

# Piano Operativo

## Norme Tecniche di Attuazione

marzo 2024

con le modifiche introdotte in sede di controdeduzioni alle osservazioni · ottobre 2025

con le modifiche introdotte in sede di controdeduzioni alle osservazioni alla riadozione parziale · maggio 2026

**Comune di Monteriggioni**



# Piano Operativo

## progetto:

Stefania Rizzotti, Idp studio (capogruppo)

Roberto Vezzosi

Massimiliano Rossi, Davide Giovannuzzi, ProGeo Engineering s.r.l.

Monica Coletta, Studio tecnico Agostoli di Coletta Frassinetti Sarrica

Valentina Vettori

Idp progetti gis s.r.l.

Sindaco con delega all'Urbanistica: Andrea Frosini

Garante dell'informazione e della partecipazione: Marco Pajetta

Responsabile del procedimento: Valeria Capitani

## Comune di Monteriggioni

#### Il documento presenta

- le modifiche introdotte a seguito dell'accoglimento, anche parziale, delle osservazioni e dei contributi all'adozione (D.C.C. 24 del 04/04/2024) con le seguenti modalità:
  - il testo in rosso riporta le parti aggiunte
  - il testo barrato ed evidenziato in giallo corrisponde alle parti eliminate;
- le modifiche introdotte a seguito dell'accoglimento, anche parziale, delle osservazioni e dei contributi alla riadozione parziale del piano (D.C.C. n. 55 del 25/11/2025) con le seguenti modalità:
  - il testo in magenta riporta le parti aggiunte
  - il testo barrato ed evidenziato in grigio corrisponde alle parti eliminate.

Parte I	DISCIPLINE GENERALI.....	9
Titolo I	Caratteri del Piano.....	9
Art. 1	Contenuti e ambito di applicazione del Piano Operativo.....	9
Art. 2	Elaborati costitutivi.....	9
Art. 3	Rapporto con il Regolamento Edilizio e con i Piani di Settore.....	9
Art. 4	Strumenti e modi di attuazione.....	10
Art. 5	Zone territoriali omogenee.....	10
Art. 6	Salvaguardie del Piano Operativo.....	10
Titolo II	Usi.....	11
Art. 7	Distribuzione e localizzazione delle funzioni.....	11
Art. 8	Residenziale.....	12
Art. 9	Industriale e artigianale.....	12
Art. 10	Commerciale al dettaglio.....	13
Art. 11	Turistico-ricettiva.....	14
Art. 12	Direzionale e di servizio.....	14
Art. 13	Commerciale all'ingrosso e depositi.....	14
Art. 14	Agricola e funzioni connesse.....	15
Art. 15	Spazi, attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico.....	15
Art. 16	Disposizioni per la progettazione dei parchi e giardini pubblici.....	17
Art. 17	Disposizioni per la progettazione dei parcheggi pubblici a raso.....	18
Art. 18	Dotazione di parcheggi per la sosta stanziale.....	18
Art. 19	Dotazione di parcheggi per la sosta di relazione.....	20
Titolo III	Interventi.....	20
Art. 20	Disciplina degli interventi nel Piano Operativo.....	20
Art. 21	Disposizioni generali per gli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente.....	22
Art. 22	Disciplina di intervento di tipo 1 (t1).....	23
Art. 23	Disciplina di intervento di tipo 2 (t2).....	23
Art. 24	Disciplina di intervento di tipo 3 (t3).....	25
Art. 25	Disciplina di intervento di tipo 4 (t4).....	26
Art. 26	Disciplina di intervento di tipo 5 (t5).....	28
Art. 27	Disciplina di intervento di tipo 6 (t6).....	29
Art. 28	Riduzione dei consumi energetici e impiego delle fonti energetiche rinnovabili (FER).....	29
Art. 29	Contenimento dell'impermeabilizzazione superficiale.....	30
Art. 30	Sbancamenti, scavi e rinterri.....	31
Titolo IV	Fattibilità geologica, idraulica e sismica.....	32
Art. 31	Normativa di riferimento.....	32
Art. 32	Condizioni di fattibilità degli interventi.....	32
Art. 33	Condizioni di fattibilità degli interventi in relazione agli aspetti geologici.....	33
Art. 34	Condizioni di fattibilità degli interventi in relazione agli aspetti idraulici.....	34
Art. 35	Condizioni di fattibilità degli interventi in relazione agli aspetti sismici.....	34
Art. 36	Criteri e condizioni di fattibilità in relazione agli aspetti idrogeologici.....	35
Art. 37	Tutela del reticolo idrografico.....	36
Art. 38	Piano di Gestione Rischio Alluvioni.....	36
Art. 39	Piano Stralcio Assetto Idrogeologico - PAI bacino Arno.....	36
Titolo V	Tutele sovraordinate e di carattere generale.....	36
Art. 40	Zone Speciali di Conservazione.....	36
Art. 41	Aree tartufigene.....	37
Art. 42	Sensibilità degli acquiferi.....	37
Art. 43	Emergenze geologiche.....	37
Capo I	Beni paesaggistici.....	37
Art. 44	Immobili e aree di notevole interesse pubblico.....	37

Art. 45	Fiumi, torrenti e corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n.1775 e relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna.....	38
Art. 46	Territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e sottoposti a vincolo di rimboschimento.....	39
Art. 47	Territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia .....	39
Parte II GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI.....		41
Titolo VI Componenti di rilevanza storico-paesaggistica.....		41
Art. 48	Aree di pertinenza dei centri del sistema urbano provinciale.....	41
Art. 49	Aree di pertinenza degli aggregati.....	41
Art. 50	Aree di pertinenza dei Beni Storico-Architettonici.....	41
Art. 51	Ambiti di pertinenza dei centri storici.....	42
Art. 52	La Via Francigena.....	43
Art. 53	Viabilità minore di matrice storica e opere di corredo.....	43
Art. 54	Strade bianche.....	44
Art. 55	Visuali panoramiche di particolare rilevanza paesaggistica.....	44
Art. 56	Formazioni vegetali e specie tipiche, alberi monumentali.....	45
Titolo VII Mobilità.....		45
Art. 57	Ferrovia.....	45
Art. 58	Viabilità principale.....	45
Art. 59	Percorsi escursionistici; percorsi ciclabili e ciclopedonali.....	46
Art. 60	Corridoi di salvaguardia.....	46
Titolo VIII Territorio urbanizzato.....		46
Art. 61	Criteri di articolazione delle aree urbane.....	46
Art. 62	Interventi, sistemazioni e attrezzature negli spazi pertinenziali degli edifici nelle aree urbane.....	47
Art. 63	Centri antichi (U1).....	49
Art. 64	Tessuti urbani con destinazione mista e luoghi centrali della residenza (U2).....	49
Art. 65	Tessuti recenti residenziali pianificati unitari (U3).....	50
Art. 66	Altri tessuti residenziali recenti (U4).....	51
Art. 67	Zone specialistiche produttive (U5).....	51
Art. 68	Zone specialistiche miste (U6).....	52
Art. 69	Elementi della rete ecologica nelle aree urbane (U7).....	52
Titolo IX Territorio rurale.....		52
Capo I Articolazione del territorio rurale e disposizioni generali.....		52
Art. 70	Criteri di articolazione del territorio rurale.....	52
Art. 71	Disposizioni generali per il territorio rurale.....	54
Art. 72	Disposizioni specifiche per gli ambiti.....	55
Capo II L'insediamento nel territorio rurale.....		56
Art. 73	Articolazione degli insediamenti nel territorio rurale e interventi sugli edifici.....	56
Art. 74	Interventi di ripristino di edifici o di parti di edifici.....	57
Art. 75	Disposizioni specifiche per i nuclei rurali.....	58
Art. 76	Disposizioni specifiche per l'insediamento diffuso.....	58
Art. 77	Disposizioni per il mutamento di destinazione d'uso agricola degli edifici.....	60
Art. 78	Disposizioni specifiche per il frazionamento degli edifici residenziali.....	60
Art. 79	Interventi, sistemazioni e attrezzature negli spazi pertinenziali degli edifici nel territorio rurale.....	61
Capo III Aree nel territorio rurale con disciplina specifica.....		64
Art. 80	Aree con disciplina specifica nel territorio rurale nella UTOE 1 - Castellina.....	64
Art. 81	Aree con disciplina specifica nel territorio rurale nella UTOE 2 - Chiantigiana.....	65
Art. 82	Aree con disciplina specifica nel territorio rurale nella UTOE 3 - Cassia.....	70
Art. 83	Aree con disciplina specifica nel territorio rurale nella UTOE 4 - Colligiana.....	71
Art. 84	Aree con disciplina specifica nel territorio rurale nella UTOE 5 - Montagnola.....	78
Capo IV Nuovi edifici e manufatti al servizio dell'agricoltura.....		92

Art. 85	Criteri insediativi dei nuovi edifici e manufatti rurali.....	92
Art. 86	Criteri per gli interventi di miglioramento agricolo-ambientale e paesaggistico.....	93
Art. 87	Programmi Aziendali Pluriennali di Miglioramento Agricolo Ambientale.....	94
Art. 88	Nuove abitazioni rurali tramite P.A.P.M.A.A.....	95
Art. 89	Nuovi annessi agricoli tramite P.A.P.M.A.A.....	96
Art. 90	Ulteriori manufatti aziendali agricoli realizzabili senza P.A.P.M.A.A.....	96
Art. 91	Manufatti aziendali temporanei.....	97
Art. 92	Manufatti aziendali che necessitano di trasformazioni permanenti del suolo.....	98
Art. 93	Agriturismo e ospitalità in spazi aperti.....	98
Art. 94	Manufatti per l'agricoltura amatoriale.....	99
Art. 95	Manufatti amatoriali per i cavalli.....	100
Art. 96	Manufatti per allevamenti amatoriali.....	100
Art. 97	Manufatti a supporto dell'attività venatoria.....	102
Art. 98	Manufatti per l'escursionismo.....	103
Art. 99	Recinzioni dei fondi agricoli.....	103
Capo V	Aree per attività estrattive – abrogato.....	104
Art. 100	Aree a destinazione estrattiva – abrogato.....	104
Art. 101	Siti estrattivi dismessi – abrogato.....	104
Parte III	TRASFORMAZIONI DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI, INFRASTRUTTURALI ED EDILIZI DEL TERRITORIO.....	105
Titolo X	Quadro previsionale.....	105
Art. 102	Previsioni quinquennali del Piano Operativo.....	105
Titolo XI	Trasformazioni.....	110
Capo I	Disposizioni generali per le trasformazioni.....	110
Art. 103	Disposizioni comuni.....	110
Art. 104	Qualità insediativa e tutela ambientale.....	111
Capo II	Interventi pubblici.....	112
Art. 105	Aree soggette a vincolo espropriativo.....	112
Art. 106	Opere pubbliche.....	116
Art. 107	Disposizioni per la programmazione degli interventi volti all'abbattimento delle barriere architettoniche nelle strutture di uso pubblico, negli spazi comuni urbani e nelle infrastrutture per la mobilità.....	117
Capo III	Trasformazioni nella UTOE 1 – Castellina Scalo.....	117
Art. 108	Ampliamento di uno stabilimento produttivo in via dell'Abate e via Chiantigiana, via Italia e viale 8 Marzo a Castellina Scalo (AT1.01).....	117
Art. 109	Completamento residenziale in via Italia, via E. Berrettini a Castellina Scalo (AT1.02).....	119
Capo IV	Trasformazioni nella UTOE 2 – Chiantigiana.....	120
Art. 110	Completamento dell'intervento di nuova edificazione residenziale a Quercegrossa, via P. Calamandrei (AT2.01).....	120
Art. 111	Riqualificazione e integrazione alla viabilità principale a Montarioso, via della Rinfusola (AT2.02).....	121
Art. 112	Completamento dell'intervento di nuova edificazione residenziale a Montarioso (AT2.03).....	122
Art. 113	Integrazione alla viabilità principale con nuova edificazione residenziale a Montarioso (AT2.04).....	122
Capo V	Trasformazioni nella UTOE 3 – Cassia.....	123
Art. 114	Completamento produttivo a Badesse (AT3.01).....	123
Art. 115	Ampliamento di uno stabilimento produttivo a Badesse (AT3.02).....	124
Art. 116	Completamento residenziale in via della Resistenza a Badesse (AT3.03).....	124
Art. 117	Ampliamento di uno stabilimento produttivo in prossimità di Badesse (AT3.04).....	124
Art. 118	Riqualificazione in via del Pino a Fornacelle (AT3.05).....	125
Art. 119	Riqualificazione ex Saporì a Fornacelle (AT3.06).....	125
Art. 120	Riqualificazione in via del Pozzo a San Martino (AT3.07).....	126
Art. 121	Completamento per attività direzionali e di servizio residenziale in via F. Ferrini alla Tognazza (AT3.08).....	127
Art. 122	Riqualificazione in via F. Ferrini alla Tognazza (AT3.09).....	127

Art. 123	Completamento residenziale in via delle Rose nord alla Tognazza (AT3.10).....	128
Art. 124	Completamento residenziale in via delle Rose sud alla Tognazza (AT3.11).....	128
Art. 125	Riqualificazione in via delle Rose alla Tognazza (AT3.12).....	129
Art. 126	Completamento residenziale in via Valle d'Aosta a Belverde (AT3.13).....	129
Art. 127	Parcheggio in struttura Completamento per attività terziarie e parcheggio tra Fontebecchi e Montarioso (AT3.14).....	129
Art. 127 bis	Completamento residenziale in via Uopini a Uopini (AT3.15).....	130
Art. 127 ter	Completamento residenziale in via A. De Gasperi a Badesse (AT3.16).....	130
Art. 127 quater	Completamento dell'intervento di nuova edificazione residenziale in via del Pino a Fornacelle (AT3.17).....	131
Capo VI	Trasformazioni nella UTOE 4 - Colligiana.....	132
Art. 128	Integrazione della struttura per attività di somministrazione alla Colonna (AT4.01).....	132
Art. 129	Completamento produttivo a Pian del Casone (AT4.02).....	133
Art. 130	Ampliamento di uno stabilimento produttivo a Pian del Casone (AT4.03).....	133
Art. 131	Completamento della struttura ricettiva in località Rigoni (AT4.04).....	133
Art. 132	Ampliamento della struttura ricettiva a Villa San Luigi (AT4.05).....	135
Art. 132 bis	Completamento residenziale alla Colonna (AT4.06).....	136
Art. 132 ter	Ampliamento di uno stabilimento produttivo a Pian del Casone sud, S.P. n. 5 Colligiana (AT4.07).....	137
Art. 132 quater	Ampliamento di uno stabilimento produttivo a Pian del Casone nord, S.P. n. 5 Colligiana (AT4.08).....	137
Capo VII	Trasformazioni nella UTOE 5 - Montagnola.....	138
Art. 133	Integrazione delle strutture a supporto del centro ippico del Ceppo (AT5.01).....	138
Art. 134	Ampliamento della struttura ricettiva in località La Fioreta (AT5.02).....	138
Art. 135	Nuovo campeggio nell'ex cava Castellino 1 (ATC5.01) - abrogato.....	140
Titolo XII	Aree estrattive.....	141
Art. 136	Disposizioni generali.....	141
Art. 137	Disposizioni comuni.....	141
Art. 138	Area destinata ad attività di cava Castellino 2 (ADE_1).....	142
Art. 139	Area di recupero e riqualificazione ambientale del sito estrattivo in esaurimento Area destinata ad attività di cava Val di Merse (ARA_1 ADE_2).....	144

## Parte I DISCIPLINE GENERALI

### Titolo I Caratteri del Piano

#### Art. 1 Contenuti e ambito di applicazione del Piano Operativo

1. Il Piano Operativo (PO) è l'atto di pianificazione urbanistica che disciplina l'attività urbanistica ed edilizia per l'intero territorio comunale. Esso è redatto secondo le disposizioni nazionali e regionali in materia urbanistica.
2. Le presenti Norme Tecniche di Attuazione contengono nella Parte I le *discipline generali* e nella Parte II la *disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti*, valide a tempo indeterminato, mentre nella Parte III la *disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio*, valida nel quinquennio di efficacia del PO.

#### Art. 2 Elaborati costitutivi


1. Il Piano Operativo del Comune di Monteriggioni è costituito dai seguenti gruppi di documenti:
  - a) Progetto;
  - b) Studi geologici, idraulici e sismici;
  - c) Valutazioni.
2. Gli elaborati di Progetto sono:
  - Relazione illustrativa con tavola PO Sintesi del progetto (scala 1:20.000);
  - **Relazione di conformazione al PIT-PPR con allegato Interventi del quadro previsionale strategico;**
  - **Relazione per l'adeguamento al Piano Regionale Cave - riferita al nuovo Piano Strutturale e al primo Piano Operativo -;**
  - Disciplina di piano
    - o Norme Tecniche di Attuazione;
    - o tavole
      - PO.1 ÷ 11 Territorio urbanizzato (scala 1:2.000, 11 tavole);
      - PO.12 ÷ **15** 14 Nuclei rurali (scala 1:2.000, **4** 3 tavolette raccolte in un fascicolo in formato A3);
      - PO. **16** ÷ **19** 15 ÷ 18 Territorio rurale (scala 1:10.000, 4 tavole).
3. Gli elaborati degli studi geologici, idraulici e sismici di supporto al Piano sono:
  - D.01 Relazione geologica;
  - D.02 Schede di fattibilità;
  - D.03 Relazione idraulica;
  - S1 Carta delle aree ed elementi esposti a fenomeni geologici (scala 1:10.000, 4 tavole);
  - S2 Carta delle aree ed elementi esposti a fenomeni alluvionali (scala 1:10.000, 4 tavole);
  - S3 Carta della vulnerabilità sismica (scala 1:2.000, 6 tavole);
  - S4 Carta della esposizione sismica (scala 1:2.000, 6 tavole);
  - S5 Carta delle aree a rischio sismico (scala 1:2.000, 6 tavole).
4. Gli elaborati delle Valutazioni - riferiti al nuovo Piano Strutturale e al primo Piano Operativo - sono:
  - Rapporto Ambientale di Valutazione Ambientale Strategica e Sintesi non tecnica **con Appendice per la riadozione;**
  - Studio di Incidenza;
  - **Integrazioni al Rapporto Ambientale di Valutazione Ambientale Strategica con sintesi non tecnica per l'adeguamento al Piano Regionale Cave.**

#### Art. 3 Rapporto con il Regolamento Edilizio e con i Piani di Settore

1. La disciplina del presente Piano Operativo è integrata da quanto prescritto dal Regolamento Edilizio comunale, fermo restando che in caso di contrasto, di difformità definitorie e di deroghe, le Norme e gli elaborati grafici del Piano Operativo prevalgono sulle disposizioni del Regolamento Edilizio.
2. Per la definizione dei parametri urbanistici e edilizi utilizzati nelle presenti Norme si fa riferimento al Regolamento di attuazione dell'art. 216 della L.R. 65/2014.

3. L'Amministrazione provvede all'adeguamento del Regolamento Edilizio che, ai sensi della normativa regionale, detta norme in materia di modalità costruttive, ornato pubblico ed estetica, igiene, sicurezza e vigilanza e persegue gli obiettivi di sostenibilità ambientale e di risparmio energetico in coerenza con il Titolo VIII, Capo I, della L.R. 65/2014.
4. L'Amministrazione provvede inoltre all'eventuale adeguamento del Piano Comunale di Classificazione Acustica e degli altri Piani di Settore vigenti.
5. Il Piano Operativo è coordinato con il Piano Comunale di Protezione Civile, che ne costituisce parte integrante.

#### **Art. 4 Strumenti e modi di attuazione**

1. Le previsioni del Piano Operativo si attuano mediante:
  - interventi diretti;
  - interventi diretti convenzionati, previa stipula di convenzione o atto unilaterale d'obbligo che specificano gli obblighi funzionali al soddisfacimento dell'interesse pubblico (cessione di aree, realizzazione di opere di urbanizzazione, ecc.);
  - progetti unitari convenzionati, con stipula di convenzione finalizzata a disciplinare le opere e i benefici pubblici correlati all'intervento (cessione di aree, realizzazione di opere di urbanizzazione, opere di compensazione, ecc.), che comportano l'assunzione di specifici obblighi da parte del soggetto attuatore;
  - piani attuativi, di iniziativa pubblica e/o privata e altri piani e programmi previsti dalla normativa nazionale e regionale vigente;
  - progetti di opere pubbliche.
2. Il Piano Operativo si attua attraverso progetti unitari convenzionati o piani attuativi dove previsto dalle presenti Norme o su richiesta dell'Amministrazione Comunale per la rilevanza degli interventi o per l'opportunità di inquadrarli o coordinarli in un contesto ampio, **attraverso apposita procedura di variante al piano, anche contestuale al progetto** 

#### **Art. 5 Zone territoriali omogenee**

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

#### **Art. 6 Salvaguardie del Piano Operativo**

1. Ai sensi dell'art. 103 della L.R. 65/2014 fino all'efficacia del Piano Operativo e comunque non oltre tre anni dal relativo provvedimento di adozione l'Amministrazione Comunale sospende ogni determinazione sulle domande di permesso di costruire in contrasto con il presente PO. Non sono altresì ammessi interventi soggetti a SCIA o CILA che risultino in contrasto con le norme e le previsioni del presente PO.
2. Sono fatte salve le previsioni del Regolamento Urbanistico vigente non in contrasto con le presenti Norme. Sono inoltre fatte salve le previsioni dei piani attuativi di iniziativa privata già approvati e convenzionati alla data di adozione del presente PO, i quali possono trovare attuazione sino alla loro naturale scadenza, anche con eventuali varianti purché non incidenti sui parametri urbanistici di riferimento. Sono parimenti fatti salvi i permessi di costruire e gli altri titoli abilitativi già rilasciati alla data di adozione del Piano Operativo e le relative varianti in corso d'opera non essenziali.

## Titolo II Usi

### Art. 7 Distribuzione e localizzazione delle funzioni

1. Il presente Titolo ed i Titoli VII, VIII e IX costituiscono la disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni ai sensi dell'art. 98 della L.R. 65/2014, regolando i mutamenti di destinazione d'uso degli immobili, ivi comprese le aree di pertinenza degli edifici esistenti ed i terreni ineditati.  
La disciplina della distribuzione e della localizzazione delle funzioni individua e definisce in particolare:
  - le articolazioni in sotto-categorie delle categorie funzionali principali;
  - le eventuali limitazioni alla localizzazione di alcune categorie o sotto-categorie funzionali in determinate parti del territorio;
  - le eventuali limitazioni al mutamento della destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale;
  - ~~i mutamenti di destinazione d'uso urbanisticamente rilevanti comunque soggetti a titolo abilitativo, comprese eventuali specifiche fattispecie nelle quali il mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili, in assenza di opere edilizie è eventualmente sottoposto a SCIA, secondo quanto indicato nelle presenti norme~~
2. Le disposizioni del PO e la disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni sono definiti con riferimento alle seguenti categorie funzionali principali:
  - a) residenziale
  - b) industriale ed artigianale
  - c) commerciale al dettaglio
  - d) turistico-ricettiva
  - e) direzionale e di servizio
  - f) commerciale all'ingrosso e depositi
  - g) agricola e funzioni connesse ai sensi di legge
  - s) spazi, attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico.
3. Tra le categorie funzionali principali del precedente comma il Piano Operativo individua e distingue la categoria s) Spazi, attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico; tale categoria è da ritenersi consentita in tutto il territorio comunale, fatte salve specifiche indicazioni o limitazioni contenute nelle Tavole del PO o nelle presenti Norme ai Titoli VII, VIII e IX.
4. Ai fini della disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni il presente Titolo articola le categorie funzionali principali di cui al precedente comma 2 individuandone sotto-categorie, ovvero destinazioni d'uso appartenenti alla stessa categoria funzionale, con esemplificazioni che non devono essere considerate esaustive: altre attività non direttamente citate devono essere ricondotte alla destinazione d'uso specifica secondo il criterio dell'analogia. In tali destinazioni d'uso debbono intendersi comprese, anche ai sensi di specifica normativa di settore, le attività complementari - benché, a rigore, appartenenti ad altre categorie funzionali - purché strettamente collegate allo svolgimento dell'attività principale e gli spazi accessori a essa collegati e/o correlati.
5. Gli ambiti di cui al Titolo VIII delle presenti Norme individuano le destinazioni d'uso ammesse ed escluse all'interno del territorio urbanizzato, mentre per il territorio rurale si deve fare riferimento al Titolo IX, Capo II.  
Quando nelle Tavole di progetto del PO oltre al riferimento all'ambito urbano o rurale di appartenenza è indicata anche una sigla riferita ad una specifica categoria funzionale o sua sotto-categoria (posizionata in alto a destra rispetto al simbolo a forma di croce di colore rosso), questa deve essere intesa come destinazione d'uso ammessa in via esclusiva. Laddove nelle Tavole di progetto il PO indica la lettera riferita alla categoria funzionale principale è da intendersi che sono ammesse tutte le sotto-categorie ad essa riconducibili.
6. Nel caso in cui l'uso attuale di un immobile contrasti con gli usi previsti dal PO, sono consentiti tutti gli interventi previsti dalla disciplina di intervento ad esso attribuita dallo stesso PO quando comportano il mutamento della destinazione d'uso verso le funzioni ammesse, anche attraverso il parziale frazionamento, mentre in caso contrario, ovvero se si mantiene l'uso in contrasto con il PO, sono consentiti solo gli interventi sempre ammessi dalla legge nel patrimonio edilizio esistente, di cui al successivo art. 21, senza possibilità di frazionamento.
7. Ferme restando le limitazioni e condizioni disposte dalle presenti Norme e quando non diversamente specificato nelle tavole del PO, il passaggio dall'una all'altra attività all'interno di ciascuna categoria funzionale sopra elencate è sempre consentito.

8. ~~I mutamenti della destinazione d'uso rilevanti, con o senza opere, di immobili o di loro parti ricadenti all'interno delle zone omogenee A o ad essa assimilate, sono soggetti a permesso di costruire o segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) alternativa, ai sensi delle vigenti norme regionali e nazionali in materia urbanistico-edilizia. Negli altri casi il mutamento di destinazione d'uso, anche senza opere, tra le diverse categorie funzionali è consentito, previa segnalazione certificata di inizio attività (SCIA), ai sensi delle vigenti norme regionali in materia urbanistico-edilizia.~~  
~~In caso di incremento dei carichi urbanistici i Permessi di costruire, le SCIA e le CILA comportano la corresponsione del contributo per oneri di urbanizzazione nella misura stabilita dalle vigenti disposizioni comunali.~~

## Art. 8 Residenziale

1. La categoria funzionale residenziale (a) comprende abitazioni ordinarie a uso di civile abitazione, permanenti e temporanee ~~e le relative pertinenze e le strutture ricettive extra-alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione.~~
2. Ai fini della distribuzione e localizzazione delle funzioni il Piano Operativo articola la categoria funzionale residenziale nelle seguenti sotto-categorie elencando, a titolo esemplificativo, attività e funzioni ad essa riconducibili:
  - a1 · le abitazioni di qualsiasi tipo e natura, ivi comprese quelle utilizzate in modo promiscuo, quando la prevalente superficie dell'unità immobiliare sia adibita ad uso abitativo (case studio con destinazione prevalente abitativa, *cohousing*);
  - a2 · residenze speciali quali abitazioni private corredate da spazi e servizi comuni, case famiglia, alloggi per anziani o diversamente abili con destinazione vincolata per convenzione (senza gestione autonoma);
  - ~~a3 · strutture ricettive extra-alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione, ai sensi di legge.~~
3. Sono esclusi dalla destinazione d'uso residenziale gli edifici rurali ad uso abitativo, i quali si considerano a tutti gli effetti a destinazione d'uso agricola.

## Art. 9 Industriale e artigianale

1. La categoria funzionale industriale e artigianale (b) comprende le attività industriali e manifatturiere e le attività artigianali in genere, con i rispettivi uffici e gli spazi per le attività connesse alla produzione, come i laboratori di ricerca con i rispettivi uffici tecnici, amministrativi e commerciali (fabbriche, officine e autofficine, manutenzione e riparazione di macchinari in genere, comprendenti laboratori, mense e spazi espositivi connessi, foresterie a servizio delle attività industriali e artigianali non costituenti unità immobiliari autonome).
2. Ai fini della distribuzione e localizzazione delle funzioni il Piano Operativo articola la categoria funzionale industriale e artigianale nelle seguenti sotto-categorie elencando, a titolo esemplificativo, attività e funzioni ad essa riconducibili:
  - b1 · produzione industriale di beni o servizi oppure di trasformazione di beni, anche alimentari e zootecnici; laboratori artigiani e imprese e forniture edili, officine e carrozzerie, autolavaggi, impianti di autodemolizione o stoccaggio e trattamento veicoli a motore, rimorchi e simili; attività di recupero, trattamento e smaltimento materiali di rifiuto; attività di preparazione pasti e piatti pronti in genere, di produzione diretta di alimenti senza somministrazione, quali fornai e pasticcerie;
  - b2 · attività estrattive, **per le quali si rimanda al Titolo XII delle presenti Norme**;
  - **b2.1 aree annesse al sito estrattivo, come definite all'art. 30 della Disciplina del Piano Regionale Cave, per lo svolgimento di attività di seconda lavorazione e di trasformazione del materiale estratto proveniente dalla prima lavorazione; tali attività, da sottoporre a specifica procedura autorizzativa comprendente la Valutazione di Impatto Ambientale di competenza regionale secondo le disposizioni di legge, sono ammesse limitatamente al periodo di validità dell'autorizzazione alla coltivazione del sito estrattivo adiacente, impiegando attrezzature e/o macchinari mobili o facilmente amovibili; al termine della coltivazione qualsiasi impianto di trattamento installato dovrà essere integralmente rimosso e le aree dovranno essere oggetto di completo ripristino ambientale, contestualmente a quello dell'area a destinazione estrattiva.** **valgono inoltre per tali aree le disposizioni di cui all'art. 137 delle presenti Norme;**
  - b3 · attività artigianali di servizio alla residenza ed alla persona, con i relativi uffici, esercitate in spazi che, oltre alla produzione, possono contemplare anche la vendita: attività artigianali di produzione diretta di alimenti o di preparazione di pasti e piatti pronti in genere (solo se privi di spazi o locali attrezzati per il

consumo sul posto o per somministrazione non assistita), quali fornai, pasticcerie, gelaterie, pizze al taglio e/o per asporto o con consegna a domicilio, rosticcerie e simili; lavanderie, parrucchieri, barbieri, estetisti, pedicure, attività artigianali in ambito medicale, ottico, odontotecnico; laboratori di falegnameria, tappezzeri, sartorie artigianali, vetrai, corniciai, impiantistica elettrica e termoidraulica, attività di riparazione, manutenzione e noleggio di macchine per ufficio e simili; produzione di beni artistici, oreficerie e lavorazione di metalli preziosi, laboratori di ceramica d'arte, attività di restauro e ripristino di beni di interesse artistico o appartenenti al patrimonio artistico, architettonico, bibliografico o archivistico.

3. Ai fini delle vigenti disposizioni regionali in materia di commercio in sede fissa non costituisce attività commerciale la vendita dei prodotti aziendali effettuata all'interno dei locali di produzione o nei locali ad essi adiacenti, purché i locali di vendita non superino le dimensioni di un esercizio di vicinato (Superficie di vendita  $\leq$  300 mq).
4. In tutto il territorio comunale è vietato l'insediamento di nuove attività classificate a rischio di incidenti rilevanti ai sensi del D.lgs. 334 del 17/08/1999 e s.m.i.

#### **Art. 10 Commerciale al dettaglio**

1. La categoria funzionale commerciale al dettaglio (c) comprende le attrezzature commerciali e i pubblici esercizi, mercati, negozi, supermercati al dettaglio, attività di somministrazione alimenti e bevande (ristoranti, bar, tavole calde e simili), impianti per la distribuzione di carburanti, gli esercizi del settore non alimentare a grande fabbisogno di superficie, ai sensi della L.R. 62/2018 e s.m.i.
2. Ai fini della distribuzione e localizzazione delle funzioni il Piano Operativo articola la categoria funzionale commerciale al dettaglio nelle seguenti sotto-categorie elencando, a titolo esemplificativo, attività e funzioni ad essa riconducibili:
  - c1 · commercio al dettaglio in esercizi di vicinato;
  - c2 · attività di somministrazione di alimenti e bevande;
  - c3 · commercio al dettaglio in medie strutture di vendita;
  - c4 · commercio al dettaglio in grandi strutture di vendita e centri commerciali;
  - c5 · impianti per la distribuzione dei carburanti.

Ai fini dell'individuazione della sotto-categoria di appartenenza agli esercizi del settore non alimentare a grande fabbisogno di superficie si applicano i parametri di riduzione della Superficie di Vendita previsti dall'art. 27 della L.R. 62/2018 e s.m.i.

Nell'ambito della disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni, ai sensi dell'articolo 98 della L.R. 65/2014, ai fini del reperimento di dotazioni di parcheggio per la sosta di relazione le attività di somministrazione di alimenti e bevande sono assimilate agli esercizi commerciali.

3. L'insediamento di nuove attività commerciali o di quelle ad esse equiparate dalla disciplina degli usi del Piano Operativo dovrà rispettare le condizioni e le dotazioni minime di parcheggi stanziali previste in applicazione del successivo art. 18 delle presenti Norme e quelli di relazione, di cui al successivo art. 19, richiesti dalla normativa sovraordinata per le diverse tipologie di esercizi definite dalla legge, fatte salve le eccezioni previste dalle presenti Norme.
4. Negli impianti di distribuzione dei carburanti sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso, da considerarsi complementari:
  - attività di commercio al dettaglio, con superficie di vendita non superiore a quella degli esercizi di vicinato, comprensiva di eventuale vendita di stampa quotidiana e periodica, tabacchi, lotterie e simili, nel rispetto della normativa vigente;
  - attività di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico, con superficie di somministrazione non superiore a 300 mq.

Per le attività complementari si dovranno prevedere i parcheggi per la sosta stanziale, di cui al successivo art. 18, e nel caso di attività commerciali dovranno essere previsti anche i parcheggi per la sosta di relazione, di cui al successivo art. 19.

Gli impianti di distribuzione dei carburanti possono offrire inoltre servizi integrativi all'automobile e all'automobilista, quali officina meccanica, elettrauto, gommista, autolavaggio, servizi informativi di interesse generale e turistico, servizi di bancomat.

## Art. 11 Turistico-ricettiva

1. La categoria funzionale turistico-ricettiva (d) comprende le strutture ricettive alberghiere, i campeggi e i villaggi turistici e le strutture ricettive all'aperto, le strutture extra-alberghiere, i residence e gli alberghi diffusi, come individuate individuati dalle vigenti norme regionali.
2. Ai fini della distribuzione e localizzazione delle funzioni il Piano Operativo articola la categoria funzionale turistico-ricettiva nelle seguenti sotto-categorie elencando, a titolo esemplificativo, attività e funzioni ad essa riconducibili:
  - d1 · ospitalità alberghiera ovvero alberghi, pensioni, e residenze turistico-alberghiere, alberghi diffusi, villaggi turistici e quant'altro indicato nella normativa di settore;
  - d2 · ospitalità collettiva extra-alberghiera ovvero case per ferie, e ostelli per la gioventù a gestione privata e quant'altro indicato nella normativa di settore;
  - d3 · campeggi, comprensivi delle relative attrezzature di servizio (uffici, spaccio, bar/ristorante);
  - d4 · aree di sosta camper, attrezzate per autocaravan con dotazioni di servizio;
  - d5 · ospitalità extra-alberghiera con le caratteristiche della civile abitazione, ovvero affittacamere, bed and breakfast, case e appartamenti per vacanze e residenze d'epoca, e residence;
  - d6 · alberghi diffusi.
3. Le strutture turistico-ricettive possono comprendere bar e ristoranti, ancorché non a uso esclusivo dell'attività ricettiva, locali SPA e sale wellness, sale congressi e aule e spazi attrezzati per attività formative, sempre se inseriti all'interno del complesso degli immobili e senza gestione autonoma.

## Art. 12 Direzionale e di servizio

1. La categoria funzionale direzionale e di servizio (e) comprende le attività direzionali (sedi di enti e società pubblici e privati, parchi scientifici e tecnologici, ecc.), le attività di servizio alle imprese e alle persone (studi professionali, centri di ricerca, agenzie, sportelli, ecc.) e le strutture specializzate per servizi privati (cliniche, scuole e centri di formazione, centri sportivi, ricreativi, culturali, ecc.).
2. Ai fini della distribuzione e localizzazione delle funzioni il Piano Operativo articola la categoria funzionale direzionale e di servizio nelle seguenti sotto-categorie elencando, a titolo esemplificativo, attività e funzioni ad essa riconducibili:
  - e1 · attività a carattere direzionale quali sedi di banche, di assicurazione, immobiliari, sedi di società private in genere, servizi di supporto alle imprese; servizi privati per la formazione, scuole private, centri di ricerca, laboratori di ricerca, laboratori d'impresa; uffici privati in genere, studi e servizi professionali, compresi gli studi di coworking professionali; centri medici, laboratori di analisi medica, centri fisioterapici); cliniche veterinarie e simili; agenzie varie, di viaggi, di pulizia, di servizi postali, autoscuole, onoranze funebri, attività di riparazione e noleggio di beni di consumo personali e domestici, servizi di autotrasporto di persone, attività di noleggio e leasing operativo di veicoli, macchinari e merci ingombranti in genere, con esposizione, custodia e/o consegna sul posto; pro-loco, uffici per il lavoro, informa-giovani, servizi per lo spettacolo, box office; servizi privati di interesse sociale e culturale, servizi sociali, culturali, sedi di associazioni sindacali, politiche, di categoria, culturali, sportive a carattere privato;
  - e2 · servizi di assistenza quali case di riposo, case di cura, residenze protette, cliniche private;
  - e3 · servizi ricreativi e per la cura, palestre e centri per il fitness e per la pratica sportiva, piscine, scuole di danza, sale da ballo e discoteche, sale da gioco e sale scommesse; sale spettacolo, cinema e multiplex, istituti di bellezza (centri integrati con prestazioni professionali), centri benessere;
  - e4 · servizi di ospitalità temporanea diverse dalle attività ricettive, con prevalente funzione di servizio, quali studentati, convitti, collegi, pensionati e residenze sociali dotate di servizi a comune e foresterie a servizio di altre attività;
  - e5 · autorimesse e parcheggi privati a raso, con attività di affitto di posti auto e simili;
  - e6 · autorimesse e parcheggi privati in struttura, con attività di affitto di posti auto e simili.

## Art. 13 Commerciale all'ingrosso e depositi

1. La categoria funzionale commerciale all'ingrosso e depositi (f) comprende attività commerciali all'ingrosso, attività commerciali con deposito di merci a cielo aperto, attività di deposito ed esposizione di merci con o senza vendita diversi da quelli del precedente art. 10, magazzini e depositi, sedi di corrieri ed aziende di autotrasporto.

Consistono in attività dirette ad acquistare merci e rivenderle ad altri commercianti, ad utilizzatori professionali o ad altri utilizzatori in grande, oppure in attività di magazzino o deposito, cioè finalizzate in via prevalente od esclusiva al mero stoccaggio di materiali o beni finiti, senza che nella stessa unità si effettuino apprezzabili lavorazioni o trasformazioni dei medesimi o loro commercializzazione al dettaglio.

2. Ai fini della distribuzione e localizzazione delle funzioni il Piano Operativo articola la categoria funzionale commerciale all'ingrosso e depositi nelle seguenti sotto-categorie elencando, a titolo esemplificativo, attività e funzioni ad essa riconducibili:
  - f1 · attività commerciali all'ingrosso (materie prime, prodotti per l'agricoltura e dell'agricoltura, prodotti alimentari, beni di consumo, macchine ed attrezzature), compresa esposizione di merci e/o materiali (all'aperto e/o al coperto) e i relativi uffici;
  - f2 · attività di magazzinaggio e deposito e/o stoccaggio di merci e materiali (all'aperto e al coperto) e i relativi uffici; magazzinaggio, spedizione e logistica; esposizione di merci ingombranti all'aperto (autoveicoli, motoveicoli, natanti, macchine agricole, arredi e attrezzature da giardino), compresi i rispettivi uffici, senza commercializzazione dei prodotti esposti; depositi di rifiuti inerti non pericolosi derivanti da attività di demolizione.
3. Le attività commerciali all'ingrosso possono comprendere locali per la gestione delle attività e di portierato e sorveglianza non costituenti unità immobiliari autonome.
4. Ai fini della disciplina degli usi, sono assimilate alla categoria funzionale commerciale all'ingrosso le attività che effettuano, nello stesso locale, la vendita all'ingrosso ed al dettaglio, così come previsto dalla L.R. 62/2018 e s.m.i.

#### **Art. 14 Agricola e funzioni connesse**

1. La categoria funzionale agricola (g) comprende le attività dirette alla coltivazione del fondo, alla selvicoltura, all'allevamento di animali e le attività connesse, come definite all'art. 2135 del Codice Civile, nonché gli edifici rurali ad uso abitativo.

Sono assimilabili alle attività agricole quelle agricole amatoriali e l'allevamento non professionale di animali da cortile.

Sono considerati fabbricati rurali ed unità immobiliari con destinazione d'uso agricola le costruzioni che non siano state oggetto di alcun titolo abilitativo, anche in sanatoria, che ne abbia previsto la perdita dell'uso agricolo. Sono altresì considerati a destinazione d'uso agricola i fabbricati o le unità immobiliari per i quali non sia attestata da atti l'utilizzazione ad abitazione civile prima dell'entrata in vigore della L.R. 10/1979.
2. Si individua la seguente sotto-categoria:
  - g1 · casse di espansione, finalizzate alla difesa dal rischio idraulico; in tali aree è vietato qualsiasi tipo di intervento edilizio, fermo restando la possibilità di svolgimento di attività agricole con colture seminative e impianti da arboricoltura da legno che non comportino particolari problemi o perdite in caso di sommersione.

