risorse idriche e/o necessari all'espletamento di attività di scientifiche, di studio e didattiche. Per gli interventi ammessi dalle presenti Norme, ricadenti all'interno delle aree ricomprese nel Parco Interprovinciale di Montioni, valgono la disciplina e le tutele contenute negli strumenti di gestione del Parco stesso di cui al Regolamento approvato con Delib. C.P. n. 73 del 28/11/2001 e al Piano del parco approvato con Delib. C.P. n. 7 del 19/02/2009.¹¹⁵
5. Nelle Aree di rilevante pregio ambientale, in conformità con le disposizioni del Piano territoriale di coordinamento della Provincia di Grosseto, sono ammessi interventi di manutenzione e adeguamento della viabilità minore finalizzati alla promozione di percorsi turistici e didattico naturalistici finalizzati allo sviluppo delle attività agrituristiche e alla rivitalizzazione dei centri storici minori.¹¹⁶
6. Il Piano Operativo fa salvi gli interventi previsti nei progetti di bonifica e recupero ambientale delle aree minerarie adottati e/o in fase di attuazione.

¹¹² Accoglimento punto 1c del contributo della Provincia di Grosseto, Area Tecnica, n. 9 prot. 16658 del 21/09/2023.

¹¹³ Accoglimento del contributo della Regione Toscana, Settore Logistica e Cave n. 19 prot. 16.882 del 25/09/2023.

¹¹⁴ Accoglimento del contributo della Regione Toscana, Settore Logistica e Cave n. 19 prot. 16.882 del 25/09/2023.

¹¹⁵ Accoglimento del contributo della Regione Toscana, Settore Tutela della Natura e del Mare n. 19 prot. 16.882 del 25/09/2023.

¹¹⁶ Accoglimento punto 1c del contributo della Provincia di Grosseto, Area Tecnica, n. 9 prot. 16658 del 21/09/2023.

7. Sul patrimonio edilizio esistente ricompreso nelle aree ad elevato grado di naturalità, fatte salve le limitazioni previste dal Piano Operativo per gli edifici di interesse monumentale e/o storico architettonico o da eventuali piani o regolamenti di gestione delle aree stesse, sono ammessi gli interventi di fino alla ristrutturazione edilizia di cui all'art. 12 delle presenti Norme.
8. Nelle aree del territorio ad elevato grado di naturalità non sono comunque ammessi:
 - Gli interventi pertinenziali di cui all'art. 15 delle presenti Norme;
 - Gli interventi di nuova edificazione di cui all'art. 68 delle presenti Norme;
 - La installazione dei manufatti temporanei e di quelli ammessi in assenza di Programma aziendale di miglioramento agricolo ambientale di cui all'art. 70 delle presenti Norme;
 - La realizzazione dei piccoli manufatti per il ricovero degli animali di cui all'art. 75 delle presenti Norme;
 - La realizzazione dei nuovi manufatti e gli interventi sui manufatti esistenti per l'agricoltura amatoriale di cui agli artt. 77 e 78 delle presenti Norme.¹¹⁷
9. Nelle aree ricomprese nel territorio ad elevato grado di naturalità è vietato lo svolgimento delle attività di agricampeggio.¹¹⁸
10. Gli interventi di trasformazione previsti dalla disciplina del Piano Operativo che possono avere incidenze significative sui siti appartenenti alla rete Natura 2000, ancorchè ricadenti all'esterno di tali aree, dovranno essere sottoposti a specifica Valutazione di incidenza.¹¹⁹

Art. 55 Insediamenti e infrastrutture del territorio rurale.

1. Il Piano Operativo, in conformità al Piano Strutturale Intercomunale, classifica i nuclei e gli insediamenti in relazione morfologica e funzionale con il contesto rurale definiti nuclei rurali e le aree a destinazione speciale che pur ospitando funzioni non agricole non costituiscono territorio urbanizzato.
2. Il Piano Operativo articola le aree a destinazione speciale con la seguente classificazione:
 - Strutture alberghiere e ricettive / RTA;
 - Aree artigianali commerciali e di servizio;
 - Impianti ed attrezzature pubbliche;
 - Aree estrattive.
3. Oltre agli insediamenti di cui ai commi 1 e 2 il Piano Operativo individua gli ambiti delle presenze minerarie quali porzioni di territorio rurale segnati dalla presenza

¹¹⁷ Modifica introdotta dalla Conferenza paesaggistica.

¹¹⁸ Accoglimento punto 1g del contributo della Provincia di Grosseto, Area Tecnica, n. 9 prot. 16658 del 21/09/2023.

¹¹⁹ Accoglimento del contributo della Regione Toscana, Settore Tutela della Natura e del Mare n. 19 prot. 16.882 del 25/09/2023.

di impianti tecnologici e immobili la cui funzione originaria era connessa alle attività estrattive del sottosuolo di epoca moderna e che rappresentano un elemento identitario dei luoghi da preservare e valorizzare.

4. La disciplina degli interventi edilizi ammessi nei nuclei rurali, nelle aree a destinazione speciale e negli ambiti delle presenze minerarie è ricompresa nella Parte III Titolo III delle presenti Norme.

Art. 56 Nuclei rurali.

1. I nuclei rurali sono individuati nel Piano Operativo, in coerenza con i caratteri dei sistemi insediativi del territorio rurale rappresentati nel Piano Strutturale Intercomunale, come gli insediamenti e gli aggregati edilizi che si sono originati in stretta relazione morfologica, funzionale e paesaggistica con il territorio rurale.
2. Costituiscono nuclei rurali gli insediamenti di:
 1. Podere Le Piane;
 2. Vetreta;
 3. Capanne;
 4. Perolla;
 5. La Pesta;
 6. Cura Nuova;
 7. Fattoria di Marsiliana;
 8. Castello di Montebamboli.
3. Al fine di preservare le relazioni con il territorio rurale e il valore paesaggistico, all'interno del perimetro dei nuclei rurali, il Piano Operativo dispone la tutela delle sistemazioni agrarie, dei giardini e degli arredi vegetazionali consolidati, della struttura geomorfologica e della viabilità campestre presenti nei nuclei rurali.

Art. 57 Strutture alberghiere ricettive / RTA.

1. Le strutture alberghiere ricettive / RTA presenti nel territorio rurale sono individuate dal Piano Operativo, in coerenza i caratteri dei sistemi insediativi del territorio rurale rappresentati nel Piano Strutturale Intercomunale, come le piattaforme a funzione specialistica esistenti contenenti attività per l'ospitalità turistica.
2. Costituiscono strutture alberghiere ricettive / RTA nel territorio rurale i seguenti insediamenti:
 1. Resort Pian dei Mucini in località Pian dei Mucini;
 2. Resort Antico Convento di Montepozzali in località Montepozzali.

Art. 58 Aree artigianali commerciali e di servizio.

1. Le aree artigianali commerciali e di servizio presenti nel territorio rurale sono individuate dal Piano Operativo, in coerenza i caratteri dei sistemi insediativi del territorio rurale rappresentati nel Piano Strutturale Intercomunale, come gli

insediamenti a funzione specialistica esistenti contenenti attività di piccolo artigianato, commerciali e/o direzionali e di servizio.

2. Costituiscono aree artigianali commerciali e di servizio nel territorio rurale i seguenti insediamenti:

1. Impianto produttivo F.lli Braglia in località Vado all'Arancio;
2. Centro servizi Terre dell'Etruria in località Cura;
3. Impianto produttivo Stanghellini in località Cura;
4. Piattaforma servizi ecologici Sei Toscana in località Magrone;
5. Attività commerciali La Novella in località Il Cilindro;
6. Acquarium Mondo Marino nelle aree rurali esterno all'abitato di Valpiana;
7. Impianto industriale Politekne in località Capanne;
8. impianto di distribuzione carburanti lungo la S.R. n. 439 Sarzanese Valdera;
9. Attività commerciali Villa Boccia lungo la S.R. n. 439 Sarzanese Valdera;
10. ~~Centro ambientale Carapax in località Venelle.~~ (Stralcio)¹²⁰

Art. 59 Impianti ed attrezzature pubbliche.

1. Il Piano Operativo individua gli impianti e le attrezzature pubbliche presenti nel territorio rurale quali infrastrutture di interesse comunale aventi le caratteristiche di cui all'art. 35 delle presenti Norme.
2. Gli impianti e le attrezzature pubbliche presenti nel territorio rurale corrispondono ai cimiteri comunali e agli impianti sportivi localizzati ai margini dei centri urbani di Prata, Tatti e Valpiana. Essi concorrono a definire le dotazioni collettive e gli standards urbanistici di cui al D.M. n. 1444/1968.
3. Le opere di adeguamento e le trasformazioni edilizie sugli impianti e le attrezzature pubbliche presenti nel territorio rurale, necessarie allo svolgimento delle loro funzioni sono ammesse attraverso l'approvazione di progetti di opera pubblica e senza che ciò comporti variante al Piano Operativo.

Art. 60 Aree estrattive.

1. Le aree estrattive sono individuate dal Piano Operativo, in coerenza a quanto disposto dal Piano Strutturale Intercomunale, in conformità alle perimetrazioni dei giacimenti contenuti nel Piano Regionale Cave e costituiscono l'adeguamento delle previsioni del Piano regionale stesso.
2. Le aree a destinazione estrattiva sono così classificate:
 1. Cicalino, giacimento P.R.C. 09053015068001.¹²¹
3. Il Piano Operativo, in coerenza con il Piano Strutturale Intercomunale individua il seguente giacimento:
 2. Cava dell'Oro, giacimento P.R.C. 09053015067001.¹²²

¹²⁰ Modifica introdotta dalla Conferenza paesaggistica.

¹²¹ Modifica introdotta dalla Conferenza paesaggistica.

¹²² Modifica introdotta dalla Conferenza paesaggistica.

4. L'area a destinazione estrattiva del Cicalino è costituita dal perimetro della vigente autorizzazione, nel rispetto degli obiettivi di produzione sostenibile stabiliti all'articolo 18, dei criteri di cui all'articolo 26 del Piano Regionale Cave e degli esiti dell'accordo concluso ai sensi dell'articolo 10 comma 2 della L.R. n. 35/2015, la cava dovrà essere condotta in conformità agli elaborati approvati nonché alle previsioni di cui all'art. 83 delle presenti norme.¹²³
5. Il giacimento denominato Cava dell'Oro non è attualmente interessata da alcuna attività estrattiva e, in conformità all'art. 83 delle presenti Norme ed all'art. 10 comma 2 della L.R. n. 35/2015, preventivamente all'autorizzazione all'esercizio dovrà essere stipulato l'accordo sugli obiettivi di produzione sostenibile finalizzato alla ripartizione le quote di produzione fissate nel Piano Regionale Cave. Trattandosi di un'area quasi totalmente boscata soggetta al vincolo di cui all'Art. 142 c.1 lett.g) del D.Lgs.n.42/2004, il progetto di coltivazione dovrà prevedere il rimboschimento compensativo di una superficie di terreno equivalente a quella da rimuoversi con la coltivazione della cava. Stante la vicinanza al SIC "Poggi di Prata" (IT-51A0002), l'approvazione del progetto di coltivazione della cava dovrà essere sottoposto a preliminare Valutazione di incidenza in ragione delle criticità esterne allo stesso sito.^{124 125}
6. Il Piano Regionale Cave individua nel territorio comunale i siti estrattivi dismessi e i siti per i materiali ornamentali storici. Per la classificazione dei siti per i materiali ornamentali storici e la tutela degli stessi si rinvia alle disposizioni contenute nell'art. 54 delle presenti Norme.¹²⁶

Art. 61 Ambiti delle presenze minerarie.

1. Gli ambiti delle presenze minerarie sono individuati dal Piano Operativo con i territori con presenza diffusa di impianti tecnologici, strutture e immobili la cui funzione originaria era connessa all'attività estrattiva del sottosuolo.
2. Gli ambiti delle presenze minerarie sono così classificati:
 1. Capanne – La Pesta;
 2. Forni dell'Accesa;
 3. Niccioleta;
 4. Fontalcinaldo.
3. Negli ambiti delle presenze minerarie sono ricompresi beni e insediamenti ricompresi tra quelli di cui al D.M. del 28/02/2002 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 107/2002 di istituzione del Parco Nazionale delle Colline Metallifere
4. Il Piano Operativo dispone il recupero e la valorizzazione degli impianti tecnologici, dalle strutture e degli immobili ricompresi negli ambiti delle presenze minerarie quali elementi significativi dell'identità del territorio e delle politiche

¹²³ Modifica introdotta dalla Conferenza paesaggistica.

¹²⁴ Accoglimento del contributo della Regione Toscana, Settore Tutela della Natura e del Mare n. 19 prot. 16.882 del 25/09/2023.

¹²⁵ Modifica introdotta dalla Conferenza paesaggistica.