#### **Art. 15 Spazi, attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico**

1. Gli spazi, attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico (s) concorrono ai fini del calcolo degli standard urbanistici di cui al D.M. 1444/68. Per questo, a norma di legge, è da considerare urbanisticamente rilevante il mutamento della destinazione d'uso degli spazi e attrezzature di servizio pubbliche o di interesse pubblico verso le categorie funzionali di cui all'art. 7 delle presenti Norme.
2. Ai fini della distribuzione e localizzazione delle funzioni il Piano Operativo individua le seguenti sotto-articolazioni della destinazione d'uso relativa agli spazi, attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico:
  - s1 · servizi per l'istruzione di base (asili, scuole per l'infanzia, scuole dell'obbligo);
  - s2 · attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi – uffici P.T., protezione civile, ecc. – ed altre)
    - o s2a · servizi amministrativi (uffici amministrativi, protezione civile, tribunali, attrezzature della finanza, per la pubblica sicurezza e militari);
    - o s2b · servizi culturali (musei, teatri, auditori, cinema, sale di spettacolo, biblioteche, mostre ed esposizioni e luoghi monumentali);
    - o s2c · servizi religiosi e per il culto (chiese, seminari, conventi, complessi religiosi);

- s2d · impianti sportivi al coperto (palestre, piscine, campi coperti); rientrano in questa categoria gli impianti sportivi di interesse urbano e di quartiere e altre destinazioni assimilabili, spazi attrezzati per la pratica sportiva di base e/o lo sport agonistico al coperto; possono comprendere eventuali attività commerciali, limitatamente a somministrazione di alimenti e bevande, se ad uso esclusivo dell'impianto sportivo, e servizi sociali e ricreativi;
- s2e · servizi sociali e ricreativi (centri sociali, centri ricreativi, oratori, ludoteche, centri polivalenti, mense); possono comprendere eventuali attività commerciali, limitatamente a somministrazione di alimenti e bevande, a supporto della **principale** attività di servizio, **che deve essere comunque la superficie prevalente;**
- s2f · servizi per l'assistenza sanitaria (centri di assistenza, case di riposo, residenze protette e pensionati, compresi servizi ambulatoriali e sociali connessi);
- s3 · spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport
  - s3a · impianti sportivi all'aperto; rientrano in questa categoria gli impianti sportivi di interesse urbano e di quartiere e altre destinazioni assimilabili, spazi attrezzati per la pratica sportiva di base e/o lo sport agonistico all'aperto; all'interno di tali aree è ammessa la realizzazione di gradinate e di costruzioni atte ad ospitare gli spogliatoi, i servizi igienici e sanitari, eventuali locali per l'accettazione e servizi di ristoro, se ad esclusivo uso dell'impianto sportivo **e purché la Superficie Coperta complessiva delle costruzioni, ad esclusione di eventuali coperture temporanee, non sia superiore al 10% dell'area dell'impianto;**
  - s3b · giardini pubblici o di uso pubblico; sono aree prevalentemente alberate e sistemate a verde e organizzate per il tempo libero, il riposo, il gioco libero; all'interno di tali aree possono essere realizzati spazi attrezzati per il gioco, le attrezzature didattiche all'aperto, l'osservazione dell'ambiente naturale, lo spettacolo e le manifestazioni all'aperto o contenute attrezzature per la pratica sportiva di base, chioschi per ristoro, servizi igienici e piccoli fabbricati necessari alla fruizione e gestione di tali aree; **per lo svolgimento delle feste paesane e delle attività rionali nei giardini di dimensione non inferiore a 5.000 mq. è consentita la realizzazione di spazi attrezzati anche dotati di strutture coperte, purché con materiali leggeri e reversibili;**
  - s3c · orti urbani; sono aree caratterizzate da lotti di limitata dimensione coltivati individualmente o collettivamente;
  - s3d · piazze e spazi pedonali pubblici; all'interno di tali aree è ammessa l'installazione di chioschi e servizi igienici, coperture ombreggianti e strutture di arredo permanenti e temporanee; i percorsi pedonali all'interno delle aree urbane non appartenenti a spazi aperti classificati come attrezzature di servizio pubbliche sono rappresentati con una specifica campitura nelle Tavole di progetto del PO;
- s4 · aree per parcheggi pubblici, a raso e in struttura
  - s4a · parcheggi pubblici a raso;
  - s4b · parcheggi pubblici in struttura;
- s5 · servizi per l'istruzione superiore;
- s6 · servizi universitari e di alta formazione;
- s7 · parchi pubblici o di uso pubblico; all'interno di tali aree è ammessa l'installazione di chioschi e servizi igienici;
- s8 · servizi tecnici e tecnologici (impianti tecnici per la produzione e distribuzione di acqua, energia elettrica, gas, centrali termiche, stazioni telefoniche, impianti per le telecomunicazioni, impianti per la raccolta o per il trattamento dei rifiuti, depuratori, canili, edifici anonari, servizi di soccorso pubblico, servizi tecnologici, servizi innovativi);
- s9 · servizi cimiteriali; all'interno di tali aree sono ammessi esclusivamente edifici funerari ed eventuali servizi per i visitatori e di custodia, in conformità alla legislazione vigente in materia; nelle aree pubbliche adiacenti alle aree per attrezzature cimiteriali è ammessa, previa convenzione con l'Amministrazione Comunale, l'installazione di chioschi per la vendita di fiori o altro tipo di corredo funerario; tali manufatti dovranno essere realizzati con materiali e nelle dimensioni specificate nella stessa convenzione;
- s10 · stazione ferroviaria;
- s11 · opere di regimazione idraulica e argini correlati alle casse di espansione.

Negli spazi, attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico sono sempre ammessi i manufatti funzionali ai servizi di protezione civile, fermo restando la tutela del patrimonio edilizio di pregio architettonico e/o valore storico-documentale.

Nelle aree destinate a parchi e giardini pubblici o di uso pubblico (s7 e s3b) e a parcheggi pubblici a raso (s4a) è ammessa anche la realizzazione di attrezzature e impianti tecnologici per servizi e reti (impianti tecnici per la distribuzione di acqua, energia elettrica e gas, ecc.).

3. Il passaggio dall'una all'altra delle sotto-articolazioni della destinazione d'uso relativa agli spazi, attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico è ammesso senza comportare variante al presente Piano Operativo, previa verifica del rispetto degli standard urbanistici.
4. L'individuazione **nelle tavole di progetto del PO** di parcheggi pubblici a raso (s4a) all'interno della sede stradale **della viabilità esistente** ha valore indicativo e può essere modificata, in conseguenza di interventi pubblici sulla circolazione e sulla segnaletica, senza comportare variante al presente PO.

#### **Art. 16 Disposizioni per la progettazione dei parchi e giardini pubblici**

1. Parchi e giardini pubblici sono connotati dalla prevalenza di suoli permeabili e dalla presenza importante di vegetazione.  
Si possono comunque prevedere anche aree per il gioco e per lo sport, aree per la sosta, aree per i cani, percorsi pedonali e piste ciclabili e ospitare attrezzature per lo svolgimento di attività ludiche (bocciodromi, piste di ballo o di pattinaggio, ecc.).
2. Nella progettazione di nuove aree a verde pubblico o di interventi di riqualificazione che interessino quelle esistenti si dovrà tener conto dei criteri dettati dal Comitato per lo Sviluppo del Verde Urbano del Ministero dell'Ambiente con particolare considerazione della multifunzionalità del verde urbano, valorizzando l'effetto di mitigazione dell'isola di calore, di assorbimento delle sostanze inquinanti, la tutela della biodiversità, l'azione di contrasto al dissesto idrogeologico, il rafforzamento della funzione ricreativa, inclusiva e sociale e delle Linee guida regionali per la messa a dimora di specifiche specie arboree per l'assorbimento di biossido di azoto, materiale particolato fine e ozono.
3. In tali aree si dovrà:
  - assicurare la presenza di una adeguata dotazione di vegetazione, mantenendo e rinnovando le alberature (intese non come singoli individui ma sistemi arborei) e le siepi ben conformate e di particolare pregio per l'area e migliorare la qualità del patrimonio arboreo;
  - individuare le alberature e le piante di pregio o monumentali a cui dedicare interventi manutentivi appropriati;
  - riequilibrare i rapporti tra elementi artificiali permanenti e arredo vegetale anche mediante la realizzazione di percorsi e aree pavimentate con materiali drenanti;
  - assicurare la fruibilità e l'accessibilità degli spazi verdi;
  - favorire la fruizione da parte delle diverse categorie di utenti diversificando gli arredi e le attrezzature;
  - assicurare l'integrità di parchi, giardini storici e orti storicizzati di ville e complessi monumentali di valore storico architettonico e la fruizione ordinata del verde storico-monumentale.
4. Si dovranno inoltre rispettare i seguenti requisiti e criteri:
  - presenza di recinzioni o di strutture di filtro e protezione rispetto alla viabilità ed in generale agli spazi carrabili, privilegiando elementi vegetazionali quali alberature e siepi autoctone sempreché di altezza tale da non impedire la sorveglianza e la sicurezza; a seconda delle specifiche situazioni, il trattamento dei margini dovrà valutare le esigenze di schermatura o trasparenza visiva, di protezione dai venti, di protezione acustica, di penetrabilità pedonale ecc.;
  - individuazione di aree ombreggiate per maggiore comfort nei mesi estivi in particolare in prossimità degli arredi;
  - nel caso di spazi di grande dimensione, dotazione di servizi igienici accessibili;
  - coerenza dell'articolazione funzionale con la morfologia naturale del terreno e con la tutela del paesaggio, e con i suoi elementi consolidati considerando nella scelta delle specie vegetali erbacee, arbustive ed arboree e degli arredi lo spazio a disposizione e l'integrazione con gli elementi esistenti o più appropriati al contesto;
  - al fine di accrescere la qualità ambientale e paesaggistica del verde pubblico di nuova realizzazione, nella sua progettazione, devono essere considerate la continuità con le eventuali aree verdi contigue, la peculiarità del contesto, le condizioni pedoclimatiche e la frequenza manutentiva;

- scelta di specie arboree e arbustive autoctone o naturalizzate a basso fabbisogno irriguo, adatte all'uso urbano e alla funzione dell'area, evitando in prossimità di edifici pubblici frequentati da categorie fragili le specie spinose, velenose e con alta allergenicità;
- privilegiare l'irrigazione con uso di acque meteoriche o depurate senza incidere sulla risorsa idrica;
- nelle fasce di contatto con il territorio rurale la progettazione dovrà analizzare le caratteristiche del paesaggio agrario e dell'intorno naturale o seminaturale, per proporre assetti del verde adeguati al contesto per colore, forme e struttura compositiva;
- nella progettazione di nuovi sottoservizi e di reti stradali garantire una fascia di rispetto nei pressi di filari alberati per tutelare l'apparato radicale per tutelare la vitalità e la stabilità strutturale all'albero.

#### **Art. 17 Disposizioni per la progettazione dei parcheggi pubblici a raso**

1. Per la verifica delle dotazioni richieste non potranno essere computate eventuali aree disperse e/o di forma fortemente irregolare e/o in declivio con pendenze del terreno superiori a 8%.

Il numero di posti auto effettivi da individuarsi in rapporto alla dotazione minima di parcheggio non può essere inferiore ad un posto auto ogni 25 mq. di superficie di parcheggio, che convenzionalmente include stallo di sosta e spazio di manovra.

2. Per la realizzazione di nuovi parcheggi pubblici si dovrà garantire la più possibile estesa permeabilità delle aree, attraverso la scelta di materiali e superfici pavimentate che consentano l'assorbimento delle acque meteoriche e si dovrà altresì garantire la compatibilità paesaggistica degli interventi, con colori e piantumazioni adeguate ai contesti di maggiore qualità paesaggistica.

I parcheggi pubblici a raso dovranno pertanto rispettare i seguenti requisiti:


- per i parcheggi esterni alla sede stradale dovranno essere previsti posti auto riservati agli utenti deboli, nella misura minima di 2 stalli ogni 30 (o frazione di 30), dei quali 1 riservato alle persone disabili; per i parcheggi superiori a 10 posti auto dovranno inoltre essere previsti adeguati spazi per la sosta delle biciclette attrezzati con rastrelliere, nella misura di almeno 1 posto bicicletta per ogni 4 posti auto;
- i parcheggi, fatta eccezione per quelli realizzati lungo la viabilità pubblica esistente, dovranno essere dotati di alberature riservando a ciascuna pianta uno spazio permeabile adeguato alla classe di grandezza della pianta, eventualmente protetto da pacciamatura, piante tappezzanti e se adeguatamente gestite, da griglie metalliche o dissuasori, fatti salvi eventuali inderogabili motivi di tutela storica, paesaggistica ed ambientale; si dovranno impiegare specie di alberi funzionali all'ombreggiamento nel periodo estivo, preferendo piante autoctone con fogliame fitto, impalcatura alta e minor suscettibilità a malattie e patogeni, minor esigenze di manutenzione e limitata produzione di residui in termini di aghi, fiori, frutti e resine;
- per quanto possibile, si dovrà provvedere al contenimento visuale dei veicoli in sosta attraverso alberi, siepi, dossi inverditi, scarpate addossate a muri perimetrali o altri sistemi similari, fatte salve eventuali particolari disposizioni di tutela storica, paesaggistica e ambientale;
- dovrà essere prevista la realizzazione di sistemi di drenaggio rapido delle acque superficiali – *rain garden* –;
- dovrà essere prevista una pavimentazione con materiali semipermeabili, in particolare per gli stalli, ove compatibile con il tipo prevalente di veicoli e con l'intensità d'uso; eventuali parti impermeabili dovranno essere dotate di idonei sistemi di trattamento dei reflui prima del recapito nel corpo idrico ricettore, mentre potrà essere valutata l'ipotesi di allacciamento alle reti fognarie esistenti nel caso in cui sia presente la rete duale;
- gli impianti di illuminazione dovranno essere posti ad un'altezza adeguata, non superiore a 4 ml., opportunamente schermati e orientati verso il basso, ai fini del mantenimento della qualità degli insediamenti e del paesaggio, anche notturno, del contenimento dell'inquinamento luminoso e del risparmio energetico.

#### **Art. 18 Dotazione di parcheggi per la sosta stanziale**

1. Su tutto il territorio comunale è prescritto il reperimento delle dotazioni di parcheggi ad uso privato per la sosta stanziale secondo i parametri stabiliti in tabella in relazione alla destinazione d'uso nei seguenti casi:

- a) nuova edificazione; ristrutturazione urbanistica; sostituzione edilizia o interventi di demolizione con ricostruzione dei volumi esistenti; addizione volumetrica a edifici esistenti comportante incremento di Superficie edificabile o edificata (SE);

- b) incremento del numero delle unità immobiliari; in caso di frazionamento di unità immobiliari, la superficie a parcheggio da ricercare è riferita alle unità immobiliari in aumento; in ogni caso dovrà essere garantito almeno un posto auto per ogni unità immobiliare derivata;
- c) modifica della destinazione d'uso; la superficie a parcheggio da ricercare è data dalla differenza tra quella prevista per la destinazione originaria e quella di progetto;
- d) altri interventi comportanti incremento di SE.

categoria funzionale/destinazione d'uso	parcheggi per la sosta stanziale
residenziale (a) nel caso a) se con interventi di nuova edificazione, ristrutturazione urbanistica e sostituzione edilizia	0,5 mq/mq SE, con minimo 1 posto auto per alloggio
residenziale (a) nel caso a) se con interventi di demolizione con ricostruzione dei volumi esistenti oppure addizione volumetrica a edifici esistenti comportante incremento di SE e nei casi b), c) e d)	0,4 mq/mq SE, con minimo 1 posto auto per alloggio 
industriale e artigianale (b1)	0,2 mq/mq SE
artigianale di servizio (b3)	0,25 mq/mq SE
turistico-ricettiva (d1, d2)	0,35 mq/mq SE, con minimo 1 posto auto ogni 2 posti letto oppure minimo 1 posto auto ogni 6 mq. di sala ristorante
direzionale e di servizio (e1, e2, e3, e4)	0,4 mq/mq SE
commerciale all'ingrosso e depositi (f)	0,2 mq/mq SE

Nel caso a) le dotazioni previste in tabella si intendono aggiuntive alle dotazioni di parcheggi per la sosta stanziale richieste ai sensi dell'art. 41-sexies della L. 1150 del 17/08/1942 nella misura minima di 1 mq. ogni 10 mc.

Le dotazioni in tabella non sono richieste per la categoria funzionale commerciale al dettaglio, per le sottocategorie non riportate nella tabella stessa e per spazi, attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico.

Nei casi c) e d) per le categorie funzionali diverse da quella residenziale e turistico-ricettiva il reperimento delle dotazioni non è richiesto qualora dall'applicazione dei parametri risulti una superficie di parcheggio inferiore a 12,50 mq.

2. I parcheggi per la sosta stanziale devono essere realizzati all'interno degli edifici e/o nelle aree di pertinenza degli stessi.

Con esclusione della categoria funzionale residenziale all'interno del territorio urbanizzato, nei casi di frazionamento e/o mutamento della destinazione d'uso possono essere computate quali parcheggi stanziali aree poste entro un raggio di 200 ml. esclusivamente se della stessa proprietà e a condizione che siano assoggettate a vincolo di pertinenzialità alle unità immobiliari in aumento o che cambiano la destinazione d'uso.

3. Nel caso di categorie funzionali diverse da quella residenziale nel territorio urbanizzato è consentito realizzare nuove superfici a parcheggio su più piani anche con sistemi del tipo "Fast-Park", a seguito di dimostrata impossibilità di soluzioni alternative per raggiungere i minimi richiesti dal presente PO, con specifici obblighi per il mantenimento nel tempo del suddetto sistema di parcheggio da parte dei soggetti interessati. Dovrà in ogni caso essere verificato il corretto inserimento paesaggistico della struttura nel contesto.
4. La possibilità di monetizzare le dotazioni minime di parcheggio di cui al comma 2, laddove consentita, è specificata nella normativa dei singoli tessuti e ambiti di cui alla Parte II e delle trasformazioni di cui alla Parte III. Dovrà comunque essere dimostrata l'impossibilità di reperire la dotazione minima di sosta in tutto o in parte. I corrispettivi delle monetizzazioni stabiliti con deliberazione della Giunta Comunale saranno periodicamente aggiornati sulla base di quanto previsto nella medesima deliberazione. Essi devono essere utilizzati per realizzare o mantenere strutture e aree pubbliche destinate alla sosta.

### **Art. 19 Dotazione di parcheggi per la sosta di relazione**

1. Fatte salve le eccezioni riferite ai diversi ambiti, il reperimento di dotazioni di parcheggio a carattere privato per la sosta di relazione è prescritto per gli esercizi ed attività con destinazione d'uso commerciale al dettaglio derivante dai seguenti interventi:

- nuova edificazione;
- ristrutturazione urbanistica;
- sostituzione edilizia o interventi di demolizione con ricostruzione dei volumi esistenti.

Il reperimento delle dotazioni di parcheggi per la sosta di relazione è altresì prescritto nel caso di:

- mutamento della destinazione d'uso di unità immobiliari o edifici esistenti con l'introduzione della destinazione d'uso commerciale al dettaglio, anche in assenza di opere edilizie;
- ampliamento della superficie di vendita di esercizi e attività esistenti con destinazione d'uso commerciale al dettaglio.

Sono fatte salve le specifiche eccezioni previste al Titolo VIII delle presenti Norme in conformità con le vigenti disposizioni regionali in materia di attività commerciali, in particolare ove si tratti di mutamento parziale o totale della destinazione d'uso di edifici esistenti con introduzione della destinazione commerciale al dettaglio all'interno di aree urbane centrali o comunque di aree con prevalente carattere pedonale dell'utenza, nelle quali è opportuno evitare l'attrazione del traffico veicolare.

2. Il reperimento di dotazioni di parcheggio a carattere privato per la sosta di relazione è prescritto anche nel caso degli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, che il Piano Operativo individua a tal fine quali attività assimilate agli esercizi commerciali ai sensi dell'articolo 98 della L.R. 65/2014.

3. Le dotazioni minime di parcheggio per la sosta di relazione – da intendersi aggiuntive rispetto a quelle relative alla sosta stanziale di cui all'art. 18 – sono definite nel rispetto delle vigenti norme statali e regionali in materia, in funzione:

- delle varie tipologie di attività e strutture commerciali al dettaglio (esercizi di vicinato, medie strutture, grandi strutture di vendita), ovvero del dimensionamento degli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico e/o delle attività equiparate;
- della superficie di vendita o della superficie di somministrazione (determinata con riferimento agli spazi interni accessibili alla clientela e utilizzati per la somministrazione di alimenti e bevande).

4. Le dotazioni di parcheggio ad uso privato per la sosta di relazione sono reperibili anche all'esterno del lotto urbanistico di riferimento, in aree limitrofe non gravate da standard pubblici o privati, purché sia garantito l'accesso alla clientela nelle ore di apertura degli esercizi e purché tali aree siano poste ad una distanza idonea a garantire un rapido collegamento pedonale con gli esercizi stessi. Non è consentita la collocazione delle dotazioni di parcheggio per la sosta di relazione su aree pubbliche o ad uso pubblico.

5. Non potranno essere computate per la verifica delle dotazioni richieste eventuali aree costituite in più parti e/o di forma fortemente irregolare e/o in declivio con pendenze del terreno superiori a 8%. Il numero di posti auto effettivi da individuarsi in rapporto alla dotazione minima di parcheggio per la sosta di relazione non può essere inferiore ad un posto auto ogni 25 mq. di superficie di parcheggio.

6. Nei parcheggi di relazione delle medie superfici di vendita dovranno inoltre essere previsti adeguati spazi per la sosta delle biciclette attrezzati con rastrelliere, nella misura di almeno 1 posto bicicletta ogni 3 posti auto per le medie strutture.

Le aree dei parcheggi di relazione dovranno essere dotate di alberature di alto fusto, impiegando specie autoctone e/o tipiche del contesto locale. Nel caso di parcheggi di superficie soprastanti a parcheggi interrati possono essere utilizzate alberature, arbusti o siepi ornamentali.

## **Titolo III Interventi**

### **Art. 20 Disciplina degli interventi nel Piano Operativo**

1. Il Piano Operativo regola gli interventi e le opere ammissibili sul patrimonio edilizio esistente attraverso l'articolazione in tipi della disciplina degli interventi di cui al presente Titolo, secondo le specifiche caratteristiche e lo stato di conservazione e la conseguente classificazione, anche in adeguamento alle disposizioni dell'art. 4 della L.R. 3/2017.

2. Fermo restando che le opere e gli interventi realizzabili sugli edifici sono individuati in base ai tipi della disciplina di intervento attribuiti dal piano, il riferimento alle categorie di intervento come definite dal Testo Unico dell'Edilizia e dalle norme regionali per il governo del territorio rimane indispensabile per l'individuazione dei necessari titoli abilitativi, per la qualificazione degli abusi edilizi, per il calcolo degli oneri di costruzione e per tutti gli altri scopi eventualmente previsti dalla legge.
3. Per gli edifici, i complessi e gli spazi aperti le Tavole di progetto del PO riportano i tipi della disciplina di intervento per la *gestione degli insediamenti esistenti* attraverso perimetrazione e sigla di colore nero (la sigla del tipo di disciplina di intervento è posizionata in basso a destra rispetto al simbolo a forma di croce di colore rosso).  
Per gli edifici, complessi e manufatti presenti nel territorio rurale non identificati da perimetrazione e sigla – corrispondenti a fabbricati, generalmente di formazione recente, che non rivestono pregio storico–architettonico e/o interesse testimoniale – si intendono ammessi gli interventi previsti dalla disciplina di intervento di tipo 5, come definito all'art. 76 delle presenti Norme.  
Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale soggetti a particolare disciplina sono individuati da apposita perimetrazione e sigla (di colore viola) che rinvia alla specifica scheda normativa contenuta al Capo III del Titolo IX delle presenti Norme.
4. Gli edifici non ultimati per i quali sono decaduti i titoli abilitativi e ai quali nelle tavole del PO non è attribuita alcuna disciplina di intervento sono da considerare esistenti e sottoposti alla disciplina di intervento di tipo 4 (t4) solo nei casi in cui almeno sia stato completato l'involucro edilizio, come definito ai sensi dell'art. 33 del DPGR 39/R, con SE definita dal titolo edilizio che ne ha legittimato la costruzione; non sono da considerare tali gli edifici privi dei tamponamenti esterni, ancorché dotati di copertura.
5. Nel caso di pertinenze di edifici e manufatti destinati ad attività e attrezzature di servizio pubbliche (individuati con la lettera s), qualora non sia riportata alcuna sigla corrispondente ai tipi della disciplina di intervento definiti dal presente PO, si intendono ammessi tutti gli interventi che si rendano necessari in ragione delle funzioni e delle attività da svolgere; l'edificabilità è determinata in relazione alle esigenze funzionali, tenendo conto delle leggi vigenti in materia in riferimento alla funzione da assolvere, nel rispetto dei valori ambientali e paesaggistici e della compatibilità urbanistica con il contesto; in tali casi il progetto è presentato unitamente ad una convenzione che ne regoli l'uso, previo parere favorevole dei competenti servizi comunali.  
Gli interventi in tali aree ammessi possono essere realizzati, oltre che dall'Amministrazione Comunale e da altri Enti pubblici, anche da Enti legalmente riconosciuti o da altri soggetti privati, anche eventualmente proprietari delle aree, operanti nel settore culturale, sanitario, sportivo, ricreativo, associativo, tecnico–amministrativo, ecc., i quali si impegnino, sulla base di idonee convenzioni, a rispettare le modalità di esecuzione e i tempi stabiliti dal Comune, nonché a garantire la fruibilità delle opere da parte della collettività.
6. Gli interventi di *trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio* sono individuati da apposita perimetrazione e sigla che rinvia alla specifica disciplina contenuta nella Parte III delle presenti Norme.
7. Per le aree interessate da progetti in corso di attuazione (Piani Attuativi o interventi diretti, convenzionati e non), perimetrati nelle Tavole di progetto del PO e individuati dalla sigla PV, una volta ultimati gli interventi previsti, gli edifici sono da considerare sottoposti alla disciplina di intervento di tipo 4 (t4), fatto salvo quanto eventualmente disciplinato per manufatti di particolare pregio.
8. Quando negli interventi soggetti a disciplina specifica l'altezza è espressa in numero di piani si fa riferimento all'altezza virtuale, così come definita dal Regolamento di attuazione dell'art. 216 della L.R. 65/2014 in materia di unificazione dei parametri urbanistici e edilizi secondo la categoria funzionale di appartenenza. Il numero di piani si intende riferito ai piani fuori terra o seminterrati, anche dove siano presenti esclusivamente spazi o locali costituenti superficie accessoria (SA); nel caso di terreni in pendenza o con quote differenti il numero massimo di piani fuori terra si intende relativo al fronte a valle. L'altezza è computata con riferimento alla quota del terreno/della pavimentazione prevista dal progetto; quest'ultima non potrà in ogni caso differire più di 1,50 ml. dalla quota naturale o comunque precedente all'intervento.  
Per gli edifici destinati ad attività industriali ed artigianali oppure ad attività commerciali all'ingrosso e depositi, nel caso sia prescritto un numero di piani massimo pari a 2, è consentita un'altezza massima (HMax) di 10,50 ml. anche se a un solo livello; in caso di comprovata necessità per la messa in opera di carri–ponte o altre attrezzature strettamente legate alla produzione oppure per i mezzi impiegati nell'attività e solo per quelle parti dell'edificio che ospitano l'attrezzatura oppure i mezzi impiegati nell'attività, l'altezza massima è elevata a 12 ml., fatto salvo quanto diversamente stabilito per specifici interventi.

## Art. 21 Disposizioni generali per gli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente

1. In considerazione delle opere ammesse, in relazione alle specifiche caratteristiche degli edifici oggetto di intervento, il presente PO individua i tipi di disciplina d'intervento da osservare in tutto il territorio comunale per il patrimonio edilizio esistente, per il quale sono da considerare sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e quelli di manutenzione straordinaria, come definiti dalle vigenti norme e leggi statali e regionali, comunque osservando i limiti ai mutamenti di destinazione d'uso e al frazionamento delle unità immobiliari disposti dalle presenti Norme.
2. Sul patrimonio edilizio esistente sono altresì sempre consentiti gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili di cui al comma 2 lettera a) dell'art. 135 della L.R. 65/14.
3. Gli interventi di cui al comma 2, qualora non interessino edifici e complessi sottoposti alla disciplina di intervento t1 oppure t2 e purché compatibili con eventuali vincoli di tutela insistenti sull'area e sugli immobili, possono comportare anche l'aumento dei volumi e/o delle superfici esistenti nella misura massima di 100 mc. di Volume totale (Vtot) e/o di 28 mq. di Superficie Edificabile (SE), da realizzare, qualora comportanti modifiche della sagoma e/o dell'involucro dell'edificio esistente, in aderenza ad esso.

In questi casi la domanda per il rilascio del titolo abilitativo edilizio o le eventuali SCIA/CILA dovranno essere corredate anche da:

- certificazione medica attestante la disabilità della persona residente nell'edificio oggetto dell'intervento, con l'indicazione delle condizioni necessarie a garantire il soddisfacimento delle esigenze abitative della persona stessa;
- dettagliata relazione a firma di progettista abilitato, accompagnata da idonea documentazione grafica, che attesti l'impossibilità tecnica di superare le barriere architettoniche presenti e di adeguare gli spazi dell'edificio esistente alle esigenze della persona affetta da disabilità ivi residente in assenza dell'intervento disciplinato dal presente comma;
- progetto dell'eventuale nuovo volume che evidenzi le soluzioni tecniche adottate per il soddisfacimento delle esigenze abitative della persona disabile residente ed il rispetto della normativa vigente.

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

Gli eventuali ampliamenti realizzati in forza della presente disposizione non possono, comunque, costituire autonoma unità abitativa né concorrere alla individuazione delle superfici e dei parametri minimi di riferimento ai fini del frazionamento delle unità immobiliari cui accedono.

4. Nel caso di edifici e complessi sottoposti alla disciplina di intervento t1, t2 e t3 – riconosciuti di pregio storico-architettonico e/o di interesse testimoniale – gli interventi dovranno comunque essere realizzati nel rispetto delle tecniche costruttive e materiali originari o comunque compatibili. In ottemperanza a quanto disposto all'art. 138, comma 1, della L.R. 65/2014 i progetti relativi a tali edifici devono essere corredate da una relazione storico-critica che documenti gli elementi tipologici, formali e strutturali che qualificano il valore dell'immobile oggetto dell'intervento e che dimostri la compatibilità degli interventi previsti con la tutela e la conservazione di tali elementi.

I contenuti di detta relazione dovranno essere, di norma, i seguenti:

- notizie storiche sull'edificio, con gli eventuali riferimenti bibliografici, se del caso integrati dalle opportune indagini tipologico-stilistiche;
- analisi dell'evoluzione architettonica ed edilizia della costruzione nonché del suo uso, con individuazione delle principali fasi di crescita o di modificazione dell'immobile, corredata, qualora occorra, da idonei schemi esplicativi;
- analisi dello stato attuale con individuazione:
  - o della natura degli elementi costitutivi dell'edificio e del loro valore storico-artistico, tipologico-documentario o architettonico-ambientale, con particolare riferimento alla classificazione dell'edificio;
  - o degli elementi di particolare pregio storico-artistico, anche quando di carattere non strettamente edilizio;
  - o degli eventuali ampliamenti non storicizzati nonché delle alterazioni e le modifiche estranee all'impianto originario non coerente con l'organismo edilizio originario;

- delle destinazioni d'uso dei singoli locali;
- esposizione delle motivazioni e del fine ultimo dell'intervento progettato, con illustrazione dei criteri di intervento e dimostrazione della sua coerenza con le risultanze dell'analisi svolta, nonché con l'indicazione delle destinazioni d'uso finale dei singoli locali;
- esposizione dettagliata degli accorgimenti progettuali e/o tecnico-costruttivi adottati per conservare e valorizzare gli elementi di pregio o comunque da tutelare.

Le discipline di intervento t1, t2 e t3 devono essere osservate anche nell'ambito degli interventi previsti mediante P.A.P.M.A.A. (Programma Aziendale), di cui al successivo art. 87, sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola.

5. Ai fini della corretta applicazione delle disposizioni del presente piano, si definisce area di pertinenza lo spazio aperto legato all'edificio o al complesso di edifici da relazioni di complementarietà e di continuità fisica e funzionale, tali da non poter essere utilizzato autonomamente, costituente spazio scoperto di servizio dipendente dalla destinazione d'uso dell'edificio principale o del complesso di edifici. L'area di pertinenza corrisponde in particolare all'ambito spaziale entro cui sono ammissibili e realizzabili gli interventi sul patrimonio edilizio esistente e in cui trovano di norma collocazione eventuali manufatti e strutture accessorie, annessi pertinenziali, funzioni e usi correlati a quelli dell'edificio principale.

#### **Art. 22 Disciplina di intervento di tipo 1 (t1)**

1. Gli edifici e i complessi edilizi a cui il PO attribuisce la disciplina di intervento di tipo 1 (t1) sono quelli soggetti a tutela storico-artistica ai sensi della Parte II del D.lgs. 42/2004 e successivi decreti di attuazione in materia di conservazione dei beni culturali, per i quali sono consentiti gli interventi di conservazione, di cui all'art. 29 del D.lgs. 42/2004, che, ai sensi di legge, devono essere preventivamente approvati ed autorizzati dal competente organo ministeriale.
2. Gli interventi ammissibili sugli edifici e i complessi edilizi – comunque denominati ai sensi delle vigenti norme statali e/o regionali – sono essenzialmente finalizzati alla conservazione dell'integrità materiale e al recupero funzionale degli organismi edilizi e sono supportati da approfondite analisi storiche, tipologiche e morfologiche. L'intervento di tipo 1 (t1), previo conseguimento della autorizzazione di cui all'art. 21 del D. lgs. 42/2004 e s.m.i., può comprendere un insieme sistematico di opere finalizzato a ripristinare l'organismo edilizio esistente nei suoi caratteri storico-artistici, tipologici, strutturali, materici e linguistici, consentendone una destinazione d'uso idonea alla sua tutela ed alla trasmissione dei suoi valori culturali. Anche laddove l'intervento da eseguire sia limitato ad opere di manutenzione ordinaria o straordinaria, dovrà essere progettato ed eseguito nel rispetto dei criteri propri del restauro al fine di perseguire la conservazione degli elementi significativi risultanti dal processo storico. Qualora all'interno di tali immobili siano presenti porzioni non incluse nel provvedimento di notifica, gli interventi che le riguardano non sono soggetti ad autorizzazione della Soprintendenza, ma devono invece osservare la disciplina di intervento di tipo 2 (t2), di cui al successivo art. 23. Laddove non rivestano carattere storico o tipologico-documentario, può essere consentita la demolizione dei volumi accessori e la loro ricostruzione ad un solo piano, all'interno del lotto di pertinenza e purché non in aderenza agli edifici principali; i volumi ricostruiti, che non possono superare quelli legittimi demoliti, devono mantenere la funzione accessoria.
3. Ai sensi dell'art. 138, comma 3 della LR 65/2014, previo parere favorevole della competente azienda USL, sono ammesse deroghe parziali alle norme igienico-sanitarie per quanto riguarda altezze, superfici vetrate, ventilazione naturale e superficie minima dei vani, ove il rispetto puntuale di tali disposizioni comporti contrasto con le prescrizioni finalizzate agli obiettivi di tutela delle presenti disposizioni normative, pur tendendo a raggiungere miglioramenti igienico-sanitari, al fine di consentire il mantenimento di funzioni in atto, della funzione residenziale, ovvero delle destinazioni previste o consentite dal PO.

#### **Art. 23 Disciplina di intervento di tipo 2 (t2)**

1. La disciplina di intervento di tipo 2 (t2) è finalizzata a garantire un adeguato livello di tutela a edifici e complessi edilizi di rilevante valore storico e interesse documentale e degli elementi architettonici e decorativi riconosciuti di rilievo. Gli interventi dovranno quindi privilegiare la conservazione delle qualità estetiche, tecniche e materiche degli edifici e utilizzare materiali e tecnologie compatibili; devono essere mantenuti gli apparati decorativi, ove presenti, ed è prescritto inoltre che, nel caso in cui non siano riparabili, gli elementi costitutivi dell'edificio originario (manto, intonaci, paramenti verticali, ecc.) siano sostituiti solo con altri identici e analoghi.

2. Gli interventi non devono comportare:
- demolizione del fabbricato, fatta eccezione per l'eliminazione di eventuali superfetazioni e/o per l'esecuzione dei necessari interventi di sostituzione degli elementi costitutivi dell'edificio che si rendano indispensabili per motivi di sicurezza e/o di miglioramento sismico, debitamente comprovati da adeguata documentazione tecnica;
  - modifiche all'imposta e alle caratteristiche tipologiche delle strutture orizzontali esistenti, fatti salvi gli interventi sugli elementi privi d'interesse e quanto disposto al comma 3, lett. a);
  - alterazioni sostanziali del funzionamento statico dell'edificio che modifichino la gerarchia statica dell'impianto originario e modifiche all'imposta e alle caratteristiche tipologiche delle strutture orizzontali esistenti, fatti salvi gli interventi sugli elementi privi d'interesse e quanto disposto al comma 2, lett. a); eventuali interventi di frazionamento delle unità immobiliari non dovranno comportare modifiche sostanziali del sistema dei collegamenti verticali e l'eventuale realizzazione di strutture di collegamento verticale interne è subordinata all'impiego di tecnologie leggere che garantiscano il minimo incremento di carico sulle strutture contigue;
  - modifiche alla sagoma del fabbricato, fatte salve quelle risultanti dall'eliminazione delle superfetazioni e quelle finalizzate a migliorare la funzionalità delle coperture, nei limiti definiti al successivo comma 3, lett. b);
  - inserimento di nuovi solai, salvo i casi di cui al successivo comma 3, lett. c) e fatti salvi gli interventi necessari per la realizzazione o modifica di collegamenti verticali e il ripristino di solai conseguenti all'eliminazione di vani scala interni, quando incongrui;
  - modifiche dei prospetti sul fronte strada o comunque prospicienti lo spazio pubblico (facciate principali) e di quelli a carattere unitario e compiuto; per i prospetti principali eventuali limitate modifiche sono consentite esclusivamente per il ripristino delle aperture preesistenti attualmente tamponate o false aperture originali e per l'adeguamento di aperture in contrasto con le caratteristiche tipologiche dell'organismo edilizio originario, in tutti i casi da dimostrare sulla base di adeguata documentazione storica; in tutte le facciate di tali edifici si deve evitare l'uso di finiture che si discostino dall'originario aspetto dell'edificio, anche con riferimento alla grana e alla tecnica di posa, compreso l'uso di guide per l'eventuale realizzazione degli intonaci; possono essere ammesse limitate modifiche alle aperture sui prospetti secondari, comprese le corti interne, non prospicienti strade e spazi pubblici, che non devono comunque interessare fronti di carattere unitario e compiuto; le eventuali modifiche alle aperture non devono alterare l'integrità compositiva del prospetto e la gerarchia delle aperture, rispettando per forma, dimensione e partizione quelle esistenti e le originarie caratteristiche architettoniche dell'edificio, sulla base di adeguata documentazione storica;
  - tamponamento di logge, parate, porticati e tettoie, anche mediante la semplice apposizione di infissi;
  - nuove scale esterne, balconi o terrazze, terrazze a tasca.
3. La disciplina t2 consente, alle condizioni indicate, i seguenti interventi:
- a) la realizzazione di vespai, intercapedini aerate, scannafossi, ecc., con modeste e motivate variazioni delle quote del pavimento; è inoltre consentito l'abbassamento della quota di calpestio del piano terra, per raggiungere la minima altezza interna indispensabile, sotto il profilo igienico-sanitario, in relazione alla destinazione d'uso ammessa, che non può superare la misura massima di 0,30 ml.;
  - b) la realizzazione di eventuali maggiori spessori del pacchetto di copertura, finalizzata all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, compatibilmente alla tipologia della gronda, ammessa fino ad un massimo di 0,15 ml., nel rispetto delle modalità descritte al successivo art. 28;
  - c) l'introduzione di soppalchi e relative scale, che dovranno essere realizzati con tecniche costruttive non invasive, comunque non in muratura e, quando ne siano dimostrati i vantaggi, anche in materiali moderni; il soppalco deve essere fisicamente e formalmente distinto dall'organismo originario e di superficie massima pari ad 1/3 di quella del vano su cui andrà a insistere, mentre l'altezza utile dell'ambiente sottostante non deve risultare inferiore a 2,40 ml.;
  - d) il consolidamento ed il ripristino delle parti crollate o demolite, utili a ricostruire l'integrità dell'organismo edilizio, comunque leggibili nelle dimensioni preesistenti, sulla base dei residui murari esistenti e sulla base di documentazione inequivocabile in ordine alla preesistenza ed alla consistenza planivolumetrica originaria; il ripristino dovrà avvenire con l'utilizzo di tecniche e materiali appropriate, simili e compatibili con quelli presenti nell'organismo edilizio rilevato;

- e) la realizzazione di lucernari complanari alla copertura, uno per edificio, con funzione di ispezione della copertura (art. 9 del D.P.G.R. n. 75/R del 18/12/2013) ammessa, laddove possibile, sulle falde visivamente meno esposte;
  - f) l'installazione di infissi vetrati allineati al filo interno della muratura, limitatamente ai locali tamponati da "grigliati" o "salti di gatto" in laterizio, purché si mantenga inalterato l'assetto del prospetto esterno dell'edificio;
  - g) l'inserimento di volumi tecnici completamente interrati all'interno della sagoma dell'edificio, a condizione che questo non comporti alterazioni delle strutture resistenti, o negli spazi pertinenziali senza modifiche della morfologia e del profilo dei terreni e degli elementi tradizionali di valore caratterizzanti lo spazio aperto.
4. Laddove non rivestano carattere storico o tipologico-documentario, è consentita la demolizione dei volumi e manufatti accessori e la loro ricostruzione ad un solo piano, all'interno della pertinenza e purché non in aderenza all'edificio principale; i volumi e i manufatti ricostruiti, che non possono superare quelli legittimi demoliti, devono mantenere la funzione accessoria. L'intervento dovrà garantire la contestuale rimozione di eventuali elementi incongrui e l'eliminazione di eventuali condizioni di degrado; non sono ammessi rimodellamenti del suolo. Nel caso di edifici accessori in muratura i nuovi volumi dovranno essere realizzati con forme semplici e coerenti all'edilizia tradizionale rurale; per gli altri tipi di manufatti dovranno essere impiegati materiali leggeri, preferibilmente legno.
5. Esclusivamente nel territorio urbanizzato sono altresì ammessi gli interventi di recupero dei sottotetti a fini abitativi, eseguiti nel rispetto delle disposizioni di cui alla L.R. 5/2010 (Norme per il recupero abitativo dei sottotetti) e s.m.i., comunque osservando i limiti della presente disciplina di intervento t2, che non consente nuovi lucernari o nuovi solai; eventuali nuove scale di accesso, consentite esclusivamente nel caso in cui il loro inserimento non interessi solai e volte con caratteristiche storiche o di pregio, dovranno essere realizzate in strutture leggere, come nel caso dei soppalchi, di cui al precedente comma.
6. Ai sensi dell'art. 138, comma 3 della L.R. 65/2014, previo parere favorevole della competente azienda USL, sono ammesse deroghe parziali alle norme igienico-sanitarie per quanto riguarda altezze, superfici vetrate, ventilazione naturale e superficie minima dei vani, ove il rispetto puntuale di tali disposizioni comporti contrasto con le prescrizioni finalizzate agli obiettivi di tutela delle presenti disposizioni normative, pur tendendo a raggiungere miglioramenti igienico-sanitari, al fine di consentire il mantenimento di funzioni in atto, della funzione residenziale, ovvero delle destinazioni previste o consentite dal PO.

#### **Art. 24 Disciplina di intervento di tipo 3 (t3)**

1. La disciplina di intervento di tipo 3 (t3) è attribuita a edifici e complessi edilizi di matrice storica o storicizzati, ovvero per quelli in cui è riconoscibile la permanenza del principio insediativo storico peculiare del paesaggio urbano e rurale, e agli edifici recenti da considerare consolidati per tipologia, immagine e configurazione. Tale disciplina è finalizzata alla salvaguardia del valore storico o storicizzato degli edifici e degli elementi tipologici, architettonici ed ambientali che li caratterizzano.
2. Oltre a quanto consentito per gli edifici con disciplina di intervento t2, di cui al precedente art. 23, la disciplina di intervento t3 ammette i seguenti interventi:
- sostituzione dei solai e loro rifacimento a quote diverse da quelle originarie; l'eventuale spostamento non deve determinare alcuna necessità di modificare l'aspetto esteriore dell'edificio e la creazione di ulteriori piani, ad eccezione di quello eventualmente ricavabile nel sottotetto; tale possibilità è anche riferibile a edifici privi di solai intermedi tra piano terra e copertura ed è comunque subordinata all'utilizzo di tecniche e materiali appropriati, simili e o compatibili con quelli originari dell'organismo edilizio;
  - modifiche ai collegamenti verticali interni nel rispetto del tipo edilizio e del sistema strutturale; l'inserimento di nuovi collegamenti verticali interni è subordinato all'impiego di tecnologie leggere che garantiscano il minimo incremento di carico sulle strutture contigue e non dovrà comunque interessare travature lignee portanti, volte e solai con caratteristiche di pregio (a volta, a cassettone, volterrane, ecc.); è altresì consentita la sostituzione di eventuali scale esterne, laddove non rivestano valore storico o tipologico-documentario, riconducendole alle caratteristiche tipologiche dell'organismo originario;
  - limitate modifiche all'aspetto esteriore degli edifici, nel rispetto del sistema strutturale e a condizione che la nuova configurazione dei fronti presenti un assetto compositivo pienamente riconducibile ai caratteri formali e alle originarie caratteristiche architettoniche dell'edificio e che in ogni caso non vengano interessati i fronti di

carattere unitario e compiuto – per i quali non sono consentite – comunque da dimostrare sulla base di adeguata documentazione storica; le eventuali nuove aperture o le modifiche a quelle esistenti dovranno rispettare per forma, dimensione e partizione quelle esistenti e le caratteristiche tipologiche dell'organismo edilizio originario o comunque della configurazione riconoscibile di maggior valore e nel caso in cui i prospetti siano stati alterati in modo incongruo gli interventi devono prevedere il ripristino dei caratteri originari;

è in ogni caso da escludere la realizzazione di terrazzi a tasca e di abbaini;

- eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio e/o di eventuali parti ammalorate o degradate, documentate come tali nella relazione storico-critica di cui al precedente art. 21 e il loro rifacimento a parità di volume nelle forme e nelle tecniche più appropriate e compatibili;
- installazione di infissi vetrati allineati al filo interno della muratura di logge e nel caso di edifici con locali chiusi da pareti su tre lati e dotati di grandi aperture di accesso dall'esterno, molto spesso legate all'originaria destinazione agricola; non è consentito invece il tamponamento di porticati e tettoie, anche mediante la semplice apposizione di infissi;
- realizzazione o modifica di lucernari piani in funzione dei rapporti minimi di illuminazione per i locali sottostanti; i nuovi lucernari, ~~non più di uno per unità immobiliare,~~ non devono interferire con le strutture principali di copertura ~~e le loro dimensioni orizzontali non possono comunque essere superiori a due ordini dell'orditura secondaria originale,~~ nel caso di coperture tradizionali ~~con travetti e mezzane e di 0,70 ml. negli altri casi; la loro lunghezza lungo la falda di copertura non può superare 1,50 ml.~~ e devono inoltre essere posizionati ad una distanza ~~non~~ inferiore a 1,50 ml. dalla linea di gronda; ~~non è in ogni caso consentita l'installazione di tunnel solari.~~

3. Ai sensi dell'art. 138, comma 3 della L.R. 65/2014, previo parere favorevole della competente azienda USL, sono ammesse deroghe parziali alle norme igienico-sanitarie per quanto riguarda altezze, superfici vetrate, ventilazione naturale e superficie minima dei vani, ove il rispetto puntuale di tali disposizioni comporti contrasto con le prescrizioni finalizzate agli obiettivi di tutela delle presenti disposizioni normative, pur tendendo a raggiungere miglioramenti igienico-sanitari, al fine di consentire il mantenimento di funzioni in atto, della funzione residenziale, ovvero delle destinazioni previste o consentite dal PO.

#### **Art. 25 Disciplina di intervento di tipo 4 (t4)**

1. La disciplina di intervento di tipo 4 (t4) è attribuita a:

- edifici e complessi edilizi di matrice storica, ma non caratterizzati da particolare interesse storico-documentale o con rilevanti alterazioni subite rispetto alle caratteristiche originarie;
- edifici e complessi edilizi di formazione recente e posti in continuità con il principio insediativo consolidato, ma caratterizzati da tipologie, materiali e finiture disomogenei rispetto all'edificato di matrice storica;
- edifici e complessi edilizi esito di interventi unitari recenti, compresi i complessi unitari con specifica qualità e identità morfologica e architettonica;
- edifici e complessi edilizi di tipo prevalentemente produttivo/terziario che per caratteristiche costitutive e insediative e per collocazione urbana sono da mantenere nell'assetto attuale.

Tale disciplina consente l'adeguamento degli edifici esistenti, con un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo completamente diverso dall'esistente, con un nuovo sistema strutturale e nuovi materiali, fino alla demolizione con fedele ricostruzione, così come definiti dalle disposizioni regionali e consente altresì determinate fattispecie di interventi pertinenziali.

Gli interventi di demolizione con ricostruzione dell'intero edificio devono comunque garantire il raggiungimento di una migliore qualità architettonica, anche in relazione al contesto urbanistico e paesaggistico e utilizzare tecniche costruttive di edilizia sostenibile che garantiscano prestazioni migliorative rispetto ai parametri di legge.

2. La disciplina di tipo 4 (t4), oltre a quanto previsto per la disciplina di intervento t3, consente anche i seguenti interventi:

- chiusura con infissi vetrati di portici o porticati, fermo restando il rispetto delle distanze minime;
- realizzazione di scale esterne all'involucro edilizio ad uso di singole unità immobiliari, prive di copertura o non delimitate da tamponamenti perimetrali e purché limitate al superamento di un solo piano di dislivello e di scale di sicurezza esterne all'involucro edilizio, comunque configurate;
- realizzazione di ascensori esterni;
- volumi tecnici fuori terra;

- modifica della tipologia della copertura senza aumento del volume totale esistente;
  - realizzazione o modifica di lucernari piani o abbaini in funzione dei rapporti minimi di illuminazione per i locali sottostanti; è in ogni caso consentita l'installazione di tunnel solari;
  - incremento della Superficie edificata o edificabile (SE) all'interno della sagoma esistente, compresa quella realizzabile con un eventuale aumento del numero dei solai.
3. Per gli edifici esistenti nel territorio rurale, fermo restando il rispetto dei limiti e dei parametri in merito alle distanze, può inoltre essere consentita la sopraelevazione del fabbricato o di parti di esso fino ad un massimo di 0,40 ml. per raggiungere un'altezza media del piano sottotetto pari a:
- 2,70 ml., al fine di renderlo abitabile
  - 2,40 ml. anche al fine di realizzare spazi accessori e di servizio.

In tale caso la volumetria in aggiunta non potrà comunque superare il 20% del volume dell'edificio oggetto di intervento.

Tali sopraelevazioni sono consentite purché riguardino l'intera copertura dell'edificio o intere parti compiute della copertura, anche con modifica della tipologia di copertura; qualora la sopraelevazione sia realizzata su parti di un edificio l'altezza non potrà comunque superare quella massima dell'edificio esistente. L'intervento dovrà garantire il mantenimento degli elementi caratterizzanti (elementi architettonici, finiture esterne, elementi decorativi e simili) ed un coerente inserimento nel contesto.

4. Laddove non rivestano carattere storico o tipologico-documentario, è consentita la demolizione dei volumi e manufatti accessori e la loro ricostruzione ad un solo piano, all'interno della pertinenza anche in aderenza all'edificio principale; i volumi e i manufatti ricostruiti, che non possono superare quelli legittimi demoliti, devono mantenere la funzione accessoria. L'intervento dovrà garantire la contestuale rimozione di eventuali elementi incongrui e l'eliminazione di eventuali condizioni di degrado; non sono ammessi rimodellamenti del suolo. Nel caso di edifici accessori in muratura i nuovi volumi dovranno essere realizzati con forme semplici e coerenti all'edilizia tradizionale rurale; per gli altri tipi di manufatti dovranno essere impiegati materiali leggeri, preferibilmente legno.
5. Unicamente per gli edifici residenziali esistenti alla data di adozione del Piano Operativo è inoltre ammessa la realizzazione di volumi pertinenziali che non possono determinare incremento del carico urbanistico, tanto che non possono avere un utilizzo separato e indipendente e possono generare esclusivamente nuove superfici accessorie (SA). Non è pertanto consentito il mutamento di destinazione verso un uso diverso da quello accessorio ai volumi pertinenziali realizzati in applicazione del presente piano.

I volumi pertinenziali previsti dalla disciplina di intervento t4 consentono la realizzazione, all'interno del resede di riferimento, di volumi accessori aggiuntivi – finalizzati alla realizzazione di autorimesse pertinenziali, cantine e altri locali di servizio – anche seminterrati o interrati, di modesta dimensione rispetto al fabbricato di cui costituiscono pertinenza, fino al 20% del volume totale fuori terra dell'edificio principale e comunque non superiore a 90 mc., compresa la demolizione di eventuali volumi secondari di valore nullo facenti parte dello stesso organismo edilizio e la loro ricostruzione anche in diversa collocazione all'interno del resede di riferimento; tali interventi comprendono anche la realizzazione di volumi tecnici sulla copertura dell'edificio principale.

I volumi pertinenziali realizzati fuori terra devono avere un solo piano, di altezza utile massima (HU) pari a 2,40 ml., forma e struttura edilizia coerente con la funzione assoluta ed essere compatibili con le caratteristiche tipologiche dell'edificio principale di riferimento. È ammesso il collegamento del locale accessorio con l'immobile principale di cui costituisce pertinenza, purché sia anche previsto l'accesso diretto dall'esterno, salvo i casi in cui questi siano costituiti da volumi interrati, in modo da mantenere indiscutibilmente preservato il carattere della pertinenzialità. Per la loro realizzazione dovrà essere ricercata prioritariamente una posizione visivamente poco esposta, evitando in ogni caso di impegnare vedute panoramiche.

Nel territorio rurale la realizzazione di autorimesse interrate non è ammessa fatto salvo il caso in cui sia possibile realizzarle nei terrapieni formati da dislivelli del terreno esistenti, senza alcuna alterazione della morfologia dei luoghi e ciò non comporti dunque la realizzazione di rampe.

6. Nel territorio rurale la demolizione e ricostruzione traslata dell'intero edificio, con medesima sagoma, potrà essere consentita qualora ciò si dimostri inequivocabilmente necessario per il superamento di condizioni di pericolosità geomorfologica incidenti significativamente sulla affidabilità statica del fabbricato e purché la nuova posizione non risulti a distanza superiore a 50 ml. da quella originaria.

## Art. 26 Disciplina di intervento di tipo 5 (t5)

1. La disciplina di intervento di tipo 5 (t5) è attribuita a edifici e complessi edilizi di formazione recente che non presentano elementi o caratteri di interesse documentale e a edifici e complessi edilizi disomogenei rispetto al tessuto urbano nel quale sono inseriti, nonché a edifici e complessi edilizi, generalmente di formazione recente, che non presentano elementi o caratteri di interesse documentale appartenenti al territorio rurale.

Tale disciplina consente, nei limiti ed alle condizioni disciplinati dal presente articolo, interventi fino alla demolizione e contestuale ricostruzione comunque configurata di edifici esistenti e l'aggiunta volumetrica.

2. La disciplina di tipo 5 (t5), oltre a quanto previsto per la disciplina di intervento t4, consente la demolizione e contestuale ricostruzione comunque configurata di edifici esistenti, come definita dalle norme regionali e purché non comportante incremento di volume totale, sia entro che fuori terra; tali interventi devono prevedere il mantenimento di almeno parte del sedime preesistente, un'altezza massima di 7,50 ml., fatta salva l'eventuale altezza maggiore dell'edificio esistente; ~~per gli immobili sottoposti a vincolo paesaggistico tali interventi, ai sensi di legge, costituiscono interventi di sostituzione edilizia ancorché eseguiti senza contestuale incremento di volume.~~

In ogni caso gli interventi di demolizione con ricostruzione dell'intero edificio devono garantire il raggiungimento di una migliore qualità architettonica, anche in relazione al contesto urbanistico e paesaggistico, e devono essere utilizzate tecniche costruttive di edilizia sostenibile che assicurino prestazioni energetiche migliorative rispetto ai parametri di legge. Nel territorio rurale negli interventi di demolizione e ricostruzione con riconfigurazione dei volumi dovranno essere adottate soluzioni coerenti al contesto in merito a tipologie insediative e edilizie e a conformazione dei volumi (anche impiegando materiali e tecnologie non tradizionali), in particolare nel caso di fabbricati appartenenti ad insediamenti di matrice storica - dove sono presenti edifici di pregio architettonico e/o di valore storico documentale (con discipline di intervento t1, t2, t3 e t4) -; si dovrà comunque evitare l'utilizzo di caratteri tipologici e stilistici propri degli ambiti urbani o suburbani.

3. Nel caso di edifici esistenti con destinazione d'uso residenziale sono inoltre ammessi i seguenti interventi:

a) sopraelevazione del fabbricato fino ad un massimo di 1,20 ml., per raggiungere un'altezza media del piano sottotetto pari a:

- 2,70 ml., anche al fine di renderlo abitabile;
- 2,40 ml. anche al fine di realizzare spazi accessori e di servizio, anche condominiali;

**tali sopraelevazioni sono consentite purché riguardino l'intera copertura dell'edificio o intere parti compiute della copertura, anche con modifica della tipologia di copertura;**

b) per gli edifici unifamiliari, bifamiliari oppure con Superficie edificata (SE) inferiore a 350 mq. se con più di due alloggi ampliamento *una tantum* fino a 30 mq. di SE per ciascuna unità abitativa esistente alla data di adozione del Piano Operativo; l'altezza massima (Hmax) di tali ampliamenti non può superare l'altezza dell'edificio di riferimento esistente; tali addizioni volumetriche devono essere realizzate in aderenza ed in continuità con le superfici utili (SU) dell'alloggio esistente verso spazi liberi pertinenziali, con il raggiungimento di prestazioni energetiche particolarmente qualificanti, non devono comportare l'introduzione di elementi dissonanti nei prospetti dell'edificio e nella sua area di pertinenza, per la quale si deve proporre contestualmente un riordino, assicurando una adeguata qualificazione degli interventi proposti, attraverso soluzioni architettoniche appropriate al contesto, da documentare con specifici elaborati;

c) per gli edifici plurifamiliari, in linea o a schiera, realizzati con il medesimo atto abilitativo, ampliamento *una tantum*, comprensivo anche di eventuali volumi accessori, volto a migliorare l'utilizzo dell'immobile, fino ad un massimo del 15% della SE complessiva esistente o volume edificabile/ edificato (VE) equivalente, anche con incremento dell'altezza massima, a condizione che l'intervento risulti compatibile con i caratteri tipologici, formali, costruttivi e strutturali dell'edificio preesistente e garantisca un corretto inserimento nel contesto di riferimento.

Le addizioni a) e b)/c) sono tra di loro alternative e sono comunque escluse per le unità immobiliari che abbiano già usufruito delle possibilità di ampliamento previste dal Regolamento Urbanistico previgente.

In alternativa alle addizioni a), b) e c) in ambito urbano sono infine ammessi interventi di demolizione con ricostruzione comunque configurata con contestuale aumento di volume, comportante l'incremento della SE fino ad un massimo pari al 30% di quella dell'edificio principale, con il mantenimento di almeno parte del sedime preesistente e altezza massima di 7,50 ml., fatta salva l'eventuale altezza maggiore dell'edificio demolito. Tali

interventi devono garantire il raggiungimento di una migliore qualità architettonica, anche in relazione al contesto urbanistico e paesaggistico, e devono essere utilizzate tecniche costruttive di edilizia sostenibile che assicurino prestazioni energetiche migliorative rispetto ai parametri di legge. **Nel caso i lotti prospettino su viabilità con marciapiede assente o di dimensioni non adeguate (cioè inferiori a 1,50 ml.) l'intervento dovrà prevedere la cessione al Comune di una fascia lungo strada tale da consentire la realizzazione o l'adeguamento del marciapiede.**

4. Nel territorio rurale la realizzazione di autorimesse interrato non è ammessa fatto salvo il caso in cui sia possibile realizzarle nei terrapieni formati da dislivelli del terreno esistenti, senza alcuna alterazione della morfologia dei luoghi e ciò non comporti dunque la realizzazione di rampe.
5. Nel caso di edifici specialistici esistenti in ambito urbano destinati ad attività economiche sono consentiti i seguenti interventi, con obbligo di mantenimento della destinazione d'uso decennale registrato e trascritto:
  - per gli edifici con destinazione d'uso commerciale al dettaglio, direzionale e di servizio o con destinazione d'uso mista (comprendente destinazioni quali attività commerciali al dettaglio, attività direzionali e di servizio, artigianato di servizio o artigianato di produzione di beni artistici, attrezzature di servizio pubbliche e residenza) addizione volumetrica finalizzata alle attività economiche con incremento della SE fino ad un massimo del 20% di quella complessiva esistente, con un'altezza massima di 7,50 ml., fatto salvo il rispetto di altezze maggiori preesistenti;
  - per gli edifici con destinazione d'uso industriale ed artigianale o commerciale all'ingrosso e depositi incremento del 5% dell'Indice di copertura esistente, anche con determinazione di nuova SE, e altezza massima non superiore a quella dell'edificio esistente.Tali interventi sono ammessi anche nel caso di edifici e complessi edilizi esistenti nel territorio rurale specificamente individuati nelle Tavole di progetto del PO dalla destinazione d'uso industriale ed artigianale (b1).
6. Nel caso di impianti per la distribuzione di carburanti esistenti sono consentiti interventi fino alla sostituzione edilizia con incremento massimo del 20% della Superficie edificata (SE) esistente.

#### **Art. 27 Disciplina di intervento di tipo 6 (t6)**

1. La disciplina di intervento di tipo 6 (t6) è attribuita a edifici e complessi edilizi di formazione recente appartenenti a tessuti urbani specializzati a carattere prevalentemente produttivo/terziario e singole strutture urbane con analoghe caratteristiche, per i quali possono essere consentite anche la sostituzione edilizia e le addizioni volumetriche.
2. La disciplina di intervento di tipo 6 (t6), **oltre a quanto previsto per la disciplina di intervento t5.** **Assente** interventi di demolizione con ricostruzione comunque configurata, anche eseguiti con contestuale aumento di volume e della SE esistente, con incremento massimo pari al 30% della SE esistente e comunque con Indice di copertura massimo pari al 55%, con altezza massima di 10,50 ml.  
In tali interventi devono essere utilizzate tecniche costruttive di edilizia sostenibile che, anche attraverso l'impiego di impianti tecnologici e dispositivi volti al risparmio energetico, garantiscano il raggiungimento di prestazioni energetiche globali particolarmente qualificanti, migliorative rispetto ai parametri di legge.
3. In alternativa agli interventi di cui al precedente comma 2, la disciplina t6 consente addizioni volumetriche con incremento massimo pari al 20% della SE esistente, fino a un massimo di **200 500** **ml** aggiuntivi e comunque con Indice di copertura non superiore al 55%, purché l'intervento avvenga senza mutamento della destinazione d'uso.
4. Per gli edifici con destinazione artigianale e industriale e commerciale all'ingrosso e depositi è ammessa inoltre la realizzazione di tettoie a supporto delle attività entro un Indice di Copertura massimo complessivo del 55% e con altezza massima di 5,50 ml.
5. Nel caso di impianti di distribuzione carburanti (c5) è consentito un ampliamento massimo del 20% della SE esistente, con contestuale predisposizione di appositi spazi per la ricarica dei veicoli elettrici nella misura minima di due postazioni per ciascun impianto.

#### **Art. 28 Riduzione dei consumi energetici e impiego delle fonti energetiche rinnovabili (FER)**

1. Il PO persegue gli obiettivi della UE per la riduzione dei consumi energetici degli edifici e dei sistemi urbani, per i quali valgono gli obblighi dettati dalla normativa vigente, in particolare i requisiti minimi stabiliti ai sensi del D.M. 26 giugno 2015 - "Applicazione delle metodologie di calcolo delle prestazioni energetiche e definizione delle prescrizioni e dei requisiti minimi degli edifici" (allegato 1), in applicazione del D.lgs. 192/2005 e s.m.i.. A questo

scopo detta indicazioni per favorire il risparmio energetico e l'impiego di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili (FER), nel rispetto delle disposizioni del PIT-PPR e delle leggi, linee guida e regolamenti regionali e nazionali.

2. Negli interventi di recupero degli edifici esistenti resta ferma la tutela degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio, nonché degli allineamenti e delle pendenze delle falde dei tetti che caratterizzano gli edifici urbani e rurali a cui il Piano Operativo attribuisce le discipline d'intervento t1, t2 e t3. In particolare per gli edifici a cui sono attribuite le discipline d'intervento t2 è prescritto che nella manutenzione del manto originario si debbano sostituire solo gli elementi non riparabili con altri identici o analoghi per forma, materiali e colore. Per tali edifici, laddove si intervenga a questo scopo, si prescrive di estendere a tutta la copertura i sistemi di coibentazione e ventilazione, contenendoli possibilmente all'interno dell'estradosso della copertura esistente o entro lo spessore massimo consentito dalle presenti norme (0,15 ml.), alzando il manto di copertura. In questo caso, laddove tecnicamente possibile, si deve ripristinare in gronda il preesistente spessore (anche alzando il travicello e l'eventuale falsetto) ed evitare, sulla linea di bordo della falda, rivestimenti di lattoneria, preferendo soluzioni intonacate. In tutti i casi gli interventi non devono produrre discontinuità altimetriche (gradini) nelle coperture degli edifici che hanno carattere continuo prima dell'intervento.
3. Negli edifici e complessi edilizi a cui il Piano attribuisce le discipline d'intervento t1 e t2 non sono consentiti gli intonaci a cappotto e gli intonaci isolanti, mentre per gli edifici a cui il Piano attribuisce la disciplina d'intervento t3 è ammessa la realizzazione di isolamenti termici esterni solo qualora si documenti che non si tratti di edifici con una immagine consolidata a faccia vista, oltre all'insussistenza di elementi di pregio sulle facciate (decori, intonaci e tinteggiature originarie, ecc.) e sempre fatta salva, laddove ricadenti in ambiti soggetti a provvedimento di tutela, la specifica valutazione della Soprintendenza sull'appropriatezza e la compatibilità dell'intervento; in tal caso è comunque da preferire la posa di intonaco isolante.
4. La realizzazione di serre solari - come definite dalle disposizioni nazionali e regionali - è ammessa con esclusione degli edifici con disciplina d'intervento t1, t2 e t3.
5. Per l'installazione di impianti solari termici e fotovoltaici è sempre da privilegiare la collocazione dei pannelli sulle coperture dei corpi edilizi secondari, più bassi e meno visibili, allo scopo di minimizzarne l'impatto. Nel caso di edifici esistenti a cui il PO attribuisce la disciplina d'intervento t1 oppure t2 e di edifici posti nei centri storici (Castello, Abbadia Isola, Strove) dovranno essere individuate soluzioni adeguate a garantire la compatibilità con i caratteri architettonici, storici e artistici e il rispetto del pregio architettonico e del valore storico-documentale degli stessi edifici; i pannelli dovranno mantenersi comunque, in qualsiasi punto, ad una quota inferiore rispetto a quella di colmo dell'edificio ed essere arretrati rispetto al filo di gronda e in modo tale da non renderli visibili dalla pubblica via; in particolare, per gli edifici prospettanti su piazze o spazi aperti pubblici, la non percettibilità degli impianti da quegli stessi spazi dovrà essere dimostrata mediante documentazione fotografica, effettuata con riprese da più angolazioni ed attestata da opportune simulazioni grafiche e fotomontaggi.
- ~~6. In considerazione dell'elevato valore paesaggistico e ambientale del territorio e della necessità di salvaguardare l'integrità degli assetti morfologici, paesistici e percettivi non è ritenuta compatibile la realizzazione di impianti agro-voltaici, che pertanto non è ammessa.~~
7. Per le finalità di cui al comma 1, negli edifici specialistici con superficie coperta superiore a 500 mq. a destinazione d'uso industriale e artigianale, commerciale al dettaglio e commerciale all'ingrosso e depositi, direzionale e di servizio la copertura deve essere concepita per il risparmio energetico - anche con il ricorso a tetti verdi e simili - e per l'utilizzo dell'energia solare nei seguenti casi:
  - demolizione con ricostruzione e sostituzione edilizia;
  - ampliamento e interventi di rifacimento completo della copertura;
  - ristrutturazione urbanistica;
  - nuova edificazione.

#### **Art. 29 Contenimento dell'impermeabilizzazione superficiale**

1. In tutti gli interventi previsti dal piano si dovrà minimizzare l'impermeabilizzazione del suolo attraverso l'uso più esteso possibile di materiali che permettano la percolazione e la ritenzione temporanea delle acque nel terreno; la realizzazione delle opere non dovrà alterare la funzionalità idraulica del contesto in cui si inseriscono, garantendo il mantenimento dell'efficienza della rete di convogliamento e di recapito delle acque superficiali.

2. Anche ai fini della prevenzione del rischio idraulico, per favorire l'infiltrazione di acqua nel sottosuolo si dovranno assumere i seguenti criteri:

- negli interventi sugli spazi verdi prevedere opportune sistemazioni atte a consentire una corretta regimazione delle acque superficiali ed orientate a favorire l'infiltrazione nel terreno e l'aumento dei tempi di corrivazione;
- per le aree impermeabilizzate recapitare le acque superficiali in appositi bacini di accumulo evitando il convogliamento diretto in fognatura o la dispersione casuale nelle zone limitrofe.

Il convogliamento diretto delle acque piovane in fognatura – **comunque previa verifica di attuabilità con il Gestore del S.I.I. per le infrastrutture a rete in gestione, tenendo anche conto della presenza di fognatura mista o separata**

– corsi d'acqua superficiali deve essere evitato quando sia tecnicamente 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 o in vasche o cisterne interrato che ritardino la cessione verso i recapiti; si devono prevedere opere di autocontenimento quando non sia verificata l'efficienza delle reti idrologiche naturali o artificiali di recapito delle acque del lotto interessato dall'intervento.

3. Le modifiche delle caratteristiche di permeabilità conseguenti ad interventi urbanistico-edilizi comportanti la realizzazione di nuovi edifici (compresi quelli derivanti da interventi di ristrutturazione urbanistica, sostituzione edilizia o interventi di demolizione con ricostruzione) o di addizioni volumetriche a edifici esistenti con incremento di superficie coperta (SC), ovvero derivanti dalla realizzazione di piazzali e parcheggi ad uso privato, devono essere compensate mediante il mantenimento di un quantitativo minimo di superficie permeabile di pertinenza – come definita dalle vigenti norme regionali – pari ad almeno il 30% della Superficie Fondiaria (SF); tale quantitativo può essere raggiunto con il concorso di pavimentazioni che garantiscano il passaggio e l'assorbimento da parte del terreno delle acque meteoriche, mentre almeno la metà – cioè almeno il 15% della Superficie Fondiaria – dovrà in ogni caso essere sistemato a prato e/o con piantumazioni, ovvero non essere interessata da alcun tipo di pavimentazione, sia pur drenante; si intende così favorire anche la velocità di assorbimento, riducendo al contempo la velocità di corrivazione delle acque piovane.

I nuovi spazi pavimentati, se di superficie superiore a 200 mq., dovranno essere realizzati con modalità costruttive che consentano l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque; sono possibili eccezioni a tale disposizione esclusivamente per dimostrati motivi di sicurezza o di tutela storico-ambientale.

4. Per i nuovi interventi edificatori e più in generale per tutte le trasformazioni comportanti la realizzazione di superfici impermeabili o parzialmente permeabili superiori a 200 mq. dovrà essere previsto il totale smaltimento delle acque meteoriche provenienti dalle coperture degli edifici e dalle altre superfici totalmente impermeabilizzate o semipermeabili nel reticolo idrografico superficiale o, in seconda istanza, alla pubblica fognatura, comunque contenendo l'entità delle portate scaricate, se del caso con la realizzazione di vasche volano o di altri idonei accorgimenti atti a trattenere temporaneamente gli eccessi di portata meteorica (aree a verde ribassate, fosse e collettori fognari, ...), così da ripristinare gli stessi livelli di sicurezza nel sistema di scolo esistente, garantendo un vaso non inferiore a 50 lt/mq di superficie impermeabilizzata, moltiplicato per l'effettiva variazione del coefficiente di deflusso, ipotizzando un valore per lo stato attuale pari a 0,1, contro un valore di progetto pari a 0,4 per le superfici permeabili e pari a 0,9 per le superfici impermeabili.

5. I Piani Attuativi dovranno prevedere, quale opera di urbanizzazione primaria, la realizzazione di apposite cisterne di raccolta acqua piovana, della relativa rete di distribuzione e dei conseguenti punti di presa per il successivo riutilizzo, da ubicarsi al di sotto della sede stradale, dei parcheggi pubblici o delle aree verdi e comunque in siti orograficamente idonei. La quantità di acqua che tali cisterne dovranno raccogliere dipenderà dalla massima superficie coperta dei fabbricati da realizzarsi nell'intero comparto e non dovrà essere inferiore a 50 litri/mq di SC.

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

1. In tutti gli interventi edilizi dovranno essere evitate opere di forte rimodellamento del suolo (scavi e rinterri) che comportino una alterazione significativa della situazione preesistente.
2. Nel caso di edifici collocati in aree con terreno in pendio nella sistemazione finale a monte e comunque nei lati controterra potranno essere previsti scannafossi e/o elementi analoghi ma non sono consentite significative modifiche all'andamento naturale del suolo.

In particolare, nelle sistemazioni attinenti gli edifici ed il resede di pertinenza degli edifici non è ammessa la realizzazione di muri di contenimento di altezza superiore a 1,50 ml.; dovrà in ogni caso essere dimostrata la necessità di realizzare tali strutture ed accuratamente verificata l'assenza di alternative meno impattanti (ad

esempio terre rinforzate rinverdite): tali interventi si configurano pertanto come soluzione limite, da adottare esclusivamente qualora sia inequivocabilmente impossibile mantenere la conformazione naturale del terreno oppure limitare la modifica di tale conformazione ad un modesto rimodellamento da realizzare senza strutture di sostegno.

È ammessa la realizzazione di muri di altezza superiore a 1,50 ml., purché comunque inferiore a 2,70 ml., esclusivamente se corrispondenti all'unico fronte libero, a valle, di volumi seminterrati.

## **Titolo IV Fattibilità geologica, idraulica e sismica**

### **Art. 31 Normativa di riferimento**

1. Nel Piano Operativo sono recepite le vigenti norme statali e regionali in materia e le disposizioni e prescrizioni contenute negli strumenti della pianificazione territoriale, piani di settore e atti di governo del territorio dei soggetti e autorità istituzionalmente competenti in materia geologica, idraulica, idrogeologica e sismica, di cui a:
  - D.P.G.R. n. 5/R del 30/01/2020;
  - L.R. 41/2018;
  - D.lgs. 152/2006 con particolare riferimento alla Parte III;
  - Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Siena;
  - Piano di Gestione del Rischio di Alluvione del distretto dell'Appennino Settentrionale (PGRA);
  - Piano di Bacino stralcio Assetto Idrogeologico (PAI) bacino Arno;
  - Progetto di Piano del distretto idrografico dell'Appennino Settentrionale stralcio Assetto Idrogeologico per la gestione del rischio da dissesti di natura geomorfologica (Progetto PAI Dissesti geomorfologici);
  - Piano di Gestione delle Acque del Distretto idrografico dell'Appennino Settentrionale (PGA).

### **Art. 32 Condizioni di fattibilità degli interventi**

1. La fattibilità degli interventi previsti e/o ammessi dal Piano Operativo è espressa sulla base di quanto previsto al paragrafo 3 dell'allegato A del D.P.G.R. n. 5/R/2020 e dei contenuti del Piano Strutturale.
2. Per gli interventi di trasformazione previsti dal Piano Operativo i criteri, i condizionamenti, i vincoli e le prescrizioni per l'attuazione sono definiti attraverso le schede di fattibilità, che costituiscono parte integrante della disciplina di piano. Per ogni intervento la scheda individua cartograficamente l'area di intervento, oltre alle attribuzioni delle classi di pericolosità geologica, sismica ed idraulica.

I criteri di fattibilità in relazione agli aspetti geologici tengono conto di quanto individuato nell'ambito del Piano Strutturale negli elaborati geologici, geomorfologici e di pericolosità geologica.

I criteri di fattibilità in relazione agli aspetti sismici tengono conto di quanto individuato nell'ambito del Piano Strutturale (Microzonazione Sismica MS1 e MS2) e alla mappatura del fattore di amplificazione sismica sui centri abitati maggiori.

I criteri di fattibilità in relazione agli aspetti idraulici sono stati individuati sulla base delle pericolosità del quadro conoscitivo, definite nell'ambito della redazione degli studi idraulici di supporto al Piano Strutturale.

Per quanto riguarda i soli aspetti idraulici che evidenziano elevate criticità nelle schede viene richiamato il documento D03 relazione idraulica.
3. I criteri di fattibilità degli interventi ordinari relativi al patrimonio edilizio esistente ed alle infrastrutture devono essere definiti secondo quanto disposto al paragrafo 3 dell'allegato A del D.P.G.R. n. 5/R/2020 sulla base delle pericolosità del Piano Strutturale. Per edifici e/o infrastrutture ricadenti in classi di pericolosità differenti deve essere considerata quella più severa o comunque quella finalizzata ad ottenere condizioni maggiormente cautelative.
4. Per gli interventi che trovano attuazione attraverso gli strumenti urbanistici attuativi, i criteri di fattibilità devono essere ridefiniti sulla base di considerazioni di maggior dettaglio derivanti da appositi studi (campagne di indagini geognostiche mirate alla situazione specifica, modellazioni idrauliche sulla base della proposta progettuale, ecc.). Le limitazioni ed i condizionamenti individuati si aggiungono e non sostituiscono quelli determinati dalle normative di settore.

5. Su tutto il territorio comunale sono consentiti interventi funzionali a ridurre il livello di pericolosità territoriale e conseguentemente a rivalutare la possibilità di modifica dei criteri di fattibilità a condizione che non aggravino la condizione delle aree contermini o comunque correlate.
6. Le prescrizioni relative ai criteri di fattibilità sono state schematizzate e distinte in relazione ai tre aspetti: geologico, idraulico e sismico.

### **Art. 33 Condizioni di fattibilità degli interventi in relazione agli aspetti geologici**

1. I criteri di fattibilità geologica, le particolari limitazioni, le condizioni o le prescrizioni ad esse correlate sono quelle derivanti dalla disciplina di cui al paragrafo 3.2 dell'allegato A al D.P.G.R. n. 5/R/2020 e pertanto in questo caso tengono conto della classificazione del territorio in relazione alla pericolosità geologica.

L'attribuzione delle classi di pericolosità geologica è avvenuta in conformità con le definizioni di cui al punto C.1) dell'allegato A del D.P.G.R. n. 5/R/2020.

2. Fattibilità in aree classificate a pericolosità geologica molto elevata G4

Gli interventi di seguito descritti sono ammissibili nel rispetto dei criteri stabiliti al paragrafo 3.2.1 del richiamato allegato A al D.P.G.R. n. 5/R/2020 e nel rispetto dei criteri, prescrizioni ed indicazioni dettate dalla pianificazione di bacino.

La fattibilità degli interventi che interessano

- la nuova costruzione previa demolizione del patrimonio edilizio esistente
- gli incrementi di superficie coperta e/o di volume
- la ristrutturazione edilizia anche a carattere conservativo con mutamento di destinazione d'uso
- l'ampliamento e adeguamento di infrastrutture a sviluppo lineare e a rete

è subordinata alla verifica del non aggravio delle condizioni di stabilità del versante e di rischio per la pubblica incolumità. Tali valutazioni/verifiche devono essere supportate e definite sulla base di indagini geologiche, geognostiche e geofisiche realizzate in funzione della rilevanza dell'opera, del suo sviluppo planimetrico, della complessità geologico-tecnica del sito e delle caratteristiche del dissesto attivo in atto.

La fattibilità degli interventi di nuova costruzione o la realizzazione di nuove infrastrutture a sviluppo lineare o a rete, oltre a rispettare i criteri generali previsti dalla pianificazione di bacino e dalle norme di settore, è subordinata alla preventiva esecuzione di interventi di messa in sicurezza e relativi sistemi di monitoraggio tesi alla riduzione della pericolosità e/o alla mitigazione del rischio.

Gli interventi di messa in sicurezza devono essere individuati e dimensionati ai sensi del paragrafo 3.2.1 dell'allegato A del D.P.G.R. n. 5/R/2020 e devono essere tali da:

- non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti;
- non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione dei fenomeni franosi;
- consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza.

3. Fattibilità in aree classificate a pericolosità geologica elevata G3

Gli interventi di seguito descritti sono ammissibili nel rispetto dei criteri stabiliti al paragrafo 3.2.2 dell'allegato A al D.P.G.R. n. 5/R/2020 e nel rispetto dei criteri, prescrizioni ed indicazioni dettate dalla pianificazione di bacino.

La fattibilità degli interventi di nuova costruzione o la realizzazione di nuove infrastrutture a sviluppo lineare o a rete, la nuova costruzione previa demolizione del patrimonio edilizio esistente, gli incrementi di superficie coperta e/o di volume, la ristrutturazione edilizia anche a carattere conservativo con mutamento di destinazione d'uso e l'ampliamento e adeguamento di infrastrutture a sviluppo lineare e a rete è subordinata all'esito di studi, rilievi e indagini geognostiche e geofisiche, finalizzati alla verifica delle condizioni di stabilità, da effettuarsi in fase di pianificazione attuativa o di presentazione di progetto per il rilascio del titolo abilitativo.

Qualora dagli studi, dai rilievi e dalle indagini ne emerga l'esigenza, la fattibilità degli interventi è subordinata alla preventiva realizzazione degli interventi di messa in sicurezza ed eventuali relativi sistemi di monitoraggio, tesi a verificare l'efficacia degli stessi.

Gli interventi di messa in sicurezza devono essere individuati e dimensionati sulla base di studi, rilievi e indagini geognostiche e geofisiche e devono essere tali da:

- non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti;
- non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione dei fenomeni franosi;
- consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza.

Il raggiungimento delle condizioni di sicurezza, attestato dal collaudo degli interventi, costituisce il presupposto per il rilascio dei titoli abilitativi.

4. Fattibilità in aree classificate a pericolosità geologica media G2

Gli interventi di seguito descritti sono ammissibili nel rispetto dei criteri stabiliti al paragrafo 3.2.3 dell'allegato A al D.P.G.R. n. 5/R/2020 e nel rispetto dei criteri, prescrizioni ed indicazioni dettate dalla pianificazione di bacino.

La fattibilità degli interventi di nuova costruzione (ai sensi della L.R. 41/2018), nuova costruzione previa demolizione del patrimonio edilizio esistente, incrementi di superficie coperta e/o di volume, ristrutturazione edilizia anche a carattere conservativo con mutamento di destinazione d'uso e ampliamento e adeguamento di infrastrutture a sviluppo lineare e a rete è condizionata alle risultanze di specifiche indagini geologiche, geognostiche e geofisiche da eseguirsi in fase progettuale, al fine di non modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area.

5. Fattibilità in aree classificate a pericolosità geologica bassa G1

Sono consentite tutte le tipologie di intervento, fatto salvo quanto contenuto nelle relative normative di carattere nazionale e regionale.

6. La realizzazione degli interventi, in qualsiasi classe di appartenenza ricada, è subordinata alle prescrizioni ed indicazioni dettate dalla disciplina del Piano di Bacino stralcio Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale.

**Art. 34 Condizioni di fattibilità degli interventi in relazione agli aspetti idraulici**

1. I criteri di fattibilità idraulica, le particolari limitazioni, condizioni o prescrizioni ad esse correlate sono quelle derivanti dalla disciplina di cui al paragrafo 3.3 dell'allegato A al D.P.G.R. n. 5/R/2020 e pertanto in questo caso tengono conto della classificazione del territorio in relazione alla pericolosità idraulica, subordinatamente alle prescrizioni ed indicazioni dettate dalla disciplina del Piano di Gestione Rischio Alluvioni dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale.

2. Le fattibilità degli interventi nelle aree a pericolosità d'alluvione sono eseguite sulla base dei risultati delle modellazioni descritte nella relazione idraulica di supporto al Piano Strutturale e sono correlate alle definizioni delle classi di pericolosità in funzione degli eventi alluvionali e alle relative discipline di Piano di Gestione Rischio Alluvioni, L.R.41/2018 e D.P.G.R. n. 5/R/2020.

L'attuazione degli interventi è sempre subordinata alle prescrizioni contenute nella L.R. 41/2018 "Disposizioni in materia di rischio da alluvioni...", ancorché al rispetto dei criteri, prescrizioni ed indicazioni dettate dalla disciplina del Piano di Gestione Rischio Alluvioni dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale.

3. Fattibilità in aree non soggette a rischio alluvioni

Ad interventi e previsioni esterni ad aree classificate a pericolosità da alluvioni non si attribuiscono prescrizioni specifiche per il conseguimento del titolo abilitativo, salvo opportune indicazioni di misure per il riordino o ripristino del drenaggio superficiale.

4. Fattibilità in aree presidiate da sistemi arginali non soggette a rischio alluvioni

Nelle aree presidiate da sistemi arginali per il contenimento delle alluvioni, così come definite nella L.R. 41/2018 art. 2 lettera s, per gli interventi di nuova costruzione sono previste misure per la gestione del rischio di alluvioni nell'ambito del Piano di Protezione Civile Comunale. A tal fine il Comune entro 180 giorni dal rilascio del titolo abilitativo aggiorna il relativo piano e lo trasmette alla struttura regionale competente.

**Art. 35 Condizioni di fattibilità degli interventi in relazione agli aspetti sismici**

1. I criteri di fattibilità sismica, le particolari limitazioni, condizioni o prescrizioni ad esse correlate sono quelle derivanti dalla disciplina di cui al paragrafo 3.6 dell'allegato A del D.P.G.R. n. 5/R/2020 e pertanto in questo caso tengono conto della classificazione del territorio in relazione alla pericolosità sismica.

2. Fattibilità in aree classificate a pericolosità sismica molto elevata S4

Nelle zone classificate a pericolosità sismica S4 si applicano le condizioni di fattibilità previste al paragrafo 3.6 dell'Allegato A al D.P.G.R. n. 5/R/2020.

Tutti gli interventi consentiti, indipendentemente dalla modalità attuativa (PA, PUC, ecc.), devono essere sottoposti a studi, rilievi e indagini geognostiche e geofisiche commisurati alla tipologia dell'opera e alla rilevanza dell'intervento per la predisposizione di verifiche di stabilità del versante che tengano conto dell'azione sismica in

coerenza con quanto indicato nelle “Linee guida per la gestione del territorio in aree interessate da instabilità di versante sismoindotte” – FR, emanate dalla Commissione Nazionale per la Microzonazione Sismica.

La fattibilità degli interventi di nuova costruzione in aree di instabilità di versante attive è subordinata alla preventiva esecuzione di interventi di messa in sicurezza, secondo quanto stabilito al paragrafo 3.2.1, lettera a dell'allegato A del D.P.G.R. n. 5/R/2020. La fattibilità degli interventi che interessano la nuova costruzione previa demolizione del patrimonio edilizio esistente, gli incrementi di superficie coperta e/o di volume, l'ampliamento e adeguamento di infrastrutture a sviluppo lineare e a rete, relativamente alle aree di instabilità di versante attive è subordinata all'applicazione dei criteri definiti al paragrafo 3.2.1 lettera b dell'allegato A del D.P.G.R. n. 5/R/2020. Interventi senza condizioni: sono consentiti senza specifici condizionamenti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, nonché tutti gli interventi manutentivi necessari a garantire il corretto funzionamento delle reti dei servizi pubblici e privati, fatto salvo quanto contenuto nelle relative normative di carattere nazionale e regionale.

3. Fattibilità in aree classificate a pericolosità sismica locale elevata S3

Nelle zone classificate a pericolosità sismica S3 si applicano i criteri di fattibilità previsti ai paragrafi 3.6.3 e 3.6.4 dell'Allegato A al D.P.G.R. n. 5/R/2020.

Nel caso di terreni di fondazione particolarmente scadenti la fattibilità degli interventi che interessano

- la nuova costruzione
- la nuova costruzione previa demolizione del patrimonio edilizio esistente
- gli incrementi di superficie coperta e/o di volume
- l'ampliamento e adeguamento di infrastrutture a sviluppo lineare e a rete

è subordinata agli esiti di adeguate indagini geognostiche e analisi geotecniche, finalizzate alle verifiche di sicurezza agli stati limite di esercizio (SLE).

4. Interventi senza condizioni: sono consentiti senza specifici condizionamenti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, nonché tutti gli interventi manutentivi necessari a garantire il corretto funzionamento delle reti dei servizi pubblici e privati, fatto salvo quanto contenuto nelle relative normative di carattere nazionale e regionale.

5. Fattibilità in aree classificate a pericolosità sismica media S2 e S2\*

Nelle zone classificate a pericolosità sismica S2 si applicano le condizioni di fattibilità previste al paragrafo 3.6.5 dell'Allegato A al D.P.G.R. n. 5/R/2020.

Fattibilità S2\*: la fattibilità degli interventi di nuova costruzione, ampliamento di edifici e mutamenti di destinazione verso la residenza o comunque verso funzioni in cui sia previsto il pernottamento nelle aree classificate S2\*, caratterizzate da contrasti di impedenza sismica attesa oltre alcune decine di metri dal piano campagna e con frequenza fondamentale del terreno indicativamente inferiore a 1 hz, è subordinata nella fase di pianificazione attuativa e/o di progettazione alla verifica dell'eventuale insorgenza di fenomeni di doppia risonanza terreno-struttura; tale verifica è condotta mediante l'analisi combinata della frequenza fondamentale del terreno e del periodo proprio delle tipologie edilizie.