¹²⁶ Accoglimento del contributo della Regione Toscana, Settore Logistica e Cave n. 19 prot. 16.882 del 25/09/2023.

economiche e territoriali connesse alla istituzione del Parco Nazionale delle Colline Metallifere.

Capo II Tutela paesaggistica ed ambientale.

Art. 62 Tutela del territorio rurale.

1. Il Piano Operativo recepisce i contenuti statutari del Piano Strutturale Intercomunale in riferimento alla disciplina degli elementi costituenti il patrimonio territoriale per la definizione delle condizioni di trasformabilità e delle regole d'uso del bene, in coerenza con i contenuti del Piano di Indirizzo Territoriale avente valenza di Piano Paesaggistico della Regione Toscana.
2. Obiettivo del Piano Operativo è assicurare il presidio, la manutenzione e l'integrità fisica del territorio rurale, la funzionalità e l'efficienza del reticolo idrografico di superficie e la naturale regimazione delle acque meteoriche, la conservazione dei principali elementi naturali e della rete delle connessioni ecologiche.
3. Gli usi e le trasformazioni territoriali ammesse dal Piano Operativo concorrono alla tutela attiva, al recupero e alla valorizzazione delle risorse naturali, alla salvaguardia dei caratteri identificativi e paesaggistici dei luoghi. Gli interventi di trasformazione del territorio ammessi dal Piano Operativo non dovranno comportare la riduzione irreversibile degli elementi del territorio rurale.
4. Ai fini di valorizzarne e potenziarne le relazioni e la corretta fruizione, nel territorio rurale deve essere salvaguardata la rete della viabilità minore esistente costituita dalle strade comunali, dalle strade vicinali e poderali, dai tratturi e dai percorsi forestali. Nuova viabilità funzionale alla realizzazione degli interventi di trasformazione ammessi dal Piano Operativo potrà essere prevista solo attraverso la dimostrazione della impossibilità di utilizzare i tracciati esistenti e nel rispetto della morfologia dei luoghi, della vegetazione esistente e degli elementi costituenti la rete ecologica del territorio.
5. Nel territorio rurale, nel rispetto delle presenti Norme, sono sempre ammessi gli interventi di difesa dei suoli dal rischio idraulico, idrogeologico e geomorfologico e di tutela e salvaguardia della risorsa idrica promossi dagli enti competenti in materia.

Art. 63 Ambiti di pertinenza dei centri storici e dei nuclei rurali.

1. Gli ambiti di pertinenza dei centri storici e dei nuclei rurali sono individuati nel Piano Operativo in coerenza con i contenuti del Piano Strutturale Intercomunale e in conformità al Regolamento di attuazione del Titolo V della L.R. n. 65/2014.
2. Il Piano Operativo classifica gli ambiti di pertinenza dei centri e dei nuclei storici quali elementi territoriali che per le loro relazioni morfologiche, estetico-percettive, funzionali e storiche assumono il ruolo di salvaguardia e

valorizzazione identitaria e testimoniale del sistema insediativo di valore storico e architettonico. Negli ambiti di pertinenza dei centri e dei nuclei storici è promosso e favorito il sostegno di tutte quelle forme di agricoltura che possono garantire il mantenimento o il recupero delle sistemazioni agrarie tradizionali di valenza paesaggistica.

3. Gli elementi di valenza paesaggistica che concorrono alla valorizzazione dei centri storici e dei nuclei rurali e dei quali il Piano Operativo ne promuove la tutela e la conservazione sono i seguenti:
 - il sistema delle acque, la struttura geologica, litologica e pedologica, i caratteri e le emergenze geomorfologiche quali affioramenti rocciosi, calanchi e balze;
 - la struttura ecosistemica e ambientale e le componenti vegetazionali anche lineari e puntuali;
 - gli assetti agrari tradizionali e in particolare gli oliveti collinari di impianto storico;
 - i tracciati della viabilità fondativa e la viabilità minore quali elementi di connessione tra gli insediamenti e il territorio rurale;
 - i punti di vista e le visuali panoramiche che si aprono da e verso i centri e i nuclei storici.

4. Al fine di garantire e preservare la conservazione degli assetti paesaggistici consolidati e salvaguardare le relazioni estetico percettive e funzionali che intercorrono con il sistema insediativo gli interventi ammessi dalle presenti Norme nel territorio rurale, ricadenti all'interno degli ambiti di pertinenza dei centri e dei nuclei antichi, dovranno rispondere alle seguenti prescrizioni:
 - è vietato l'abbattimento e l'espianto degli olivi di impianto storico;
 - è vietato lo svolgimento dell'attività di agriturismo, agrisosta e le altre attività integrative che prevedano la realizzazione di volumi. Suddette attività sono ammesse per quelle aziende che alla data di adozione del Piano Operativo già le esercitavano;
 - devono essere mantenuti e tutelati i varchi e gli scorci panoramici ed estetico percettivi;
 - deve essere conservata la conformazione e la percezione estetico percettiva dei margini urbani storicizzati dei centri e dei nuclei storici;
 - deve essere mantenuta e riqualficata la viabilità minore quale elemento di relazione funzionale con i centri e i nuclei storici;
 - devono essere mantenute e salvaguardati gli affioramenti e le formazioni geologiche di interesse locale in essi presenti.

5. Nelle aree di pertinenza dei centri storici e dei nuclei rurali, fatte salve le limitazioni previste dal Piano Operativo per gli edifici di interesse monumentale e/o storico architettonico e fermo restando le ulteriori limitazioni di cui al comma successivo, sono ammessi gli interventi previsti dalla Parte III Titolo II, Capo I e Capo II delle presenti Norme per le trasformazioni attuate dagli imprenditori agricoli e da soggetti diversi dall'imprenditore agricolo.¹²⁷

¹²⁷ Modifica introdotta dalla Conferenza paesaggistica.

6. Nelle aree di pertinenza dei centri storici e dei nuclei rurali non sono comunque ammessi:

- Gli interventi di ristrutturazione urbanistica di cui all'art. 13 delle presenti Norme;
- Gli interventi pertinenziali di cui all'art. 15 delle presenti Norme;
- Gli interventi di nuova edificazione di cui all'art. 68 delle presenti Norme;
- La installazione dei manufatti temporanei e di quelli ammessi in assenza di Programma aziendale di miglioramento agricolo ambientale di cui all'art. 70 delle presenti Norme;
- La realizzazione dei piccoli manufatti per il ricovero degli animali di cui all'art. 75 delle presenti Norme;
- La realizzazione dei nuovi manufatti e gli interventi sui manufatti esistenti per l'agricoltura amatoriale di cui agli artt. 77 e 78 delle presenti Norme.¹²⁸

Art. 64 Aree vincolate e beni paesaggistici.

1. Il territorio rurale risulta interessato dalla presenza dei seguenti vincoli di tutela paesaggistica così come individuati dal Piano di Indirizzo Territoriale avente valenza di Piano Paesaggistico della Regione Toscana e dal Piano Strutturale Intercomunale:

- Art. 142 comma 1 lett. b) D.Lgs. n. 42/2004 “territori contermini ai laghi”;
- Art. 142 comma 1 lett. c) D.Lgs. n. 42/2004 “fiumi, torrenti e corsi d'acqua”;
- Art. 142 comma 1 lett. f) D.Lgs. n. 42/2004 “parchi, riserve nazionali e regionali”;
- Art. 142 comma 1 lett. g) D.Lgs. n. 42/2004 “territori coperti da foreste e boschi”;
- Art. 142 comma 1 lett. h) D.Lgs. n. 42/2004 “zone gravate da usi civici”;
- Art. 142 comma 1 lett. m) D.Lgs. n. 42/2004 “zone di interesse archeologico”.¹²⁹

2. Le regole di tutela paesaggistica sono articolate in ogni disposizione contenuta nelle presenti Norme e nel Piano Operativo e si applicano, in virtù di quanto sancito dall'art. 20 delle presenti Norme, oltre che al territorio rurale anche ai beni soggetti ai vincoli di cui all'art. 136 e all'art. 142 del D. Lgs. n. 42/2004 presenti nel territorio urbanizzato.¹³⁰ Esse costituiscono l'attuazione e l'articolazione disciplinare alla scala comunale degli obiettivi di tutela contenuti nel Piano di Indirizzo Territoriale avente valenza di Piano Paesaggistico della Regione Toscana.¹³¹

¹²⁸ Modifica introdotta dalla Conferenza paesaggistica.

¹²⁹ Accoglimento punto 21 del contributo della Regione Toscana, Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio, n. 19 prot. 16.882 del 25/09/2023.

¹³⁰ Accoglimento punto 21 del contributo della Regione Toscana, Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio, n. 19 prot. 16.882 del 25/09/2023.

¹³¹ Modifica introdotta dalla Conferenza paesaggistica.

3. Le regole di tutela paesaggistica del territorio rurale ¹³² del Piano Operativo sono coerenti e danno valore giuridico cogente ai contenuti statuari del Piano Strutturale Intercomunale.
4. Per gli immobili e le aree di cui al comma 1, oltre alle norme di tutela previste dalle presenti Norme vale quanto disposto dalla Disciplina dei beni paesaggistici, elaborato 8B del PIT/PPR per i beni soggetti al vincolo di cui all'art. 142 del D.Lgs. n. 42/2004. ^{133 134}
5. Per ciò che concerne i beni soggetti al vincolo di cui all'art. 142 comma 1 lett. h) del D.Lgs. n. 42/2004 "zone gravate da usi civici" il Piano Operativo fa riferimento alla individuazione dei beni appartenenti al demanio collettivo civico così come rappresentati nel Piano Strutturale Intercomunale. La presenza di terreni pubblici o privati gravati da diritti di uso civico di cui alla L. n. 1766/1927 e alla L.R. n. 27/2014, dovrà essere verificata, per ogni procedimento di cui agli artt. 146 e 167 del D.Lgs. n. 42/2004, dall'Amministrazione Comunale con la precisazione che su tali beni permane il vincolo paesaggistico anche in caso di liquidazione dei suddetti diritti di uso civico. ¹³⁵
6. I limiti d'uso dei beni soggetti ai vincoli e alle regole di tutela paesaggistica non sono indennizzabili.

Art. 65 Patrimonio edilizio soggetto a tutela.

1. Il Piano Operativo classifica gli edifici e gli immobili monumentali e di interesse storico architettonico presenti nel territorio rurale.
2. Gli edifici monumentali sono quelli interessati da specifico Decreto Ministeriale di vincolo o ad essi parificati. Gli edifici di interesse storico architettonico sono quelli per i quali, da una specifica analisi condotta sul patrimonio edilizio esistente, è stata rilevata la presenza ben conservata e identificabile dei caratteri formali, materici e tipologici tipici dell'edilizia rurale di impianto storico.
3. Il Piano Operativo contiene l'Elenco dei beni soggetti a tutela nel territorio rurale, la cui numerazione corrisponde alla individuazione cartografica dei beni stessi. Per la identificazione dei valori riconducibili ai singoli beni, oltre che ai contenuti statuari del Piano Strutturale Intercomunale, è stato fatto riferimento alle schede di classificazione del patrimonio edilizio comunale del Regolamento Urbanistico previgente.
4. Sugli edifici monumentali sono ammessi interventi edilizi fino al Restauro e al risanamento conservativo.
5. Sugli edifici di interesse storico architettonico sono ammessi interventi edilizi sino alla Ristrutturazione edilizia conservativa – Rc2 di cui all'art. 12 delle presenti Norme. Laddove viene dimostrata l'esigenza, per motivi statici è consentita la

¹³² Accoglimento punto 21 del contributo della Regione Toscana, Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio, n. 19 prot. 16.882 del 25/09/2023.

¹³³ Accoglimento punto 21 del contributo della Regione Toscana, Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio, n. 19 prot. 16.882 del 25/09/2023.

¹³⁴ Modifica introdotta dalla Conferenza paesaggistica.

¹³⁵ Modifica introdotta dalla Conferenza paesaggistica.

demolizione con fedele ricostruzione dell'involucro strutturale secondo quanto previsto dalla Ristrutturazione ricostruttiva – Rr. ¹³⁶

6. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente riconducibile al sistema delle ferriere di Valpiana dovranno, comunque, garantire la conservazione dei caratteri formali dello stesso e la valorizzazione degli elementi dell'archeologia industriale in essi presenti. ¹³⁷
7. La realizzazione degli interventi pertinenziali nel patrimonio edilizio soggetto a tutela presente nel territorio rurale è subordinata alla presentazione di un adeguato studio di inserimento paesaggistico ed ambientale che tenga conto dei caratteri morfologici dei luoghi, della continuità funzionale, dimensionale e formale con il fabbricato principale ai quali essi sono asserviti. ¹³⁸

TITOLO II DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI NEL TERRITORIO AGRICOLO.