6. Fattibilità in aree classificate a pericolosità sismica bassa S1

Sono consentite tutte le tipologie di intervento senza specifici condizionamenti per la fase attuativa e/o per la valida formazione dei titoli abilitativi all'attività edilizia, fatto salvo quanto contenuto nelle relative normative di carattere nazionale e regionale.

**Art. 36 Criteri e condizioni di fattibilità in relazione agli aspetti idrogeologici**

1. I criteri di fattibilità connessi a problematiche inerenti la risorsa idrica, le particolari limitazioni, condizioni o prescrizioni derivano da quanto stabilito al paragrafo 3.5 dell'allegato A del D.P.G.R. n. 5/R/2020, fatto salvo i disposti normativi dei piani sovraordinati.
2. Opere interrato: per gli interventi che prevedono strutture sotterranee di rilevanza (parcheggi interrati multipiano, opere di presidio di fronti di scavo, sottopassi, ecc.) in fase di progettazione devono essere condotti specifici studi per la valutazione dell'impatto sulla dinamica di flusso della falda e sulla qualità della risorsa, che prevedano una modellazione idrogeologica a fronte delle potenziali modifiche alle dinamiche di flusso correlabili alle configurazioni dello stato *ante operam*, di cantiere e *post operam*; al verificarsi di situazioni di significative interferenze si deve provvedere alla progettazione di specifiche opere di mitigazione.

### **Art. 37 Tutela del reticolo idrografico**

1. Il reticolo idrografico superficiale di riferimento del Piano Operativo, sul quale sono state fatte tutte le considerazioni di carattere idraulico, è stato aggiornato con quello approvato dalla Regione Toscana con Delibera di Consiglio Regionale 55/2023.
2. Nelle aree comprendenti le due fasce di rispetto di legge previste, dal piede esterno dell'argine o, in mancanza, dal ciglio di sponda dei corsi d'acqua, negli alvei, nelle golene e sugli argini dei corsi d'acqua individuati nel quadro conoscitivo del PS, ai fini del corretto assetto idraulico è consentito quanto previsto dall'art. 3 della L.R. 41/2018, fermo restando le attività di gestione forestale per la manutenzione dello stesso reticolo e la valorizzazione, salvaguardia, coltivazione e produzione tartufigena ed agricola, sempre nel rispetto delle norme sovraordinate.

### **Art. 38 Piano di Gestione Rischio Alluvioni**

1. All'interno dell'area di studio sono state ridefinite le condizioni di pericolosità idraulica per P2 – pericolosità media e P3 – pericolosità elevata alla luce dei nuovi studi idraulici; in tali aree l'Amministrazione Regionale competente, acquisiti gli studi idraulici di supporto al Piano Strutturale del Comune di Monteriggioni, procederà all'aggiornamento delle mappe del PGRA.
2. Al di fuori dell'area di studio per le condizioni di pericolosità idraulica P2 – pericolosità media e P3 – pericolosità elevata non si prevedono modifiche al PGRA, che quindi sarà mantenuto come vigente.
3. Per quanto riguarda le aree P1 – pericolosità bassa in generale è sempre stato mantenuto lo strato informativo del PGRA vigente. All'interno dell'area di studio sono stati comunque condotti alcuni minimi aggiustamenti su base morfologica e/o storico inventariale, alla luce dell'esito dei nuovi studi idraulici.
4. Resta fermo che nell'attuazione delle previsioni di Piano Operativo la pericolosità idraulica del territorio è sempre subordinata alle norme e alla cartografia definitiva del nuovo Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni del distretto idrografico dell'Appennino Settentrionale.

### **Art. 39 Piano Stralcio Assetto Idrogeologico – PAI bacino Arno**

1. In data 13/01/2020 l'Autorità di Bacino Distrettuale ha pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 9 il comunicato dell'adozione del "Progetto di Piano di bacino del distretto idrografico dell'Appennino Settentrionale, stralcio Assetto Idrogeologico (PAI) per la gestione del rischio da dissesti di natura geomorfologica" relativo al territorio dei bacini del fiume Arno, del fiume Serchio e dei bacini della Toscana ed in data 17/01/2020 ha comunicato agli enti interessati l'avvio della fase di consultazione e adempimenti da parte dei Comuni in merito alla fase di osservazione.
2. Il Comune di Monteriggioni attraverso l'implementazione del quadro conoscitivo del Piano Strutturale ha iniziato la procedura di proposta di aggiornamento del PAI ex artt. 27 e 32 delle NTA in data 28/07/2023 e risulta attualmente in attesa del completamento di tale procedura.  
Pertanto la carta geomorfologica e la carta di pericolosità geologica al termine del processo di approvazione del Piano Strutturale risulteranno completamente condivise e adeguate al Piano di Assetto Idrogeologico e Progetto di Piano dell'ADBDAI quali Strumenti di Piano Sovraordinati.
3. Il Comune, attraverso l'applicazione dell'art. 16 – "Modifiche alle mappe di pericolosità e rischio da dissesti di natura geomorfologica", può promuovere il riesame delle mappe delle aree con pericolosità geologica.
4. Nell'attuazione del Piano ogni intervento di trasformazione del territorio e/o di previsione urbanistica è sempre subordinato alle norme e alla cartografia del PAI attualmente in vigore, secondo l'emanazione del Decreto del Segretario dell'Autorità di bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale.

## **Titolo V Tutele sovraordinate e di carattere generale**

### **Art. 40 Zone Speciali di Conservazione**

1. Nel territorio comunale ricade la Zona Speciale di Conservazione (ZSC) Montagnola Senese (IT5190003).
2. Le Zone speciali di conservazione sono sottoposte a specifica normativa europea, nazionale e regionale: Direttive 1992/43/CEE (Habitat) e Direttiva 2009/147/CE, Legge 394/1991, D.P.R. 357/1997, D.M. 17/10/2007, D.M. 27/04/2010, D.G.R. n. 644/2004, D.G.R. n. 454/2008, D.G.R. n. 1006/2014, L.R. 30/2015, D.C.P. n. 25/2015,

D.G.R. n. 1223/2015, D.G.R. n. 1319/2016 e D.G.R. n. 13/2022 o le più stringenti disposizioni dettate dal Piano di Gestione.

3. Qualsiasi piano, progetto o intervento che interessa in tutto o in parte siti della Rete Natura 2000 e anche qualsiasi piano, progetto o intervento ricadente all'esterno dei siti ma che può avere effetti o produrre incidenze significative su di essi deve comunque essere sottoposto alla procedura di Valutazione di Incidenza (*Screening*), di cui alla L.R. 30/2015 e in particolare agli articoli 87 e 88, con le modalità definite dalla D.G.R. 13/2022. Sono esclusi dal procedimento di Valutazione di Incidenza solamente i casi di cui all'art. 90 della L.R. 30/2015 e le attività, progetti e interventi elencati nell'All. A della D.G.R. 13/2022.
4. Nella presentazione di piani e progetti, inclusi i Programmi Aziendali Pluriennali di Miglioramento Agricolo Ambientale è opportuno introdurre, se pertinenti, gli interventi di miglioramento ambientale per la salvaguardia e il miglioramento di specie ed habitat tutelati nelle ZSC.
5. Al fine di assicurare la massima compatibilità degli interventi anche in fase di cantiere, dovranno in ogni caso essere rispettati indirizzi e criteri, regolamenti e prescrizioni definiti dalle Misure di Conservazione generali e specifiche dettate per i diversi ambiti dalle norme sovraordinate e dal Piano di Gestione.

#### **Art. 41 Aree tartufigene**

1. Sono sottoposte a specifica disciplina di tutela le aree di effettiva produzione dei tartufi (c.d. aree tartufigene) ai sensi della Legge Forestale e del suo Regolamento di attuazione e delle norme speciali in materia. Tali aree devono essere salvaguardate evitando qualunque operazione che possa influire negativamente sull'ecosistema tartufigeno e pertanto non sono ammessi, in particolare, nuove costruzioni o significativi movimenti di terra.

#### **Art. 42 Sensibilità degli acquiferi**

1. In relazione alla classificazione della sensibilità degli acquiferi individuata dalla Carta ST IG 1 del PTCP di Siena, all'interno delle aree sensibili di classe 1 (vincolo elevato) e delle aree sensibili di classe 2 (vincolo medio) si applicano specifiche norme di tutela definite agli articoli 10.1.2 e 10.1.3 della Disciplina del PTCP.

#### **Art. 43 Emergenze geologiche**

1. Sono soggette a specifica disciplina di tutela le emergenze geologiche costituite da doline e altre forme puntuali di tipo carsico, tra le quali il Geosito di Interesse Locale identificato come GIL24 – Dolina il Tondo –, in località Fungaia. Tali aree e quelle ad esse connesse da relazioni percettive devono essere salvaguardate integralmente nelle loro dinamiche naturali, evitando manomissioni di qualsiasi natura e pertanto non sono ammesse nuove costruzioni o modifiche dell'assetto morfologico e di uso del suolo.
2. Sono fatti salvi, ancorché interferenti con l'emergenza geologica, eventuali interventi mirati alla difesa del suolo e alla messa in sicurezza dei luoghi.

### **Capo I Beni paesaggistici**

#### **Art. 44 Immobili e aree di notevole interesse pubblico**

1. Sono sottoposti a tutela paesaggistica gli immobili e le aree di notevole interesse pubblico, ai sensi dell'art. 136 del Codice, parti del territorio comunale oggetto di specifico provvedimento di vincolo, ovvero:
  - il *Viale alberato di Stomennano, sito nel comune di Monteriggioni* (ID 9052332 – D.M. 01/12/1962);
  - la *Zona circostante il centro abitato del comune di Monteriggioni* (ID 9052019 – D.M. 07/04/1965; G.U. 108 del 1965dec);
  - le *Zone site nel territorio del Comune di Monteriggioni dette Tognazza e Fontebecci* (ID 9052253 – D.M. 04/03/1966; G.U. 56 del 1966a);
  - la *Zona circostante la superstrada Siena – Firenze sita nel territorio del comune di Monteriggioni* (ID 9052145 – D.M. 29/08/1970; G.U. 228 del 1970dec);

- la *Zona di Pian del Lago* sita nel territorio del Comune di Monteriggioni (ID 9052292 – D.M. 18/12/1972; G.U. 87 del 1973);
  - le *Zone di Basciano, Poggiolo e Pian del Lago* site nel territorio del Comune di Monteriggioni (ID 9052119 – D.M. 21/06/1975b; G.U. 196 del 1975b);
  - la *Zona del versante ovest della Montagnola Senese* sita nel territorio del Comune di Monteriggioni (ID 9052269 – D.M. 06/02/1976; G.U. 67 del 1976).
2. Per tutte le parti del territorio comunale comprese nelle zone di cui al comma 1 le trasformazioni ammissibili devono essere coerenti con la disciplina contenuta nelle Schede relative agli immobili ed aree di notevole interesse pubblico, elaborato 3B, Sezione 4, del PIT-PPR.
  3. Per tutte le aree comprese nelle zone di cui al comma 1 in applicazione delle direttive delle Schede di vincolo si dovranno osservare inoltre le seguenti prescrizioni:
    - l'installazione di eventuali nuove infrastrutture tecnologiche (elettrodotti, impianti per telefonia, sistemi di trasmissione radio-televisiva,...) dovrà essere progettata in modo da minimizzare l'interferenza visiva con il valore estetico-percettivo del contesto, prevedendo in particolare per gli elettrodotti soluzioni interrato o l'utilizzo di corridoi dove sono già presenti linee aeree, fermo restando l'obbligo di eliminazione preliminare degli elementi obsoleti, e la condivisione delle strutture di supporto per gli apparati dei diversi gestori;
    - non è ammessa la realizzazione di nuovi depositi a cielo aperto esternamente alle zone specialistiche produttive dove comunque dovranno essere previste soluzioni progettuali paesaggisticamente integrate, con la predisposizione di elementi vegetazionali di mitigazione;
    - nel territorio rurale l'illuminazione notturna dovrà essere contenuta al fine di non compromettere la naturale percezione del paesaggio.
  4. Per il *Viale alberato di Stomennano*, sito nel comune di Monteriggioni (ID 9052332 – D.M. 01/12/1962) in applicazione delle direttive della Scheda di vincolo non è inoltre ammessa l'introduzione di nuovi impianti, opere e manufatti, compresi quelli per la regolazione del flusso veicolare.

**Art. 45 Fiumi, torrenti e corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n.1775 e relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna**

1. Fermo restando il rispetto dei requisiti tecnici derivanti da obblighi di legge relativi alla sicurezza idraulica, gli interventi di trasformazione dello stato dei luoghi sono ammessi a condizione che:
  - non compromettano la vegetazione ripariale, i caratteri ecosistemici caratterizzanti il paesaggio fluviale e i loro livelli di continuità ecologica;
  - non impediscano l'accessibilità al corso d'acqua, la sua manutenzione e la possibilità di fruire delle fasce fluviali;
  - non impediscano la possibilità di divagazione dell'alveo, al fine di consentire il perseguimento di condizioni di equilibrio dinamico e di configurazioni morfologiche meno vincolate e più stabili;
  - non compromettano la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri e dei valori paesaggistici e storico-identitari dei luoghi.
2. Le trasformazioni sul sistema idrografico, conseguenti alla realizzazione di interventi per la mitigazione del rischio idraulico, necessari per la sicurezza degli insediamenti e delle infrastrutture e non diversamente localizzabili, sono ammesse a condizione che sia garantito, compatibilmente con le esigenze di funzionalità idraulica, il mantenimento dei caratteri e dei valori paesaggistici.
3. Gli interventi di trasformazione, compresi gli adeguamenti e gli ampliamenti di edifici o infrastrutture esistenti, fatti salvi gli interventi necessari alla sicurezza idraulica, sono ammessi a condizione che:
  - mantengano la relazione funzionale e quindi le dinamiche naturali tra il corpo idrico e il territorio di pertinenza fluviale;
  - siano coerenti con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto e garantiscano l'integrazione paesaggistica, il mantenimento dei caratteri e dei valori paesaggistici;
  - non compromettano le visuali connotate da elevato valore estetico percettivo;
  - non occludano i varchi e le visuali panoramiche, da e verso il corso d'acqua, che si aprono lungo le rive e dai tracciati accessibili al pubblico.
4. Le opere e gli interventi relativi alle infrastrutture viarie ed a rete (pubbliche e di interesse pubblico), anche finalizzate all'attraversamento del corpo idrico, sono ammesse a condizione che il tracciato dell'infrastruttura non

comprometta i caratteri morfologici, idrodinamici ed ecosistemici del corpo idrico e garantiscano l'integrazione paesaggistica e il minor impatto visivo possibile.

5. Eventuali nuove aree destinate a parcheggio nel territorio rurale sono ammesse a condizione che gli interventi non comportino aumento dell'impermeabilizzazione del suolo e siano realizzati con tecniche e materiali ecocompatibili evitando l'utilizzo di nuove strutture in muratura.
6. L'installazione di nuove strutture a carattere temporaneo e rimovibili, ivi incluse quelle connesse alle attività turistico-ricreative e agricole, è ammessa a condizione che gli interventi non alterino negativamente la qualità percettiva, dei luoghi, l'accessibilità e la fruibilità delle rive, e prevedano altresì il ricorso a tecniche e materiali ecocompatibili, garantendo il ripristino dei luoghi e la riciclabilità o il recupero delle componenti utilizzate.
7. Non è ammessa la realizzazione di nuove residenze rurali.
8. Non è ammesso l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche.

#### **Art. 46 Territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e sottoposti a vincolo di rimboschimento**

1. Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che:
  - non comportino l'alterazione significativa permanente, in termini qualitativi e quantitativi, dei valori ecosistemici e paesaggistici (con particolare riferimento alle aree di prevalente interesse naturalistico e delle formazioni boschive che "caratterizzano figurativamente" il territorio) e culturali e del rapporto storico e percettivo tra ecosistemi forestali, agroecosistemi e insediamenti storici;
  - garantiscano il mantenimento, il recupero e il ripristino dei valori paesaggistici dei luoghi, anche tramite l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie compatibili con i caratteri del contesto paesaggistico.
2. Non è ammesso l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire o limitare negativamente le visuali panoramiche. Sono comunque fatti salvi i manufatti funzionali alla manutenzione e coltivazione del patrimonio boschivo o alle attività antincendio, nonché le strutture rimovibili funzionali alla fruizione pubblica dei boschi.

#### **Art. 47 Territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia**

1. Gli interventi di trasformazione, fatti salvi quelli necessari alla sicurezza idraulica, sono ammessi a condizione che:
  - non alterino l'assetto idrogeologico e garantiscano la conservazione dei valori ecosistemici paesaggistici, la salvaguardia delle opere di sistemazione idraulico agraria con particolare riferimento a quelle di interesse storico e/o paesaggistico testimoniale;
  - si inseriscano nel contesto perilacuale secondo principi di coerenza paesaggistica, ne rispettino le caratteristiche morfologiche e le regole insediative storiche preservandone il valore, anche attraverso l'uso di materiali e tecnologie con esso compatibili;
  - non compromettano le visuali connotate da elevato valore estetico percettivo;
  - non modifichino i caratteri tipologici e architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario;
  - non occludano i varchi e le visuali panoramiche;
  - non riducano l'accessibilità alle rive dei laghi.
2. Le opere e gli interventi relativi alle infrastrutture viarie, ferroviarie ed a rete (pubbliche o di interesse pubblico) sono ammesse a condizione che il tracciato dell'infrastruttura non comprometta i caratteri morfologici, ecosistemici dell'area perilacuale e garantisca l'integrazione paesaggistica e il minor impatto visivo possibile.
3. La realizzazione di nuove strutture a carattere temporaneo e rimovibile, ivi incluse quelle connesse all'attività agricola e turistico-ricreativa, è ammessa a condizione che gli interventi non alterino negativamente la qualità percettiva dei luoghi, l'accessibilità e la fruibilità delle rive e prevedano altresì il ricorso a tecniche e materiali ecocompatibili, garantendo il ripristino dei luoghi e la riciclabilità o il recupero delle componenti utilizzate.
4. Gli interventi che interessano l'assetto geomorfologico ed idraulico devono garantire il migliore inserimento paesaggistico privilegiando, ove possibile, l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica.
5. Non sono ammessi interventi che possano compromettere la conservazione degli ecosistemi lacustri di rilevante valore paesaggistico e naturalistico (con particolare riferimento alle aree interessate dalla presenza di habitat di interesse comunitario e/o regionale e di specie vegetali e animali di interesse conservazionistico). All'interno di tali

formazioni non sono ammessi nuovi interventi che possano comportare l'impermeabilizzazione del suolo e l'aumento dei livelli di artificializzazione.

## Parte II GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI

### Titolo VI Componenti di rilevanza storico-paesaggistica

#### Art. 48 Aree di pertinenza dei centri del sistema urbano provinciale

1. Le aree di pertinenza dei centri del sistema urbano provinciale, in conformità al PTCP, costituiscono intorno territoriale contiguo degli ambiti urbani, per le quali si deve garantire la permanenza delle funzioni agricole e che non possono essere modificate in modo che sia arrecato pregiudizio ai valori paesaggistici riconosciuti.
2. In tali aree sono da conservare le sistemazioni idraulico agrarie tradizionali, la rete scolante, le tessiture agrarie di valore storico testimoniale, la viabilità e le testimonianze storiche, i percorsi campestri ed i sentieri, la rete ecologica, siepi e filari, nuclei arborati e le formazioni vegetali di interesse paesaggistico.
3. La realizzazione di annessi rurali e l'installazione di manufatti aziendali agricoli e di manufatti per l'agricoltura amatoriale dovrà garantire la minima visibilità e esposizione dalla campagna circostante e ove opportuno adottare soluzioni per riqualificare il paesaggio urbano di margine, senza intaccare gli elementi di maggior pregio di cui al precedente comma, anche attraverso l'introduzione di fasce arboree e/o arbustive.
4. Non è consentita la realizzazione di manufatti a supporto dell'attività venatoria (art. 97 commi 1 e 2 delle presenti Norme).

#### Art. 49 Aree di pertinenza degli aggregati

1. Le aree di pertinenza degli aggregati, in conformità al PTCP, che le sottopone a particolare normativa di tutela paesaggistica, non possono essere modificate in modo che sia arrecato pregiudizio ai valori paesaggistici ed al rapporto consolidato tra territorio aperto e insediamenti.
2. In tali aree sono pertanto da conservare la tessitura e le sistemazioni agrarie tradizionali - caratterizzate dalla permanenza di associazioni colturali tradizionali (vite/ulivo/seminativi), della forma e della dimensione dei campi, della viabilità poderale e dei confini in genere coincidenti con la rete scolante principale - e la vegetazione non colturale (es. filari di gelsi, di vite arborata, alberi isolati), al fine di mantenerne il ruolo di cintura rurale e l'elevato valore paesaggistico.
3. Nelle aree di pertinenza degli aggregati non sono consentiti:
  - nuove abitazioni rurali;
  - manufatti aziendali temporanei di durata inferiore ai due anni senza modifiche permanenti al suolo (art. 90 comma 2 lett. a delle presenti Norme);
  - manufatti aziendali che necessitano di trasformazioni permanenti al suolo (art. 92 comma 1 lett. b delle presenti Norme);
  - manufatti a supporto dell'attività venatoria (art. 97 commi 1 e 2 delle presenti Norme).
4. Nuovi annessi agricoli sono ammessi tramite P.A.P.M.A.A. che dimostri che non è possibile o che non è opportuna una diversa localizzazione e con modalità architettoniche coerenti, anche al fine di riqualificare il paesaggio di margine all'aggregato e senza intaccare gli elementi di maggior pregio della tessitura agraria eventualmente presenti e nel rispetto dei criteri specificati all'art. 13.13 del PTCP e delle seguenti ulteriori prescrizioni:
  - a) i nuovi annessi agricoli dovranno essere realizzati in contiguità con l'insediamento esistente, secondo un assetto planimetrico che porti alla costituzione di un vero e proprio nucleo edificato, permettendo il miglior uso della viabilità esistente e rispettando i criteri insediativi di cui al successivo art. 85;
  - b) si dovrà prevedere l'introduzione di fasce arboree tra aree edificate e spazi aperti che deve essere coerente al contesto e rafforzare il sistema eco-ambientale.

Laddove siano presenti edifici o manufatti sottoutilizzati o dismessi, privi di valore storico, oppure porzioni di complessi - un tempo a servizio dell'agricoltura - comunque privi d'interesse tipologico-documentale, si dovrà procedere prioritariamente al loro recupero o al loro ampliamento.

#### Art. 50 Aree di pertinenza dei Beni Storico-Architettonici

1. Le aree di pertinenza dei Beni Storico-Architettonici (BSA), in conformità al PTCP, sono soggette ad una disciplina di tutela che è affidata alle competenze provinciali e che esclude, di norma, ogni forma di nuova edificazione. Qualsiasi previsione di trasformazione, affinché si dimostri coerente con il contesto di riferimento, dovrà essere

supportata da adeguati approfondimenti valutativi rispettando criteri e indicazioni contenuti nella norma provinciale.

2. Nelle aree di pertinenza dei Beni Storico-Architettonici non sono consentiti:
  - nuove abitazioni rurali;
  - manufatti aziendali temporanei senza modifiche permanenti al suolo (art. 90 comma 2 lett. a e b delle presenti Norme);
  - manufatti aziendali che necessitano di trasformazioni permanenti al suolo (art. 92 comma 1 lett. b delle presenti Norme);
  - manufatti per l'agricoltura amatoriale (art. 94 delle presenti Norme);
  - manufatti amatoriali per i cavalli (art. 95 delle presenti Norme);
  - manufatti per allevamenti amatoriali (art. 96 delle presenti Norme);
  - manufatti a supporto dell'attività venatoria (art. 97 commi 1 e 2 delle presenti Norme);
  - agricampeggio o agrisostacamper (art. 93 delle presenti Norme).
3. La realizzazione di nuovi annessi agricoli o loro ricollocazione tramite sostituzione edilizia è ammessa a condizione che, attraverso un P.A.P.M.A.A., da assoggettare alle procedure e contenuti di Piano Attuativo, a seguito di specifici studi, si dimostri l'effetto positivo e non dannoso dell'intervento, tramite comparazione di almeno tre soluzioni, delle quali una priva di edificazione e composta di interventi di sistemazione ambientale, da valutare di concerto con la Provincia e sulla base dei criteri dettati all'art. 13.14 del PTCP.
4. L'installazione di manufatti aziendali temporanei di durata superiore a due anni, di cui al successivo art. 90 comma 2 lett. b è ammessa se non diversamente collocabili ed a condizione che il centro aziendale ricada all'interno dell'area di pertinenza dei BSA.  
Tali interventi sono consentiti a condizione che non si alterino le visuali degli stessi BSA ed in particolare quelle percepite dagli assi viari e dai punti panoramici esistenti e che non si determinino cesure tra parte edificata e contesto rurale in cui gli interventi si collocano.
5. Nelle aree di pertinenza dei BSA nel territorio rurale i seguenti interventi, laddove consentiti, saranno sottoposti ad esame da parte della Commissione per il Paesaggio:
  - a) volumi pertinenziali, laddove consentiti dalle discipline di intervento, di cui al precedente Titolo III;
  - b) addizioni volumetriche, laddove consentite dalle discipline di intervento, di cui al precedente Titolo III;
  - c) piscine interratoe pertinenziali, alle condizioni dettate dalle presenti Norme.
6. L'eventuale mutamento di destinazione d'uso verso le funzioni individuate dal presente PO è ammissibile solo nei casi in cui risulti compatibile con l'impianto tipologico e distributivo originario degli edifici interessati e a condizione che il nuovo uso comporti il rispetto delle tessiture agrarie di valore e dei caratteri storici del contesto.

#### **Art. 51 Ambiti di pertinenza dei centri storici**

1. Negli ambiti di pertinenza dei centri storici - Castello di Monteriggioni, Abbadia Isola e Strove - sono da conservare le sistemazioni idraulico-agrarie tradizionali, la rete scolante, le tessiture agrarie di valore storico testimoniale la viabilità e le testimonianze storiche, i percorsi campestri ed i sentieri, la rete ecologica, siepi e filari, nuclei arborati e le formazioni vegetali di interesse paesaggistico.  
Dovrà in particolare essere salvaguardato il disegno del paesaggio agrario dell'emergenza del Castello di Monteriggioni.
2. Negli ambiti di pertinenza dei centri storici non sono consentiti:
  - nuove abitazioni rurali;
  - manufatti aziendali temporanei senza modifiche permanenti al suolo (art. 90 comma 2 lett. a e b delle presenti Norme);
  - manufatti aziendali che necessitano di trasformazioni permanenti al suolo (art. 92 comma 1 lett. b delle presenti Norme);
  - manufatti per l'agricoltura amatoriale (art. 94 delle presenti Norme);
  - manufatti amatoriali per i cavalli (art. 95 delle presenti Norme);
  - manufatti per allevamenti amatoriali (art. 96 delle presenti Norme);
  - manufatti a supporto dell'attività venatoria (art. 97 commi 1 e 2 delle presenti Norme);
  - agricampeggio o agrisostacamper (art. 93 delle presenti Norme).

3. La realizzazione di nuovi annessi agricoli è ammessa tramite P.A.P.M.A.A. che dimostri che non è possibile o che non è opportuna una diversa localizzazione e con modalità architettoniche coerenti, anche al fine di riqualificare il paesaggio di margine ai centri storici e senza intaccare gli elementi di maggior pregio della tessitura agraria eventualmente presenti.
4. Le addizioni volumetriche, laddove consentite dalle discipline di intervento di cui al precedente Titolo III, saranno sottoposte ad esame da parte della Commissione per il Paesaggio al fine di garantire la compatibilità della soluzione progettuale con il contesto.

#### **Art. 52 La Via Francigena**

1. Oltre al ruolo di percorso escursionistico principale e di interesse generale – riconosciuto a livello europeo –, il tracciato della Via Francigena assume una preminente valenza paesistica da tutelare specificamente, come definito al successivo comma in recepimento delle disposizioni del Piano Strutturale.
2. Fermo restando il rispetto delle limitazioni e delle prescrizioni specifiche per gli ambiti (art. 72 delle presenti Norme), nella fascia di 400 ml. (200 ml. per parte rispetto all'asse del tracciato dell'itinerario ufficiale percorribile a piedi della Via Francigena) – così come individuata nelle Tavole di progetto del PO – si devono osservare le seguenti prescrizioni:
  - non è consentita la nuova edificazione per abitazioni rurali;
  - è ammessa la realizzazione di nuovi annessi agricoli tramite P.A.P.M.A.A. nel caso di aziende agricole il cui centro aziendale ricada nella fascia di tutela della Via Francigena, qualora si dimostri che non è possibile una diversa localizzazione e che la soluzione proposta garantisce un corretto inserimento paesaggistico e tali manufatti non risultano visibili dal percorso;
  - è ammessa la realizzazione di ulteriori manufatti aziendali ad uso agricolo che non necessitano di P.A.P.M.A.A. come di seguito indicati nel caso di aziende agricole il cui centro aziendale ricada nella fascia di tutela della Via Francigena qualora si dimostri che non è possibile una diversa localizzazione e che la soluzione proposta garantisce un corretto inserimento paesaggistico e tali manufatti non risultano visibili dal percorso:
    - o manufatti aziendali temporanei semplicemente ancorati a terra limitatamente a quelli di durata superiore a due anni, di cui al successivo art. 90, comma 2 lett. b;
    - o manufatti aziendali non temporanei, di cui al successivo art. 92 comma 1, lett. a, e tunnel per il ricovero dei foraggi e tettoie di cui all'art. 92 comma 1 lett. b; non sono invece consentiti i manufatti prefabbricati;
  - non sono ammessi l'agricampeggio e l'agrisostacamper;
  - non sono ammessi i manufatti per l'agricoltura amatoriale, i manufatti per l'allevamento amatoriale e i manufatti a supporto dell'attività venatoria;
  - nel territorio rurale per la realizzazione di interventi di demolizione e ricostruzione non fedele, di sopraelevazione e di ampliamento di edifici esistenti è richiesta la dimostrazione che la soluzione proposta garantisce un corretto inserimento paesaggistico;
  - nel territorio rurale la realizzazione di volumi pertinenziali e di piscine e l'installazione di tettoie fotovoltaiche è subordinata alla dimostrazione che non è possibile una localizzazione esterna alla fascia di tutela della Via Francigena e che la soluzione proposta garantisce un corretto inserimento paesaggistico e tali manufatti non risultano visibili dal percorso.

#### **Art. 53 Viabilità minore di matrice storica e opere di corredo**

1. Nelle Tavole di progetto del PO in scala 1:10.000 sono riportati i tracciati della viabilità minore di matrice storica, riconosciuti quali elementi patrimoniali di particolare significato identitario.
2. Gli interventi che interessano la viabilità minore di matrice storica sono ammessi a condizione che:
  - non alterino o compromettano i tracciati nella loro configurazione attuale, evitando modifiche degli andamenti altimetrici (fatta eccezione per gli interventi necessari per la messa in sicurezza idraulica o per la sicurezza della circolazione), delle sezioni stradali e degli sviluppi longitudinali e utilizzando per la messa in sicurezza tecniche di ingegneria naturalistica; dovranno in particolare essere evitati circonvallazioni ed innesti (comprese le rotatorie) che ne alterino gli elementi di valore ed i caratteri strutturali/tipologici, nonché le relazioni storiche funzionali tra i tracciati; potranno essere previste, in caso di necessità, apposite piazzole di scambio;
  - siano conservate le opere d'arte (muri a secco che delimitano le carreggiate, muri di contenimento, ponticelli...) e i manufatti di corredo (pilastrini, edicole, marginette, cippi, ...) di valore storico-tradizionale;

- sia conservato l'assetto figurativo delle dotazioni vegetazionali di corredo di valore storico-tradizionale.
3. La cartellonistica e i corredi agli impianti stradali dovranno essere congrui, per dimensione, tipologia e materiali, ai caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica minore, garantendo l'integrità percettiva delle eventuali visuali panoramiche.
  4. Tabernacoli, edicole e croci votive dovranno essere conservati e, se del caso, ricollocati secondo regole di coerenza con l'impianto originario (incrocio stradale, tratto viario significativo, ecc.).

#### **Art. 54 Strade bianche**

1. Le strade bianche rappresentano un patrimonio da tutelare nella sua integrità e consistenza. Fermo restando quanto definito al precedente articolo nel caso di tracciati appartenenti alla viabilità minore di matrice storica, per le strade bianche si dovranno osservare le prescrizioni e gli indirizzi seguenti.
  2. Devono essere conservate e, se necessario, ripristinate:
    - la configurazione planoaltimetrica generale dei tracciati;
    - le opere di raccolta e convogliamento delle acque;
    - le opere di sistemazione e contenimento del terreno;
    - le opere d'arte, i manufatti minori ed i segnali di viaggio;
    - le alberature segnaletiche e quelle ai lati dei tracciati.
  3. Gli interventi di manutenzione devono avvenire con l'impiego dei materiali e delle tecniche costruttive tradizionali e coerenti con la preesistenza. Sono ammesse tecniche nuove purché non alterino l'aspetto consolidato delle strade di campagna e purché mantengano la permeabilità dei suoli o, in relazione alla sua eventuale riduzione, realizzino opere per la regimazione delle acque piovane e per il loro recupero.
  4. Sono consentiti interventi di pavimentazione di modesta entità nei seguenti casi:
    - in prossimità delle abitazioni, al fine di evitare il sollevamento di polveri;
    - in presenza di pendenze molto elevate;
    - ove strettamente necessario per la sicurezza del transito.
- In tali casi, così come nei tratti pavimentati con materiali incongrui (asfalto, cemento), dovranno essere impiegati materiali lapidei sciolti pressati oppure fissati con resine stabilizzanti o materiali ecologici che non alterino l'effetto cromatico originario e si dimostrino adeguati a garantire un corretto inserimento paesaggistico.
5. Eventuali variazioni ai tracciati esistenti sono possibili sulla base di inderogabili necessità volte a migliorare l'accessibilità e/o la sicurezza, oppure per ripristinare un percorso storico, tenendo conto del miglior inserimento ambientale e paesaggistico.

Tali variazioni devono comunque essere coerenti con il contesto paesaggistico per localizzazione, dimensioni, finiture e dotazione vegetale, evitando la banalizzazione dell'uso del cipresso e l'utilizzo di specie non coerenti con il contesto rurale; non devono costituire cesure alle forme consolidate del paesaggio agrario e pertanto devono aderire alle geometrie fondiari esistenti, in particolare recuperando percorsi o tracce di essi preesistenti ed allineandosi planoaltimetricamente alle tracce fondiari costituite da discontinuità colturali o sistemazioni del terreno.

#### **Art. 55 Visuali panoramiche di particolare rilevanza paesaggistica**

1. Nei punti di particolare rilievo per panoramicità dovranno essere accuratamente tutelate le aperture visuali, evitando la realizzazione di opere che le ostacolano e verificando che la segnaletica e i corredi agli impianti stradali, compresi gli accessi e le sistemazioni lungo strada, non interferiscano negativamente con l'integrità percettiva delle visuali.
2. Potrà essere valutata l'opportunità di predisporre slarghi per la sosta a margine della strada, esternamente alla carreggiata, al fine di agevolare la fruizione del panorama in condizioni di sicurezza, purché ciò non comprometta i caratteri di ruralità dei luoghi, i caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica minore e non comporti significativo aumento della superficie impermeabile.
3. La localizzazione dei tratti della viabilità principale e dei punti lungo tali percorsi connotati da visuali panoramiche di particolare rilevanza paesaggistica è riportata nelle Tavole di progetto del PO in scala 1:10.000.

## **Art. 56 Formazioni vegetali e specie tipiche, alberi monumentali**

1. A garanzia di un corretto inserimento paesistico negli interventi consentiti dal PO si deve fare riferimento alle formazioni vegetali e alle specie tipiche. La scelta delle specie dovrà comunque essere sempre orientata dalla peculiarità del contesto, dalle condizioni microclimatiche e dalle capacità manutentive.  
Anche i tappeti erbosi e i bordi dovrebbero essere realizzati evitando effetti dissonanti. Il prato rustico risulta in genere più consono dei prati monospecifici a taglio frequente che necessitano di interventi di irrigazione molto consistenti. Gli elementi ornamentali o disegnati dovrebbero essere calibrati in relazione all'importanza dell'edificio evitando di introdurre elementi impropri rispetto al contesto e il territorio circostante.
2. Sono specie tipiche dei contesti urbani il Leccio e il Tiglio ed inoltre il Platano, il Bagolaro e gli Aceri ornamentali ed altre specie quali peri e ciliegi ornamentali.  
Nella ristrutturazione di filari urbani esistenti e nei casi di nuovo impianto dovranno essere particolarmente curati la forma e la dimensione delle aree permeabili di impianto, privilegiando la messa a dimora su aiuola continua non pavimentata. In presenza di elementi che non consentano la realizzazione dell'aiuola continua, si dovrà prevedere al piede delle piante una superficie non pavimentata coperta con un grigliato.
3. A titolo esemplificativo sono tipiche degli ambienti agricoli, naturali e seminaturali le seguenti specie arboree: acero campestre (*Acer campestre*), acero minore (*Acer monspessulanum*), carpino nero (*Ostrya carpinifolia*), carpino bianco (*Carpinus betulus*), cerro (*Quercus cerris*), roverella (*Quercus pubescens*), leccio (*Quercus ilex*), cipresso (*Cupressus sempervirens*), gelso (*Morus nigra*), noce (*Juglans regia*), olivo (*Olea europea*), olmo (*Ulmus minor*), orniello (*Fraxinus ornus*), salice (*Salix viminalis*, *Salix caprea*), sorbo degli uccellatori (*Sorbus aucuparia*), albero di Giuda (*Cercis siliquastrum*), pioppo bianco (*Populus alba*), pioppo nero (*Populus nigra*), e ontano nero (*Alnus glutinosa*). Nella progettazione si suggerisce di evitare la banalizzazione del disegno con esteso impianto di cipressi e specie non coerenti con il contesto rurale. È comunque da escludere l'impiego di specie alloctone a sviluppo invasivo quali *Ailanthus altissima* e *Robinia pseudoacacia* e altre specie aliene, che dove presenti dovranno preferibilmente essere sostituite.  
Sono specie autoctone o tipiche per siepi arboreo-arbustive: prugnolo (*Prunus spinosa*), biancospino (*Crataegus monogyna*), ligustro (*Ligustrum vulgare*), viburno (*Viburnum lantana*) lentaggine (*Viburnum tinus*), alloro (*Laurus nobilis*), fusaggine (*Euonymus europaeus*), piracanta (*Pyracantha coccinea*) e mirto (*Myrtus communis*). Nella ricostruzione o realizzazione di nuove siepi è comunque da evitare l'impianto di specie quali *Prunus laurocerasus*, *Cupressus leylandi*, *Pyttosporum* spp. e delle specie aliene segnalate.
4. In considerazione dei valori ambientali e culturali riconosciuti, il Piano Operativo tutela gli alberi monumentali, così come definiti dal D.M. 23/10/2014 "Istituzione dell'elenco degli alberi monumentali d'Italia e principi e criteri direttivi per il loro censimento".  
Fermo restando quanto stabilito dalla normativa sovraordinata, non sono in particolare ammessi interventi di nuova edificazione o di installazione di manufatti nelle aree circostanti gli alberi monumentali, individuando un areale di protezione, a partire dall'esterno del fusto, pari almeno al raggio medio della proiezione della chioma dell'albero e comunque non inferiore ad un raggio di 20 ml.

## **Titolo VII Mobilità**

### **Art. 57 Ferrovia**

1. L'ambito M1 corrisponde alle aree appartenenti alla linea ferroviaria Empoli-Siena.
2. L'ambito è interamente destinato alla mobilità su ferro.
3. Al fine di mantenere una connettività ecologica almeno parziale, superando la barriera lineare costituita dalla linea ferroviaria, dovranno essere tutelati e se possibile riqualificati i passaggi faunistici costituiti da sottopassi o sovrappassi, adattando in senso ecologico le strutture esistenti.

### **Art. 58 Viabilità principale**

1. Il PO individua i principali tracciati stradali della rete viaria, con esclusione delle strade appartenenti alla viabilità locale e degli altri percorsi di distribuzione interna agli insediamenti. La viabilità principale comprende il tracciato

del Raccordo Siena–Firenze (M2) e i tracciati provinciali e comunali di collegamento tra i centri abitati e le aree produttive all'interno del territorio comunale e dei Comuni contermini (M3).

In tali strade sono ammessi il transito pedonale ed il transito ciclabile, preferibilmente in sede propria o comunque in sede protetta. Per i mezzi pubblici è prevista la realizzazione di piazzole di fermata.

2. Nei tratti urbani (M3.1) dovranno essere adottate specifiche misure per il miglioramento della sicurezza, in particolare a favore della componente pedonale e ciclistica, anche con strumenti di moderazione del traffico che comportino il ridisegno della sezione stradale.
3. Al fine di mantenere una connettività ecologica almeno parziale, superando la barriera lineare costituita dal tracciato stradale (in particolare nel caso del Raccordo Siena–Firenze), dovranno essere tutelati e se possibile riqualificati i passaggi faunistici costituiti da sottopassi o sovrappassi, adattando in senso ecologico le strutture esistenti; negli interventi sui manufatti stradali, è auspicabile inoltre la creazione di ulteriori passaggi faunistici.
4. Per i tratti di particolare rilievo per panoramicità si applicano le disposizioni dell'art. 55 delle presenti Norme.

#### **Art. 59 Percorsi escursionistici; percorsi ciclabili e ciclopedonali**

1. Nelle Tavole di progetto del PO in scala 1:10.000 è rappresentata la rete dei percorsi escursionistici, comprendente i sentieri CAI, che riveste interesse storico–paesaggistico, orientata prioritariamente alla fruizione pedonale e – per quanto compatibile con la morfologia dei luoghi – ciclistica o a cavallo per il tempo libero o lo sport.  
Tra questi percorsi rientrano la Via Francigena e la Via Romea senese.
2. Nelle Tavole di progetto del PO sono inoltre rappresentati i percorsi ciclabili e ciclopedonali di collegamento tra le aree urbane e le attrezzature di interesse collettivo.  
Ove localizzati su strade carrabili, in particolare se appartenenti alla viabilità principale, qualora non sia possibile l'individuazione di spazi riservati esclusivamente alla circolazione pedonale e ciclabile, dovranno essere adottate opportune misure di regolamentazione del traffico per privilegiare e tutelare i ciclisti e i pedoni.  
I percorsi non individuano aree soggette a vincolo preordinato all'esproprio, ma per tali itinerari dovrà essere garantita la percorribilità pubblica.  
È comunque ammessa l'individuazione di ulteriori itinerari nel rispetto delle caratteristiche e dei requisiti adeguati alla fruizione pubblica e previsti dalle normative.

#### **Art. 60 Corridoi di salvaguardia**

1. Nelle Tavole di progetto del PO sono individuati appositi corridoi di salvaguardia, finalizzati a garantire la futura realizzazione di nuovi tracciati viari di interesse sovracomunale e comunale e in particolare delle seguenti opere:
  - collegamento della zona produttiva di Castellina Scalo (via dell'Industria) con la Strada Provinciale di Castellina in Chianti (S.P. 51) in Comune di Poggibonsi.
2. Nelle aree ricadenti all'interno del corridoio di salvaguardia non sono ammessi:
  - gli interventi di nuova edificazione, ancorché finalizzati alle attività agricole, compresi i manufatti aziendali che non necessitano di P.A.P.M.A.A. di cui all'art. 90 delle presenti Norme;
  - la demolizione e ricostruzione con una diversa collocazione degli edifici e la sostituzione edilizia;
  - l'ampliamento di edifici esistenti;
  - gli interventi pertinenziali che comportano la realizzazione di volumi aggiuntivi o la diversa collocazione di volumi esistenti.

### **Titolo VIII Territorio urbanizzato**

#### **Art. 61 Criteri di articolazione delle aree urbane**

1. Le aree urbane del Comune di Monteriggioni sono individuate all'interno del territorio urbanizzato definito dal Piano Strutturale e sono articolate in tessuti e ambiti a partire dal riconoscimento delle parti di antico impianto e dei morfotipi dell'urbanizzazione contemporanea dello stesso PS e sulla base delle caratteristiche morfologiche, funzionali ed ambientali dei singoli contesti.