Capo I Trasformazioni attuate dall'imprenditore agricolo.

Art. 66 Superfici fondiarie minime.

1. Le superfici fondiarie minime da mantenere in produzione per consentire la costruzione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo o di nuovi annessi agricolo sono quelle determinate dalla legislazione e dai regolamenti regionali vigenti, nonché dagli strumenti della pianificazione territoriale sovraordinati.
2. Per i terreni agricoli con diverso orientamento colturale la superficie fondiaria minima si intende raggiunta quando risulti maggiore o uguale ad uno la somma dei quozienti ottenuti dividendo le superfici dei terreni di ciascuna qualità colturale per le relative superfici fondiarie minime previste al comma 1 ¹³⁹ del presente articolo.
3. Per le aziende biologiche iscritte nell'elenco regionale degli operatori biologici le superfici fondiarie minime di cui ai commi 1 e 2 del presente articolo sono ridotte del 30 per cento.
4. La costruzione di nuovi annessi agricoli non è soggetta al rispetto delle superfici fondiarie minime nel caso di imprenditori agricoli esercitanti in via prevalente una delle seguenti attività:
 - allevamento intensivo di bestiame;

¹³⁶ Accoglimento del punto 37 dell'Osservazione di Insalaco Giacomo ed altri n. 18 prot. 16.881 del 25/09/2023.

¹³⁷ Modifica introdotta dalla Conferenza paesaggistica.

¹³⁸ Modifica introdotta dalla Conferenza paesaggistica.

¹³⁹ Correzione di refuso.

- trasformazione e/o lavorazione e vendita diretta dei prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo, del bosco o dell'allevamento;
- allevamento di fauna selvatica;
- cinotecnica;
- allevamenti zootecnici minori;
- acquacoltura;
- allevamento di equidi.

Art. 67 Programma aziendale di miglioramento agricolo ambientale.

1. Il Programma aziendale di miglioramento agricolo ambientale, detto anche Programma aziendale, costituisce lo strumento propedeutico al rilascio dei titoli edilizi per le trasformazioni edilizie e fondiari attuate funzionali alla produzione agricola dei suoli.
2. Obiettivo del Programma aziendale, in conformità alle normative regionali, è quello di specificare gli obiettivi economici e strutturali che l'azienda agricola intende conseguire e gli interventi da attuare in funzione di essi. I contenuti del Programma dovranno riportare:
 - la situazione agronomica e le consistenze edilizie dell'azienda;
 - gli interventi di variazione agronomica da apportare;
 - gli interventi di sistemazione ambientale e paesaggistica dei luoghi;
 - gli interventi edilizi funzionali alla conduzione agricola dell'azienda;
 - le fasi e i tempi di realizzazione degli interventi agronomici ed edilizi;
 - la conformità urbanistica ed edilizia degli interventi rispetto ai piani urbanistici e ai regolamenti regionali, provinciali e comunali vigenti in materia.
3. Nella redazione del Programma aziendale, ai fini della quantificazione delle ore lavoro necessarie all'attività di conduzione dei fondi, valgono, su tutto il territorio comunale, i parametri previsti dalla legislazione e dai regolamenti regionali vigenti, nonché dagli strumenti della pianificazione territoriale sovraordinati.¹⁴⁰
4. La realizzazione degli interventi previsti dal Programma aziendale è garantita da una convenzione, o atto unilaterale d'obbligo, da registrare e trascrivere a spese e cura del richiedente.
5. Il differimento dei tempi di realizzazione degli interventi contenuti nel Programma aziendale non comporta modifica e variazione del Programma stesso. Il differimento può avvenire previa comunicazione al Comune e sempre nel rispetto della necessaria correlazione degli interventi agronomici ed edilizi previsti nel Programma aziendale approvato.
6. La consistenza e il dimensionamento delle nuove edificazioni previste nel Programma aziendale dovrà essere determinato tenendo conto dell'obbligo di procedere prioritariamente al recupero e alla riqualificazione edilizia e funzionale del patrimonio edilizio esistente non utilizzato in disponibilità dell'azienda agricola.

¹⁴⁰ Accoglimento punto 1c del contributo della Provincia di Grosseto, Area Tecnica, n. 9 prot. 16658 del 21/09/2023.

7. Il Programma aziendale di miglioramento agricolo ambientale assume valore di Piano Attuativo quando prevede interventi sul patrimonio edilizio esistente di ristrutturazione urbanistica comportanti perdita della destinazione agricola verso altre funzioni. Assume, altresì, valore di Piano Attuativo nei casi previsti dall'art. 13 comma 5 delle presenti Norme e nei casi in cui gli interventi di nuova edificazione presentino consistenze superiori ai seguenti limiti:
- mc 300 di destinazione residenziale agricola;
 - mc 1200 di annessi agricoli fuori terra;
 - mc 1800 di cantine parzialmente o totalmente interratae.^{141 142}

Art. 68 Interventi di nuova edificazione.

1. Fermo restando l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero del patrimonio edilizio esistente, nelle aziende agricole è consentita la nuova edificazione solo se necessaria alla conduzione agricola dei fondi. Negli interventi di nuova edificazione dovranno essere impiegati soluzioni tecnologiche e materiali che assicurino la migliore integrazione paesaggistica privilegiando l'edilizia eco-compatibile e favorendo la reversibilità delle costruzioni, la riciclabilità delle componenti riutilizzabili e il risparmio energetico relativo all'intero ciclo di vita. I rapporti tra le superfici fondiarie e le consistenze del patrimonio edilizio utilizzato, o da utilizzare, per le attività agricole sono quelli definiti dal Piano territoriale di coordinamento della Provincia di Grosseto.¹⁴³
2. L'edificazione di nuovi annessi agricoli, previa l'approvazione del Programma di miglioramento agricolo ambientale, è consentita alle seguenti condizioni:
 - gli interventi non devono comportare rilevanti modifiche alla morfologia dei luoghi;
 - è vietata la realizzazione di annessi agricoli interrati e/o seminterrati con esclusione delle cantine di vinificazione;¹⁴⁴
 - deve essere privilegiata la dislocazione dei manufatti in prossimità del centro aziendale e comunque in localizzazioni in cui risulti minimo l'impegno di suolo;
 - in assenza di preesistenze edilizie i manufatti devono essere localizzati in modo da conseguire aggregazioni coerenti con la maglia territoriale e podereale e delle tradizioni insediative storicamente consolidate nel luogo.
 - devono essere adottate tipologie edilizie e materiali conformi alle caratteristiche e alle tradizioni costruttive del luogo;
 - devono essere adottate soluzioni tipologiche tese a contenere le volumetrie fuori terra per le cantine di vinificazioni e le altre grandi strutture di trasformazione dei prodotti aziendali;

¹⁴¹ Accoglimento punto 10 dell'Osservazione di Insalaco Giacomo ed altri n. 18 prot. 16.881 del 25/09/2023.

¹⁴² Modifica introdotta dalla Conferenza paesaggistica.

¹⁴³ Accoglimento punto 1e del contributo della Provincia di Grosseto, Area Tecnica, n. 9 prot. 16658 del 21/09/2023.

¹⁴⁴ Modifica introdotta dalla Conferenza paesaggistica.

- devono essere previste localizzazioni in posizione tale che il profilo delle coperture non superi ¹⁴⁵ le linee di crinale o le vette dei rilievi. ¹⁴⁶
3. Gli annessi agricoli possono essere costituiti da tettoie aperte da ogni lato costituendo, comunque, volumetrie ai fini della determinazione delle dotazioni aziendali in rapporto alla conduzione agricole dei fondi;
 4. La costruzione di nuovi edifici a destinazione residenziale agricola, ferme restando le limitazioni di cui al successivo comma 6 e previa l'approvazione del Programma di miglioramento agricolo ambientale, è consentita alle seguenti condizioni:
 - la Superficie edificabile (SE) massima ammissibile per ogni alloggio non potrà superare i mq 150;
 - gli interventi non devono comportare rilevanti modifiche alla morfologia dei luoghi;
 - gli interventi devono essere subordinati alla conservazione e alla manutenzione del sistema idrografico di superficie e della rete scolante delle acque meteoriche;
 - deve essere privilegiata la dislocazione dei manufatti in prossimità del centro aziendale e comunque in localizzazioni in cui risulti minimo l'impegno di suolo;
 - in assenza di preesistenze edilizie i manufatti devono essere localizzati in modo da conseguire aggregazioni coerenti con la maglia territoriale e poderale e delle tradizioni insediative storicamente consolidate nel luogo. In particolare, i nuovi manufatti dovranno concorrere a conseguire modelli insediativi a corte.
 - devono essere adottate tipologie edilizie e materiali conformi alle caratteristiche e alle tradizioni costruttive del luogo;
 - devono essere adottate tecnologie e criteri costruttivi funzionali al contenimento dei consumi energetici e all'utilizzazione di energia prodotta da fonti rinnovabili;
 - devono essere previste localizzazioni in posizione tale che il profilo delle coperture non superi ¹⁴⁷ le linee di crinale o le vette dei rilievi;
 - le sistemazioni ambientali dovranno essere previste e realizzate con essenze autoctone o naturalizzate caratterizzanti il contesto paesaggistico.
 5. I nuovi edifici rurali, siano essi annessi agricoli che residenze agricole, dovranno essere serviti dalla viabilità esistente e la realizzazione di nuovi tracciati stradali è ammessa esclusivamente con le caratteristiche della maglia poderale consolidata e unicamente come collegamento alla viabilità esistente stessa.
 6. Non è consentito realizzare nuove edificazioni ¹⁴⁸ finalizzate alla conduzione agricola dei fondi all'interno dei seguenti ambiti:
 - nelle aree interessate da copertura forestale;

¹⁴⁵ Accoglimento del punto 39 dell'Osservazione di Insalaco Giacomo ed altri n. 18 prot. 16.881 del 25/09/2023.

¹⁴⁶ Modifica introdotta dalla Conferenza paesaggistica.

¹⁴⁷ Accoglimento del punto 40 dell'Osservazione di Insalaco Giacomo ed altri n. 18 prot. 16.881 del 25/09/2023.

¹⁴⁸ Modifica introdotta dalla Conferenza paesaggistica.

- nei territori ad elevato grado di naturalità così come definite nell’art. 54 delle presenti Norme;
- negli ambiti di pertinenza dei centri storici e dei nuclei rurali di cui all’art. 63 delle presenti Norme;
- nei nuclei rurali di cui all’art. 56 delle presenti Norme;
- nelle fasce di rispetto stradale per le profondità determinate dal Codice della strada, D. Lgs. n. 285/1992;
- nelle fasce di rispetto cimiteriali;
- nelle zone interessate dal vincolo paesaggistico di cui all’art. 142 c. 1 lett. c) “Fiumi, torrenti e corsi d’acqua” del D.Lgs. n. 42/2004, limitatamente alla realizzazione degli edifici a destinazione residenziale agricola.¹⁴⁹

Art. 69 Interventi sul patrimonio edilizio esistente.

1. Ferme restando le limitazioni e le specifiche discipline previste dal Piano Operativo per i territori ad elevato grado di naturalità di cui all’art. 54, per gli ambiti di pertinenza dei centri storici e dei nuclei rurali di cui all’art. 63, per il patrimonio edilizio soggetto a tutela di cui all’art. 65 e per gli ambiti periurbani e delle aree agricole frazionate di cui all’art. 76 delle presenti Norme, sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d’uso agricola, in assenza di Programma aziendale sono ammessi i seguenti interventi:¹⁵⁰
 - ogni genere di manutenzione ivi ricompresa quella finalizzata a sostituire le coperture esistenti con pannelli fotovoltaici integrati e gli interventi funzionali al miglioramento dell’efficienza energetica del manufatto;
 - il restauro e il risanamento conservativo come definito dalle leggi statali e regionali vigenti in materia;
 - la ristrutturazione edilizia conservativa e ricostruttiva di cui all’art. 12 delle presenti Norme;
 - la sostituzione edilizia come definita dalle leggi statali e regionali vigenti in materia;
 - le addizioni volumetriche di cui all’art. 14 delle presenti Norme;
 - gli interventi pertinenziali di cui all’art. 15 delle presenti Norme;
 - la ricostruzione degli edifici diruti di cui all’art. 17 delle presenti Norme;
 - gli interventi di edilizia libera consentiti dalle leggi statali e regionali vigenti in materia.

2. Sempre che non comportino il mutamento della destinazione d’uso sul patrimonio edilizio esistente funzionale all’attività agricola sono ammessi, agli imprenditori agricoli a titolo professionale,¹⁵¹ gli interventi di ampliamento una tantum consentiti dalla L.R. n. 65/2014 con le seguenti caratteristiche:
 - ampliamento fino ad un massimo di mc 100 per ogni alloggio agricolo;
 - ampliamento fino ad un massimo del 10% del volume esistente e comunque non oltre mc 300 per gli annessi agricoli.