2. I tessuti e gli ambiti, riportati nelle Tavole di progetto del PO attraverso perimetrazione e sigla di colore nero (la sigla dell'ambito è posizionata in alto a sinistra rispetto al simbolo a forma di croce di colore rosso) sono i seguenti:
  - U1 centri antichi (con U1.1 Castello di Monteriggioni)
  - U2 tessuti urbani con destinazione mista e luoghi centrali della residenza
  - U3 tessuti residenziali pianificati unitari
  - U4 altri tessuti residenziali recenti
  - U5 zone specialistiche produttive (con U5.1 zona produttiva di Badesse)
  - U6 zone specialistiche miste
  - U7 elementi della rete ecologica nelle aree urbane.
3. Per ciascun tessuto sono stabilite regole per quanto riguarda usi ed interventi, fatto salvo quanto esplicitamente indicato nelle Tavole di progetto del PO o nella disciplina di aree specifiche, in particolare per quanto riguarda gli interventi per la tutela degli insediamenti di rilevante pregio e di interesse storico-documentale.
4. Il Piano Operativo individua inoltre come verde complementare (rappresentato con specifica campitura nelle Tavole di progetto del PO) le aree verdi private che non fanno parte di lotti edificati e che costituiscono parte integrante del sistema del verde urbano e che concorrono a incrementare le prestazioni ecologiche in ambito urbano.  
Le aree di verde complementare pertanto non possono essere pavimentate o rese impermeabili e all'interno di tali aree è vietata qualsiasi forma di nuova edificazione, anche interrata, e sono ammessi esclusivamente opere e manufatti privi di rilevanza urbanistico-edilizia, come individuati dalla normativa regionale; eventuali manufatti esistenti, nel caso in cui siano realizzati con materiali precari o incongrui e sempreché legittimi, possono essere demoliti e ricostruiti con materiali adeguati al contesto intercettando il sedime preesistente, senza incremento di Superficie Coperta e di altezza e senza cambio d'uso.

#### **Art. 62 Interventi, sistemazioni e attrezzature negli spazi pertinenziali degli edifici nelle aree urbane**

1. Gli interventi di sistemazione ed attrezzatura degli spazi esterni pertinenziali sono riferiti alle aree che costituiscono pertinenza degli edifici all'interno degli ambiti urbanizzati.
2. Essi devono essere finalizzati in generale a mantenere lo spazio aperto esistente nei suoi caratteri tipologici e formali e nel rispetto dell'assetto storico e paesistico-ambientale.  
In particolare gli interventi sugli spazi aperti (giardini, aie, orti, cortili, ecc.) di edifici e complessi di matrice storica, nei tessuti di antico impianto e nei resede di pertinenza di fabbricati con disciplina di intervento t1, t2 e t3, devono garantire la conservazione e l'eventuale ripristino di detti spazi e dei singoli elementi costitutivi originari, con particolare riguardo ad elementi quali pavimentazioni, pozzi, cancellate, recinzioni, filari, edicole, fontane, panchine in muratura, roste, lapidi, stemmi, filari, muri a retta ed altre opere murarie, siepi ed altre singolarità vegetali. Nel rifacimento e la manutenzione degli stessi si deve prevedere di utilizzare materiali e tecnologie quanto possibile simili a quelli originari.
3. È ammessa l'installazione a terra nei giardini e resede pertinenziali residenziali di piccoli depositi – strutture costituite da un assemblaggio di elementi in legno a costituire un manufatto a pianta quadrilatera, appoggiate ed eventualmente ancorate al suolo – con ingombro massimo di 3 mq. per unità immobiliare e altezza utile di 2,20 ml.; nel caso delle pertinenze condominiali è consentito coprire una superficie di ingombro massima complessiva di 30 mq.
4. Sono ammesse altresì le tettoie fotovoltaiche, ovvero quelle in cui la copertura sia costituita dai moduli e dai relativi sistemi di supporto, con struttura costituita da montanti e travi in legno o metallo e non tamponata, libere da tutti i lati e poste in maniera isolata nel resede di pertinenza, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
  - l'altezza utile (HU) di tali manufatti non dovrà essere superiore a 3 ml.; è sempre ammessa la sporgenza massima di 0,20 ml. per lato in eccedenza rispetto alla superficie coperta massima consentita;
  - la pavimentazione dovrà essere realizzata con materiali permeabili o semipermeabili, in coerenza con il contesto di appartenenza; nel caso di resede di matrice storica dovranno essere privilegiati la terra battuta o la ghiaia.

Nel caso di edifici con destinazione d'uso turistico-ricettiva o agriturismo è consentita la installazione di una tettoia per ogni camera o unità immobiliare/abitativa, con ingombro planimetrico a terra non superiore a 15 mq., fino ad un massimo di complessivi 75 mq.

Nel caso degli edifici residenziali l'ingombro planimetrico a terra dovrà comunque essere limitato alla superficie di supporto ai pannelli effettivamente necessari all'edificio del quale sono pertinenza, dimostrata sulla base di adeguata relazione tecnica specialistica.

5. La realizzazione di piscine è consentita con esclusione dei tessuti U1 e di edifici e complessi con disciplina di intervento t1 e t2 e a condizione che per l'approvvigionamento idrico sia dimostrato l'esclusivo utilizzo di acqua non destinata al consumo umano e con tecniche di trattamento e gestione tese al risparmio idrico, fermo restando il rispetto dei criteri di qualità indicati dall'Allegato D al D.P.G.R. n. 54/R del 13/05/2015.

Le piscine e i volumi tecnici necessari al loro funzionamento dovranno essere completamente interrati; sono ammesse soluzioni seminterrate fino a un massimo di lato emergente pari a 1,20 ml. (misurati dal bordo superiore della piscina al piano di campagna originario) nel caso di terreni in pendio con limitati movimenti di terra ed evitando in ogni caso la realizzazione di muri a retta a monte di altezza superiore a 0,50 ml. Non è comunque consentita la realizzazione di piscine su aree con pendenze maggiori del 10%.

La costruzione della piscina dovrà inoltre osservare le seguenti prescrizioni:

- la superficie della vasca non potrà essere superiore al 10% di quella del resede e comunque non superiore a 60 mq. e la profondità non dovrà superare 2 ml.;
- la forma dell'invaso dovrà essere quadrangolare;
- il rivestimento della vasca dovrà integrarsi con il contesto, scelto nelle tonalità del verde, del grigio o delle terre;
- eventuali pavimentazioni perimetrali dovranno avere una larghezza massima di 1 ml. ed essere realizzate in lastre di pietra locale o in cotto o legno, mentre uno solo dei lati minori potrà essere pavimentato per una profondità di 2 ml.; nel caso di piscine a servizio di strutture turistico-ricettive valgono comunque le disposizioni della L.R. n. 8 del 09/03/2006 e s.m.i. e relativi Regolamenti attuativi.

Le tipologie di piscine che rientrano nelle opere, interventi e manufatti privi di rilevanza urbanistico-edilizia - cioè piscine gonfiabili e piscine costituite da vasche con telaio semplicemente appoggiate a terra, solo se di uso stagionale e scoperte, di superficie non superiore a 20 mq. - non sono ammesse nei tessuti U1 e nei complessi con disciplina di intervento t1 e t2.

6. Nelle aree urbane la realizzazione di recinzioni è di norma consentita adottando forme e materiali coerenti al contesto e, nel caso di edifici e complessi esito di interventi unitari, nel rispetto delle forme e dei materiali caratterizzanti l'unitarietà. Nei tessuti di antico impianto e per edifici e complessi con disciplina di intervento t1, t2 o t3 eventuali nuove recinzioni dovranno essere realizzate in ferro o legno verniciato e muretto di sostegno in muratura in pietra e/o mattoni a faccia vista o intonacata oppure con siepi vive; esclusivamente per le parti non visibili da spazi pubblici sono ammesse anche recinzioni in rete metallica zincata o plastificata sostenuta da profilati metallici leggeri e siepe viva.

La recinzione potrà avere altezza massima di 2 ml., che nel caso di dislivello alla base dovrà essere misurata alla quota inferiore; un'altezza massima di 2,50 ml. potrà essere ammessa nel caso di terreno in forte pendio.

7. Il sistema di illuminazione delle aree di pertinenza dovrà essere concepito in virtù del criterio del contenimento dell'inquinamento luminoso; sono da privilegiare pertanto soluzioni che prevedono la predisposizione di elementi illuminanti installati sulle pareti dei fabbricati con luce schermata verso l'alto, elementi a stretto contatto con il terreno o direttamente in esso collocati e comunque sempre opportunamente schermati verso l'alto.
8. Eventuali fonti, fontanili, lavatoi, pozzi, cisterne e manufatti assimilabili di interesse storico, presenti nei resede anche se non specificamente individuati nelle Tavole di progetto del PO sono da considerare soggetti alla disciplina di intervento t2, senza possibilità di mutamento di destinazione d'uso.
9. Nelle aree libere e negli spazi pertinenziali sono consentiti occupazioni di suolo per realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto esclusivamente nelle zone specialistiche produttive U6.
10. Negli ambiti corrispondenti a insediamenti specialistici (U5 e U6) le Tavole di progetto del PO individuano (rappresentandoli con specifica campitura) gli spazi scoperti integrativi delle pertinenze private e finalizzati alla qualificazione dei margini e all'ambientazione nel contesto urbano, da effettuarsi con elementi vegetazionali (arborei e/o arbustivi); tali spazi possono essere destinati anche alla sosta carrabile e in tal caso sono ammesse sistemazioni del suolo con pavimentazioni permeabili o semipermeabili.

## Art. 63 Centri antichi (U1)

1. I tessuti U1 corrispondono ai centri antichi del Castello di Monteriggioni, di Abbazia Isola e di Strove. Caratterizzano tali tessuti edifici e complessi edilizi di antica formazione di rilevante valore architettonico e storico-documentale, tessuti consolidati e omogenei di matrice storica, edifici, complessi edilizi e relativi spazi aperti di antica formazione che hanno subito parziali alterazioni rispetto alle caratteristiche originarie, comunque riconosciuti di valore storico-documentale.

Agli edifici e relativi spazi aperti appartenenti a questi tessuti pertanto il PO attribuisce prevalentemente discipline di intervento di tipo t2 e t3.

2. All'interno dei tessuti U1, salvo i casi per i quali valgono le specifiche destinazioni d'uso eventualmente attribuite dalle Tavole di progetto del PO, sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- residenziale
- industriale e artigianale limitatamente alla sotto-categoria b3, artigianale di servizio; nel Castello di Monteriggioni (U1.1) sono comunque escluse attività quali falegnameria, impiantistica elettrica e termoidraulica, attività di riparazione, manutenzione e noleggio di macchine per ufficio e simili
- commerciale al dettaglio limitatamente alle sotto-categorie c1 e c2
- turistico-ricettiva limitatamente alle sotto-categorie d1, d2, d5 e d6 che definite all'art. 12 delle presenti Norme
- direzionale e di servizio, con esclusione delle sotto-categorie e2, e3, e5 e e6 come definite all'art. 13 delle presenti Norme
- spazi, attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico.

È ammesso il mutamento verso le altre destinazioni d'uso - riferite alle categorie o sotto-categorie funzionali di cui al precedente art. 7 - esclusivamente per la singola unità immobiliare non posta al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra (piano terra) e comunque ai soli fini di uniformare la destinazione a quella prevalente nelle altre unità immobiliari presenti nell'immobile.

3. In ogni fabbricato esistente eventuali nuove e ulteriori unità immobiliari con destinazione residenziale dovranno avere una Superficie utile (Su) minima di 50 mq.; qualora esistano già unità di Superficie utile inferiore, queste potranno essere ristrutturare singolarmente o ampliate, ma non ulteriormente frazionate.

Il passaggio alla funzione residenziale per la formazione di nuovi alloggi non è ammesso ai piani terra o ai piani seminterrati degli edifici che prospettano direttamente su aree pubbliche, strade o piazze o comunque su aree che non siano di esclusiva pertinenza della relativa unità immobiliare; in tali casi il cambio d'uso verso la destinazione residenziale è consentito solo per anettere a unità immobiliari residenziali spazi prima destinati ad altri usi, per ripristinare la tipologia originaria o un precedente uso residenziale.

4. I centri antichi sono ambiti dove privilegiare la pedonalità e la qualificazione degli spazi pubblici e dove pertanto non è richiesto il reperimento dei parcheggi privati per la sosta stanziale. Per gli stessi motivi nel caso di mutamento di destinazione d'uso verso la funzione commerciale (c1 e c2) non è richiesto l'adeguamento agli standard di urbanistica commerciale al Castello di Monteriggioni (U1.1).

5. All'interno del tessuto U1 sono individuati con specifica campitura nelle Tavole di progetto del PO le strade, le piazze, gli slarghi e gli altri spazi aperti pavimentati di uso pubblico che costituiscono parte integrante dei nuclei e devono pertanto essere conservati e/o ripristinati nella caratterizzazione propria dei contesti storici. Dovrà inoltre essere preservata e favorita la fruizione pedonale, con opportune misure di limitazione per la circolazione veicolare, in particolare nel Castello di Monteriggioni (U1.1).

6. Nel Castello di Monteriggioni (U1.1) gli spazi di pertinenza interclusi all'interno delle mura, in particolare dove individuati come verde complementare nella Tavola di progetto del PO, dovranno essere mantenuti a orto, a olivi o a giardino.

## Art. 64 Tessuti urbani con destinazione mista e luoghi centrali della residenza (U2)

1. I tessuti U2 corrispondono alle parti caratterizzate da prevalenza della funzione residenziale con significativa presenza di altre attività tipicamente urbane (attività commerciali, attività direzionali e di servizio, attrezzature) e che costituiscono i luoghi centrali di riferimento per i quartieri e le frazioni.

In alcuni contesti, in particolare a Castellina Scalo, comprendono borghi di matrice storica che hanno costituito il nucleo generatore dei centri abitati, con sviluppo prevalentemente lineare lungo le principali direttrici viarie, dove

sono presenti edifici di antica formazione di valore architettonico e storico-documentale, tessuti consolidati e omogenei e edifici recenti comunque coerenti all'impianto insediativo storico.

Agli edifici e relativi spazi aperti appartenenti a questi tessuti il PO attribuisce prevalentemente discipline di intervento di tipo t4 e t5.

2. All'interno dei tessuti U2, salvo i casi per i quali valgono le specifiche destinazioni d'uso eventualmente attribuite dalle Tavole di progetto del PO, sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- residenziale
- industriale e artigianale limitatamente alla sotto-categoria b3, artigianale di servizio
- commerciale al dettaglio limitatamente alle sotto-categorie c1 e c2
- turistico-ricettiva limitatamente alle sotto-categorie d1 e d2, d5 e d6 e definite all'art. 12 delle presenti Norme
- direzionale e di servizio
- spazi, attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico.

È ammesso il mutamento verso le altre destinazioni d'uso - riferite alle categorie o sotto-categorie funzionali di cui al precedente art. 7 - esclusivamente per la singola unità immobiliare non posta al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra (piano terra) e comunque ai soli fini di uniformare la destinazione a quella prevalente nelle altre unità immobiliari presenti nell'immobile.

3. In ogni fabbricato esistente eventuali nuove e ulteriori unità immobiliari con destinazione residenziale dovranno avere una Superficie utile (Su) minima di 50 mq.; qualora esistano già unità di Superficie utile inferiore, queste potranno essere ristrutturare singolarmente o ampliate, ma non ulteriormente frazionate.

Il passaggio alla funzione residenziale per la formazione di nuovi alloggi non è ammesso ai piani terra o ai piani seminterrati degli edifici che prospettano direttamente su aree pubbliche, strade o piazze o comunque su aree che non siano di esclusiva pertinenza della relativa unità immobiliare; in tali casi il cambio d'uso verso la destinazione residenziale è consentito solo per annessi a unità immobiliari residenziali spazi prima destinati ad altri usi, per ripristinare la tipologia originaria o un precedente uso residenziale.

4. È consentita la monetizzazione degli oneri relativi alle dotazioni di parcheggi di cui al precedente art. 18.

#### Art. 65 Tessuti recenti residenziali pianificati unitari IU3)

1. Nei tessuti U3 rientrano insediamenti residenziali recenti esito di pianificazione e con caratteristiche unitarie, che comprendono spesso importanti attrezzature e spazi pubblici.

Tali tessuti comprendono edifici e complessi edilizi di formazione recente generalmente privi di valore architettonico e/o storico-documentale ma connotati appunto da unitarietà e omogeneità di materiali e finiture, ai quali il PO attribuisce prevalentemente discipline di intervento di tipo 4.

2. All'interno dei tessuti U3, salvo i casi per i quali valgono le specifiche destinazioni d'uso eventualmente attribuite dalle Tavole di progetto del PO, sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- residenziale
- direzionale e di servizio limitatamente alla tipologia e1 come definita all'art. 13 delle presenti Norme
- spazi, attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico.

È ammesso il mutamento verso le altre destinazioni d'uso - riferite alle categorie o sotto-categorie funzionali di cui al precedente art. 7 - esclusivamente per la singola unità immobiliare non posta al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra (piano terra) e comunque ai soli fini di uniformare la destinazione a quella prevalente nelle altre unità immobiliari presenti nell'immobile.

3. Al fine di salvaguardare l'unitarietà dei complessi edilizi, sono subordinati alla redazione di un progetto di inquadramento che comprenda tutto l'edificio di riferimento i seguenti interventi, semprechè ammessi dalla disciplina di intervento attribuita all'edificio:

- modifica dei principi compositivi (quali la modifica dei prospetti e delle aperture, degli accessi, dei balconi) e dei caratteri decorativi e di finitura esterni;
- modifica delle coperture e realizzazione di terrazze a tasca sulle falde prospicienti gli spazi pubblici.

4. In ogni fabbricato esistente eventuali nuove e ulteriori unità immobiliari con destinazione residenziale dovranno avere una Superficie utile (Su) minima di 60 mq.; qualora esistano già unità di Superficie utile inferiore, queste potranno essere ristrutturare singolarmente o ampliate, ma non ulteriormente frazionate.

Il passaggio alla funzione residenziale per la formazione di nuovi alloggi non è ammesso ai piani terra o ai piani seminterrati degli edifici che prospettano direttamente su aree pubbliche, strade o piazze o comunque su aree che non siano di esclusiva pertinenza della relativa unità immobiliare; in tali casi il cambio d'uso verso la destinazione residenziale è consentito solo per annessi a unità immobiliari residenziali spazi prima destinati ad altri usi, per ripristinare la tipologia originaria o un precedente uso residenziale.

#### Art. 66 Altri tessuti residenziali recenti (U4)

1. I tessuti U4 comprendono insediamenti urbani di formazione recente caratterizzati dalla prevalenza della funzione residenziale.

Caratterizzano tali tessuti edifici e complessi edilizi generalmente privi di valore architettonico e/o storico-documentale, ai quali il PO attribuisce prevalentemente discipline di intervento di tipo 4 e 5.

2. All'interno dei tessuti U4, salvo i casi per i quali valgono le specifiche destinazioni d'uso eventualmente attribuite dalle Tavole di progetto del PO, sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- residenziale
- industriale e artigianale limitatamente alla sotto-categoria b3, artigianale di servizio
- direzionale e di servizio limitatamente alla sotto-categoria e1 come definita all'art. 13 delle presenti Norme
- spazi, attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico.

È ammesso il mutamento verso le altre destinazioni d'uso - riferite alle categorie o sotto-categorie funzionali di cui al precedente art. 7 - esclusivamente per la singola unità immobiliare non posta al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra (piano terra) e comunque ai soli fini di uniformare la destinazione a quella prevalente nelle altre unità immobiliari presenti nell'immobile.

3. In ogni fabbricato esistente eventuali nuove e ulteriori unità immobiliari con destinazione residenziale dovranno avere una Superficie utile (Su) minima di 60 mq.; qualora esistano già unità di Superficie utile inferiore, queste potranno essere ristrutturare singolarmente o ampliate, ma non ulteriormente frazionate.

Il passaggio alla funzione residenziale per la formazione di nuovi alloggi non è ammesso ai piani terra o ai piani seminterrati degli edifici che prospettano direttamente su aree pubbliche, strade o piazze o comunque su aree che non siano di esclusiva pertinenza della relativa unità immobiliare; in tali casi il cambio d'uso verso la destinazione residenziale è consentito solo per annessi a unità immobiliari residenziali spazi prima destinati ad altri usi, per ripristinare la tipologia originaria o un precedente uso residenziale.

#### Art. 67 Zone specialistiche produttive (U5)

1. Le zone specialistiche produttive U5 corrispondono agli insediamenti specialistici di carattere prevalentemente industriale e artigianale, che comprendono edifici e complessi edilizi generalmente di formazione recente privi di valore architettonico e/o storico-documentale ai quali il PO attribuisce discipline di intervento di tipo 5 e 6.

2. All'interno delle aree U5, salvo i casi per i quali valgono le specifiche destinazioni d'uso eventualmente attribuite dalle Tavole di progetto del PO, sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- industriale e artigianale
- commerciale al dettaglio limitatamente alle sotto-categorie c1, c2 e c5
- direzionale e di servizio con esclusione delle sotto-categorie e2 e e4 come definite all'art. 13 delle presenti Norme
- spazi, attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico.

La destinazione commerciale all'ingrosso e depositi è ammessa esclusivamente nell'ambito U5.1, zona produttiva di Badesse.

La destinazione residenziale può essere ammessa limitatamente a necessità di presidio strettamente connesso all'attività (alloggio del custode): è pertanto consentito un solo alloggio di SE non superiore a 80 mq. per unità immobiliare industriale e artigianale con SE non inferiore a 2.000 mq.

È comunque ammesso il mutamento verso altre destinazioni d'uso - purché all'interno della stessa categoria funzionale di cui al precedente art. 7 - esclusivamente per la singola unità immobiliare ai soli fini di uniformare la destinazione a quella prevalente nelle altre unità immobiliari presenti nell'immobile.

### **Art. 68 Zone specialistiche miste (U6)**

1. Le zone specialistiche miste U6 sono rappresentate da tessuti a prevalente carattere terziario con presenza di funzioni produttive, localizzate a Montarioso, Fornacelle e San Martino, che comprendono edifici e complessi edilizi generalmente di formazione recente privi di valore architettonico e/o storico-documentale ai quali il PO attribuisce discipline di intervento di tipo 5 e 6.
2. All'interno delle aree U6, salvo i casi per i quali valgono le specifiche destinazioni d'uso eventualmente attribuite dalle Tavole di progetto del PO, sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:
  - industriale e artigianale
  - commerciale al dettaglio limitatamente alle sotto-categorie c1, c2 e c3
  - direzionale e di servizio
  - spazi, attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico.

Nelle aree U6 classificate come zone B (localizzate a Fornacelle, San Martino, Tognazza e Montarioso) è ammesso il mutamento verso le altre destinazioni d'uso - riferite alle categorie o sotto-categorie funzionali di cui al precedente art. 7 - esclusivamente per la singola unità immobiliare non posta al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra (piano terra) e comunque ai soli fini di uniformare la destinazione a quella prevalente nelle altre unità immobiliari presenti nell'immobile.

### **Art. 69 Elementi della rete ecologica nelle aree urbane (U7)**

1. Le aree U7 comprendono, quali elementi di connessione ambientale, i corsi d'acqua che attraversano le aree urbanizzate e che svolgono un importante ruolo di equilibrio ambientale e di fornitura di servizi ecosistemici.
2. Per tali aree la tipologia e l'entità delle forme di tutela sono strettamente correlate ai caratteri di naturalità del tratto del corso d'acqua e alla specifica funzionalità in termini di connessione ecologica; più in generale le azioni devono tenere in considerazione il concetto di continuum fluviale privilegiando, ove non in contrasto con la necessità primaria di salvaguardia dal rischio idraulico, interventi di ripristino delle sponde e di rinaturalizzazione degli alvei, con l'eliminazione graduale degli elementi artificializzazione e di frammentazione.
3. Fermo restando il rispetto dei requisiti tecnici derivanti da obblighi di legge relativi alla sicurezza idraulica, in queste aree non sono ammessi:
  - interventi di trasformazione dello stato dei luoghi che compromettano i caratteri e i servizi ecosistemici che queste aree garantiscono; sono vietati in particolare gli interventi che incidano negativamente sull'integrità complessiva e l'efficienza dell'infrastrutturazione ecologica costituita dalla vegetazione ripariale e da altri elementi vegetali (siepi, siepi alberate, alberature);
  - interventi sulla vegetazione ripariale e sugli ecosistemi fluviali in contrasto con la specifica normativa in materia.
4. Gli interventi dovranno favorire la riqualificazione delle aree, anche ai fini del mantenimento e ripristino degli equilibri ambientali, con incremento dei filari alberati e in generale delle masse arboree, privilegiando le tecniche di ingegneria naturalistica.

## **Titolo IX Territorio rurale**

### **Capo I Articolazione del territorio rurale e disposizioni generali**

#### **Art. 70 Criteri di articolazione del territorio rurale**

1. Il territorio rurale è articolato sulla base dell'insieme degli elementi caratterizzanti riconosciuti attraverso la lettura delle Invarianti del PIT-PPR, come recepite ed approfondite dal Piano Strutturale. Tale articolazione fa in particolare riferimento all'individuazione della struttura agraria e della struttura ecosistemica, distinguendo quindi, ai fini dell'applicazione delle discipline del presente Titolo, i seguenti ambiti:
  - R1 alta collina boscata di Montemaggio
  - R2 collina appoderata di Monteriggioni e della Montagnola
  - R3 propaggini collinari chiantigiane (con R3.1 ambito periurbano di Badesse)
  - R4 altopiani e propaggini collinari della Val d'Elsa (con R4.1 ambiti periurbani di Castellina e Pian del Casone)

- R5 piani dell'Elsa
- R6 Pian del Lago
- R7 connessioni fluviali, con sotto-ambito R7.1 dei contesti fluviali 

Gli ambiti sono riportati nelle Tavole di progetto del P.O. attraverso perimetrazione e sigla di colore nero (la sigla dell'ambito è posizionata in alto a sinistra rispetto al simbolo a forma di croce di colore rosso).

2. L'ambito R1 Alta collina boscata di Montemaggio comprende la dorsale altocollinare e calcarea della Montagnola senese con i rilievi del Montemaggio. La matrice geologica determina un paesaggio aspro con diffusi affioramenti rocciosi, grotte e cavità carsiche, doline, una bassa capacità d'uso dei suoli su cui si insediano le estese aree boscate. La viabilità carrabile si intreccia con una viabilità storica oggi destinata alla sentieristica e alla mobilità dolce, lungo tracciati immersi nel bosco, delimitati spesso da muri in pietra che portano ai rari insediamenti di matrice storica. Si rilevano residue aree aperte con paesaggi agrari "a campi chiusi" in un contesto interessato da diffusi fenomeni di abbandono. La memoria storica antica (torri di vedetta, fornaci di calce ecc.) si associa a quella contemporanea di Casa Giubileo, luogo di memoria, adibito in parte a piccolo museo della resistenza e all'accoglienza di giovani. L'intero ambito ricade nella Zona Speciale di Conservazione della Montagnola senese. Il bosco è predominante con le estese leccete prevalenti nella zona nord e boschi misti di latifoglie decidue nelle altre aree.
3. L'ambito R2 Collina appoderata di Monteriggioni e della Montagnola comprende l'intorno coltivato del Castello, i poggi e i rilievi collinari minori che si sviluppano verso sud, tra il Castello e Badesse/ San Martino, e la fascia mesocollinare sud-orientale della Montagnola. I processi pedogenetici delle rocce calcaree e una giacitura meno aspra hanno determinato l'accumulo di suolo coltivabile e le tipiche "terre rosse". Gli oliveti si trovano in mosaico con seminativi e vigneti mentre il bosco si insedia nelle zone più acclivi. La Via Cassia divide l'ambito attraversandolo nell'incisione dello spartiacque; al lato est il basamento del Castello domina una vasta area mentre più a sud troviamo i poggi di Stomennano, Castellino, Poggiolo e Monteresi disposti a quote tra i 250 e i 340 m. s.l.m. A ovest sud-ovest della Via Cassia il sistema degli insediamenti delle pendici collinari della Montagnola comprende oltre a poderi e case sparse una rilevante fascia di aggregati che affacciano sul Pian del Lago (La Villa, La Chiocciola, Colle Ciupi, Fungaia, Santa Colomba ecc.). La Via Francigena attraversa l'ambito passando dal Castello di Monteriggioni e poi lungo la pedecollina appoderata della Montagnola.
4. L'ambito R3 propaggini collinari chiantigiane si insedia su formazioni neoquaternarie a litologie alternate o argillose che sono prevalentemente coltivate a seminativo con olivo e vite nelle aree più vocate. Si caratterizza per una bassa presenza del bosco che si insedia nelle zone più ripide e scoscese. Di un certo rilievo sono gli allevamenti con aree destinate a pascolo o prato pascolo. A est l'ambito è delimitato dalla S.R. Chiantigiana, a sud dalla S.S. Cassia ed è attraversato, da nord a sud, dalla Via Romea Sanese che collega Firenze a Siena e registra un crescente interesse escursionistico. La maglia agraria ha una dimensione medio-ampia. La gestione aziendale è caratterizzata da imprese agricole di tipo professionale con assetti fondiari medio-grandi. L'infrastrutturazione ecologica è buona con piccoli boschetti, siepi e fasce arborate.
5. Nell'ambito R4 Altopiani e propaggini collinari della Val d'Elsa la morfologia dei terreni è pianeggiante o caratterizzata da rilievi addolciti. A nord della S.P. Colligiana e del Raccordo Siena-Firenze gli assetti agrari sono stati modificati per effetto delle infrastrutture della mobilità e l'insediamento di estese aree a destinazione produttiva o commerciale oltre alla prossimità del centro abitato di Castellina Scalo. A sud della S.P. colligiana l'orientamento alla produzione agricola è più marcato. Si rileva una diffusa presenza di seminativi e vigneti caratterizzati da una maglia ampia, una densità insediativa medio bassa con ville fattoria e diversi insediamenti rurali di antica origine. Sono presenti laghetti collinari e strutture produttive agricole recenti tra cui i capannoni per l'allevamento di avicoli. Le aree coltivate sono estese, interrotte da formazioni boschive, siepi e vegetazione riparia lungo i corsi d'acqua e i fossi tributari del fiume Elsa. Un'equilibrata combinazione di elementi naturali e agricoli conferisce ad estese aree un alto valore paesaggistico.
6. L'ambito R5 Piani dell'Elsa è situato nella porzione ovest verso il confine comunale e posto in relazione con l'ambito fluviale dell'Elsa. La maglia agraria è ampia e semplificata mentre si registra una bassa densità insediativa.
7. L'ambito R6 Pian del Lago a sud est è esito di un intervento di bonifica di epoca granducale rilevabile nelle sistemazioni idraulico agrarie che fanno capo al Fosso Maestro del Pian del Lago che converge verso Canale granducale sotterraneo in corrispondenza della Piramide. Presenta campi a maglia agraria regolare e una buona infrastrutturazione ecologica, prevalenza di seminativi asciutti con appezzamenti di medie dimensioni e una

articolata rete di scoline. La densità insediativa è molto bassa e limitata alle aree di margine che si dispongono alle quote più elevate (Osteriaccia, Venturini, Centro Ippico, Il Ceppo). Nell'Ambito è presente anche un'area di demanio militare coincidente con l'ex Aeroporto Cecconi.

8. L'ambito R7 connessioni fluviali individua le aree disposte intorno ai principali corsi d'acqua (fiume Elsa, torrente Staggia e alcuni suoi tributari), **comprese le aree individuate per le casse di espansione ai fini di riduzione del rischio idraulico**. Sono prevalentemente interessati da vegetazione ripariale e aree coltivate ma possono essere presenti insediamenti rurali.
9. **Il sotto-ambito R7.1 corrisponde ai contesti fluviali; gli interventi ammessi in R7.1 dovranno comunque garantire il mantenimento della continuità fisica, morfologica, biologica e percettiva con il corpo idrico, privilegiando la conservazione dell'assetto paesaggistico proprio del contesto fluviale.**
10. I sotto-ambiti R3.1 a Badesse e R4.1 tra Castellina Scalo e Gabbricce e intorno a Pian del Casone/Rigoni presentano caratteristiche assimilabili ad ambiti periurbani, pertanto per tali contesti valgono discipline specifiche in merito alle destinazioni d'uso ammissibili esplicitate al successivo art. 76.

Tutti gli interventi dovranno in ogni caso garantire la tutela della maglia poderale e degli elementi caratterizzanti il paesaggio agrario tradizionale (filari, alberature, siepi, muri a secco), eventualmente da reintegrare, senza alterazione del reticolo idraulico superficiale e delle fasce ripariali.

#### **Art. 71 Disposizioni generali per il territorio rurale**

1. In tutto il territorio rurale devono essere mantenuti e ove possibile ripristinati nei loro caratteri formali e funzionali, di presidio idrogeologico e come elementi di qualificazione del paesaggio agrario:
  - i terrazzamenti ed i ciglionamenti, i muri a secco di sostegno e a delimitazione dei campi e della viabilità, gli acquidocci in pietra;
  - le sistemazioni idraulico agrarie e idraulico forestali di collina e di pianura, le opere di regimazione idraulica, il microreticolo idrografico, le opere e le sistemazioni di raccolta e di convogliamento delle acque e la presenza di stagni ed invasi;
  - la viabilità poderale ed interpoderale e vicinale;
  - le siepi arboreo arbustive;
  - i filari arborati e gli alberi camporili a delimitazione dei campi;
  - le alberature, i viali alberati i parchi e giardini storici o di pertinenza di Beni storico-architettonici;
  - ulteriori elementi qualificanti del paesaggio rurale quali nuclei e popolamenti arborei, boschi, formazioni vegetali e habitat di interesse naturalistico.

Eventuali trasformazioni degli elementi sopra indicati potranno essere ammesse se corredate da un'analisi progettuale che dimostri le caratteristiche migliorative dell'intervento, dal punto di vista idraulico, tecnico-agronomico e paesistico-ambientale.

Qualora tali aree ed elementi siano ricompresi in un fondo agricolo fatto oggetto di P.A.P.M.A.A. o facciano parte di piani o progetti che comportano il mutamento della destinazione d'uso degli edifici e delle aree, dovranno esserne forniti dettagliato censimento e descrizione. Il progetto, oltre al mantenimento e/o al recupero delle emergenze paesaggistiche e delle formazioni vegetali di pregio, dovrà prevedere l'eliminazione degli elementi decontestualizzati e di degrado.

2. È consentita la realizzazione di nuove strade interpoderali per motivi collegati alla conduzione agricola, purché con l'impiego dei materiali e delle tecniche costruttive tradizionali, evitando comunque l'uso di prodotti impermeabilizzanti.

Le nuove strade interpoderali devono essere coerenti con il contesto paesaggistico per localizzazione, dimensioni, finiture e dotazione vegetale, evitando la banalizzazione dell'uso del cipresso e l'utilizzo di specie non coerenti con il contesto rurale; non devono costituire cesure alle forme consolidate del paesaggio agrario e pertanto devono aderire alle geometrie fondiari esistenti, in particolare recuperando percorsi o tracce di essi preesistenti ed allineandosi planoaltimetricamente alle tracce fondiari costituite da discontinuità colturali o sistemazioni del terreno.

3. La collocazione di parcheggi a raso ad uso privato nel territorio rurale, nonché le relative viabilità di accesso, non devono modificare i tracciati della viabilità storica, né incidere sui suoi caratteri formali e compositivi, devono essere inseriti rispettando l'orientamento e la disposizione della maglia agraria, essere realizzati esclusivamente in


terra battuta, stabilizzato o comunque con soluzioni tecniche permeabili equivalenti compatibili con il contesto rurale, eventualmente ombreggiati con l'uso di specie arboree tipiche del contesto.

4. È ammessa, fermo restando il rispetto delle disposizioni di tutela delle risorse in generale e del territorio rurale, la realizzazione di impianti e infrastrutture pubbliche e/o di interesse pubblico, cioè di opere di urbanizzazione quali reti di smaltimento delle acque meteoriche e delle acque reflue, reti per la captazione, l'adduzione e la potabilizzazione ai fini dell'uso idropotabile, reti di distribuzione dell'energia elettrica e del gas e reti per il trasferimento dati.
5. Fatto salvo il deposito temporaneo di prodotti e materiali di lavorazione (compresi quelli riconducibili ad attività di cantiere), sono vietati depositi di materiale d'ogni tipo a cielo aperto.

#### **Art. 72 Disposizioni specifiche per gli ambiti**


1. In considerazione delle caratteristiche degli ambiti nei quali è articolato il territorio rurale, esplicitate al precedente art. 70, la realizzazione di nuovi edifici e manufatti al servizio dell'agricoltura di cui al successivo Capo IV è soggetta alle limitazioni e alle prescrizioni specifiche definite ai seguenti commi. Resta fermo il rispetto di eventuali ulteriori divieti e condizionamenti disposti per la componenti di rilevanza storico-paesaggistica di cui al Titolo VI delle presenti Norme.


2. Nell'ambito R1 Alta collina boscata di Montemaggio non sono consentiti:

- manufatti aziendali temporanei di durata inferiore ai due anni senza modifiche permanenti al suolo (art. 91 delle presenti Norme);
- manufatti aziendali che necessitano di trasformazioni permanenti al suolo (art. 92 comma 1 lett. b delle presenti Norme);
- **manufatti per l'agricoltura amatoriale di tipo D (art. 94 delle presenti Norme)** 

La realizzazione di nuove abitazioni rurali, come disciplinate al successivo art. 88, è ammessa solo tramite riconversione (ristrutturazione urbanistica oppure sostituzione edilizia) di volumetrie legittime esistenti a destinazione agricola non più necessarie, anche con eventuale trasferimento di volumetrie nell'area di riconversione; i nuovi volumi esito dell'intervento dovranno prevedere il mantenimento di almeno parte del sedime preesistente.

3. Nell'ambito R2 Collina appoderata di Monteriggioni e della Montagnola non sono consentiti:

- manufatti aziendali temporanei di durata inferiore ai due anni senza modifiche permanenti al suolo (art. 91 delle presenti Norme);
- manufatti aziendali che necessitano di trasformazioni permanenti al suolo (art. 92 comma 1 lett. b delle presenti Norme);
- manufatti a supporto dello svolgimento dell'attività venatoria (art. 97 comma 2 delle presenti Norme);
- **manufatti per l'agricoltura amatoriale di tipo D (art. 94 delle presenti Norme)** 


~~La realizzazione di nuove abitazioni rurali, come disciplinate al successivo art. 88, è ammessa solo tramite riconversione (ristrutturazione urbanistica oppure sostituzione edilizia) di volumetrie legittime esistenti a destinazione agricola non più necessarie, anche con eventuale trasferimento di volumetrie nell'area di riconversione; i nuovi volumi esito dell'intervento dovranno prevedere il mantenimento di almeno parte del sedime preesistente.~~ 

4. Nell'ambito R3 propaggini collinari chiantigiane non sono consentiti:

- manufatti a supporto dello svolgimento dell'attività venatoria (art. 97 comma 2 delle presenti Norme).

Nel sotto-ambito periurbano R3.1 a Badesse non sono inoltre ammessi:

- strutture di ricovero dei cani per le attività venatorie (art. 97 comma 1 delle presenti Norme);
- agricampeggio o agrisostacamper (art. 93 delle presenti Norme).

**I manufatti per l'agricoltura amatoriale di tipo D (art. 94 delle presenti Norme)  sono ammessi limitatamente al sotto-ambito periurbano R3.1.**

5. Nell'ambito R4 Altopiani e propaggini collinari della Val d'Elsa non sono consentiti:

- manufatti a supporto dello svolgimento dell'attività venatoria (art. 97 comma 2 delle presenti Norme).

Nel sotto-ambito periurbano R4.1 tra Castellina Scalo e Gabbrice e intorno a Pian del Casone/Rigoni non sono inoltre ammessi:


- strutture di ricovero dei cani per le attività venatorie (art. 97 comma 1 delle presenti Norme);
- agricampeggio o agrisostacamper (art. 93 delle presenti Norme).

I manufatti per l'agricoltura amatoriale di tipo D (art. 94 delle presenti Norme)  o ammessi limitatamente al sotto-ambito periurbano R4.1.

6. Nell'ambito R5 Piani dell'Elsa non sono consentiti:
  - nuove abitazioni rurali;
  - manufatti aziendali che necessitano di trasformazioni permanenti al suolo (art. 92 comma 1 lett. b delle presenti Norme);
  - manufatti per l'agricoltura amatoriale (art. 94 delle presenti Norme);
  - manufatti amatoriali per i cavalli (art. 95 delle presenti Norme);
  - manufatti per allevamenti amatoriali (art. 96 delle presenti Norme);
  - manufatti a supporto dell'attività venatoria (art. 97 commi 1 e 2 delle presenti Norme);
  - agricampeggio o agrisostacamper (art. 93 delle presenti Norme).
7. Nell'ambito R6 Pian del Lago non sono consentiti:
  - nuove abitazioni rurali;
  - manufatti aziendali che necessitano di trasformazioni permanenti al suolo (art. 92 comma 1 lett. b delle presenti Norme);
  - manufatti per l'agricoltura amatoriale (art. 94 delle presenti Norme);
  - manufatti per allevamenti amatoriali (art. 96 delle presenti Norme);
  - manufatti a supporto dell'attività venatoria (art. 97 commi 1 e 2 delle presenti Norme);
  - agricampeggio o agrisostacamper (art. 93 delle presenti Norme).
8. Nell'ambito R7 connessioni fluviali non sono consentiti:
  - nuove abitazioni rurali;
  - nuovi annessi agricoli tramite P.A.P.M.A.A.;
  - manufatti aziendali temporanei senza modifiche permanenti al suolo (art. 90 comma 2 lett. a e b delle presenti Norme);
  - manufatti aziendali che necessitano di trasformazioni permanenti al suolo (art. 92 comma 1 lett. b delle presenti Norme);
  - manufatti per l'agricoltura amatoriale (art. 94 delle presenti Norme);
  - manufatti amatoriali per i cavalli (art. 95 delle presenti Norme);
  - manufatti per allevamenti amatoriali (art. 96 delle presenti Norme);
  - manufatti a supporto dell'attività venatoria (art. 97 commi 1 e 2 delle presenti Norme);
  - manufatti per l'escursionismo (art. 98 delle presenti Norme);
  - agricampeggio o agrisostacamper (art. 93 delle presenti Norme).

## **Capo II      L'insediamento nel territorio rurale**

### **Art. 73 Articolazione degli insediamenti nel territorio rurale e interventi sugli edifici**

1. Il Piano Operativo distingue e classifica nel territorio rurale, in conformità alle disposizioni della L.R. 65/2014, i seguenti tipi di insediamenti:
  - i nuclei rurali, che corrispondono ad aggregati di matrice storica, dotati di una peculiare identità e spesso dotati anche di attrezzature e spazi di servizio, per i quali valgono le discipline di intervento individuate **nelle Tavole di progetto del PO al successivo Capo III**  i quali si applicano le specifiche disposizioni di cui al successivo art. 75.
  - l'insediamento diffuso costituito da aggregati, edifici e complessi edilizi sparsi di matrice storica e di valore architettonico e/o storico documentale oppure di formazione recente o comunque non caratterizzati da significativo valore, per il quale valgono le discipline di intervento individuate nelle Tavole di progetto del PO o, per fabbricati e manufatti non di valore architettonico e/o storico documentale, per i quali le Tavole di progetto del PO non riportano una specifica sigla riferita alla disciplina di intervento – compresi quelli legittimi esistenti non cartografati –, i limiti previsti dalla disciplina di intervento t5; **si applicano inoltre le disposizioni di cui al successivo art. 76;**  
per contesti con disciplina specifica si rimanda alle disposizioni di cui al Capo III, con la precisazione che è ammessa la demolizione dei volumi e manufatti accessori, laddove non rivestano carattere storico o

tipologico-documentario, e la loro ricostruzione (limitatamente a quanto legittimamente esistente) ad un solo piano all'interno della pertinenza – purché non in aderenza a edifici ai quali sia attribuita la disciplina di intervento t1 o t2 –, sempre mantenendo la funzione accessoria; l'intervento dovrà garantire la contestuale rimozione di eventuali elementi incongrui e l'eliminazione di eventuali condizioni di degrado, senza rimodellamenti del suolo; nel caso di edifici accessori in muratura i nuovi volumi dovranno essere realizzati con forme semplici e coerenti all'edilizia tradizionale rurale, mentre per gli altri tipi di manufatti dovranno essere impiegati materiali leggeri, preferibilmente legno.