¹⁴⁹ Modifica introdotta dalla Conferenza paesaggistica.

¹⁵⁰ Modifica introdotta dalla Conferenza paesaggistica.

¹⁵¹ Accoglimento punto 1f del contributo della Provincia di Grosseto, Area Tecnica, n. 9 prot. 16658 del 21/09/2023.

3. In assenza di Programma aziendale sono ammessi, agli imprenditori agricoli a titolo professionale,¹⁵² i trasferimenti di volumetrie che non eccedano, per singolo edificio oggetto degli interventi, il 20% della volumetria esistente.
4. Gli interventi di cui ai commi 1, 2 e 3 possono comportare un aumento degli alloggi, ove già esistenti nell'edificio oggetto dell'intervento, ferma restando la loro destinazione agricola.
5. Ferme restando le limitazioni e le specifiche discipline¹⁵³ previste dal Piano Operativo per i territori ad elevato grado di naturalità di cui all'art. 54, per gli ambiti di pertinenza dei centri storici e dei nuclei rurali di cui all'art. 63, per il patrimonio edilizio soggetto a tutela di cui all'art. 65 e per gli ambiti periurbani e delle aree agricole frazionate di cui all'art. 76 delle presenti Norme, sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola sono ammessi gli interventi di ristrutturazione urbanistica esclusivamente attraverso l'approvazione di Programma aziendale.

Art. 70 Installazione di manufatti temporanei e di ulteriori manufatti in assenza di Programma aziendale di miglioramento agricolo ambientale.

1. L'installazione di manufatti temporanei, ivi ricomprese le serre, costituisce attività edilizia libera ed è ammessa per un periodo non superiore a due anni e sempre che siano realizzati con materiali leggeri, semplicemente ancorati al suolo e privi di opere murarie. La realizzazione di tali manufatti e di serre fisse è ammessa, in assenza di Programma aziendale, con le procedure previste dalla legislazione regionale, anche per periodi superiori ai due anni. La installazione di serre fisse e manufatti temporanei non produce alcun diritto edificatorio e su di essi non sono consentiti interventi tesi a trasformarli in volumetrie edificate.
2. L'installazione è consentita, con le procedure previste dalla legislazione regionale vigente,¹⁵⁴ su tutto il territorio rurale con esclusione dei seguenti ambiti:
 - Nei territori ad elevato grado di naturalità così come definiti nell'art. 54 delle presenti Norme;
 - negli ambiti di pertinenza dei centri e dei nuclei storici di cui all'art. 63 delle presenti Norme;
 - nelle fasce di rispetto stradale per le profondità determinate dal Codice della strada, D. Lgs. n. 285/1992;
 - nelle fasce di rispetto cimiteriali.
3. Le serre fisse dovranno essere insediate in coerenza con il contesto paesaggistico e geomorfologico dei luoghi e in conformità ai criteri insediativi di cui al comma 2 dell'art. 68 delle presenti Norme.¹⁵⁵

¹⁵² Accoglimento punto 1f del contributo della Provincia di Grosseto, Area Tecnica, n. 9 prot. 16658 del 21/09/2023.

¹⁵³ Correzione di refuso.

¹⁵⁴ Accoglimento punto 22 del contributo della Regione Toscana, Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio, n. 19 prot. 16.882 del 25/09/2023.

¹⁵⁵ Accoglimento punto 1f del contributo della Provincia di Grosseto, Area Tecnica, n. 9 prot. 16658 del 21/09/2023.

4. Il manto di ¹⁵⁶ copertura dei manufatti temporanei non dovrà essere costituito da materiale metallico e dovrà presentare colorazioni idonee ad un corretto inserimento paesaggistico nel contesto dei luoghi.
5. Per le attività agrituristiche è ammessa la installazione di manufatti temporanei quali tensostrutture, tendoni, gazebi, pergolati ombreggianti finalizzati allo svolgimento di specifiche manifestazioni di intrattenimento e di carattere ludico sportivo. Tali manufatti dovranno essere rimossi alla conclusione delle manifestazioni e non generano alcun diritto edificatorio.
6. Per le attività di agricampeggio è ammessa, in assenza di Programma aziendale, la realizzazione di nuove strutture da destinare a servizi igienici e volumi tecnici, nella dimensione massima di mq 2.00 per ogni posto letto, a condizione che:
 - non siano presenti in azienda manufatti esistenti non più utilizzati alla conduzione agricola dei fondi;
 - che vengano impiegate prevalentemente strutture lignee con tipologie e caratteristiche conformi con le caratteristiche costruttive dei luoghi.
7. L'edificazione di nuovi annessi funzionali alla conduzione agricola dei fondi per le aziende che non raggiungono i minimi fondiari di cui all'art. 66 delle presenti Norme è ammesso, in assenza di Programma aziendale, alle seguenti condizioni:
 - Fermo restando l'eventuale dimensionamento minimo dell'azienda sancito dagli strumenti della pianificazione territoriale sovraordinati, ¹⁵⁷ l'azienda interessata all'intervento abbia e mantenga in produzione almeno il 30% delle superfici fondiari minime;
 - la Superficie edificabile (SE) massima, ivi compresa quella di eventuali edifici esistenti all'interno dell'azienda, non può superare i mq 100;
 - nel caso di edifici già presenti nell'azienda interessata agli interventi, le superfici residui ammissibili sono ammesse quale ampliamento degli edifici esistenti.
8. La realizzazione degli annessi agricoli di cui al precedente comma 6 dovrà avvenire preferibilmente con struttura lignea e comunque con tipologie edilizie e materiali conformi alle caratteristiche e alle tradizioni costruttive del luogo.
9. L'edificazione di nuovi annessi funzionali alla conduzione agricola dei fondi per le aziende che non raggiungono i minimi fondiari non è ammessa nei seguenti ambiti:
 - nelle aree agricole di pianura e fondovalle così come definite nell'art. 53 delle presenti Norme;
 - nel territorio ad elevato grado di naturalità così come definito nell'art. 54 delle presenti Norme;
 - negli ambiti di pertinenza dei centri e dei nuclei storici di cui all'art. 63 delle presenti Norme;
 - nelle fasce di rispetto stradale per le profondità determinate dal Codice della strada, D. Lgs. n. 285/1992;

¹⁵⁶ Accoglimento del punto 45 dell'Osservazione di Insalaco Giacomo ed altri n. 18 prot. 16.881 del 25/09/2023.

¹⁵⁷ Accoglimento punto 1g del contributo della Provincia di Grosseto, Area Tecnica, n. 9 prot. 16658 del 21/09/2023.

- nelle fasce di rispetto cimiteriali.

Art. 71 Interventi che comportano la mutazione della destinazione d'uso agricola del patrimonio edilizio esistente.

1. Gli interventi edilizi comportanti la mutazione della destinazione d'uso agricola del patrimonio edilizio esistente, ancorchè proposti da soggetti diversi dall'imprenditore agricolo,¹⁵⁸ sono subordinati alla sottoscrizione di una convenzione, o atto unilaterale d'obbligo, da registrare e trascrivere a spese e cura del richiedente. Gli interventi edilizi dovranno essere eseguiti con tipologie edilizie e materiali conformi alle caratteristiche e alle tradizioni costruttive dei luoghi e, qualora, comportino la demolizione di volumi le ricostruzioni potranno avvenire senza alcun aumento della Superficie edificabile preesistente.
2. Con la convenzione o atto unilaterale d'obbligo di cui al precedente comma 1 vengono individuate le aree di pertinenza degli immobili soggetti al mutamento della destinazione d'uso agricola. Le aree di pertinenza dovranno essere coerenti con il sistema dei segni naturali ed antropici presenti, con la maglia agraria e la tessitura territoriale esistente. Le superfici pertinenziali dell'immobile da sottoporre ad interventi di sistemazione ambientale, ai sensi dell'art. 73 delle presenti Norme, dovranno rispondere agli eventuali requisiti dimensionali sanciti dagli strumenti della pianificazione territoriale sovraordinati.¹⁵⁹
3. È ammesso il cambio d'uso verso la destinazione residenziale nei seguenti casi:
 - per superfici abitative realizzate per la conduzione agricola dei fondi;
 - per superfici di annessi collocate all'interno di fabbricati che già contengono funzioni abitative connesse all'uso agricolo dei fondi;
 - per superfici destinate all'attività agrituristica, nel caso di cessazione della stessa, collocate all'interno di fabbricati che già contengono funzioni abitative connesse all'uso agricolo dei fondi;
 - per gli annessi agricoli edificati antecedentemente al 15/04/2007 localizzati nelle aree agricole di collina e in quelle di pianura e di fondovalle, secondo la classificazione operata dall'art. 53 delle presenti Norme.¹⁶⁰
4. Per le superfici agricole destinate alle attività agrituristiche con caratteristiche diverse da quelle descritte nel comma 3, in caso di cessazione dell'attività stessa, è consentita la conversione verso la destinazione residenziale solo¹⁶¹ nel caso di uso delle stesse per le attività turistico ricettive consentite dalla legislazione statale e regionale per un periodo continuativo di almeno dieci anni a decorrere dalla segnalazione certificata di abitabilità relativa all'avvenuta deruralizzazione.
5. È ammesso il cambio d'uso della destinazione agricola verso la destinazione commerciale, direzionale e di servizio e/o turistico ricettiva sempre che gli interventi non generino strutture con Superficie edificabile superiore ai mq 1.000.

¹⁵⁸ Parziale accoglimento del punto 48 dell'Osservazione di Insalaco Giacomo ed altri n. 18 prot. 16.881 del 25/09/2023.

¹⁵⁹ Accoglimento punto 1h del contributo della Provincia di Grosseto, Area Tecnica, n. 9 prot. 16658 del 21/09/2023.

¹⁶⁰ Parziale accoglimento del punto 46 dell'Osservazione di Insalaco Giacomo ed altri n. 18 prot. 16.881 del 25/09/2023.

¹⁶¹ Correzione di refuso.

Tra le attività commerciali consentite sul patrimonio edilizio esistente non sono ricomprese le medie e le gradi superfici di vendita così come definite dalle leggi statali e regionali vigenti in materia.

Capo II Trasformazioni attuate da soggetti diversi dall'imprenditore agricolo.

Art. 72 Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola.

1. Ferme restando le limitazioni e le specifiche discipline previste dal Piano Operativo per i territori ad elevato grado di naturalità di cui all'art. 54, per gli ambiti di pertinenza dei centri storici e dei nuclei rurali di cui all'art. 63, per il patrimonio edilizio soggetto a tutela di cui all'art. 65 e per gli ambiti periurbani e delle aree agricole frazionate di cui all'art. 76 delle presenti Norme, sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola sono ammessi i seguenti interventi: ¹⁶²
 - ogni genere di manutenzione ivi ricompresa quella finalizzata a sostituire le coperture esistenti con pannelli fotovoltaici integrati e gli interventi funzionali al miglioramento dell'efficienza energetica del manufatto;
 - il restauro e il risanamento conservativo come definito dalle leggi statali e regionali vigenti in materia;
 - la ristrutturazione edilizia conservativa e ricostruttiva di cui all'art. 12 delle presenti Norme;
 - la sostituzione edilizia come definita dalle leggi statali e regionali vigenti in materia;
 - le addizioni volumetriche di cui all'art. 14 delle presenti Norme;
 - gli interventi pertinenziali di cui all'art. 15 delle presenti Norme con le specificazioni di cui al successivo comma;
 - gli interventi di ristrutturazione urbanistica di cui all'art. 13 delle presenti Norme limitatamente alla demolizione e alla ricostruzione di volumetrie con contestuale accorpamento a edifici esistenti;
 - la ricostruzione degli edifici diruti di cui all'art. 17 delle presenti Norme;
 - gli interventi di edilizia libera consentiti dalle leggi statali e regionali vigenti in materia.
2. Per il patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola sono ammessi gli interventi pertinenziali con le caratteristiche e le limitazioni sancite dall'art. 74 delle presenti Norme.
3. Gli interventi di addizione volumetrica consentiti, nelle quantità descritte nell'art. 14 delle presenti Norme, sugli edifici con destinazione residenziale non funzionale all'attività agricola non possono comportare l'aumento delle unità immobiliari.

¹⁶² Modifica introdotta dalla Conferenza paesaggistica.

4. Per gli edifici presenti nel territorio rurale che presentano destinazione d'uso non agricola è sempre ammesso il cambio d'uso verso le funzioni agricole e connesse all'agricoltura.

Art. 73 Interventi di sistemazione ambientale.

1. Nelle aree pertinenziali degli edifici che non presentano la destinazione agricola¹⁶³ o che abbiano mutato la stessa ai sensi dell'art. 71 delle presenti Norme, aventi superficie superiore ad un ettaro, è fatto obbligo della realizzazione degli interventi di sistemazione ambientale. Tali interventi di sistemazione ambientale dovranno essere orientati a:
 - la conservazione e il mantenimento in efficienza del reticolo idrografico superficiale e della rete scolante delle acque meteoriche;
 - la conservazione delle aree boscate e di ogni formazione arborea presente avente valore paesaggistico;
 - la tutela e la conservazione degli assetti agrari storicizzati;
 - la conservazione, la manutenzione e/o il ripristino della rete della viabilità minore costituita dalle strade comunali, dalle strade vicinali e poderali, dai tratturi e dai percorsi forestali.
2. Gli interventi di sistemazione ambientale devono garantire un assetto dei luoghi coerente con il contesto e con il paesaggio agrario dei luoghi. Essi devono essere descritti in appositi elaborati progettuali composti dalla seguente documentazione:
 - relazione tecnica descrittiva delle opere;
 - rilievo planaltimetrico su adeguata cartografia delle aree soggette agli interventi di sistemazione ambientale;
 - dettagli progettuali delle opere di sistemazione ambientali previsti;
 - documentazione fotografica dei luoghi soggetti agli interventi;
 - computo metrico estimativo delle opere di sistemazione ambientale.
3. Nel caso di pertinenze inferiori ad un ettaro, in luogo degli interventi di sistemazione ambientale, in caso di interventi che comportano la modifica della destinazione agricola degli immobili è dovuta la corresponsione di specifici degli oneri di urbanizzazione connessi al miglioramento ambientale del sistema insediativo rurale.
4. Gli interventi di sistemazione ambientale di cui ai precedenti commi 1 e 2 o il pagamento degli oneri di urbanizzazione connessi al miglioramento ambientale del sistema insediativo rurale di cui al comma 3 sono dovuti anche nel caso che le opere di mutazione della destinazione d'uso agricola del patrimonio edilizio esistente previste all'art. 71 delle presenti Norme siano attuate da soggetti diversi dall'imprenditore agricolo.

Art. 74 Interventi nel resede e nelle pertinenze degli edifici.

¹⁶³ Correzione di refuso.

1. Per resede di un fabbricato non avente la destinazione agricola si intende l'area, catastalmente definita e ad esso asservita anche a seguito della stipula di convenzione o atto d'obbligo di deruralizzazione di cui al precedente art. 71.
2. Nei resedi asserviti agli edifici con destinazione non agricola, ancorché soggetta a coltivazioni agricole o forestali, grava il vincolo di inedificabilità per ciò che concerne ¹⁶⁴ ¹⁶⁵ le disposizioni contenute nella Parte III, Titolo II, Capo I delle presenti Norme. Il suddetto ¹⁶⁶ ¹⁶⁷ vincolo di inedificabilità permane anche a seguito di successivi trasferimenti parziali o totali della proprietà del resede, o dell'uso di esso, a qualsiasi titolo effettuati. Ferme restando le limitazioni previste dal Piano Operativo per gli immobili di interesse monumentale e storico architettonico, il vincolo di inedificabilità non si applica agli interventi di ristrutturazione urbanistica comportanti la demolizione di volumetrie con contestuale accorpamento a edifici esistenti e per ogni intervento ammesso dalle presenti Norme sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola. ¹⁶⁸ ¹⁶⁹
3. Sono definite aree di pertinenza, in conformità a quanto disposto dal comma 2 del precedente art. 71, quelle connesse all'edificio principale che mantengono con questo rapporti di contiguità fisica, di complementarità funzionale, di relazione storico architettonica negli assetti e negli arredi. Tali aree ricomprendono le aie, i cortili, i giardini, gli spazi per la sosta e più in generale tutti quegli spazi che assolvono al ruolo di corredo e/o integrazione degli usi dell'edificio stesso. Le aree di pertinenza assumono la destinazione d'uso dell'edificio di riferimento e non sono suscettibili di utilizzo disgiunto da esso.
4. Negli interventi di sistemazione delle aree di pertinenza è vietato introdurre caratteri urbani nel contesto rurale e deve essere garantito un assetto dei luoghi coerente con il paesaggio agrario. Le disposizioni dell'art. 15 delle presenti Norme, per gli interventi pertinenziali di fabbricati che non hanno la destinazione d'uso agricola, valgono con le seguenti prescrizioni:
 - sono ammesse le attività orticole, di giardinaggio e la piantumazione di alberature ed arredi vegetazionali coerenti con il contesto paesaggistico dei luoghi e che non introducano specie estranee agli assetti consolidati. È fatto obbligo della conservazione delle alberature di cipresso, di olivo di impianto storico o di altre formazioni vegetazionali consolidate;
 - la realizzazione di tettoie, pergolati, tettoie fotovoltaiche e carporter è ammessa ¹⁷⁰ esclusivamente con struttura lignea e privi di copertura impermeabile;

¹⁶⁴ Accoglimento del punto 49 dell'Osservazione di Insalaco Giacomo ed altri n. 18 prot. 16.881 del 25/09/2023.

¹⁶⁵ Accoglimento del punto 11 dell'Osservazione di Lusini Duccio n. 14 prot. 16.867 del 25/09/2023.

¹⁶⁶ Accoglimento del punto 49 dell'Osservazione di Insalaco Giacomo ed altri n. 18 prot. 16.881 del 25/09/2023.

¹⁶⁷ Accoglimento del punto 11 dell'Osservazione di Lusini Duccio ed altri n. 14 prot. 16.867 del 25/09/2023.

¹⁶⁸ Accoglimento del punto 50 dell'Osservazione di Insalaco Giacomo ed altri n. 18 prot. 16.881 del 25/09/2023.

¹⁶⁹ Accoglimento del punto 7 dell'Osservazione di Lusini Duccio n. 14 prot. 16.867 del 25/09/2023.

¹⁷⁰ Accoglimento punto 23 del contributo della Regione Toscana, Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio, n. 19 prot. 16.882 del 25/09/2023.

- è ammessa la realizzazione di piscine ad uso privato con le caratteristiche previste dall'art. 15 delle presenti Norme, di marciapiedi e percorsi pedonali pavimentati con laterizio o materiali lapidei e con il divieto dell'impiego di masselli autobloccanti in cemento;¹⁷¹
 - è ammesso il recupero e fatto obbligo della conservazione, della manutenzione e del ripristino di manufatti minori e accessori quali magazzini, forni, edicole, cippi, murature perimetrali senza alcun aumento delle volumetrie esistenti. Negli edifici monumentali e in quelli di interesse storico architettonico è fatto obbligo della rimozione delle superfetazioni e dei materiali incoerenti con i caratteri formali del fabbricato principale;
 - nei fabbricati con più alloggi è vietato frazionare l'area di pertinenza connessa al fabbricato stesso;
 - l'illuminazione dell'area di pertinenza può avvenire esclusivamente con la posa in opera di corpi illuminanti a terra opportunamente schermati per il contenimento dell'inquinamento luminoso;
 - le caratteristiche tipologiche e formali dei manufatti pertinenziali che concorrono agli ampliamenti volumetrici dovranno avere forme geometriche quadrate e/o rettangolari e presentare caratteristiche integrate e coerenti con quelle dell'immobile del quale costituiscono pertinenza.¹⁷²
5. Negli interventi di sistemazione dei resedi e delle aree pertinenziali valgono comunque le limitazioni e le specifiche discipline previste dal Piano Operativo per i territori ad elevato grado di naturalità di cui all'art. 54, per gli ambiti di pertinenza dei centri storici e dei nuclei rurali di cui all'art. 63, per il patrimonio edilizio soggetto a tutela di cui all'art. 65 e per gli ambiti periurbani e delle aree agricole frazionate di cui all'art. 76 delle presenti Norme.¹⁷³
 6. La conformazione del resede e delle aree di pertinenza dovrà essere individuata, in coerenza con quanto disposto dall'art. 71 comma 2 delle presenti Norme, con la presentazione dei progetti edilizi degli interventi ammessi nello stesso.
 7. Gli interventi nelle pertinenze degli edifici rurali soggetti al vincolo paesaggistico di cui all'art. 142 del D.Lgs. n. 42/2004 non dovranno alterare la relazione spaziale, funzionale e percettiva tra l'insediamento e il paesaggio agrario circostante. In particolare, non potranno essere eseguite opere che vadano ad ostruire i varchi visivi verso il contesto territoriale e paesaggistico del luogo.¹⁷⁴

Art. 75 Piccoli manufatti per il ricovero di animali da cortile, da caccia o da affezione.

1. Nel territorio rurale, ad esclusione delle porzioni interessate dai vincoli di tutela paesaggistica di cui al D.Lgs. n. 42/2004, delle aree ad elevato grado di naturalità e degli Ambiti di pertinenza dei centri storici e dei nuclei rurali di cui agli artt. 54

¹⁷¹ Accoglimento punto 23 del contributo della Regione Toscana, Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio, n. 19 prot. 16.882 del 25/09/2023.

¹⁷² Accoglimento punto 23 del contributo della Regione Toscana, Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio, n. 19 prot. 16.882 del 25/09/2023.

¹⁷³ Modifica introdotta dalla Conferenza paesaggistica.

¹⁷⁴ Modifica introdotta dalla Conferenza paesaggistica.

e 63 delle presenti Norme,¹⁷⁵ è consentita la realizzazione di ricoveri per animali da cortile, da caccia e da affezione con le seguenti caratteristiche:

- la superficie di terreno massima recintata non potrà essere superiore a mq 50;
 - la recinzione dovrà essere costituita da pali in legno o ferro verniciato, privi di cordolo di fondazione, e rete metallica per una altezza massima pari a ml 2.00;
 - i manufatti per il ricovero degli animali potranno essere realizzati in materiale ecocompatibile smontabile e reversibile con copertura in legno, in un unico corpo ancorché suddiviso al suo interno, semplicemente ancorato al suolo, di facile rimozione, privo di opere murarie e per una superficie massima di mq 25;
 - l'altezza media utile interna non potrà superare i ml 2.30. Nel caso di manufatti per il ricovero degli equidi l'altezza media interna potrà raggiungere i ml 3.00;
 - dovranno essere poste in opera siepi e schermature vegetali per limitare l'impatto visivo dei manufatti.
2. In aggiunta alla realizzazione dei manufatti descritti al comma 1 è ammessa la realizzazione di una tettoia o di un box privo di finestre, in materiale ecocompatibile smontabile e reversibile con copertura in legno, privi di opere murarie, e per una superficie massima di mq 15.
3. I ricoveri devono presentare idonee caratteristiche igienico sanitarie, essere facilmente lavabili e disinfettabili. Le acque di scolo dovranno essere opportunamente raccolte e sottoposte a adeguato trattamento depurativo.
4. I manufatti di cui ai commi 1 e 2 del presente articolo potranno essere realizzati con il rispetto delle seguenti distanze minime:
- ml 50 dai confini di proprietà;
 - ml 25 dalle strade pubbliche e dalle abitazioni che insistono sulla stessa proprietà e ml 100 da tutte le altre abitazioni.^{176 177}
5. La realizzazione dei manufatti per il ricovero degli animali da cortile, da caccia e da affezione non genera alcun diritto edificatorio. Il numero massimo dei capi ricoverabili sarà determinato da uno specifico regolamento comunale finalizzato al rispetto delle norme igienico sanitarie e alla salvaguardia del benessere degli animali.^{178 179}
6. Nel territorio rurale è ammessa la realizzazione dei capanni da caccia con le caratteristiche disciplinate dalle leggi statali e regionali vigenti in materia.

¹⁷⁵ Accoglimento punto 24 del contributo della Regione Toscana, Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio, n. 19 prot. 16.882 del 25/09/2023.

¹⁷⁶ Accoglimento punto 24 del contributo della Regione Toscana, Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio, n. 19 prot. 16.882 del 25/09/2023.

¹⁷⁷ Accoglimento punto 11 del contributo della Provincia di Grosseto, Area Tecnica, n. 9 prot. 16658 del 21/09/2023.

¹⁷⁸ Accoglimento punto 24 del contributo della Regione Toscana, Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio, n. 19 prot. 16.882 del 25/09/2023.

¹⁷⁹ Accoglimento punto 11 del contributo della Provincia di Grosseto, Area Tecnica, n. 9 prot. 16658 del 21/09/2023.

Capo III Trasformazioni connesse all'attività agricola amatoriale.

Art. 76 Ambiti periurbani e delle aree agricole frazionate.