2. Nel caso di edifici aziendali a destinazione d'uso agricola ai quali il PO attribuisce la disciplina di intervento t4 o t5, sempreché non sia previsto il mutamento della destinazione d'uso agricola, sono consentiti tutti gli interventi di cui all'art. 71 commi 1 bis e 2 della L.R. 65/2014 e s.m.i. alle condizioni definite dalla normativa regionale, che devono essere considerati alternativi a quelli previsti dalle presenti Norme, ovvero:
  - a) ampliamenti *una tantum* fino ad un massimo di 100 mc. per ogni abitazione rurale e fino ad un massimo del 10% del volume esistente e comunque non oltre i 300 mc. per gli annessi agricoli;
  - b) trasferimenti di volumetrie che non eccedono per ogni singolo edificio aziendale il 20% del volume legittimamente esistente; i volumi trasferiti non si cumulano tra di loro e si sommano con quelli risultanti dagli interventi di cui al precedente punto a).

Nel caso di demolizione e ricostruzione o di sostituzione edilizia si applicano integralmente i criteri insediativi per i nuovi edifici e manufatti rurali riportati all'art. 85 delle presenti Norme.

Qualora ne sia inequivocabilmente dimostrata l'indispensabilità alla funzionalità aziendale e l'impossibilità di una diversa localizzazione, gli ampliamenti di cui alla lettera a) sono ammessi anche nel caso di annessi agricoli con disciplina di intervento t3.

3. Per gli edifici e i complessi edilizi di antica formazione dovranno essere mantenuti e/o ripristinati i caratteri rurali, non ammettendo elementi costruttivi, di finitura e di arredo riconducibili a contesti urbani o comunque estranei, così come indicato anche al successivo art. 79 per gli spazi di pertinenza.

Negli interventi di recupero si dovranno eliminare le forme di degrado tipologico esistenti e gli eventuali manufatti incongrui e risanare le forme di alterazione presenti.

Negli interventi su edifici di matrice storica si dovrà comunque prevedere il riutilizzo dei materiali e delle tecniche costruttive tradizionali.

#### **Art. 74 Interventi di ripristino di edifici o di parti di edifici**

1. Fermo restando il rispetto delle prescrizioni contenute nelle Schede di Vincolo per le aree soggette a tutela paesaggistica e fatte salve eventuali limitazioni di natura geologica, idraulica o sismica derivanti dalle disposizioni di cui al Titolo IV delle presenti Norme, è consentita la ricostruzione di edifici di interesse storico-testimoniale e dunque presenti al catasto leopoldino e/o nella schedatura effettuata ai sensi della L.R. 59/1980, parzialmente distrutti – per vetustà, calamità naturali, eventi bellici o cause accidentali – per i quali si possa determinare in modo inequivocabile consistenza volumetrica, forma e funzione dei fabbricati originari, oltre che l'effettiva localizzazione.  
In tale caso la ricostruzione si intende come fedele riproposizione dei volumi preesistenti ed è comunque escluso il cambio di destinazione d'uso rispetto alla loro originaria destinazione.
2. Ai fini del recupero di cui al comma 1 le unità volumetriche potranno essere ripristinate esclusivamente quando, pur presentandosi gravemente degradate, possano considerarsi visivamente riconoscibili e misurabili in loco, con riferimento sia all'andamento ed all'altezza dei muri perimetrali, che alla esatta posizione della copertura.  
La ricostruzione dovrà avvenire nel pieno rispetto dei caratteri tipologico-architettonici originari.
3. Gli interventi di cui al presente articolo dovranno garantire un corretto inserimento nel contesto di riferimento dal punto di vista paesaggistico ed ambientale e saranno inoltre subordinati all'esistenza di condizioni di uso e accessibilità tali da non richiedere nuova viabilità e opere di urbanizzazione che inducano movimenti di terra, o sistemazioni che alterino il carattere dei luoghi.
4. Laddove il PO non attribuisca già un tipo di disciplina di intervento agli edifici oggetto dell'intervento, ad avvenuto ripristino si considera attribuita la disciplina di intervento di tipo 3 (t3).

## Art. 75 Disposizioni specifiche per i nuclei rurali

1. Sono nuclei rurali, come individuati dal Piano Strutturale ai sensi dell'art. 65 della L.R. 65/2014, gli aggregati di Lornano, Colonna, Quaviva e Santa Colomba, anche significativamente diversi tra loro, ma comunque caratterizzati dalla prevalente funzione residenziale e da una stretta relazione con il contesto paesaggistico rurale.
2. Nei nuclei rurali, oltre alle attività agricole, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
  - residenziale; in ogni fabbricato non si potranno realizzare nuove ed ulteriori unità immobiliari della Superficie utile (Su) minore di mq. 50; qualora esistano già unità di SU inferiore, queste potranno essere ristrutturare singolarmente o fuse tra loro, ma non ulteriormente frazionate;
  - attività direzionali e di servizio, limitatamente agli uffici privati a carattere professionale ed alle strutture associative e di servizio nei settori socio-sanitario e culturale (e1);
  - artigianale di servizio b3;
  - commerciale di vicinato ed esercizi di somministrazione alimenti e bevande c1 e c2;
  - attività turistico ricettive compatibili con i caratteri degli edifici, piccoli alberghi (d1) e dimore d'epoca, alberghi diffusi, strutture ricettive extra-alberghiere per l'ospitalità collettiva (d1 e d2), strutture ricettive extra-alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione e residence (d5) e alberghi diffusi (d6);
  - spazi, attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico.

È comunque ammesso il mutamento verso altre destinazioni d'uso - purché all'interno della stessa categoria funzionale di cui al precedente art. 7 - esclusivamente per la singola unità immobiliare ai soli fini di uniformare la destinazione a quella prevalente nelle altre unità immobiliari presenti nell'immobile.

I manufatti pertinenziali devono rimanere funzionalmente connessi all'edificio principale.

Il mutamento della destinazione d'uso di manufatti minori e fabbricati non assimilabili ad edifici (tettoie, semplici coperture a protezione di prodotti o macchinari, manufatti parzialmente chiusi, serre, strutture di ricovero per animali...), anche se condonati, così come manufatti inconsistenti e/o realizzati con materiali impropri e fatiscenti, comunque autorizzati, è ammesso nel caso in cui tali manufatti siano utilizzati come locali accessori, di servizio e di integrazione dell'abitazione o di altre destinazioni d'uso degli edifici principali e/o a supporto degli spazi di pertinenza.

3. È consentita la monetizzazione degli oneri relativi alle dotazioni di parcheggi di cui al precedente art. 18 in caso di frazionamento di unità immobiliari residenziali.
4. All'interno dei tessuti storici dei nuclei rurali sono individuati con specifica campitura nelle Tavole di progetto del PO le strade, le piazze, gli slarghi e gli altri spazi aperti pavimentati di uso pubblico; tali percorsi e spazi aperti costituiscono parte integrante dei nuclei e devono pertanto essere conservati e/o ripristinati nella caratterizzazione propria dei contesti storici.
5. Nei nuclei rurali il Piano Operativo individua inoltre come verde complementare (rappresentato con specifica campitura nelle tavole di progetto del PO) le aree verdi private che non fanno parte di lotti edificati e che costituiscono parte integrante del sistema del verde e che concorrono a incrementare le prestazioni ecologiche dell'insediamento.

Le aree di verde complementare pertanto non possono essere pavimentate o rese impermeabili e all'interno di tali aree è vietata qualsiasi forma di nuova edificazione, anche interrata e sono ammessi esclusivamente opere e manufatti privi di rilevanza urbanistico-edilizia, ai sensi della normativa regionale; eventuali manufatti esistenti, nel caso in cui siano realizzati con materiali precari o incongrui e sempreché legittimi, possono essere demoliti e ricostruiti con materiali adeguati al contesto intercettando il sedime preesistente, senza incremento di Superficie Coperta e di altezza e senza cambio di destinazione d'uso.

## Art. 76 Disposizioni specifiche per l'insediamento diffuso

1. Per gli edifici esistenti nel territorio rurale non appartenenti ai nuclei rurali, fermo restando quanto disposto dalla L.R. 65/2014 e s.m.i. in merito alle limitazioni al mutamento della destinazione agricola e gli obblighi sottoscritti e fatte salve le destinazioni d'uso specificamente individuate nelle Tavole di progetto del PO e ulteriori prescrizioni riferite a singoli ambiti, valgono le prescrizioni riportate ai seguenti commi.

È comunque ammesso il mutamento verso destinazioni d'uso non previste dai seguenti commi - purché all'interno della stessa categoria funzionale di cui al precedente art. 7 - esclusivamente per la singola unità immobiliare ai soli fini di uniformare la destinazione a quella prevalente nelle altre unità immobiliari presenti nell'immobile.

2. Per gli edifici con discipline di intervento t1, t2, t3 e t4, oltre che quelli per la destinazione agricola, gli usi consentiti sono quelli residenziale, direzionale e di servizio, limitatamente agli studi e servizi professionali, compresi gli studi di *coworking* professionale, e servizi privati di interesse sociale e culturale (e1), quelli per attrezzature e servizi pubblici, e artigianale di servizio b3; sono inoltre ammesse le strutture ricettive extra-alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione e *residence* (d5).  
Nei sotto-ambiti R3.1 e R4.1, assimilabili ad ambiti periurbani, sono ammesse inoltre attività di somministrazione alimenti e bevande c2.
3. Per i grandi complessi, cioè ville, ville-fattoria, strutture specialistiche di origine religiosa o difensiva e insediamenti colonici in genere connotati da particolare rilevanza dal punto di vista dimensionale e da marcati caratteri di unitarietà – quali Castel Petraio, il Castello della Chiocciola, i Colli, Montecagnano, il Pozzo (a nord di Fornacelle), il Seminario arcivescovile a Montarioso, Sensano, Stomennano, la Villa, Villa Bichi Borghesi (Scorgiano), Villa il Casone, Villa Montecelso e Villa il Termine –, con discipline di intervento t1, t2, t3 e t4, esclusivamente nel caso di intervento riguardante l'intero complesso edilizio assoggettato a Piano Attuativo sono consentite anche le attività turistico-ricettive limitatamente alle sotto-categorie d1 e d2 e alle residenze d'epoca (d5) come definite all'art. 11 delle presenti Norme.
4. Per gli edifici con disciplina di intervento t5 è ammesso il mutamento di destinazione d'uso ad attrezzature di servizio pubbliche, studi e servizi professionali, compresi gli studi di *coworking* professionale, e servizi privati di interesse sociale e culturale (e1), attività artigianali ed in particolare l'artigianato di servizio e l'artigianato di produzione di beni artistici (b3), oltre alle attività di servizi per l'agricoltura, per l'ambiente e manutenzioni ambientali, attività di trasformazione di prodotti agricoli, forestali e allevamento.  
Nei sotto-ambiti R3.1 e R4.1, assimilabili ad ambiti periurbani, sono ammesse inoltre attività di somministrazione alimenti e bevande c2.
5. Per le abitazioni rurali (edifici a destinazione d'uso agricola) il cambio di destinazione d'uso verso la residenza è sempre ammesso, fermo restando il rispetto delle limitazioni e degli obblighi citati al comma 1. Nel caso di edifici che presentano abitazioni al primo piano e annessi o altri spazi accessori al piano terra, questi potranno comunque essere utilizzati, alternativamente, come nuova unica unità immobiliare residenziale o come spazio abitabile a integrazione dell'abitazione soprastante, comunque garantendo il mantenimento delle adeguate superfici accessorie, come specificato al successivo comma 6.
6. Nel caso di mutamento di destinazione d'uso a residenza le unità immobiliari originate nel complesso edilizio (insieme di edifici, pertinenze e parti di uso comune, caratterizzato da autonomia funzionale obiettivamente riconoscibile) devono risultare con una Superficie edificata (SE) media non inferiore a 80 mq., comprese le superfici accessorie (SA) richieste al successivo comma; per il valore loro riconosciuto, nel caso di edifici con discipline di intervento t1, t2 e t3 è comunque ammesso il mutamento di destinazione d'uso a residenza di edifici isolati con SE non inferiore a 70 mq.
7. Non sono consentiti nuovi ulteriori volumi o manufatti per la conduzione del fondo e per il ricovero di mezzi; tali spazi dovranno essere ricavati dai volumi esistenti. Per ciascuna unità immobiliare con resede autonomo di almeno 500 mq. pertanto essere dimostrata la disponibilità di adeguati locali accessori per una superficie di almeno 8 mq., mentre nel caso di resede condominiale – qualunque sia la dimensione del resede – la superficie dei locali accessori deve essere almeno di 12 mq.; tali locali potranno essere costituiti da manufatti accessori esistenti nel resede di pertinenza o reperiti al piano terreno dell'edificio, preferibilmente con accesso diretto all'esterno. Tale dotazione non è richiesta nel caso dell'unità immobiliare singola esito di cambio d'uso di un edificio isolato con disciplina t1, t2 o t3 e SE inferiore a 80 mq.
8. In tutti gli insediamenti i manufatti pertinenziali devono rimanere funzionalmente connessi all'edificio principale. Il mutamento della destinazione d'uso di manufatti minori (quali stalletti, pollai, porcilaie, forni e pozzi) e fabbricati non assimilabili ad edifici (tettoie, semplici coperture a protezione di prodotti o macchinari, manufatti parzialmente chiusi, serre, strutture di ricovero per animali...), anche se condonati, così come manufatti inconsistenti e/o realizzati con materiali impropri e fatiscenti, comunque autorizzati, è ammesso nel caso in cui tali manufatti siano utilizzati come locali accessori, di servizio e di integrazione dell'abitazione o di altre destinazioni d'uso degli edifici principali e/o a supporto degli spazi di pertinenza.

#### **Art. 77 Disposizioni per il mutamento di destinazione d'uso agricolo degli edifici**

1. Il mutamento di destinazione d'uso agricolo degli edifici esistenti è consentito alle condizioni di cui alla Sezione IV del Capo III del Titolo IV della L.R. 65/2015 ~~2014~~ s.m.i.
2. Gli edifici e le unità immobiliari che cambiano destinazione d'uso dovranno essere collegati ad aree di pertinenza corrispondenti alla porzione di territorio rurale correlata al mutamento della destinazione d'uso agricolo dell'immobile, così come definita al comma 3 dell'art. 83 della L.R. 65/2014 e s.m.i.
3. L'individuazione della pertinenza degli edifici che cambiano destinazione d'uso non deve determinare la creazione di rilevanti cesure con il paesaggio agrario circostante. In particolare si deve tenere conto dell'andamento morfologico del terreno, del reticolo idrografico superficiale e della configurazione dell'ordinamento colturale e del manto vegetale preesistente, della presenza di muri a secco e di tracciati viari; sulla base dell'individuazione di tali riferimenti, verrà definita di volta in volta l'estensione e la perimetrazione più adeguata dell'area di pertinenza, in riferimento alla individuazione dei confini naturali (siepi, scarpate, ecc.) e alla conformazione particellare, sempre se compatibile con l'andamento morfologico del terreno.  
Per il resede di pertinenza dovranno essere sempre osservate le prescrizioni di cui al successivo art. 79.
4. In riferimento a quanto previsto dal comma 4 dell'art. 83 della L.R. 65/2014 e s.m.i. possono essere considerate opere di sistemazione ambientale le opere volte a:
  - garantire la sistemazione idraulico-agraria del fondo con eventuale ripristino del reticolo idraulico di superficie;
  - garantire la tutela ed il mantenimento della viabilità minore pubblica e di uso pubblico;
  - tutelare e mantenere per quanto tecnicamente possibile gli alberi monumentali così come disposto con apposita legge regionale;
  - tutelare e mantenere la vegetazione di interesse ambientale e paesaggistico, come ad esempio la vegetazione ripariale, i filari e le siepi arboreo-arbustive e gli oliveti tradizionali;
  - conservare i terrazzamenti collinari storici e qualunque altro segno del paesaggio agrario storico;
  - ripristinare aree degradate, ove siano riconoscibili fenomeni di erosione o mal utilizzo dei suoli, privilegiando la rimessa a coltura e valorizzando le eventuali tracce di vecchie sistemazioni colturali presenti, anche residuali;
  - recuperare tabernacoli, edicole, piccoli edifici religiosi, elementi di raccolta delle acque o altri elementi di valore storico, architettonico o culturale presenti all'interno dell'area di pertinenza di edifici o all'interno delle proprietà.
5. Il cambiamento di destinazione d'uso è comunque attuabile solo nel caso in cui l'area di intervento sia dotata o venga contestualmente dotata delle infrastrutture e dei servizi necessari per il nuovo uso previsto; ogni progetto di intervento dovrà pertanto definire modalità di approvvigionamento idrico, smaltimento delle acque e liquame, trattamento rifiuti domestici, viabilità, accessi, fonti energetiche, illuminazione esterna, allacciamenti e sistemazioni esterne che si intendono realizzare, con la specificazione degli ambiti di utilizzazione pubblica e privata. Eventuale nuova viabilità, da ammettersi esclusivamente nel caso di modesti tratti di raccordo alla viabilità principale, sarà realizzata con caratteri tipici della maglia podereale.

#### **Art. 78 Disposizioni specifiche per il frazionamento degli edifici residenziali**

1. Nei frazionamenti di edifici a destinazione residenziale si dovrà sempre considerare il grado di integrità materiale formale e la consistenza dell'edificio fatto oggetto dell'intervento.  
Per gli edifici di pregio architettonico o di rilevante valore storico documentale, ai quali il PO attribuisce la disciplina di intervento t1 oppure t2, dovrà essere restituito un adeguato rilievo architettonico e una documentazione fotografica generale e di dettaglio, sulla base dei quali si dovrà redigere una relazione interpretativa dei caratteri storici, tipologici e architettonici dell'edificio o del complesso. In tali casi gli interventi di frazionamento non devono comportare comunque modifiche sostanziali del sistema dei collegamenti verticali.
2. Nei frazionamenti è necessario che:
  - a) le unità immobiliari residenziali originarie nel complesso edilizio (inteso come insieme di edifici, pertinenze e parti di uso comune, caratterizzato da autonomia funzionale obiettivamente riconoscibile), risultino con una Superficie edificata (SE) media non inferiore a 80 mq., **comprese le superfici accessorie (SA) richieste al successivo punto**



- b) per ciascuna unità immobiliare residenziale con resede autonomo di almeno 500 mq. mantenuti adeguati locali ad uso di rimessa, cantina o deposito e come spazi accessori per una superficie di almeno 8 mq.; tali locali potranno essere costituiti da manufatti accessori esistenti nel resede di pertinenza o reperiti al piano terreno dell'edificio, preferibilmente con accesso diretto all'esterno.
3. Per il resede di pertinenza dovranno essere sempre osservate le prescrizioni di cui al successivo art. 79.

#### **Art. 79 Interventi, sistemazioni e attrezzature negli spazi pertinenziali degli edifici nel territorio rurale**

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

Tali pertinenze non hanno alcun riferimento all'area di pertinenza così come definita al comma 3 dell'art. 83 della L.R. 65/2014 e s.m.i., disciplinata dall'art. 77 delle presenti Norme.

2. Nel caso degli insediamenti di matrice storica di pregio architettonico e/o di valore storico-documentale, come definiti al precedente art. 73, esse sono individuate nelle Tavole di progetto del PO in scala 1:10.000; tali perimetri possono essere precisati in sede di elaborazione dei progetti sulla base di mappe a scala di maggiore dettaglio in particolare per l'individuazione degli elementi di suddivisione reale del territorio quali limiti di colture, ciglioni, scarpate, scoline, filari di piante, terrazzamenti, recinzioni e tracciati viari.

Nel caso di edifici isolati o complessi edificati che risultino interamente in stato di abbandono da almeno dieci anni alla data di adozione del presente piano il progetto di recupero, se complessivo, potrà proporre una pertinenza più estesa di quella indicata nelle Tavole di progetto del PO purché il perimetro sia comunque riferito prioritariamente a elementi di suddivisione quali quelli sopra citati e l'area compresa rimanga il più possibile circoscritta; le proposte di modifica della pertinenza saranno in tal caso sottoposte ad esame da parte della Commissione per il Paesaggio al fine di garantire la compatibilità della soluzione progettuale con il contesto.

3. Interventi, sistemazioni e attrezzature negli spazi pertinenziali dovranno garantire l'inserimento adeguato nel paesaggio, con le minori alterazioni possibili dei caratteri dell'insediamento e del contesto rurale, rispettando l'orografia e la morfologia del terreno, il reticolo idrografico superficiale, i tracciati viari ed i sentieri storici ed i segni della tessitura agraria nonché le alberature d'alto fusto di pregio.

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

4. Nelle pertinenze degli edifici nel territorio rurale si dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- dovranno essere conservati gli elementi di organizzazione degli spazi aperti quali viali alberati, viabilità podereale, piantate residue, piante arboree e siepi;
- sono ammessi interventi di riassetto e sistemazione generale dell'area di pertinenza, nel rispetto dei caratteri tipologici e formali e nel rispetto dell'assetto storico e paesistico-ambientale esistente; il disegno degli spazi aperti ed in particolare l'impianto del verde, inclusa la scelta delle specie, dovranno corrispondere a criteri di massima semplicità, in accordo con le regole tradizionali del paesaggio rurale;
- dovrà essere evitata la trasformazione indistinta degli spazi aperti con caratteri architettonici e arredi propri dei contesti urbani o comunque estranei all'ambiente rurale;
- nelle pavimentazioni di nuova realizzazione dovranno essere impiegati materiali e modalità di posa in opera tradizionali, con l'esclusione di mattonelle in cemento, manti bituminosi, mattonelle di asfalto e altri elementi estranei e non consoni al contesto rurale; dovranno in ogni caso essere privilegiati percorsi, sia carrabili che pedonali, non pavimentati, limitando a quanto strettamente necessario agli accessi l'impermeabilizzazione degli spazi; è consentita, solo in prossimità degli edifici, la realizzazione di nuovi lastricati per marciapiedi, ove non esistenti, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e formali di testimonianze simili individuate nella stessa zona, per una profondità massima di 1,50 ml.; le aie lastricate devono essere mantenute in essere, prevedendo - ove necessario - il ripristino delle parti mancanti, attraverso la posa di identico materiale; sono

da evitare sistemazioni mutate da contesti estranei o urbani (prato all'inglese, lastre di porfido irregolari, elementi autobloccanti in cemento, ecc.);

- i cavi elettrici e telefonici e qualsiasi altro tipo di conduttura dovranno essere interrati o in traccia nelle murature, evitando in particolare l'attraversamento con linee aeree di strade, cortili e giardini.

Nel caso di realizzazione all'interno dello stesso complesso rurale di più unità immobiliari residenziali, non è ammessa la formazione di aree di pertinenza distinte, con separazioni fisiche di qualunque natura, laddove presente una pertinenza unitaria; in particolare non è consentita la creazione di pertinenze distinte negli spazi comuni generatori (slarghi, corti, spazi aperti di distribuzione degli accessi).

5. Eventuali nuovi innesti, viali di accesso o collegamento tra insediamenti e annessi o accessi alle aree poderali devono essere realizzati esclusivamente in terra battuta, stabilizzato o comunque con soluzioni tecniche equivalenti e compatibili con il contesto rurale, ed inseriti rispettando l'orientamento e la disposizione del mosaico agrario.
6. Nelle pertinenze di cui al comma 1, nelle aree circostanti i fabbricati è consentita l'individuazione di posti auto, da localizzarsi nelle immediate vicinanze degli edifici di cui sono pertinenza e comunque posizionati sul terreno in modo da limitare al minimo i movimenti di terra e l'esposizione paesaggistica, garantendo il mantenimento della permeabilità del suolo. Potranno essere valutate localizzazioni esterne all'ambito di immediata prossimità agli edifici ed alle pertinenze di cui al comma 1, purché lungo la viabilità esistente, quando siano dimostrate come soluzioni migliorative.

Le aree private per la sosta dei veicoli devono essere realizzate in terra battuta o comunque con soluzioni tecniche equivalenti compatibili con il contesto rurale, devono essere ombreggiate con l'uso di vegetazione arborea o di specie rampicanti sostenute da idonea struttura. La loro collocazione non deve compromettere la percezione dell'unitarietà degli spazi pertinenziali esistenti e non assumere caratteri tipici del sistema insediativo urbano per quanto riguarda i materiali, le recinzioni, l'illuminazione.

7. Sono ammesse altresì le tettoie fotovoltaiche, ovvero quelle in cui la copertura sia costituita dai moduli e dai relativi sistemi di supporto, con struttura costituita da montanti e travi in legno o metallo e non tamponata, libere da tutti i lati e poste in maniera isolata nel resede di pertinenza, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
  - l'altezza utile (HU) di tali manufatti non dovrà essere superiore a 3 ml.; è sempre ammessa la sporgenza massima di 0,20 ml. per lato in eccedenza rispetto alla superficie coperta massima consentita;
  - la pavimentazione è ammessa in semplice terra battuta o manto di ghiaia pressata o con la tecnica della ghiaia lavata se utilizzata anche per i percorsi carrabili.

Nel caso di edifici con destinazione d'uso turistico-ricettiva o agrituristici è consentita la installazione di una tettoia per ogni camera o unità immobiliare/abitativa, con ingombro planimetrico a terra non superiore a 15 mq., fino ad un massimo di complessivi 75 mq.

Nel caso degli edifici residenziali l'ingombro planimetrico a terra dovrà comunque essere limitato alla superficie di supporto ai pannelli effettivamente necessari all'edificio del quale sono pertinenza, dimostrata sulla base di adeguata relazione tecnica specialistica.

8. È ammessa l'installazione a terra nei giardini e resede pertinenziali residenziali di piccoli depositi – strutture costituite da un assemblaggio di elementi in legno a costituire un manufatto a pianta quadrilatera, appoggiate ed eventualmente ancorate al suolo – con ingombro massimo di 3 mq. per unità immobiliare e altezza utile di 2,20 ml.
9. La realizzazione di piscine è consentita a condizione che per l'approvvigionamento idrico sia dimostrato l'esclusivo utilizzo di acqua non destinata al consumo umano e con tecniche di trattamento e gestione tese al risparmio idrico, fermo restando il rispetto dei criteri di qualità indicati dall'Allegato D al D.P.G.R. n. 54/R del 13/05/2015. È ammessa la realizzazione di una singola piscina per resede condominiale o per resede autonomo con superficie scoperta di almeno 1.500 mq.

Le piscine e i volumi tecnici necessari al loro funzionamento dovranno essere completamente interrati; sono ammesse soluzioni seminterrate fino a un massimo di lato emergente pari a 1,20 ml. (misurati dal bordo superiore della piscina al piano di campagna originario) nel caso di terreni in pendio con limitati movimenti di terra ed evitando in ogni caso la realizzazione di muri a retta a monte di altezza superiore a 0,50 ml. Non è comunque consentita la realizzazione di piscine su aree con pendenze maggiori del 10%.

La realizzazione non deve inoltre comportare la demolizione o la modifica di sistemazioni agrarie storiche o tradizionali (muri a secco, terrazzamenti, ciglioni, acquidocci ecc.), viabilità campestre, corsi d'acqua o opere di regimazione idraulica, né l'abbattimento di alberature.

La vasca della piscina non dovrà superare 80 mq. di superficie, sempre a condizione che sia compatibile dal punto di vista paesaggistico per ubicazione e dimensioni.

La costruzione della piscina dovrà inoltre osservare le seguenti prescrizioni:

- dovrà essere localizzata in chiaro rapporto con l'immobile di cui costituisce pertinenza e comunque ad una distanza, nel punto più vicino, non superiore a 50 ml., mentre solo nel caso che si dimostri il miglioramento del suo inserimento ambientale e paesaggistico, potrà essere ammessa una distanza maggiore;
- la profondità non dovrà superare 2 ml.;
- la forma dell'invaso dovrà essere quadrangolare;
- il rivestimento della vasca dovrà integrarsi con il contesto, scelto nelle tonalità del verde, del grigio o delle terre;
- eventuali pavimentazioni perimetrali dovranno avere una larghezza massima di 1,00 ml. ed essere realizzate in lastre di pietra locale o in cotto o legno, mentre uno solo dei lati minori potrà essere pavimentato per una profondità di 2 ml.; nel caso di piscine a servizio di strutture turistico-ricettive valgono comunque le disposizioni della L.R. n. 8 del 09/03/2006 e s.m.i. e relativi Regolamenti attuativi.

Le tipologie di piscine che rientrano nelle opere, interventi e manufatti privi di rilevanza urbanistico-edilizia - cioè piscine gonfiabili e piscine costituite da vasche con telaio semplicemente appoggiate a terra, solo se di uso stagionale e scoperte, di superficie non superiore a 20 mq. - non sono ammesse nei complessi con disciplina di intervento t1, t2 e t3.

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

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

11. Il sistema di illuminazione delle pertinenze dovrà essere concepito in virtù del criterio del contenimento dell'inquinamento luminoso; sono da privilegiare pertanto soluzioni che prevedono la predisposizione di elementi illuminanti installati sulle pareti dei fabbricati, ad una altezza massima di 4 ml., del tipo "cut off" ovvero con riflessione in alto della luce inferiore al 5%, opportunamente schermati ed orientati verso il basso.

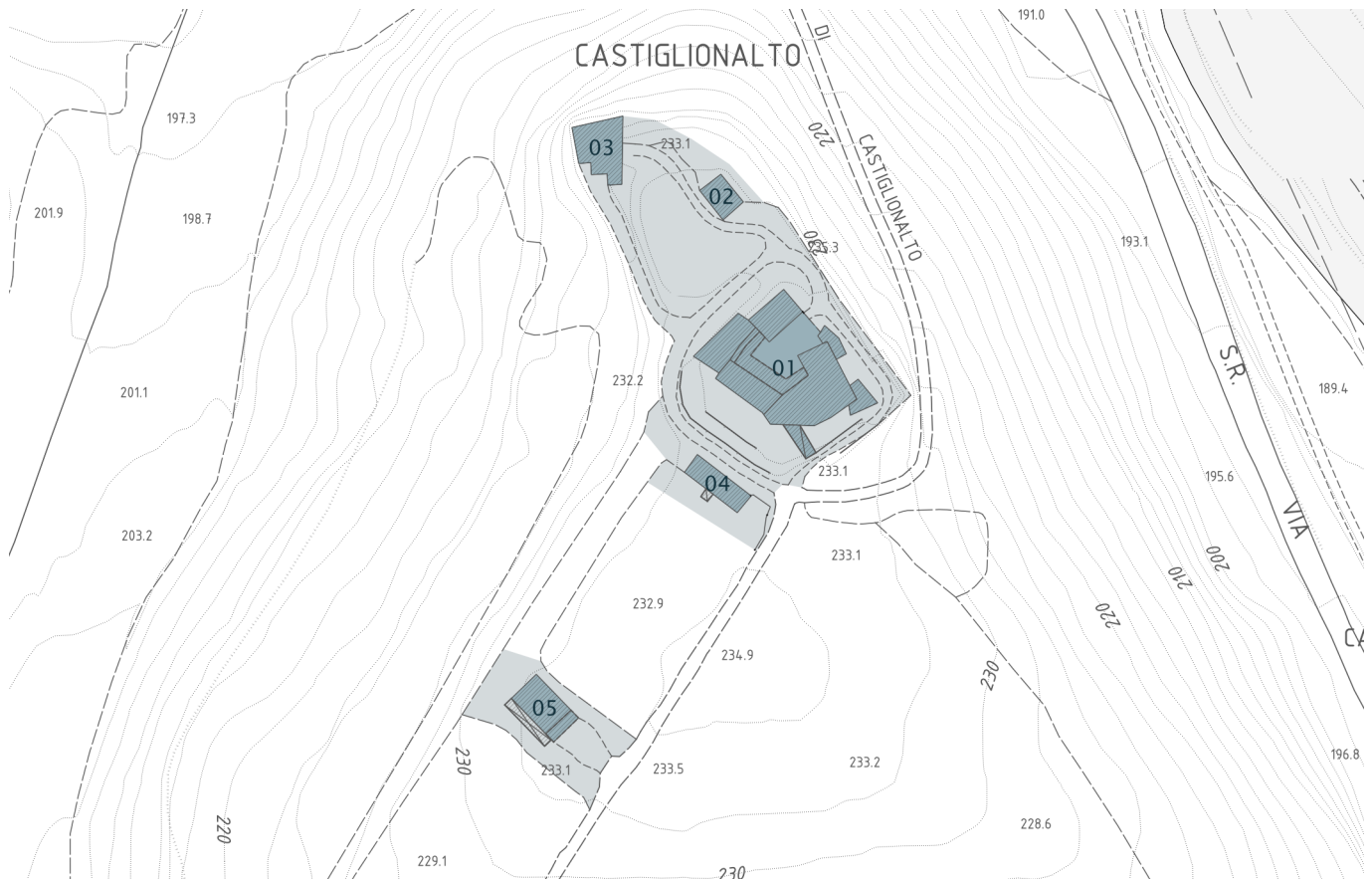
12. Negli spazi pertinenziali non sono consentiti occupazioni di suolo per esposizione o deposito e realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto.

### Capo III Aree nel territorio rurale con disciplina specifica

#### Art. 80 Aree con disciplina specifica nel territorio rurale nella UTOE 1 – Castellina

##### 1. Castiglionalto o Castiglion Ghinibaldi o Castello di Sapia (SR1.01)

ambito R4 – zona E



Per il castello (01) e la cappella (02), vincolati ai sensi della Parte II del D.lgs. 42/2204 (Codice dei beni culturali e del paesaggio), è prevista la disciplina di intervento di tipo 1 (t1).

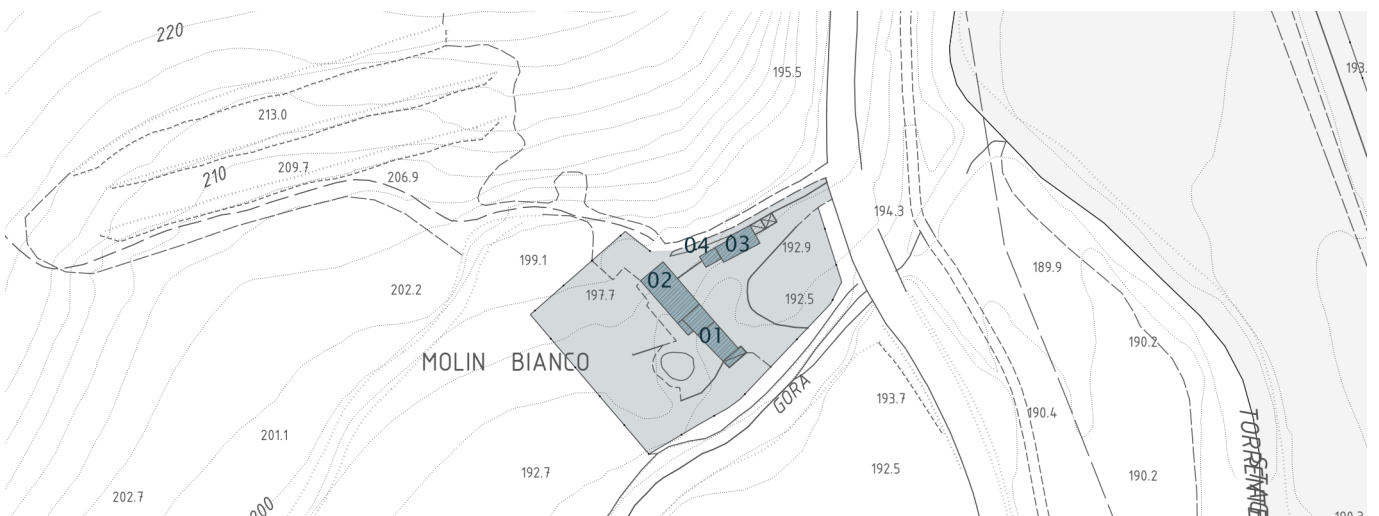
Agli edifici 03, 04 e 05 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 3 (t3); dovrà in particolare essere tutelata la parata con colonne portanti a sezione circolare in pietra dell'edificio 05.

Dovrà inoltre essere conservato e valorizzato il muro di cinta del castello.

Ricade in area di pertinenza dei Beni Storico-Architettonici.

##### 2. Molin Bianco (SR1.02)

ambito R4 – zona E



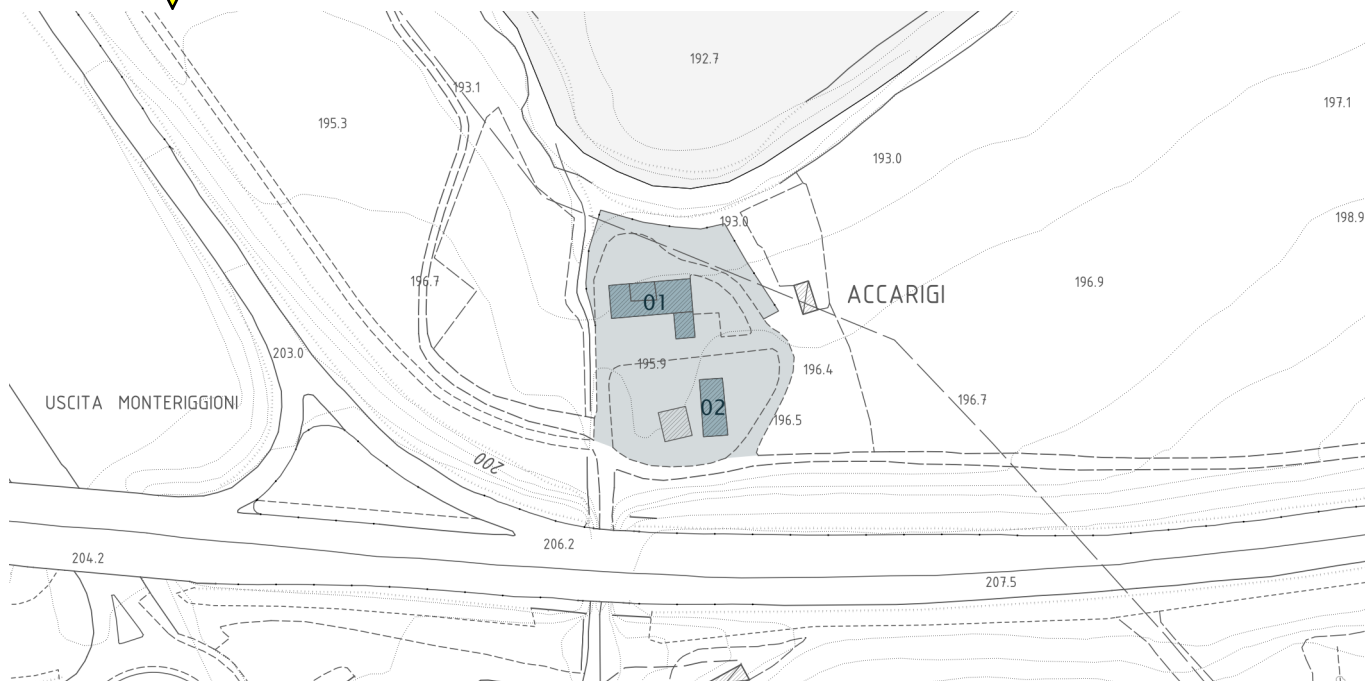
Agli edifici 01 e 03 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 2 (t2); agli edifici 02 e 04 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 3 (t3).

Dovranno inoltre essere tutelati il muro di contenimento in pietra con doppia arcata a spessore (tra gli edifici 02 e 04) e le parti murarie del bottaccio in pietra dove ora si trova la piscina.

Ricade in area di pertinenza dei Beni Storico-Architettonici.

3. Molino Accarigi (SR1.03)

ambito R7.1  na E



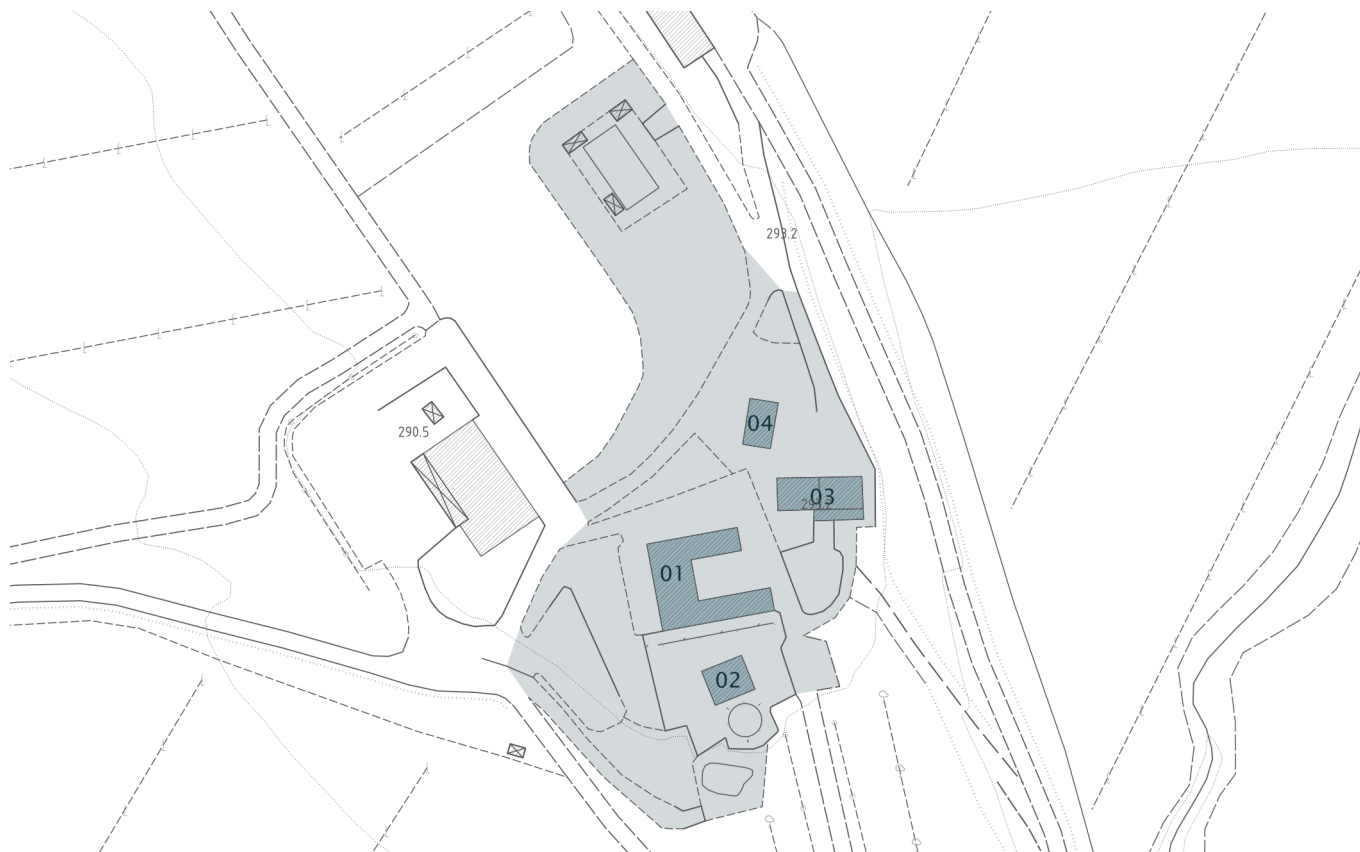
All'edificio 01 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 2 (t2); all'edificio 02 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 3 (t3).

Ricade in area di pertinenza dei Beni Storico-Architettonici e, in parte, nella fascia di tutela della Via Francigena.