1. Gli ambiti periurbani e delle aree agricole frazionate sono individuati nel Piano Operativo in coerenza con i contenuti del Piano Strutturale Intercomunale e in conformità al Regolamento di attuazione per la qualità del territorio rurale.
2. Gli ambiti periurbani e delle aree agricole frazionate sono connotati da una maglia agricola minuta caratterizzata dalla prossimità e dall'influenza del territorio urbanizzato.
3. Il Piano Operativo, negli ambiti periurbani e delle aree agricole frazionate, con i limiti e le prescrizioni contenute nelle presenti Norme, ammette la realizzazione di nuovi manufatti, e il recupero di quelli esistenti, funzionali all'esercizio dell'attività agricola amatoriale, alla salvaguardia e al ripristino degli elementi del paesaggio rurale e delle connessioni ecologiche. Sul patrimonio edilizio esistente presente negli ambiti periurbani e delle aree agricole frazionate, fatte salve le limitazioni previste dal Piano Operativo per gli edifici di interesse monumentale e/o storico architettonico, sono ammessi gli interventi previsti dalla Parte III Titolo II, Capo I e Capo II delle presenti Norme per le trasformazioni attuate dagli imprenditori agricoli e da soggetti diversi dall'imprenditore agricolo.
4. Fermo restando quanto sancito all'art. 77 delle presenti Norme, gli interventi sul patrimonio edilizio esistente e le nuove edificazioni dovranno essere improntati all'utilizzo di forme geometriche semplici, all'impiego di tecniche costruttive e materiali tipici dell'edilizia rurale dei luoghi e alla, eventuale, rimozione di elementi incongrui e incoerenti con la stessa.¹⁸⁰
5. Il progetto e la documentazione tecnica necessaria alla esecuzione degli interventi ammessi dovranno contenere specifiche elaborazioni tese ad individuare le opere di sistemazione ambientale necessarie e funzionali a:
 - il mantenimento e la salvaguardia delle formazioni arboree, dei corridoi ecologici e degli elementi del paesaggio rurale ancora presenti nell'area;
 - la eliminazione delle formazioni arboree ed arbustive non coerenti al paesaggio rurale dei luoghi;
 - il contributo alla manutenzione della viabilità pubblica, o di uso pubblico, esistente nei tratti prospicienti il fondo oggetto degli interventi, con il divieto di introdurre manti impermeabili e con colorazioni diverse da quelle riconducibili alle strade bianche;
 - la manutenzione in efficienza del reticolo idrografico superficiale presente nel fondo oggetto degli interventi, ivi comprese le canalette laterali alla viabilità pubblica e/o di uso pubblico.¹⁸¹
6. Il rilascio dei titoli edilizi ammessi negli Ambiti periurbani e delle aree agricole frazionate è subordinato alla sottoscrizione di un atto d'obbligo che impegni gli

¹⁸⁰ Accoglimento punto 25 del contributo della Regione Toscana, Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio, n. 19 prot. 16.882 del 25/09/2023.

¹⁸¹ Accoglimento punto 25 del contributo della Regione Toscana, Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio, n. 19 prot. 16.882 del 25/09/2023.

aventi titolo alla esecuzione delle opere ambientali di cui al precedente comma nei tempi di validità del titolo edilizio stesso.¹⁸²

Art. 77 Nuovi manufatti per l'attività agricola amatoriale.

1. La realizzazione dei manufatti per l'attività agricola amatoriale è ammessa nelle aree agricole di collina, secondo la classificazione operata dall'art. 53 delle presenti Norme, nei fondi che presentino una superficie fondiaria non inferiore a mq 5.000. Nelle aree agricole di pianura e di fondovalle la realizzazione dei manufatti per l'attività agricola amatoriale è ammessa per i fondi che presentino una superficie fondiaria non inferiore a mq 8.000.^{183 184}
2. La realizzazione di tali manufatti dovrà essere condizionata al mantenimento in produzione a oliveto, frutteto, vigneto e/o coltivazioni orticole per almeno il 50% del fondo. Tali manufatti, le cui caratteristiche strutturali dovranno rispondere ai requisiti di cui al comma 3, potranno presentare una superficie massima di mq 50 e una altezza media interna di ml 3.50 funzionale al rimessaggio dei mezzi agricoli.^{185 186}
3. Tali manufatti dovranno presentare le seguenti caratteristiche:
 - dovranno essere realizzati materiale ecocompatibile smontabile e reversibile, con copertura in legno, semplicemente ancorati al suolo, di facile rimozione e privi di opere murarie;
 - il manto di¹⁸⁷ copertura non dovrà essere costituita da materiale metallico e dovrà presentare colorazioni idonee ad un corretto inserimento paesaggistico nel contesto dei luoghi. Le falde dovranno essere a capanna con una pendenza non superiore al 30%;
 - la morfologia planimetrica e altimetrica deve essere organizzata secondo proporzioni regolari, con forme quadrate o rettangolari.¹⁸⁸
4. All'interno degli ambiti periurbani e delle aree agricole frazionate di cui all'art. 76 delle presenti Norme, la installazione dei manufatti per l'attività agricola amatoriale è consentita, con le caratteristiche strutturali descritte al comma precedente, per quei fondi che presentino una superficie di almeno mq 1000 e con le seguenti limitazioni:
 - dovranno presentare una superficie massima di mq 25, una altezza media interna di ml 2.65.¹⁸⁹

¹⁸² Accoglimento punto 25 del contributo della Regione Toscana, Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio, n. 19 prot. 16.882 del 25/09/2023.

¹⁸³ Parziale accoglimento del punto 51 dell'Osservazione di Insalaco Giacomo ed altri n. 18 prot. 16.881 del 25/09/2023.

¹⁸⁴ Modifica introdotta dalla Conferenza paesaggistica.

¹⁸⁵ Parziale accoglimento del punto 51 dell'Osservazione di Insalaco Giacomo ed altri n. 18 prot. 16.881 del 25/09/2023.

¹⁸⁶ Modifica introdotta dalla Conferenza paesaggistica.

¹⁸⁷ Accoglimento del punto 45 dell'Osservazione di Insalaco Giacomo ed altri n. 18 prot. 16.881 del 25/09/2023.

¹⁸⁸ Modifica introdotta dalla Conferenza paesaggistica.

¹⁸⁹ Modifica introdotta dalla Conferenza paesaggistica.

5. Oltre alla installazione dei manufatti con le caratteristiche descritte al comma precedente è ammessa la realizzazione di una tettoia da destinare al riparo dei mezzi agricoli in materiale ecocompatibile smontabile e reversibile con copertura in legno, priva di opere murarie e avente superficie massima di mq 15.
6. L'installazione dei manufatti per l'attività agricola amatoriale è ammessa solo se sul fondo oggetto degli interventi non insistono costruzioni stabili aventi tale funzione.
7. I soggetti abilitati alla installazione dei manufatti per l'attività agricola amatoriale sono tutti i privati cittadini ed ogni soggetto che svolge attività agricola amatoriale e/o per l'autoconsumo.
8. Il posizionamento sul fondo dei manufatti per l'attività agricola amatoriale deve limitare al massimo l'impatto visivo e paesaggistico e rispettare la maglia agraria preesistente laddove ancora leggibile.
9. L'installazione dei manufatti per l'attività agricola amatoriale è consentita previa la sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo che disciplini le attività di riqualificazione insediativa e paesaggistica di cui all'art. 79 delle presenti Norme.
10. I manufatti installati ai sensi del presente articolo non generano diritti edificatori, devono essere rimossi al cessare dell'attività agricola amatoriale e non possono essere alienati separatamente dal fondo su cui insistono.
11. La installazione di manufatti rurali non è consentita sui fondi provenienti da frazionamenti di terreni avvenuti successivamente all'adozione del Piano Operativo.
12. La realizzazione dei manufatti per l'attività agricola amatoriale è vietata:
 - nelle aree soggette al vincolo paesaggistico di cui all'art. 142 del D. Lgs. N. 42/2004;
 - nei territori ad elevato grado di naturalità di cui all'art. 54 delle presenti Norme;
 - negli ambiti di pertinenza dei centri storici e dei nuclei rurali di cui all'art. 63 delle presenti Norme.¹⁹⁰

Art. 78 Interventi sugli annessi esistenti per l'attività agricola amatoriale.

1. Negli ambiti periurbani e delle aree agricole frazionate, nelle aree agricole di collina e in quelle di pianura e di fondovalle¹⁹¹ sono ammessi, sugli edifici e sugli annessi esistenti per l'attività agricola amatoriale, gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 12 delle presenti Norme.
2. Per gli edifici esistenti nelle aree agricole di collina, su fondi di estensione superiore a mq 5.000, e nelle aree agricole di pianura e di fondovalle, su fondi di estensione a mq 8.000, che presentano una superficie inferiore a mq 50, contestualmente alle opere di ristrutturazione edilizia, è ammesso l'ampliamento

¹⁹⁰ Modifica introdotta dalla Conferenza paesaggistica.

¹⁹¹ Parziale accoglimento del punto 52 dell'Osservazione di Insalaco Giacomo ed altri n. 18 prot. 16.881 del 25/09/2023.

fino al raggiungimento della dimensione della superficie massima consentita dal comma 2 dell'art. 77 delle presenti Norme. In nessun caso potranno essere variate le altezze esistenti dei manufatti. Nel caso che il fondo ne risulti sprovvisto è contestualmente ammessa la realizzazione di una tettoia o di un car-port da destinare al riparo dei mezzi agricoli aventi le dimensioni e le caratteristiche descritte nel precedente art. 77.^{192 193}

3. Gli interventi di ampliamento previsti dal comma precedente sono vietati negli edifici e negli annessi per l'attività amatoriale posti:
 - nelle aree soggette al vincolo paesaggistico di cui all'art. 142 del D. Lgs. N. 42/2004;
 - nei territori ad elevato grado di naturalità di cui all'art. 54 delle presenti Norme;
 - negli ambiti di pertinenza dei centri storici e dei nuclei rurali di cui all'art. 63 delle presenti Norme.¹⁹⁴
4. Per gli edifici esistenti negli ambiti periurbani e delle aree agricole frazionate,¹⁹⁵ su fondi di estensione superiore a mq 1.000 e che presentano una superficie inferiore a mq 25, contestualmente alle opere di ristrutturazione edilizia, è ammesso l'ampliamento fino al raggiungimento di tale dimensione. In nessun caso potranno essere variate le altezze esistenti dei manufatti. Nel caso che il fondo ne risulti sprovvisto è contestualmente ammessa la realizzazione di una tettoia o di un car-port da destinare al riparo dei mezzi agricoli aventi le dimensioni e le caratteristiche descritte nel precedente art. 77.
5. Gli interventi ammessi sugli edifici e sugli annessi esistenti per l'attività agricola amatoriale dovranno essere finalizzati alla rimozione dei materiali incongrui con il contesto agrario dei luoghi e potranno essere realizzati previa la sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo che disciplini le attività di riqualificazione ambientale e paesaggistica di cui all'art. 79 delle presenti norme.

Art. 79 Interventi di riqualificazione insediativa e paesaggistica.

1. Laddove consentito dal Piano Operativo, gli interventi sugli annessi esistenti o di nuova installazione di manufatti per l'attività agricola amatoriale, di cui all'art. 77 e all'art. 78 delle presenti Norme,¹⁹⁶ sono subordinati alla sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo, da registrare e trascrivere a spese e cura del richiedente, finalizzato alla esecuzione di opere di riqualificazione insediativa e paesaggistica sul fondo interessato dagli interventi.
2. L'impegno alla esecuzione delle opere di riqualificazione insediativa e paesaggistica, commisurato ai caratteri dell'area oggetto dell'intervento, dovrà prevedere:

¹⁹² Parziale accoglimento del punto 53 dell'Osservazione di Insalaco Giacomo ed altri n. 18 prot. 16.881 del 25/09/2023.

¹⁹³ Modifica introdotta dalla Conferenza paesaggistica.

¹⁹⁴ Modifica introdotta dalla Conferenza paesaggistica.

¹⁹⁵ Parziale accoglimento del punto 53 dell'Osservazione di Insalaco Giacomo ed altri n. 18 prot. 16.881 del 25/09/2023.

¹⁹⁶ Modifica introdotta dalla Conferenza paesaggistica.

- la esecuzione di siepi e schermature vegetali tali da attenuare l’impatto visivo dei manufatti per l’agricoltura amatoriale;
 - la rimozione di materiali ed arredi vegetazionali incongrui con il contesto agrario e paesaggistico dei luoghi;
 - la conservazione delle aree boscate e di ogni formazione arborea presente avente valore paesaggistico;
 - la piantumazione di nuove alberature ed arredi vegetazionali coerenti con il contesto paesaggistico dei luoghi e che non introducano specie estranee agli assetti consolidati;
 - la conservazione e il mantenimento in efficienza del reticolo idrografico superficiale e della rete scolante delle acque meteoriche;
 - la conservazione, la manutenzione e/o il ripristino della rete della viabilità minore costituita dalle strade comunali, dalle strade vicinali e poderali, dai tratturi e dai percorsi forestali.
3. L’atto unilaterale d’obbligo propedeutico alla installazione dei manufatti per l’agricoltura amatoriale dovrà contenere anche l’impegno alla rimozione degli stessi una volta cessata l’attività agricola sul fondo.

TITOLO III TERRITORIO RURALE A DISCIPLINA SPECIFICA.

Art. 80 Interventi ammessi nei nuclei rurali.

1. Nei nuclei rurali così come definiti al precedente art. 56, fatte salve le limitazioni previste dal Piano Operativo per gli edifici di interesse monumentale e/o storico architettonico, sono ammessi gli interventi previsti dalla Parte III Titolo II, Capo I e Capo II delle presenti Norme per le trasformazioni attuate dagli imprenditori agricoli e da soggetti diversi dall’imprenditore agricolo ad esclusione della nuova edificazione e della ristrutturazione urbanistica.
2. Nel caso di trasformazioni del patrimonio edilizio esistente comportanti ampliamenti volumetrici dei manufatti ricompresi all’interno dei nuclei rurali gli interventi dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:
 - devono essere tutelate e salvaguardate le visuali da e verso il territorio rurale, in particolare quelle percepite dagli assi viari e dai punti panoramici;
 - deve essere rispettato il rapporto tra pieni e vuoti, ovvero tra costruito e non costruito, realizzando le eventuali nuove costruzioni in continuità all’edificato esistente;
 - devono essere adottate soluzioni coerenti con la morfologia dei luoghi e che limitino sbancamenti e movimenti di terra;
 - devono essere adottate soluzioni architettoniche, tecnologie e materiali in grado di assicurare l’integrazione formale e paesaggistica con i caratteri esistenti del nucleo rurale.
3. All’interno del perimetro del nucleo rurale sono vietati interventi che comportino:

- frazionamenti delle corti o delle pertinenze attraverso recinzioni o separazioni fisiche di qualunque natura che alterino il rapporto consolidato tra gli edifici e gli spazi aperti limitrofi;
 - sistemazioni esterne che introducano caratteri urbani nel contesto agrario e rurale.
4. Ferme restando le limitazioni di cui al comma precedente, negli immobili dei nuclei rurali la realizzazione degli interventi pertinenziali di cui all'art. 15 delle presenti Norme è subordinata alla presentazione di un adeguato studio di inserimento paesaggistico ed ambientale che tenga conto dei caratteri morfologici dei luoghi e dell'insediamento, della continuità funzionale, dimensionale e formale con il fabbricato principale ai quali essi sono asserviti. E', comunque vietata la realizzazione di impianti per la pratica sportiva e di piscine a servizio della residenza.¹⁹⁷
 5. Negli immobili dei nuclei rurali che alla data di adozione del Piano Operativo presentano usi diversi da quella agricola è fatto salva la destinazione d'uso autorizzata. Per gli interventi di trasformazione dell'uso agricolo degli edifici dei nuclei rurali valgono le disposizioni di cui all'art. 71 delle presenti Norme. Per gli edifici che hanno perso i requisiti della ruralità sono ammessi gli interventi di cui all'art. 72 e all'art. 73 delle presenti Norme.¹⁹⁸
 6. Per gli edifici del nucleo rurale di Perolla riconducibili all'organizzazione urbanistica di impianto è ammessa la variazione d'uso verso la originaria destinazione residenziale e/o l'artigianale limitatamente alle botteghe tipiche e la commerciale al dettaglio con esclusione della media e della grande distribuzione di vendita.¹⁹⁹ In tal caso, la variazione della destinazione d'uso è subordinata agli interventi di adeguamento e completamento delle opere di urbanizzazione primaria esistenti.
 7. Gli interventi di sostituzione edilizia degli immobili realizzati esternamente all'organizzazione urbanistica di impianto potranno avvenire con la ricostruzione di edifici aventi altezza massima sino a quella degli edifici storici limitrofi e nel rispetto delle caratteristiche tipologiche, materico, formali ed architettoniche del nucleo di impianto originario. L'immobile della tabaccaia presente all'interno del nucleo rurale di Perolla, fatte salve le limitazioni previste dal Piano Operativo per gli edifici di interesse monumentale e/o storico architettonico, potrà essere recuperato con destinazione direzionale e servizi per la realizzazione di spazi da adibire alla convegnoistica ed attività similari.²⁰⁰

Art. 81 Interventi ammessi nelle strutture alberghiere ricettive / RTA.

1. Nelle strutture alberghiere ricettive / RTA come definite al precedente art. 57, fatte salve le limitazioni previste dal Piano Operativo per gli edifici di interesse monumentale e/o storico architettonico sono ammessi i seguenti interventi:

¹⁹⁷ Modifica introdotta dalla Conferenza paesaggistica.

¹⁹⁸ Accoglimento del punto 54 dell'Osservazione di Insalaco Giacomo ed altri n. 18 prot. 16.881 del 25/09/2023.

¹⁹⁹ Accoglimento dell'Osservazione di Borgo Perolla s.r.l. ed altri n. 10 prot. 16.885 del 25/09/2023.

²⁰⁰ Accoglimento dell'Osservazione di Borgo Perolla s.r.l. ed altri n. 10 prot. 16.885 del 25/09/2023.

- ogni genere di manutenzione ivi ricompresa quella finalizzata a sostituire le coperture esistenti con pannelli fotovoltaici integrati e gli interventi funzionali al miglioramento dell'efficienza energetica del manufatto;
 - il restauro e il risanamento conservativo come definito dalle leggi statali e regionali vigenti in materia;
 - la ristrutturazione edilizia conservativa e ricostruttiva di cui all'art. 12 delle presenti Norme;
 - la sostituzione edilizia come definita dalle leggi statali e regionali vigenti in materia;
 - le addizioni volumetriche di cui all'art. 14 delle presenti Norme;
 - gli interventi pertinenziali di cui all'art. 15 delle presenti Norme;
 - gli interventi di edilizia libera consentiti dalle leggi statali e regionali vigenti in materia.
2. Gli interventi ammessi nelle strutture alberghiere ricettive / RTA, ivi compresi le addizioni volumetriche, dovranno essere funzionali alla qualificazione e al miglioramento dei servizi e delle dotazioni funzionali allo svolgimento delle attività ricettive senza alcun aumento della capacità ricettiva autorizzata della struttura. All'interno della struttura alberghiera ricettiva / RTA di Pian dei Mucini, oltre quella esistente, è ammessa la realizzazione di una ulteriore piscina con le dimensioni e le caratteristiche prescritte all'art. 15 delle presenti Norme.^{201 202}
3. Le addizioni volumetriche ammesse dovranno essere determinate e realizzate per singolo edificio di cui è composta la struttura. E' consentita l'accorpamento in un unico immobile delle addizioni volumetriche determinate per più edifici solo nel caso che lo stesso venga destinato alle attività comuni e collettive della struttura alberghiera ricettiva / RTA.
4. Gli interventi edilizi ammessi nelle strutture alberghiere ricettive / RTA presenti nel territorio rurale dovranno presentare soluzioni tese a:
- integrare le costruzioni e le strutture nel paesaggio del contesto rurale circostante;
 - riqualificare i margini delle strutture con vegetazione arborea e arbustiva per la cura paesaggistica del rapporto visivo ed estetico percettivo con il contesto;
 - progettare il margine con il territorio rurale attraverso la previsione di varchi, visuali e binocoli visivi;
 - incrementare la superficie permeabile e a verde disimpermeabilizzando il suolo soprattutto in corrispondenza delle aree di sosta e degli spazi aperti.²⁰³
- 4 Gli interventi di sistemazione della viabilità, degli spazi aperti, dei giardini e delle pertinenze, facenti parte delle strutture alberghiere ricettive / RTA presenti nel territorio rurale, dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

²⁰¹ Accoglimento punto 26 del contributo della Regione Toscana, Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio.

²⁰² Accoglimento punto 1m del contributo della Provincia di Grosseto, Area Tecnica, n. 9 prot. 16658 del 21/09/2023.

²⁰³ Accoglimento punto 26 del contributo della Regione Toscana, Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio.

- non dovranno essere posti in opera manti e pavimentazioni tali da ridurre la quantità delle superfici filtranti esistenti;
- gli arredi vegetazionali e le nuove piantumazioni dovranno essere coerenti con il contesto paesaggistico dei luoghi e non introdurre specie estranee agli assetti consolidati.

Art. 82 Interventi ammessi nelle aree artigianali, commerciali e di servizio.

1. Sul patrimonio edilizio esistente ricompreso nelle aree artigianali, commerciali e di servizio presenti nel territorio rurale, così come definiti dal precedente art. 58, sono ammessi tutti gli interventi consentiti nelle Piattaforme commerciali e dei servizi – Tp1 di cui all'art. 33 e nelle Piattaforme artigianali produttive – Tp2 di cui all'art. 34 delle presenti Norme.
2. Negli immobili esistenti nelle aree artigianali, commerciali e di servizio presenti nel territorio rurale gli interventi di addizione volumetrica di cui all'art. 14 delle presenti Norme sono ammessi secondo le seguenti specifiche condizioni:
 - l'ampliamento di ogni edificio può essere previsto fino al 50% del volume dell'edificio stesso oggetto degli interventi;
 - l'altezza di ogni edificio oggetto degli interventi non potrà superare quella esistente.
3. Gli interventi edilizi ammessi nelle aree artigianali, commerciali e di servizio presenti nel territorio rurale dovranno presentare soluzioni tese a:
 - riqualificare l'insediamento produttivo ricostruendo le relazioni ambientali e paesaggistiche tra il costruito e il territorio rurale circostante;
 - inserire paesaggisticamente l'insediamento attraverso interventi di mitigazione paesaggistica e di schermatura dei margini;
 - valorizzare lo spazio aperto, le formazioni arboree e gli elementi naturali interni all'insediamento;
 - incentivare la sostenibilità dell'insediamento attraverso la realizzazione di impianti di autoconsumo per la produzione energetica da fonti rinnovabili.²⁰⁴
4. Ogni intervento all'interno delle aree artigianali, commerciali e di servizio presenti nel territorio rurale dovrà prevedere:
 - la esecuzione di siepi e schermature vegetali tali da attenuare l'impatto visivo degli edifici produttivi ed artigianali;
 - la rimozione di materiali ed arredi vegetazionali incongrui con il contesto agrario e paesaggistico dei luoghi;
 - la piantumazione di nuove alberature ed arredi vegetazionali coerenti con il contesto paesaggistico dei luoghi e che non introducano specie estranee agli assetti consolidati;
 - la conservazione e il mantenimento in efficienza del reticolo idrografico superficiale e della rete scolante delle acque meteoriche.

²⁰⁴ Accoglimento del punto 27 del contributo della Regione Toscana, Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio.

²⁰⁵ Modifica introdotta dalla Conferenza paesaggistica.

Art. 83 Interventi ammessi nelle aree estrattive.

1. Il Piano Operativo disciplina le attività estrattive individuate nel territorio comunale dal Piano Regionale Cave presenti sul territorio comunale di cui costituisce argomento così come riportato all'art. 60 delle presenti Norme.
2. Nell'area estrattiva del Cicalino, la cui produzione risulta in essere, sono ammessi gli interventi di attuazione e di completamento del recupero paesaggistico ed ambientale delle aree escavate previsti dal progetto di coltivazione approvato. Gli interventi dovranno, comunque, essere eseguiti nel rispetto delle seguenti condizioni:
 - sia tutelata l'efficienza dell'infrastrutturazione ecologica, ove presente, costituita da elementi vegetali puntuali e lineari;
 - negli interventi di recupero ambientale e paesaggistico conseguenti all'attività di escavazione siano limitate trasformazioni alla configurazione orografica preesistente tali da eliminare complessivamente l'efficienza della regimazione idraulica dei suoli.
3. Il giacimento della Cava dell'Oro non è interessato da alcuna attività estrattiva in essere e/o autorizzata. L'attività estrattiva potrà essere avviata solo con la individuazione, attraverso variante al Piano Operativo, di una specifica previsione che, a seguito dell'accordo di cui all'art. 10 comma 2 della L.R. n. 35/2015, determinerà la quantità delle produzioni sostenibili.
4. Nelle aree del giacimento della Cava dell'Oro, nelle more della approvazione del progetto di coltivazione, sono ammessi interventi finalizzati all'utilizzo agricolo e forestale dei suoli senza che gli stessi possano pregiudicare il futuro insediamento delle attività estrattive da autorizzarsi nelle forme e nei modi previsti dalla legislazione statale e regionale vigente in materia.

Art. 84 Interventi ammessi negli ambiti delle presenze minerarie.