**Art. 81 Aree con disciplina specifica nel territorio rurale nella UTOE 2 – Chiantigiana**

1. Gallozsole (SR2.01)

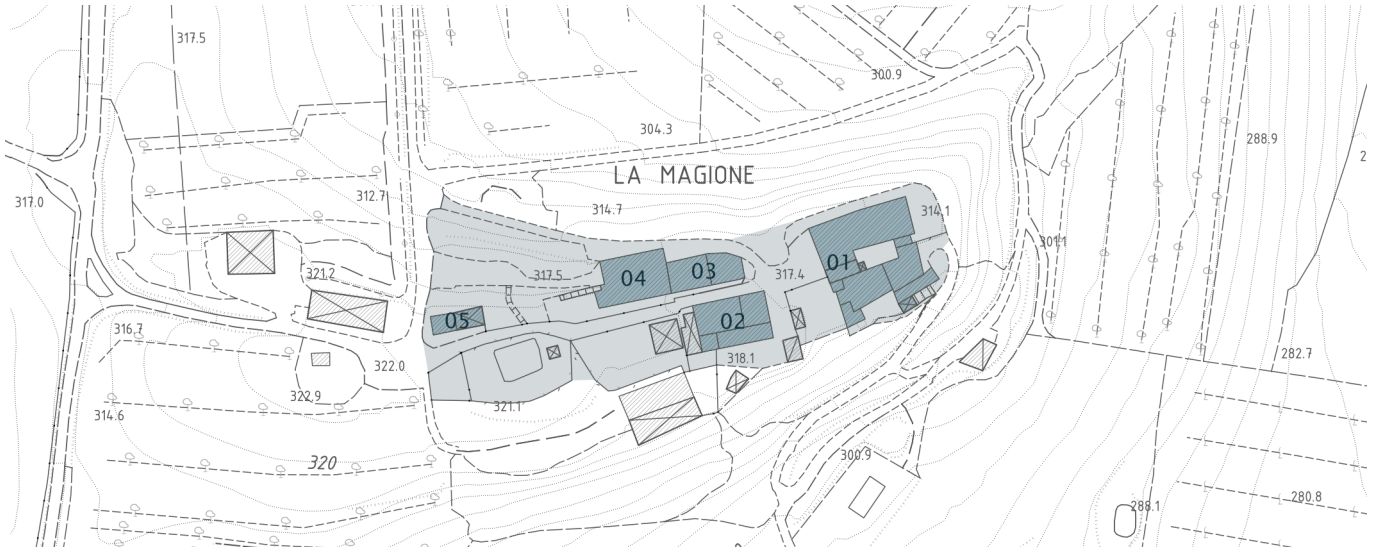
ambito R3 – zona E



Agli edifici 01 e 02 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 3 (t3); agli edifici 03 e 04 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 4 (t4); agli edifici 05 e 06 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 5 (t5), fermo restando l'adozione di soluzioni progettuali orientate al miglioramento dell'inserimento nel contesto di matrice storica.

2. La Magione (SR2.02)

ambito R3 - zona E

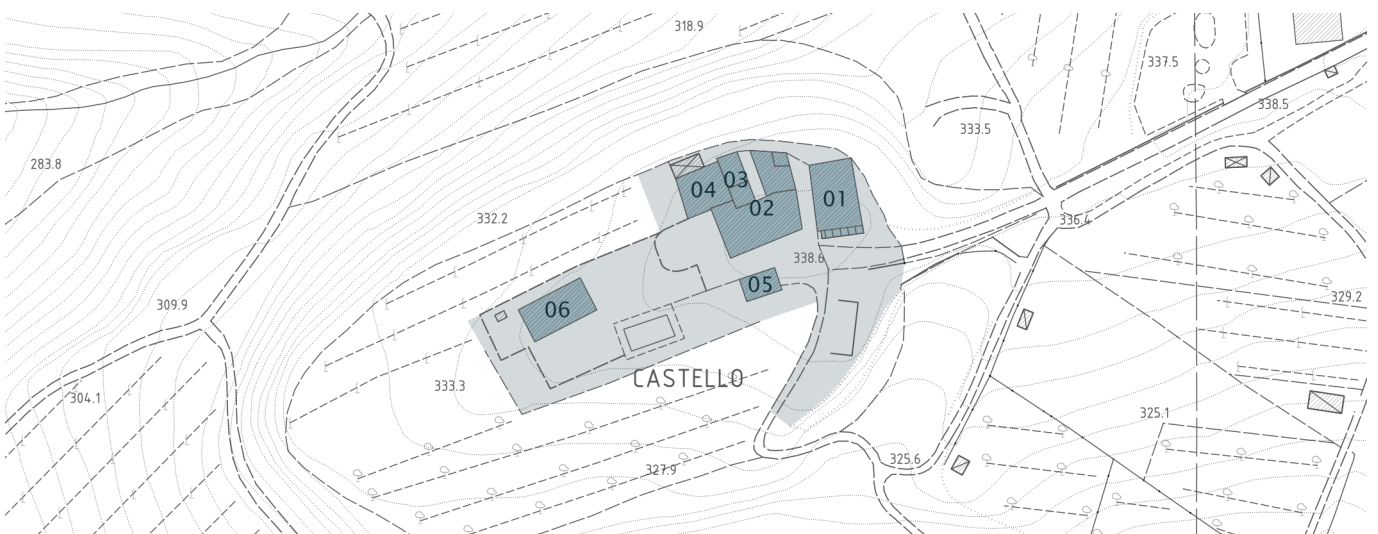


Agli edifici 01 e 02 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 3 (t3); all'edificio 04 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 2 (t2); agli edifici 03 e 05 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 4 (t4).

Da tutelare l'aia lastricata in laterizio accanto all'edificio 03.

3. Castello di Quercegrossa (SR2.03)

ambito R3 - zona E



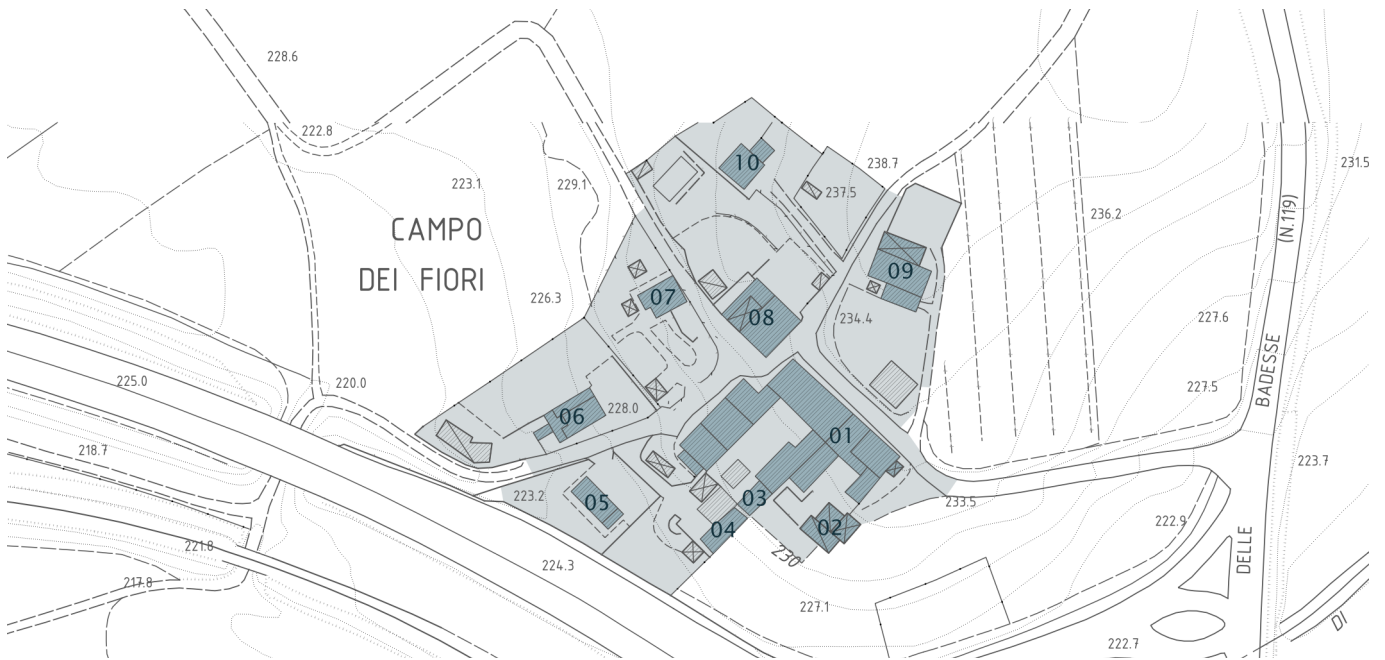
All'edificio 01 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 2 (t2); agli edifici 02 e 06 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 3 (t3); agli edifici 03, 04 e 05 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 4 (t4); all'edificio 04 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 5 (t5), fermo restando l'adozione di soluzioni progettuali orientate al miglioramento dell'inserimento nel contesto di matrice storica.

Da tutelare l'aia lastricata in laterizio davanti all'edificio 02.

Ricade in area di pertinenza dei Beni Storico-Architettonici.

4. Campo dei fiori (SR2.04)

ambito R3 - zona E



Agli edifici 01, 02, 08 e 09 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 3 (t3), tutelando in particolare le strutture di sostegno a sezione circolare in pietra delle tettoia a est dell'edificio 01; agli edifici 03, 04, 05, 06, 07 e 10 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 4 (t4); **nella pertinenza dell'edificio 09 è consentita la realizzazione di un'autorimessa interrata al posto del fontone esistente, privo di valore storico documentale, purché senza ulteriori scavi e rimodellamenti del suolo fatto salvo quanto strettamente indispensabile alla rampa per l'accesso carrabile, che non dovrà comunque essere visibile dalla viabilità principale.**

Ricade in area di pertinenza degli aggregati.

5. Montenero (SR2.05)  
ambito R3 - zona E



Agli edifici 01 e 03 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 3 (t3); all'edificio 02 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 5 (t5), fermo restando l'adozione di soluzioni progettuali orientate al miglioramento dell'inserimento nel contesto di matrice storica.

Da tutelare l'aia lastricata in laterizio davanti all'edificio 03.

Ricade in area di pertinenza dei Beni Storico-Architettonici.

6. Castellare (SR2.06)  
ambito R3 - zona E



Alla villa (01) e all'edificio che comprende la cappella (02) è attribuita la disciplina di intervento di tipo 2 (t2); all'edificio 03 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 3 (t3); all'edificio 04 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 4 (t4); all'edificio 05 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 5 (t5), fermo restando l'adozione di soluzioni progettuali orientate al miglioramento dell'inserimento nel contesto di matrice storica.

Dovrà essere tutelato il giardino all'italiana.

Ricade in area di pertinenza dei Beni Storico-Architettonici.

7. Santo Stefano (SR2.07)

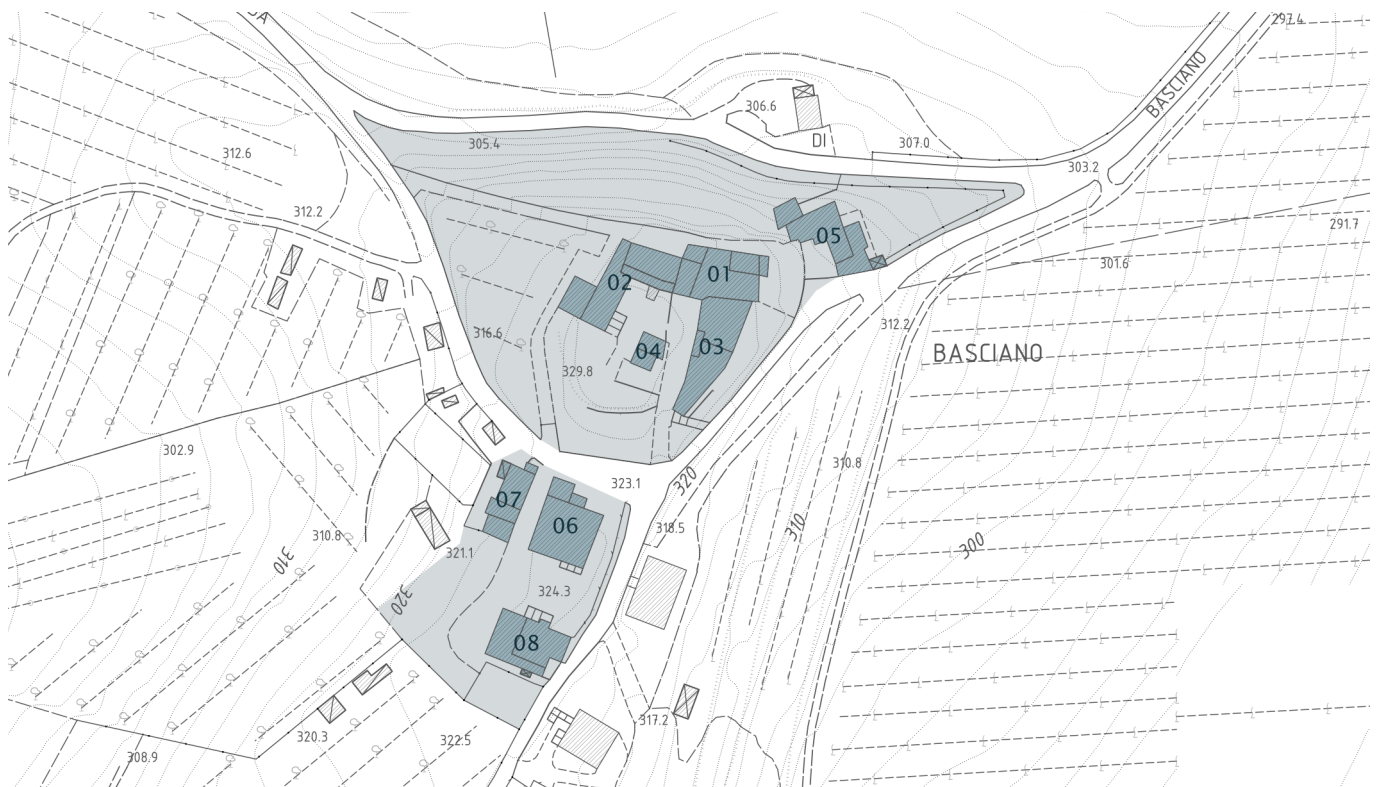
ambito R3 - zona E



Agli edifici 01 e 02 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 3 (t3); agli edifici 03 e 04 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 4 (t4); agli edifici 05 e 06 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 5 (t5), fermo restando l'adozione di soluzioni progettuali orientate al miglioramento dell'inserimento nel contesto di matrice storica.

8. Basciano (SR2.08)

ambito R3 - zona E



Per la canonica della chiesa di San Giovanni Evangelista, immobile vincolato ai sensi della Parte II del D.lgs. 42/2204 (Codice dei beni culturali e del paesaggio), è prevista la disciplina di intervento di tipo 1 (t1).

All'edificio 02 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 2 (t2); agli edifici 03, 04, 05, 06 e 08 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 3 (t3); all'edificio 07 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 4 (t4).

Dovranno essere in particolare tutelati gli spazi aperti di pertinenza del complesso che comprende la chiesa e il muro di cinta lungo strada.

Ricade in area di pertinenza dei Beni Storico-Architettonici.

9. Vignaglia (SR2.09)  
ambito R3 - zona E

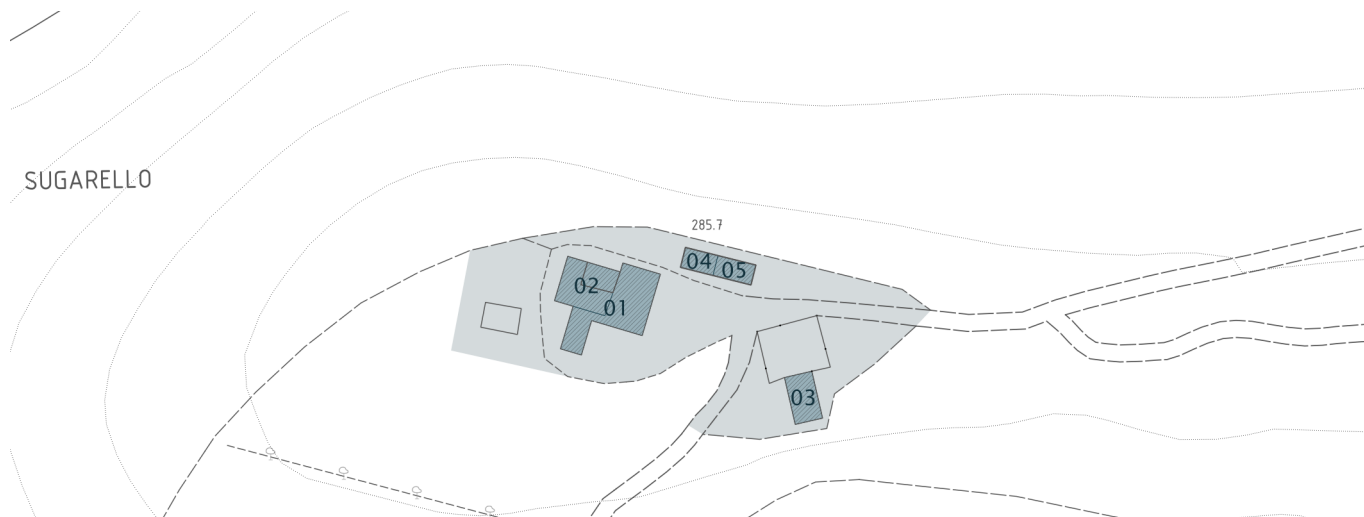


Agli edifici 01, 02, 04, 05, 07, 10, 11, 12, e 13 e 15 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 3 (t3); agli edifici 03, 07, 08, 09 e, 14 e 15 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 4 (t4); piccola cappella (06) è attribuita la disciplina di tipo 2 (t2).

Le aree contrassegnate dalla lettera A sono destinate a parcheggi pubblici a raso (s4a); l'area contrassegnata con la lettera B è destinata a giardino pubblico (s3b).

Ricade in area di pertinenza dei Beni Storico-Architettonici.

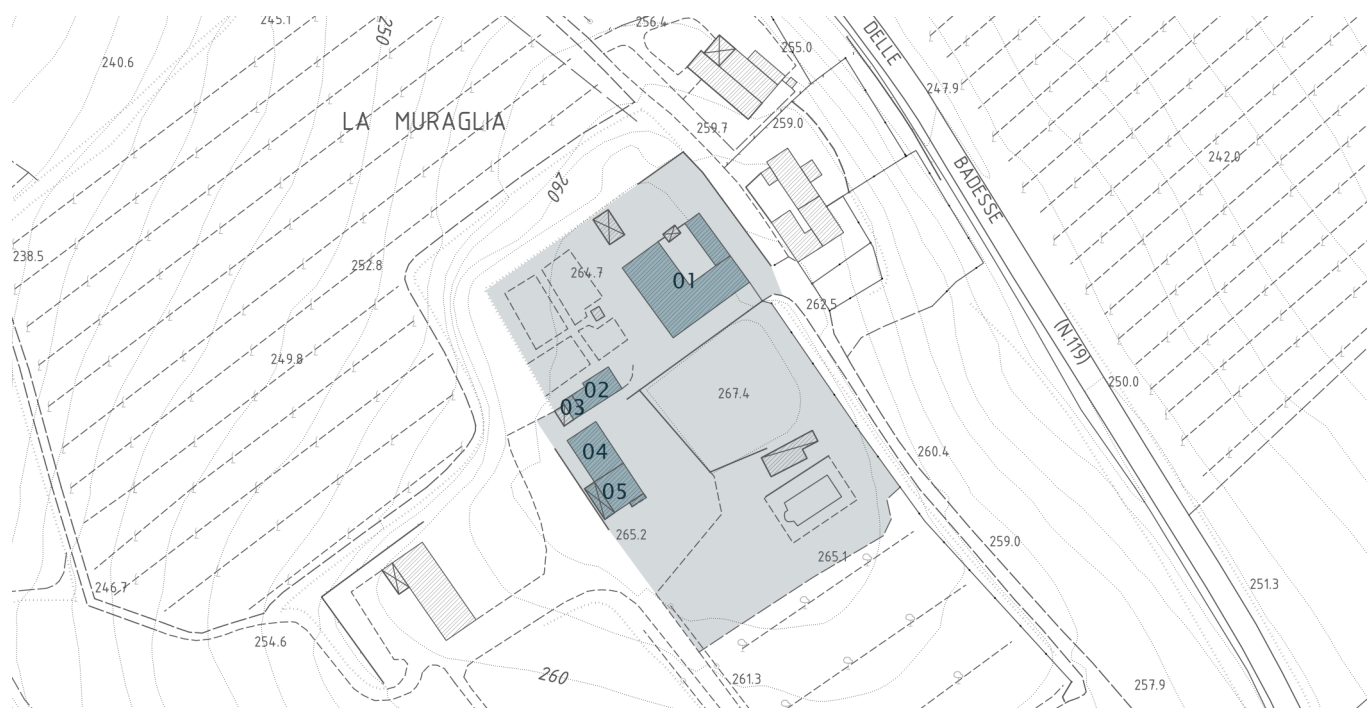
10. Podere Sugarella (SR2.10)  
ambito R3 - zona E



Agli edifici 01 e 03 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 3 (t3); agli edifici 02 e 04 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 4 (t4); all'edificio 05 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 5 (t5), fermo restando l'adozione di soluzioni progettuali orientate al miglioramento dell'inserimento nel contesto di matrice storica. Da tutelare l'aia in laterizio davanti all'edificio 03.

**Art. 82 Aree con disciplina specifica nel territorio rurale nella UTOE 3 - Cassia**

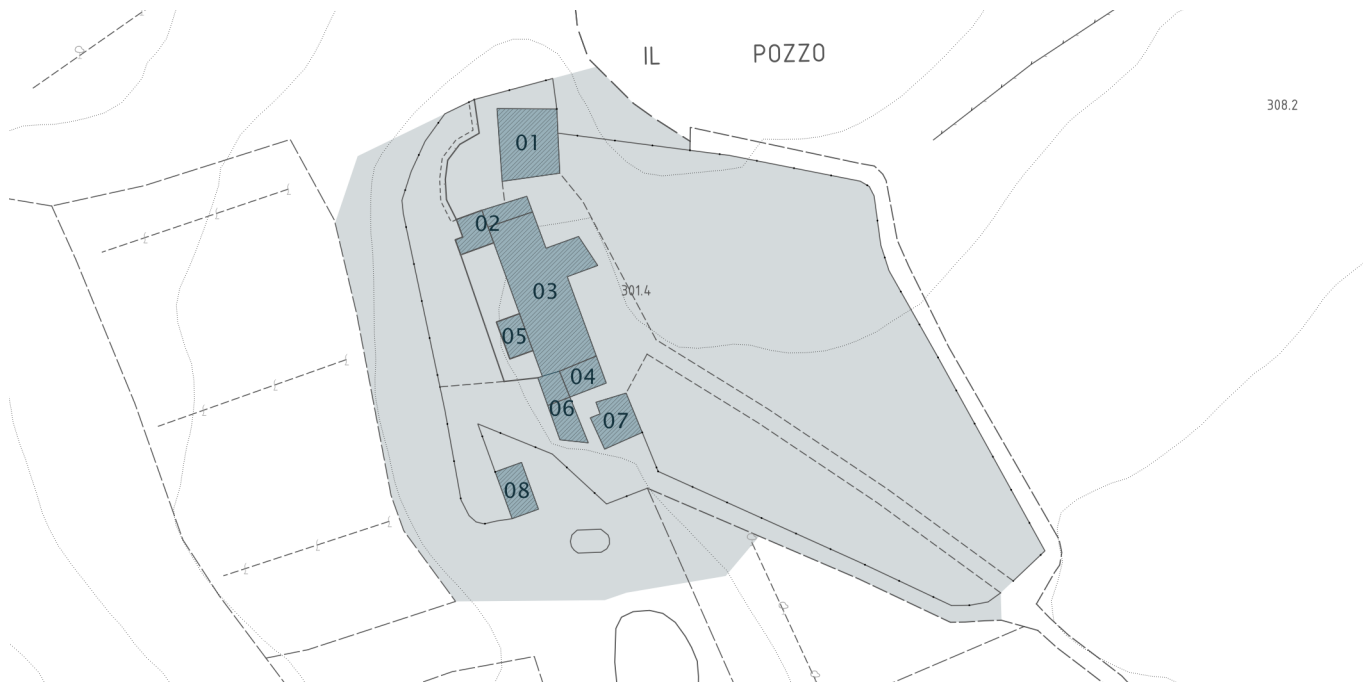
1. Muraglia (SR3.01)  
ambito R3 - zona E



Agli edifici 01, 03 e 05 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 3 (t3); all'edificio 04 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 4 (t4); alla cappella (02) è attribuita la disciplina di tipo 2 (t2).

Ricade in area di pertinenza dei Beni Storico-Architettonici.

2. Il Pozzo (SR3.02)  
ambito R3 - zona E

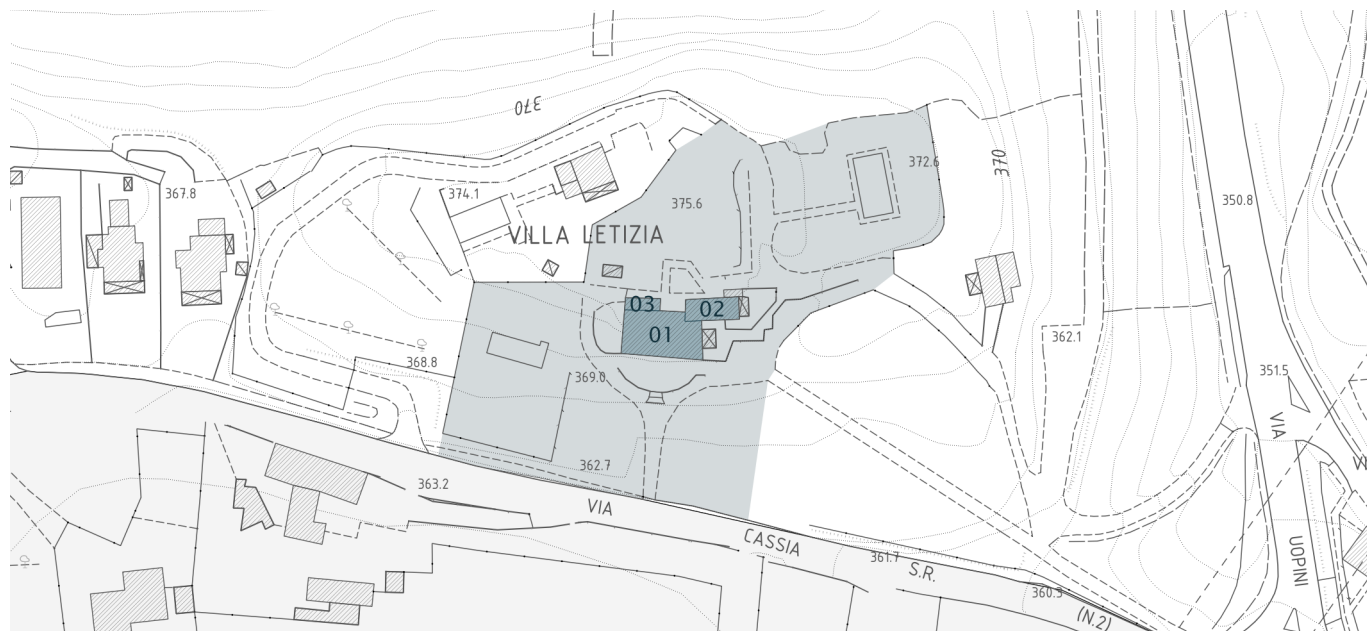


Agli edifici 01, 02, 05, 06, 07 e 08 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 3 (t3); alla villa (03) e alla cappella (04) è attribuita la disciplina di tipo 2 (t2).

Dovrà inoltre essere tutelato il parco della villa, che si sviluppa sul lato est, e il viale alberato di accesso.

Ricade in area di pertinenza dei Beni Storico-Architettonici.

3. Villa Lilla o Villa Letizia (SR3.03)  
ambito R3 - zona E



All'edificio principale (01) è attribuita la disciplina di intervento di tipo 3 (t3); agli altri fabbricati (02 e 03) è attribuita la disciplina di intervento di tipo 4 (t4).

**Art. 83 Aree con disciplina specifica nel territorio rurale nella UTOE 4 - Colligiana**

1. Il Palazzetto (SR4.01)  
ambito R4 - zona E



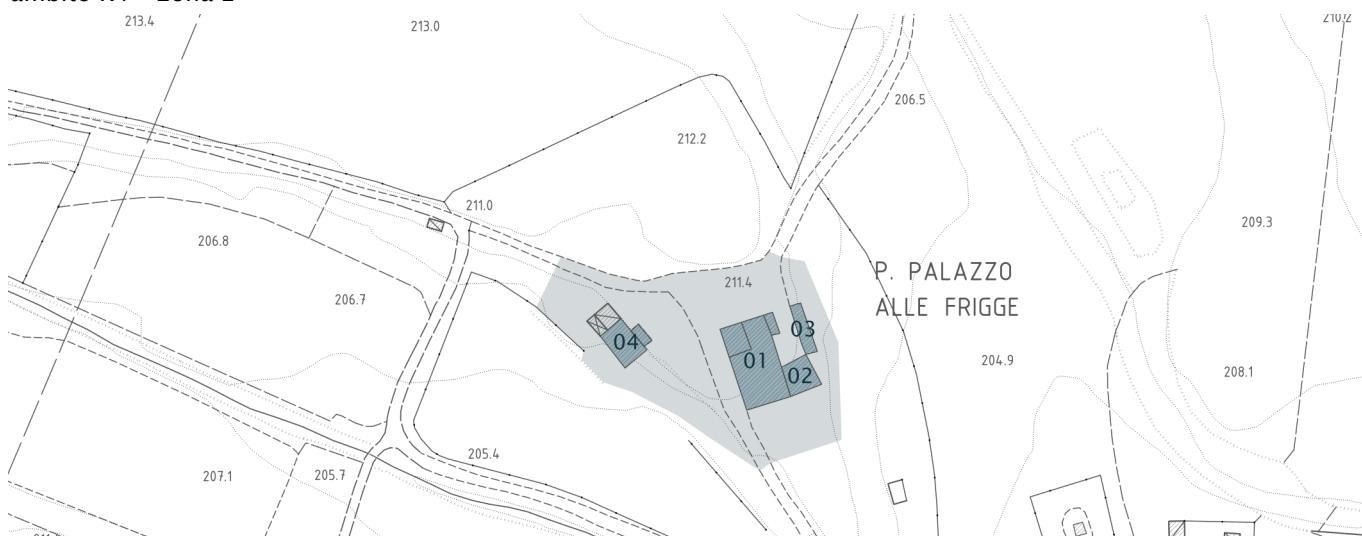
Agli edifici (01, 02, 03 e 04) è attribuita la disciplina di intervento di tipo 3 (t3).

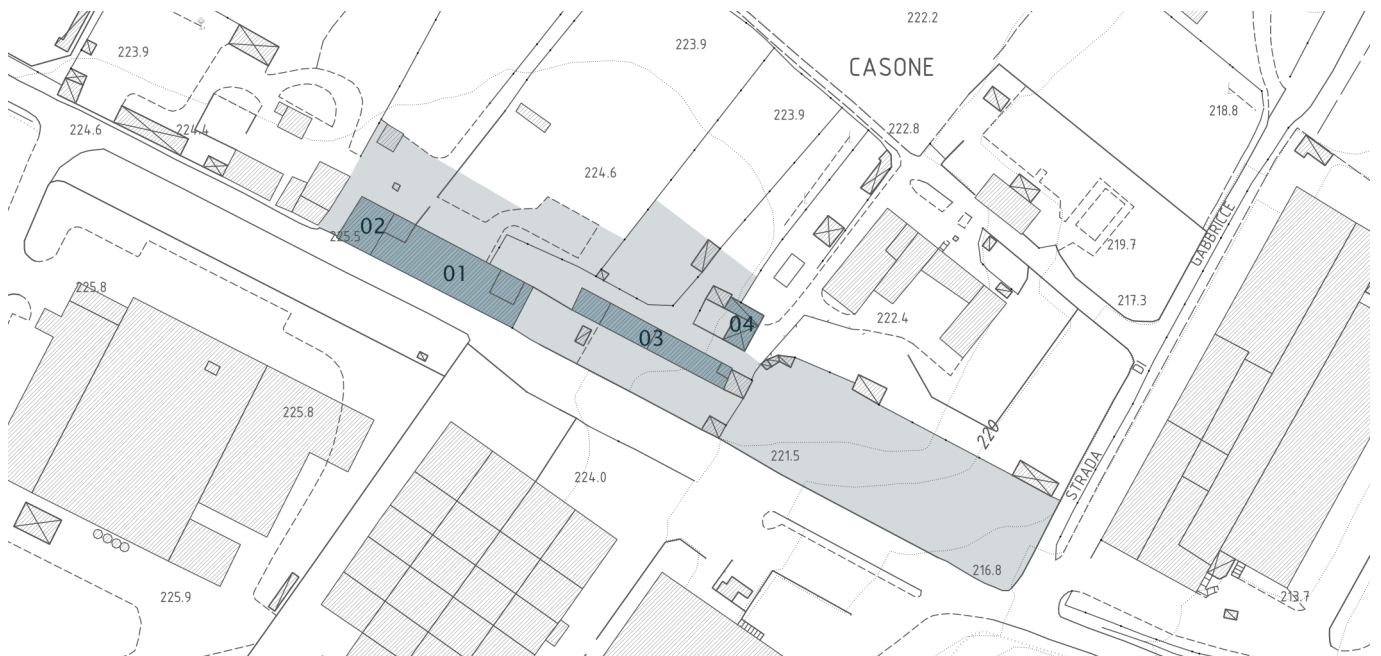
Dovranno essere inoltre tutelati l'aia lastricata in pietra, dietro all'edificio 04, e il pozzo in laterizio davanti all'edificio 01.

Ricade in area di pertinenza degli aggregati.

2. Palazzo alle Frigge (SR4.02)

ambito R4 - zona E



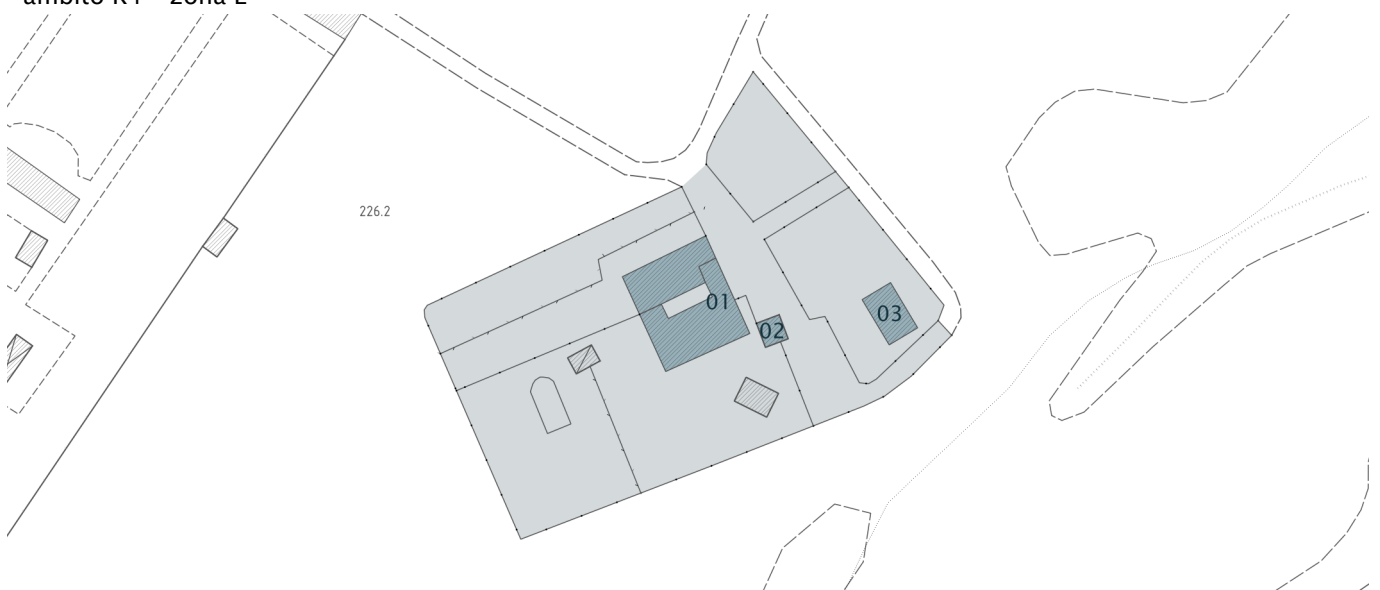


All'edificio 01 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 2 (t2); agli edifici 02, 03 e 04 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 3 (t3).

Dovranno essere inoltre tutelati il parco alberato (barco), nella parte a est, e l'orto pomario, oltre al muro di cinta in pietra.

Ricade in area di pertinenza dei Beni Storico-Architettonici.

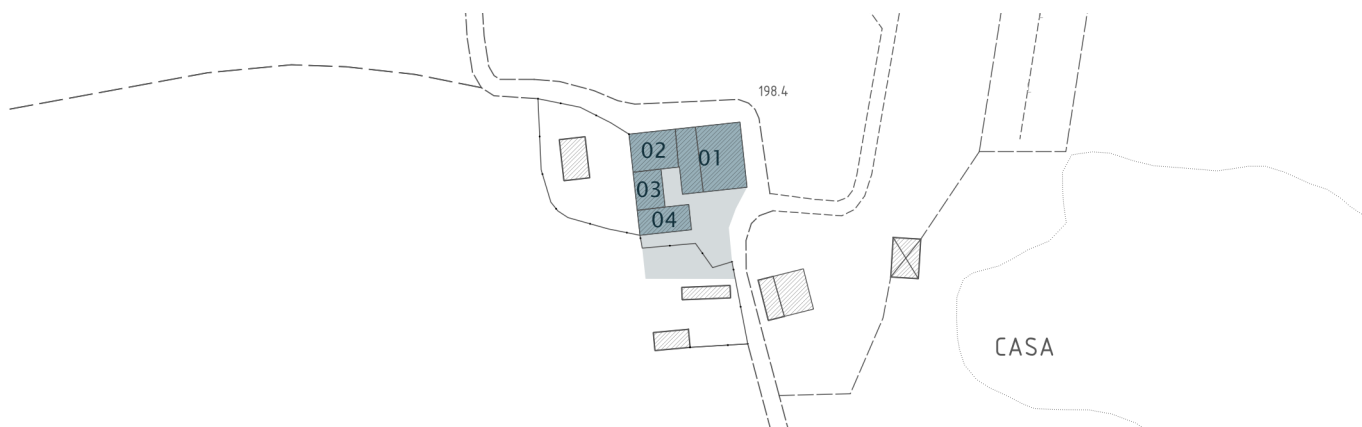
4. Casa Capita (SR4.04)  
ambito R4 - zona E



All'edificio 01 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 2 (t2); agli edifici 02 e 03 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 3 (t3).

Ricade in area di pertinenza dei Beni Storico-Architettonici.

5. Casagrande (SR4.05)  
ambito R4 - zona E

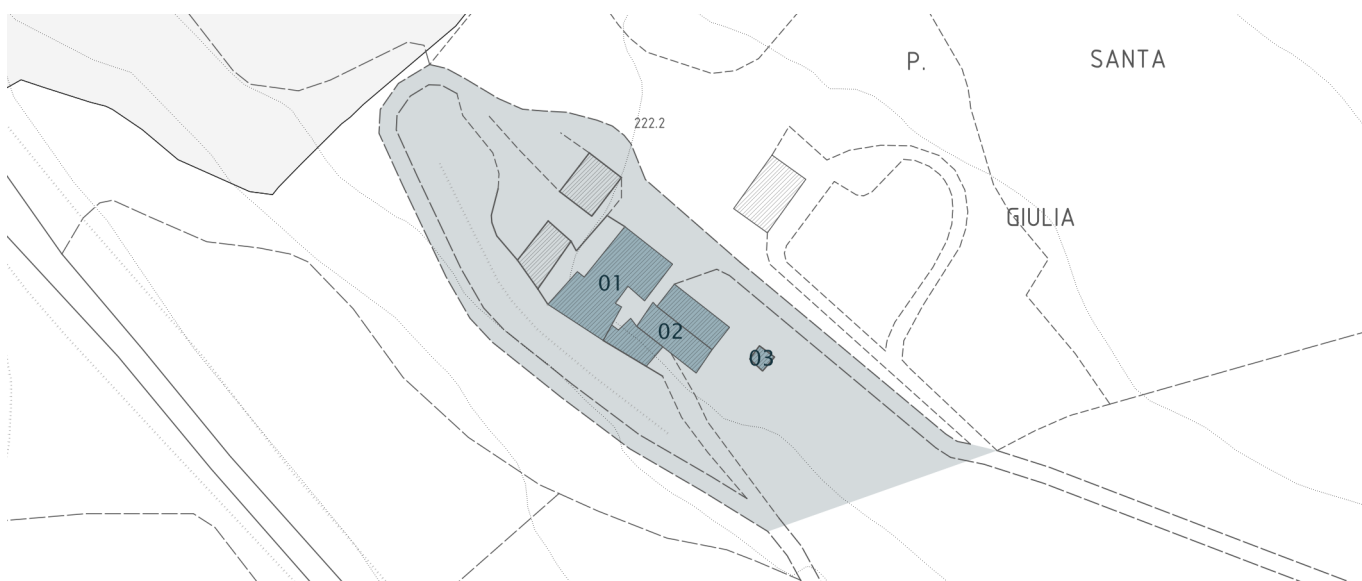


All'edificio 01 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 3 (t3); agli edifici 02, 03 e 04 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 4 (t4).

Ricade nella fascia di tutela della Via Francigena.

6. Santa Giulia (SR4.06)

ambito R4 - zona E



All'edificio 01 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 2 (t2); agli edifici 02 e 03 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 3 (t3).

Ricade in area di pertinenza dei Beni Storico-Architettonici.

7. Il Termine (SR4.07)

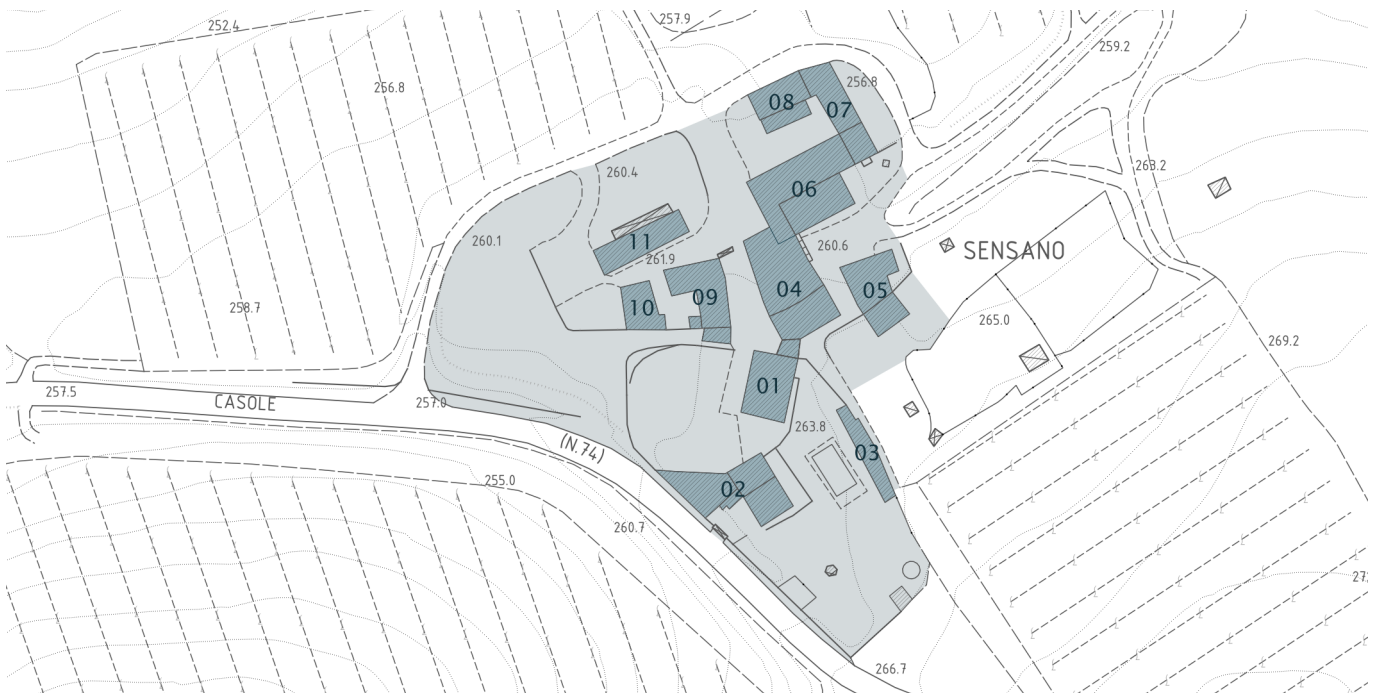
ambito R4 - zona E



Agli edifici 01 e 05 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 3 (t3); agli edifici 02, 03, 04 e 06 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 4 (t4).