1. Gli impianti tecnologici, le strutture e gli immobili originariamente utilizzati per le attività minerarie, ricompresi all'interno degli ambiti delle presenze minerarie così come definiti dal precedente art. 61, per il loro valore identitario e di testimonianza storica saranno oggetto di uno specifico progetto generale di valorizzazione immobiliare e paesaggistica di iniziativa pubblica con le seguenti finalità:
 - consentire il riuso degli edifici minerari con interventi, anche di iniziativa privata, tesi all'insediamento di attività commerciali, turistico ricettive e di piccolo artigianato per attività tipiche del territorio;
 - qualificare l'offerta dei servizi connessi al Parco Nazionale delle Colline Metallifere;
 - incentivare le relazioni funzionali tra le aree, gli impianti tecnologici, le strutture e gli immobili delle aree delle presenze minerarie e il territorio attraverso l'organizzazione di una rete di percorsi e spazi pubblici in grado di consentirne e favorirne l'accesso e la visita;
 - completare gli interventi di regimazione idraulica, di convogliamento delle acque profonde di miniera nel reticolo idrografico di superficie e di

prevenzione dei dissesti idrogeomorfologici dei versanti e delle aree interessate dall'attività minerarie e estrattive.

2. Il progetto di valorizzazione di iniziativa pubblica sarà corredato di uno specifico piano parcellare contenente la individuazione delle aree e degli impianti che per la loro funzione strategica di qualificazione del Parco Nazionale delle Colline Metallifere dovranno essere acquisite al patrimonio comunale.
3. In assenza del progetto generale di valorizzazione immobiliare e paesaggistica di iniziativa pubblica sulle aree, sugli impianti tecnologici, sulle strutture e sugli immobili originariamente utilizzati per le attività minerarie, ricompresi all'interno degli ambiti delle presenze minerarie, sono consentiti interventi di manutenzione, di recupero del degrado fisico ed ambientale anche con la possibilità di uso temporaneo per manifestazioni artistiche, culturali e sociali.
4. Gli immobili e le aree che già all'adozione del Piano Operativo fanno parte del Parco Nazionale delle Colline Metallifere, ai fini della loro relazione funzionale e territoriale con gli impianti e gli edifici ricompresi negli ambiti delle presenze minerarie, potranno essere interessati dal progetto generale di valorizzazione immobiliare e paesaggistica di iniziativa pubblica.
5. Qualora il progetto generale di valorizzazione pubblica preveda interventi sugli immobili e sulle attrezzature ricomprese all'interno degli ambiti delle presenze minerarie superiori alla sostituzione edilizia, lo stesso comporterà variante al Piano Operativo attraverso le procedure di cui all'art. 34 della L.R. n. 65/2014.²⁰⁶
²⁰⁷
6. Sugli immobili e le attrezzature ricomprese nel Parco Nazionale delle Colline Metallifere potranno essere avviati programmi di intervento e progetti di trasformazione, sottoposti a procedure di finanziamento pubblico o privato, tesi alla valorizzazione delle funzioni didattiche, ludico-ricreative, museali e culturali coerenti con l'atto istitutivo del Parco stesso. Oltre a quanto sancito dal comma precedente,²⁰⁸ anche in tal caso, qualora siano previsti interventi superiori alla sostituzione edilizia, l'approvazione del progetto di opera pubblica costituisce, variante urbanistica al Piano Operativo, con le procedure di cui all'art. 34 della L.R. n. 65/2014.^{209 210}

²⁰⁶ Accoglimento del punto 28 del contributo della Regione Toscana, Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio.

²⁰⁷ Modifica introdotta dalla Conferenza paesaggistica.

²⁰⁸ Accoglimento del punto 28 del contributo della Regione Toscana, Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio.

²⁰⁹ Comma modificato a seguito dell'accoglimento del contributo della Regione Toscana, Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio.

²¹⁰ Modifica introdotta dalla Conferenza paesaggistica.

PARTE IV DISCIPLINA DELL'INTEGRITA' FISICA DEL TERRITORIO.

TITOLO I TUTELA DELL'INTEGRITA' FISICA DEL TERRITORIO.

Art. 85 Disposizioni comuni e generali.

1. Le condizioni di attuazione disciplinate dalle presenti Norme sono legate alle situazioni di criticità e pericolosità territoriali contenute nel Piano Strutturale Intercomunale.
2. La disciplina della tutela dell'integrità fisica del territorio recepisce le disposizioni del Piano Strutturale Intercomunale, delle statali e regionali, di ogni disposizione sovra comunale vigente in materia.
3. Le presenti Norme e le previsioni del Piano Operativo sono mirate al raggiungimento dei seguenti obiettivi:
 - la mitigazione della pericolosità idrogeologica e il raggiungimento di livelli di sicurezza adeguati rispetto ai fenomeni di dissesto idraulico e geomorfologico;
 - la tutela e la salvaguardia della risorsa idrica;
 - la mitigazione di rischi territoriali di ogni genere.
4. Gli interventi disciplinati dalle presenti Norme, ivi comprese le sistemazioni ambientali, idraulico agrarie e forestali, ricadenti in aree soggette al vincolo idrogeologico sono soggette alle leggi statali e regionali vigenti in materia.
5. Ogni aggiornamento delle presenti Norme e degli elaborati del Piano Operativo per sopravvenute disposizioni statali o regionali in materia di integrità fisica del territorio è effettuato con semplice Deliberazione del Consiglio Comunale, senza che ciò costituisca variante urbanistica al Piano Operativo stesso. E' fatta salva la preventiva acquisizione di pareri, nulla-osta o atti di assenso dovuti dalle autorità competenti.

Art. 86 Rischi territoriali.

1. Gli elementi territoriali oggetto di analisi e rappresentazione sono quelli ritenuti significativi al fine di individuare la suscettibilità del territorio a essere interessato da:
 - condizioni e fenomeni di instabilità dei versanti, di rischio e pericolosità geomorfologica;
 - condizioni e propensione alla esondazione, al ristagno, al rischio e alla pericolosità idraulica;
 - vulnerabilità dei terreni e delle risorse idriche superficiali e sotterranee all'inquinamento.
2. In ordine ai menzionati rischi territoriali il Piano Operativo adotta regole di intervento mirate a eliminare e/o ridurre gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica condizionati dai rischi medesimi. Tali regole tenderanno, in ogni caso,

ad attenuare gli stati di pericolosità attraverso strumenti di gestione del rischio o di realizzazione di interventi compensativi o di mitigazione.

3. Ai fini della prevenzione del rischio di instabilità dei versanti e della pericolosità geomorfologica, le previsioni di trasformazione edilizia ed urbanistica assumeranno quale parametro di riferimento le condizioni descritte nella cartografia geologica, geomorfologica e litologica allegata al Piano Strutturale Intercomunale e al Piano Operativo, nonché la cartografia e le prescrizioni sulla pericolosità geomorfologica contenute nel Piano Strutturale stesso.
4. In relazione al rischio idraulico gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica interessanti aree a maggiore vulnerabilità dovranno essere supportate dalle verifiche e dalla programmazione delle opere di mitigazione e salvaguardia imposte dalle leggi statali e regionali vigenti in materia.
5. In rapporto al rischio di inquinamento delle risorse idriche superficiali e sotterranee, le previsioni del Piano Operativo si intendono verificate rispetto a:
 - la compatibilità con i sistemi di scarico e depurazione dei reflui;
 - il limite imposto dalle fasce di rispetto delle opere di presa dei pozzi e delle sorgenti ad uso idropotabile;
 - le prescrizioni normative e operative per la realizzazione di tutti gli interventi che possano interagire con gli acquiferi sotterranei.

Art. 87 Reticolo idrografico.

1. Fatte salve eventuali prescrizioni più restrittive contenute nella Parte II e nella Parte III delle presenti Norme, su ambedue le sponde dei corsi d'acqua facenti parte del reticolo idrografico, individuato ai sensi della L.R. n. 79/2012 e della Deliberazione C.R. n. 101/2016, è istituita una fascia di rispetto di larghezza minima di ml 10 a partire dal piede dell'argine per i corsi d'acqua incanalati e a partire dal ciglio di sponda per i corsi d'acqua no regimati. Tale fascia, oltre a garantire la conservazione delle funzioni biologiche e naturali caratteristiche dell'ambito ripariale, permette la piena efficienza, la funzionalità e la manutenzione del sistema idraulico.
2. Sul patrimonio edilizio esistente compreso all'interno delle fasce di rispetto ~~sono~~ ~~consentiti~~²¹¹ la disciplina contenuta nel R.D. n. 523/1904 e s.m.i. prevale rispetto alle presenti Norme.
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.

²¹¹ Correzione di refuso.

4. Al fine di ridurre al minimo l'impatto negativo sul deflusso delle acque superficiali, i rilevati delle infrastrutture viarie dovranno essere provvisti di appositi manufatti di attraversamento monte-valle posti ad una distanza, riferita all'andamento generale della superficie topografica e alla pendenza dei terreni attraversati, tale da evitare accumuli e ristagni al piede degli stessi.
5. La costruzione delle nuove strutture di attraversamento dei corsi d'acqua arginati (le spalle e la trave portante dei ponti e/o delle passerelle) dovrà evitare il restringimento della sezione dell'alveo assicurando il mantenimento di una luce libera di deflusso pari a quella posta a monte dell'attraversamento stesso. La base dell'impalcato dovrà sempre svilupparsi ad una quota superiore rispetto alle sommità arginali tale da consentire un agevole passaggio dei materiali flottanti in caso di piena.

Art. 88 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. n. 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. 94 del D.lgs. n. 152/2006 e s.m.i., della L.R. n. 33/2008 e dal Regolamento di Attuazione della L.R. n. 38/2004.

Art. 89 Condizioni di fattibilità geologica, sismica, idraulica e idrogeologica.

1. Le fattibilità geologiche, sismiche, idrauliche e idrogeologiche degli interventi previsti dal Piano Operativo sono definite da specifiche norme di natura geologica che costituiscono parte integrante della disciplina del Piano Operativo.
2. Le fattibilità contenute le valutazioni e le prescrizioni sugli aspetti geologici, sismici, idraulici e idrogeologici degli interventi previsti negli Ambiti di trasformazione, di cui alla Parte II, Titolo I, Capo VI delle presenti Norme sono contenute nell'Allegato A alle norme di natura geologica di cui al comma 1. Per gli altri interventi interessanti il patrimonio edilizio esistente, non puntualmente localizzabili e/o definibili di modesta rilevanza la fattibilità è attribuita tramite gli abachi contenuti nell'Allegato B alle suddette norme di natura geologica.

PARTE V NORME TRANSITORIE E FINALI.

TITOLO I NORME TRANSITORIE E SALVAGUARDIE.

Art. 90 Piani attuativi vigenti e attività edilizia in corso.

1. I contenuti dei Piani Attuativi di iniziativa privata convenzionati e dei titoli edilizi efficaci alla data di adozione del Piano Operativo sono fatti salvi anche se non conformi e coerenti con le disposizioni contenute nelle presenti Norme.

1. Le disposizioni contenute nei Piani Attuativi di iniziativa privata vigenti alla data di adozione del Piano Operativo rimangono efficaci per l'intero periodo di validità della convenzione stipulata. I titoli edilizi generati dalle disposizioni di tali Piani Attuativi sono fatti salvi anche se presentati successivamente all'adozione del Piano Operativo. Nelle zone soggette al vincolo paesaggistico di cui agli artt. 136 e 142 del D.Lgs. n. 42/2004, gli interventi sono subordinati al rispetto delle specifiche prescrizioni contenute nella sezione 4 delle schede del vincolo notificato e nell'elaborato 8B, Disciplina dei beni paesaggistici, del Piano di Indirizzo Territoriale avente valenza di Piano Paesaggistico della Regione Toscana.

2. Alla scadenza del periodo di validità della convenzione le disposizioni del Piano Operativo prevalgono rispetto ai contenuti del Piano Attuativo. Sul patrimonio edilizio esistente nelle aree soggette al Piano Attuativo decaduto sono ammessi gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia di cui all'art. 12 delle presenti Norme.

7. Sono fatti salvi gli interventi contemplati nei Programmi Aziendali di Miglioramento Agricolo Ambientale approvati con convenzione o atto unilaterale d'obbligo registrato.

Art. 91 Aree non pianificate.

1. Le aree non pianificate sono quelle per le quali sia intervenuta la decadenza delle previsioni del Piano Operativo. Per le stesse, nelle more della formazione del nuovo Piano Operativo, sono ammessi solo gli interventi di manutenzione del patrimonio edilizio esistente presente in tali aree.

Art. 92 Salvaguardie.

1. Dalla data di adozione del Piano Operativo e sino alla sua definitiva approvazione non sono efficaci le previsioni del Regolamento Urbanistico vigente in contrasto con le presenti Norme e non conformi con le previsioni del Piano Operativo medesimo.

Art. 93 Poteri di deroga.

1. I poteri di deroga alle previsioni del Piano Operativo e alle disposizioni delle presenti Norme sono esercitabili esclusivamente alle sole condizioni dettate dalla legislazione statale e regionale vigente in materia.