Ricade in area di pertinenza dei Beni Storico-Architettonici (per la maggior parte).

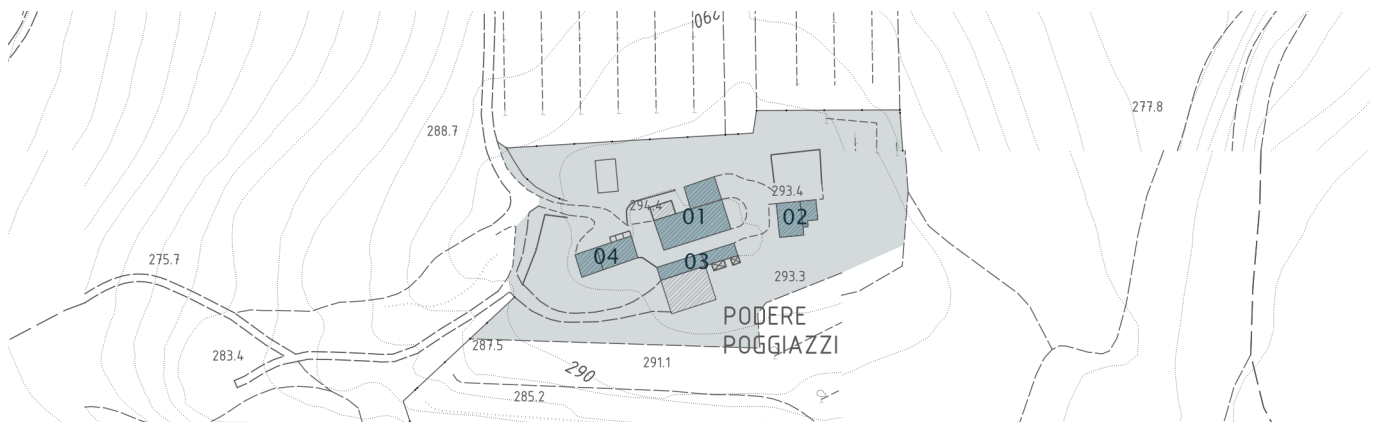
8. Sensano (SR4.08)  
ambito R4 - zona E



Agli edifici 01, 02, 04, 05, 08, 09, 10 e 11 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 3 (t3); agli edifici 03, 06 e 07 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 4 (t4).

Ricade in area di pertinenza dei Beni Storico-Architettonici.

9. Case Poggiazzani (SR4.09)  
ambito R4 - zona E



Agli edifici 01 e 02 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 3 (t3); agli edifici 03 e 04 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 4 (t4).

10. Monte Castello (SR4.10)  
ambito R4 - zona E




All'edificio 01 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 2 (t2); agli edifici 03 e 04 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 3 (t3); agli edifici 02 e 05 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 4 (t4).

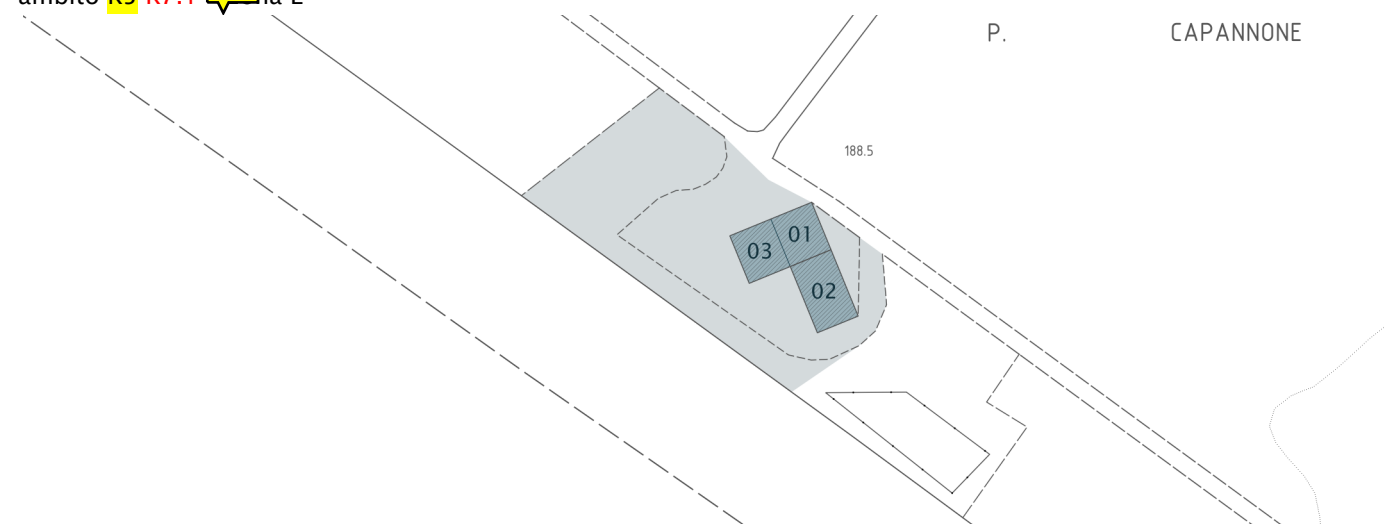
Da tutelare inoltre le aie lastricate in laterizio.

11. Casalino o Podere San Luigi (SR4.11)  
ambito R4 - zona E



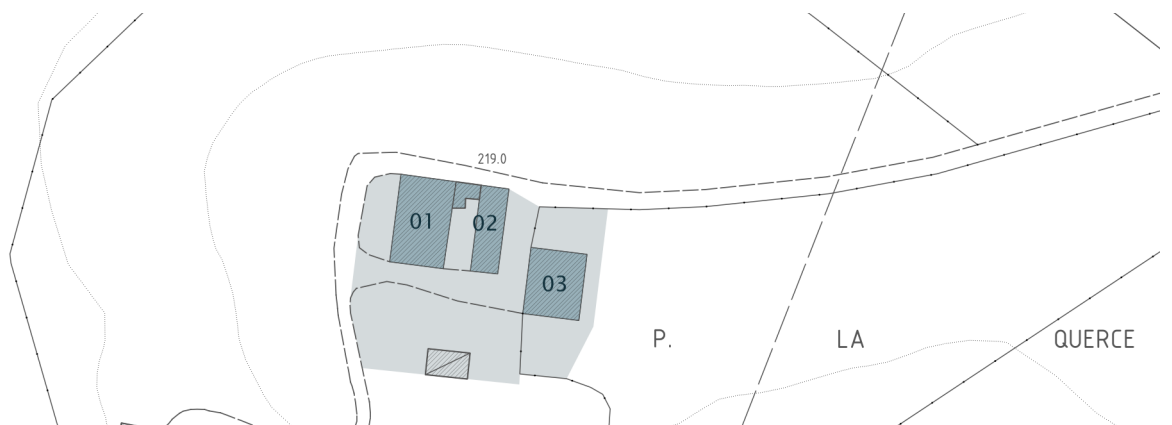
All'edificio 01 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 2 (t2); agli edifici 02, 03, 04 e 05 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 3 (t3).

12. Capannone (SR4.12)  
 ambito **R5 R7.1**  na E



All'edificio 01 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 3 (t3); agli edifici 02 e 03 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 4 (t4).

13. La Querce (SR4.13)  
 ambito R4 - zona E



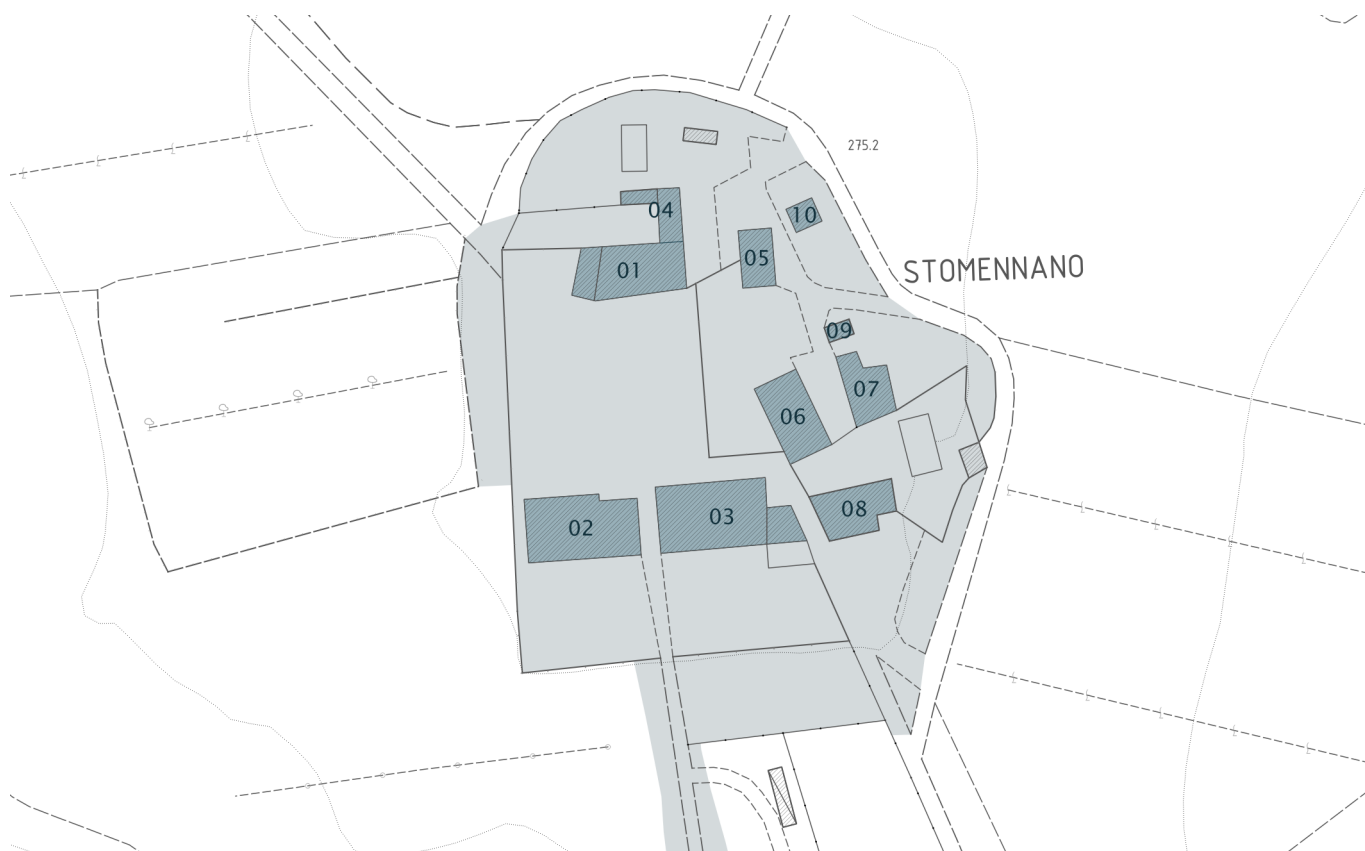
All'edificio 01 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 2 (t2); agli edifici 02 e 03 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 3 (t3).

Da tutelare inoltre l'aia lastricata in laterizio.

#### Art. 84 Aree con disciplina specifica nel territorio rurale nella UTOE 5 – Montagnola

##### 1. Stomennano (SR5.01)

ambito R2 – zona E



Per il complesso della Villa (edifici 01, 02 e 03 e spazi aperti correlati), vincolato ai sensi della Parte II del D.lgs. 42/2204 (Codice dei beni culturali e del paesaggio), è prevista la disciplina di intervento di tipo 1 (t1).

All'edificio 06 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 2 (t2); agli edifici 04, 05, 07, 08 e 09 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 3 (t3); all'edificio 10 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 4 (t4).

Dovrà inoltre essere conservato e valorizzato il muro di cinta.

Per il Viale, oggetto di specifico provvedimento di vincolo (D.M. 01/12/1962), valgono le disposizioni della Scheda di vincolo.

L'intero ambito è interessato dal vincolo paesaggistico *Zona circostante il centro abitato del comune di Monteriggioni* (D.M. 07/04/1965; G.U. 108 del 1965dec) e ricade in area di pertinenza dei Beni Storico-Architettonici.

##### 2. La Ripa (SR5.02)

ambito R2 – zona E



Agli edifici 01 e 03 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 3 (t3); agli edifici 02 e 04 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 4 (t4); all'edificio 05 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 5 (t5), fermo restando l'adozione di soluzioni progettuali orientate al miglioramento dell'inserimento nel contesto di matrice storica. Ricade in area di pertinenza dei Beni Storico-Architettonici e, in parte, nella fascia di tutela della Via Francigena.

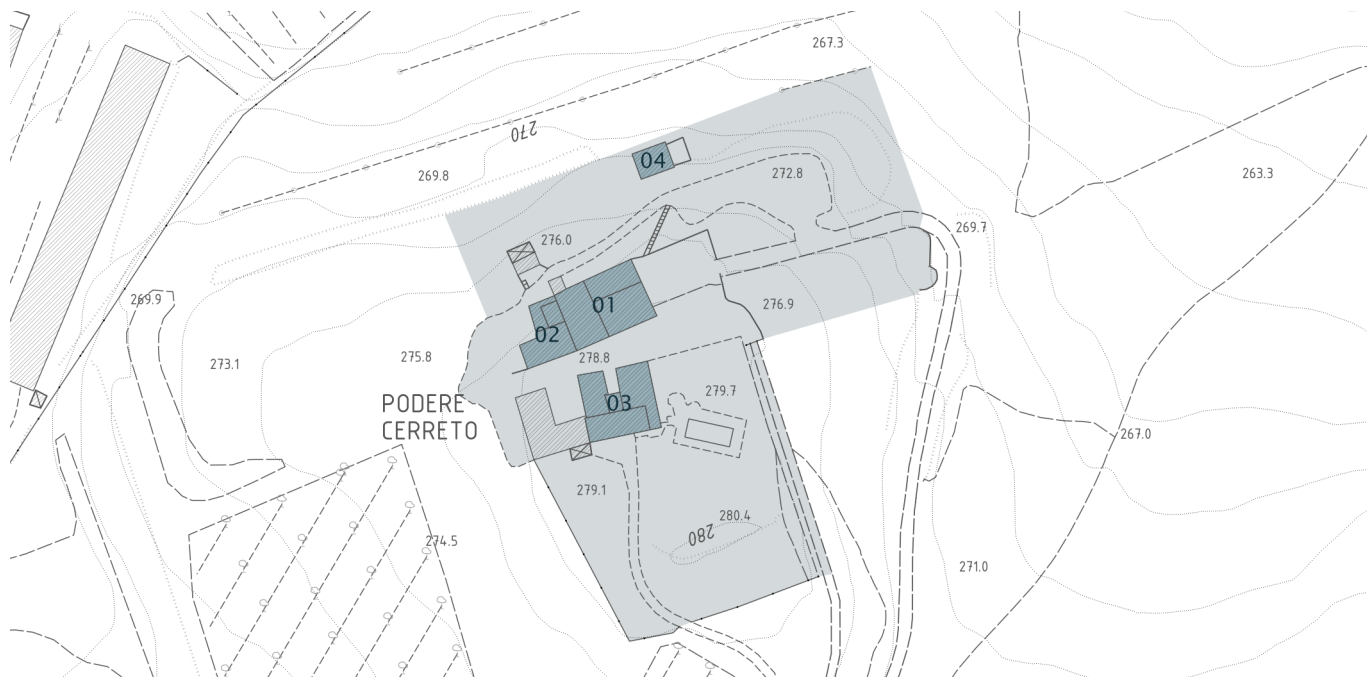
3. Camminata (SR5.03)  
ambito R2 - zona E



All'edificio 01 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 3 (t3); agli edifici 02, 03 e 04 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 4 (t4).

Ricade in ambito di pertinenza di centri e nuclei storici e, in parte, nella fascia di tutela della Via Francigena.

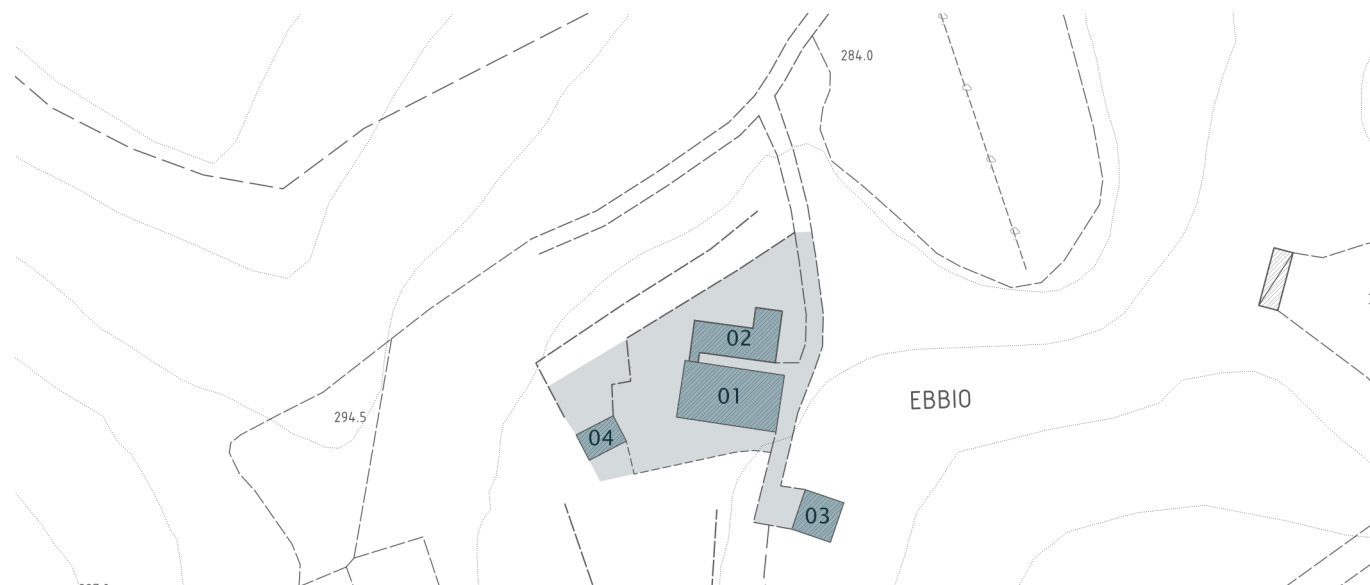
4. Cerreto (SR5.04)  
ambito R4 - zona E



All'edificio 03 (la villa) è attribuita la disciplina di intervento di tipo 2 (t2); agli edifici 02 e 03 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 3 (t3); all'edificio 04, di recente costruzione è attribuita la disciplina di intervento di tipo 5 (t5), fermo restando l'adozione di soluzioni progettuali orientate al miglioramento dell'inserimento nel contesto di matrice storica.

Da tutelare i muri di recinzione in pietra e i gruppi di alberature a corredo della pertinenza dell'edificio principale. Ricade in area di pertinenza dei Beni Storico-Architettonici e, in parte, nella fascia di tutela della Via Francigena.

5. Ebbio (SR5.05)  
 ambito R1 - zona E



Agli edifici 01 e 02 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 2 (t2); agli edifici 03 e 04 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 3 (t3).

Da tutelare i terrazzamenti e i muri in pietra e l'aia lastricata in laterizio davanti all'edificio 04.

6. Il Poggiolo (SR5.06)  
 ambito R2 - zona E



Per la Chiesa di Santa Maria Assunta al Poggiolo (11) e spazi aperti correlati, vincolati ai sensi della Parte II del D.lgs. 42/2204 (Codice dei beni culturali e del paesaggio), è prevista la disciplina di intervento di tipo 1 (t1).

Agli edifici 01, 02, 04, 09, 10 e 12 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 3 (t3); agli edifici 03, 05, 06, 07 e 08 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 4 (t4).

Ricade in area di pertinenza dei Beni Storico-Architettonici.

#### 7. I Colli (SR5.07)

ambito R2 – zona E

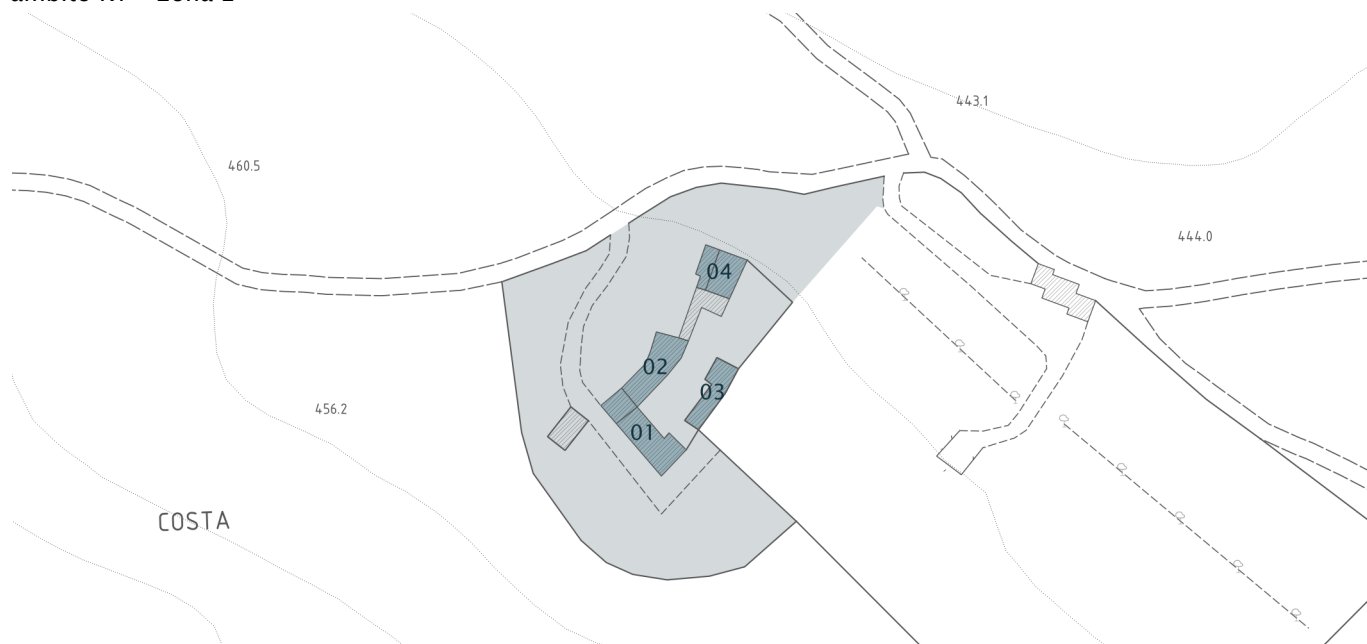


Agli edifici 05, 06 e 11 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 2 (t2); agli edifici 03, 04, 07, 08, 10 e 12 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 3 (t3); agli edifici 01, 02 e 09 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 4 (t4).

Ricade in area di pertinenza dei Beni Storico-Architettonici.

8. Fioreta (SR5.08)

ambito R1 - zona E

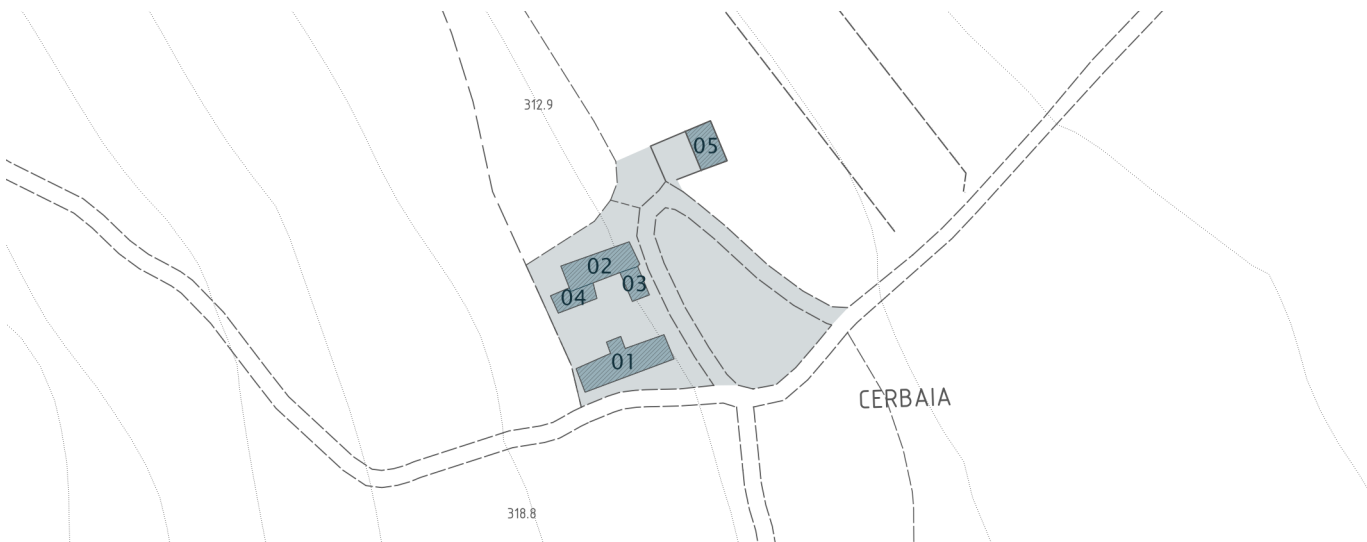


Agli edifici 01 e 04 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 2 (t2); agli edifici 02 e 03 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 3 (t3).

Ricade in area di pertinenza dei Beni Storico-Architettonici.

9. Cerbaia (SR5.09)

ambito R2 - zona E



Agli edifici 01, 02 e 05 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 2 (t2); agli edifici 03 e 04 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 3 (t3).

Da tutelare l'ايا lastricata in laterizio davanti all'edificio 05 e lo spazio a corte delimitato dagli edifici e, a monte e a valle, da muri in pietra.

Ricade in area di pertinenza dei Beni Storico-Architettonici e nella fascia di tutela della Via Francigena.

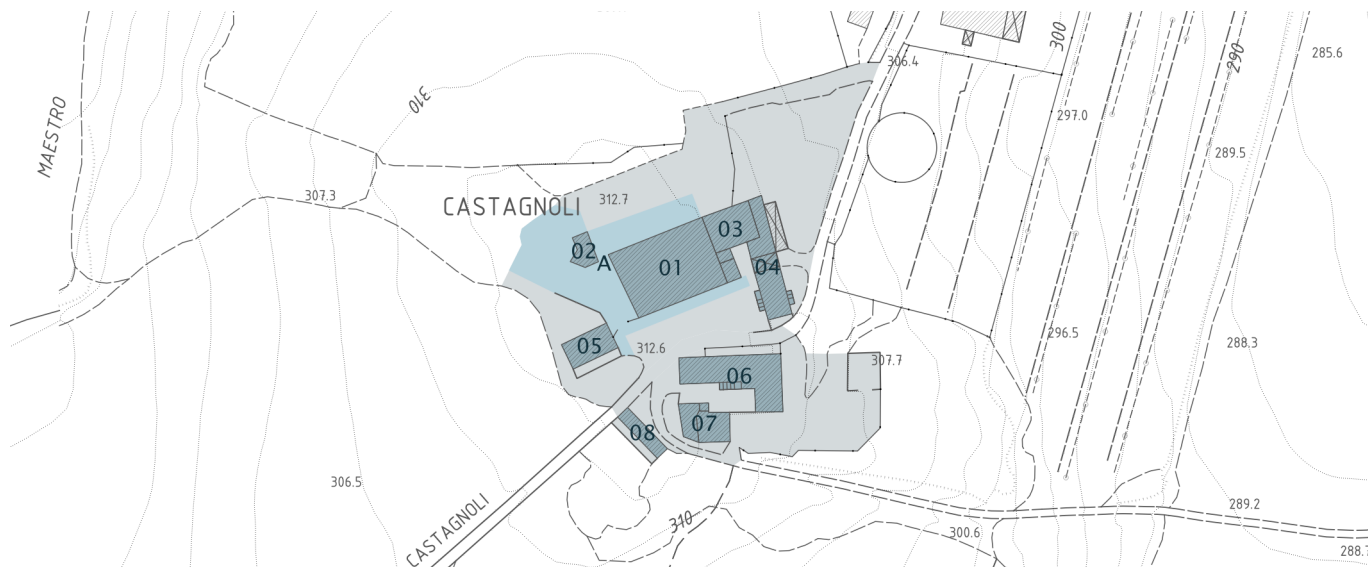
10. Le Logge (SR5.10)

ambito R2 - zona E



Agli edifici 01, 02 e 03 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 3 (t3); all'edificio 05 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 2 (t2); all'edificio 04 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 4 (t4).  
Dovranno essere inoltre tutelati l'aia in laterizio tra i due edifici delimitata da muri a retta verso valle, la vasca in pietra per la raccolta dell'acqua piovana e il pozzo in laterizio.

**11. Castagnoli (SR5.11)**  
ambito R2 – zona E



Per il complesso della Villa (01) con la cappella (02) e spazi aperti correlati (A), vincolati ai sensi della Parte II del D.lgs. 42/2204 (Codice dei beni culturali e del paesaggio), è prevista la disciplina di intervento di tipo 1 (t1). All'edificio 06 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 2 (t2); agli edifici 03, 04, 05 e 07 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 3 (t3); all'edificio 08 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 5 (t5), fermo restando l'adozione di soluzioni progettuali orientate al miglioramento dell'inserimento nel contesto di matrice storica.

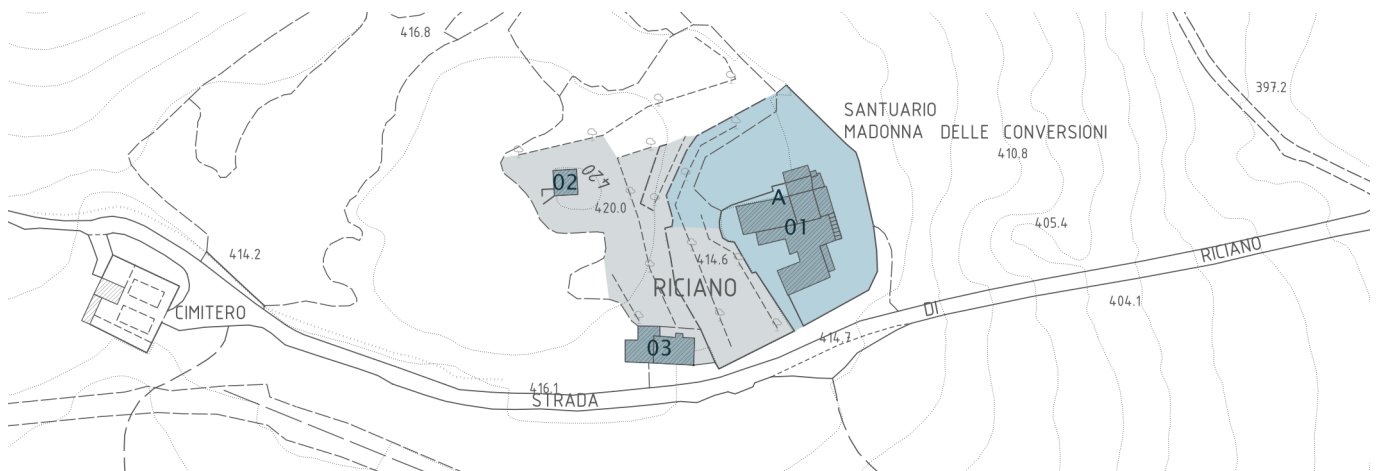
Ricade in area di pertinenza dei Beni Storico-Architettonici.

**12. Sammonti (SR5.12)**  
ambito R1 – zona E



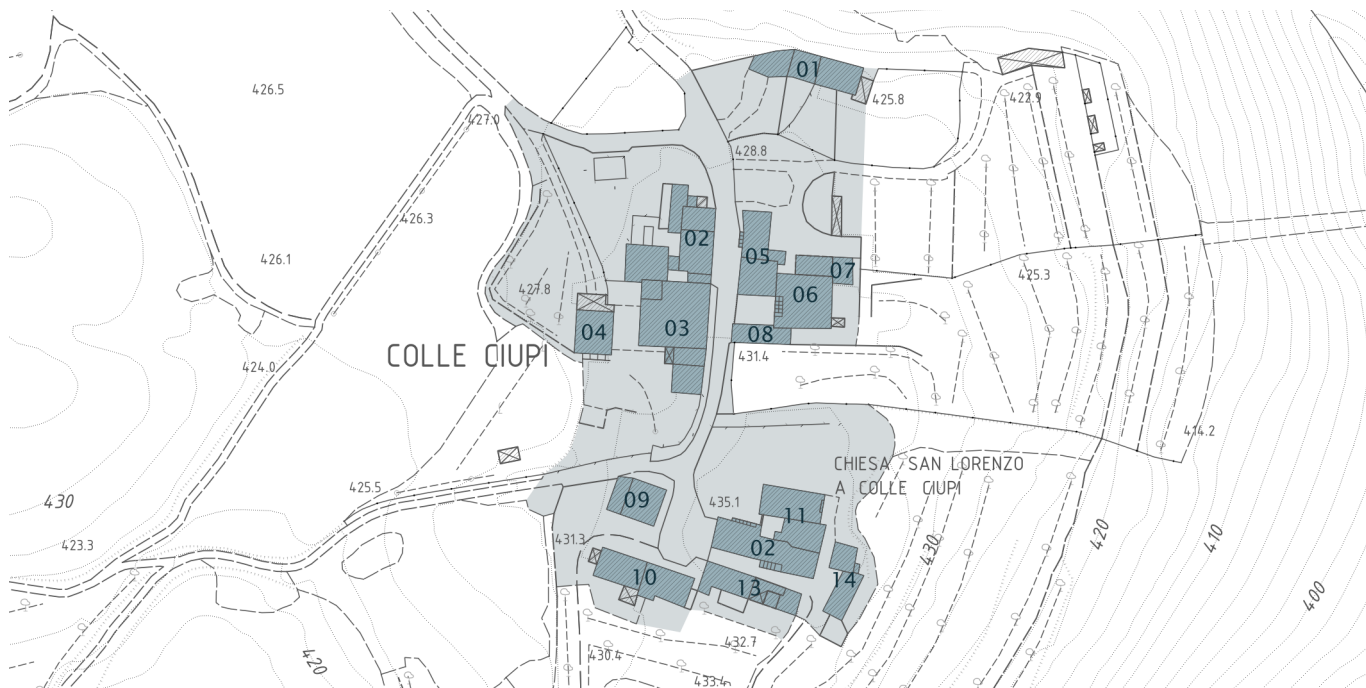
Agli edifici 02, 03 e 04 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 2 (t2); agli edifici 01, 05, 06, 08, 09, 10 e 11 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 3 (t3); all'edificio 07 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 4 (t4). Ricade in area di pertinenza degli aggregati.

**13. Riciano (SR5.13)  
ambito R2 - zona E**



Per la Chiesa e la canonica di San Bartolomeo a Riciano (01) e spazi aperti correlati (A), vincolati ai sensi della Parte II del D.lgs. 42/2204 (Codice dei beni culturali e del paesaggio), è prevista la disciplina di intervento di tipo 1 (t1). Agli altri edifici è attribuita la disciplina di intervento di tipo 3 (t3). Ricade in area di pertinenza dei Beni Storico-Architettonici.

**14. Colle Ciupi (SR5.14)  
ambito R2 - zona E**



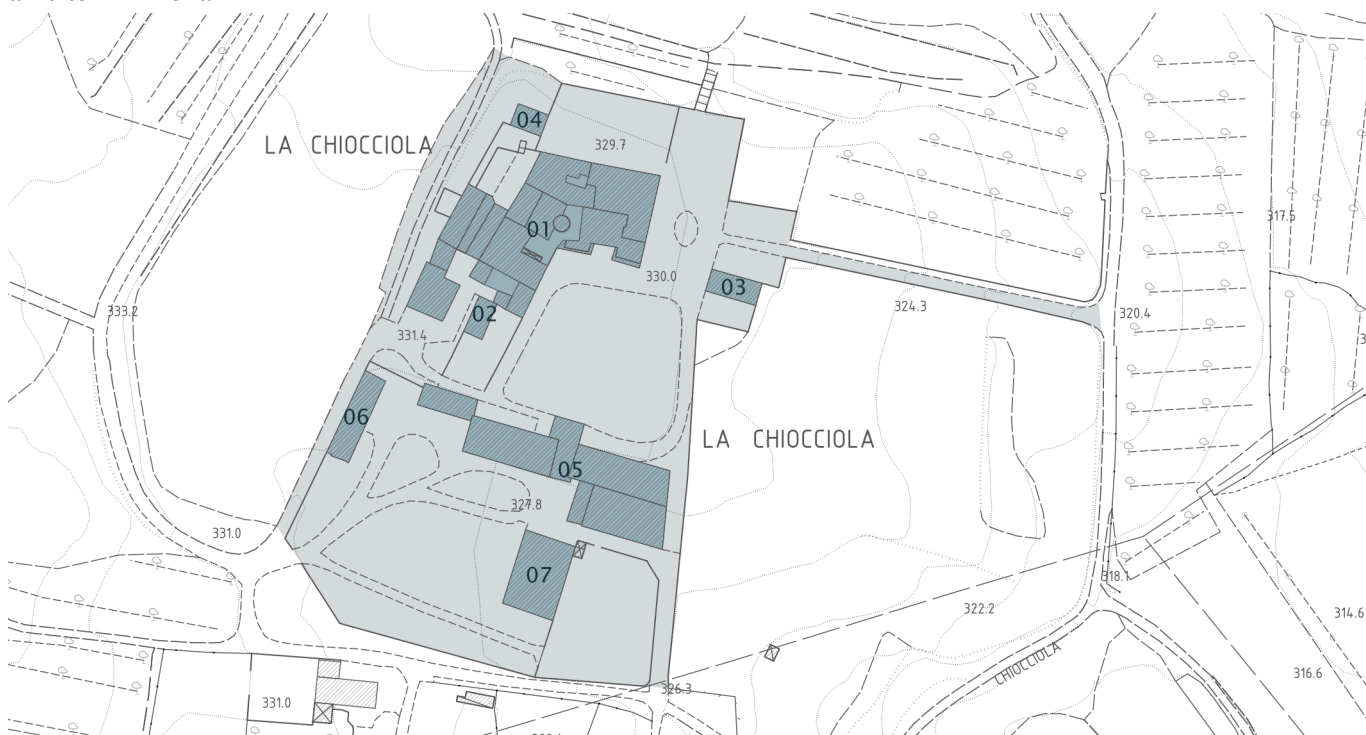
All'edificio 06 e alla chiesa con l'edificio adiacente (11) è attribuita la disciplina di intervento di tipo 2 (t2); agli altri edifici è attribuita la disciplina di intervento di tipo 3 (t3).

Dovrà inoltre essere tutelata l'aia in laterizio davanti all'edificio 01.

Ricade in area di pertinenza degli aggregati.

15. La Chiocciola (SR5.15)

ambito R2 - zona E



Per il Castello della Chiocciola (01), vincolato ai sensi della Parte II del D.lgs. 42/2204 (Codice dei beni culturali e del paesaggio), è prevista la disciplina di intervento di tipo 1 (t1).

Alla cappella (03) è attribuita la disciplina di intervento di tipo 2 (t2); agli edifici 02, 04, 05, 06 e 07 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 3 (t3).

Ricade, in parte, nella fascia di tutela della Via Francigena.

16. La Villa (SR5.16)

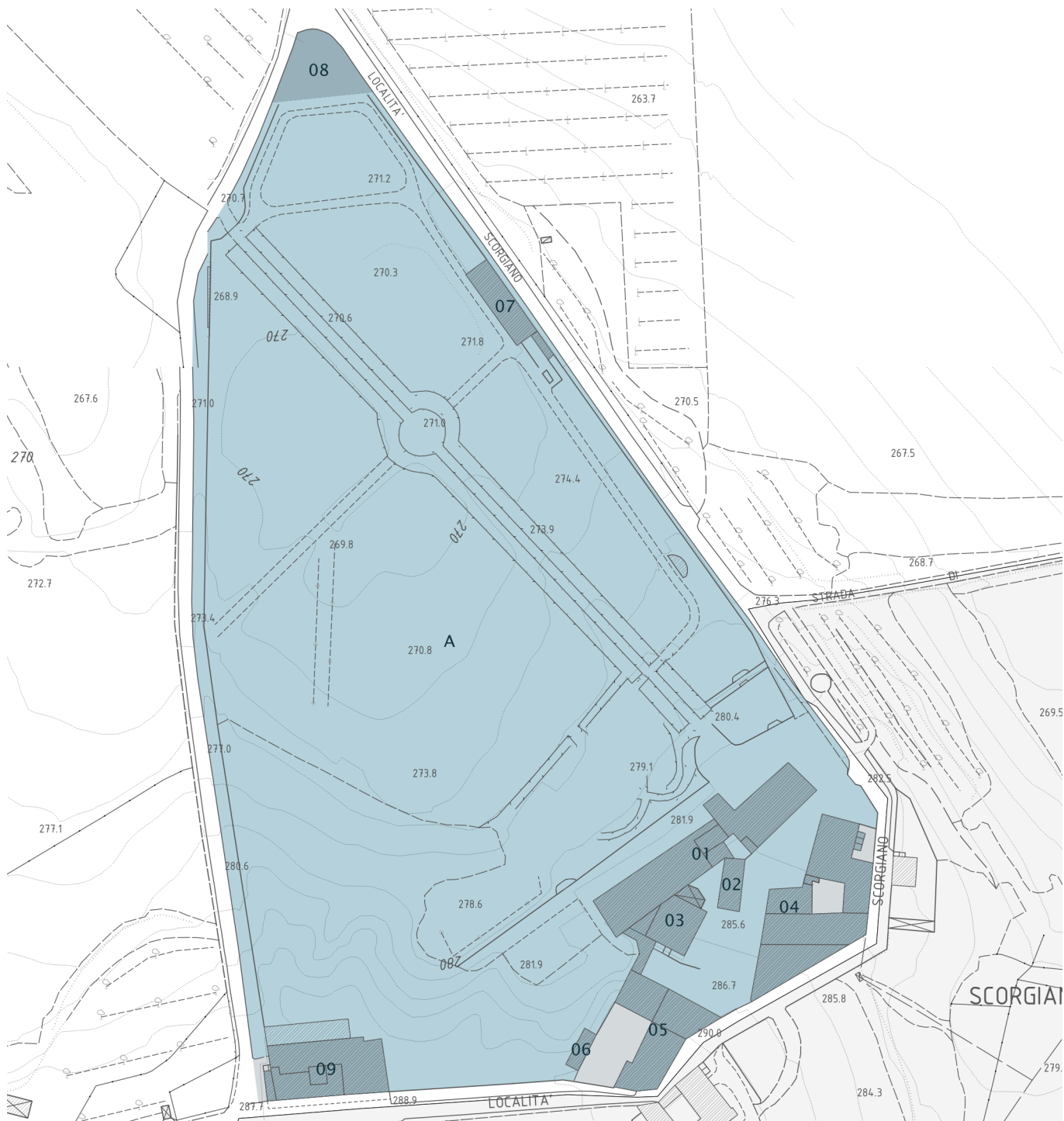
ambito R2 - zona E



Per gli edifici del Castello la Villa (01, 02 e 03) e spazi aperti correlati (A), vincolati ai sensi della Parte II del D.lgs. 42/2204 (Codice dei beni culturali e del paesaggio), è prevista la disciplina di intervento di tipo 1 (t1).  
 Alla cappella (04) è attribuita la disciplina di intervento di tipo 2 (t2); agli edifici 05, 06, 07, 08 e 09 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 3 (t3); agli edifici 10 e 11 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 4 (t4).  
 Da tutelare le aie lastricate in laterizio davanti agli edifici 06 e 11 e i muri di recinzione in pietra.  
 Ricade in area di pertinenza dei Beni Storico-Architettonici e nella fascia di tutela della Via Francigena.

**17. Villa Bichi Borghesi a Scorgiano (SR5.17)**

ambito R4 – zona E



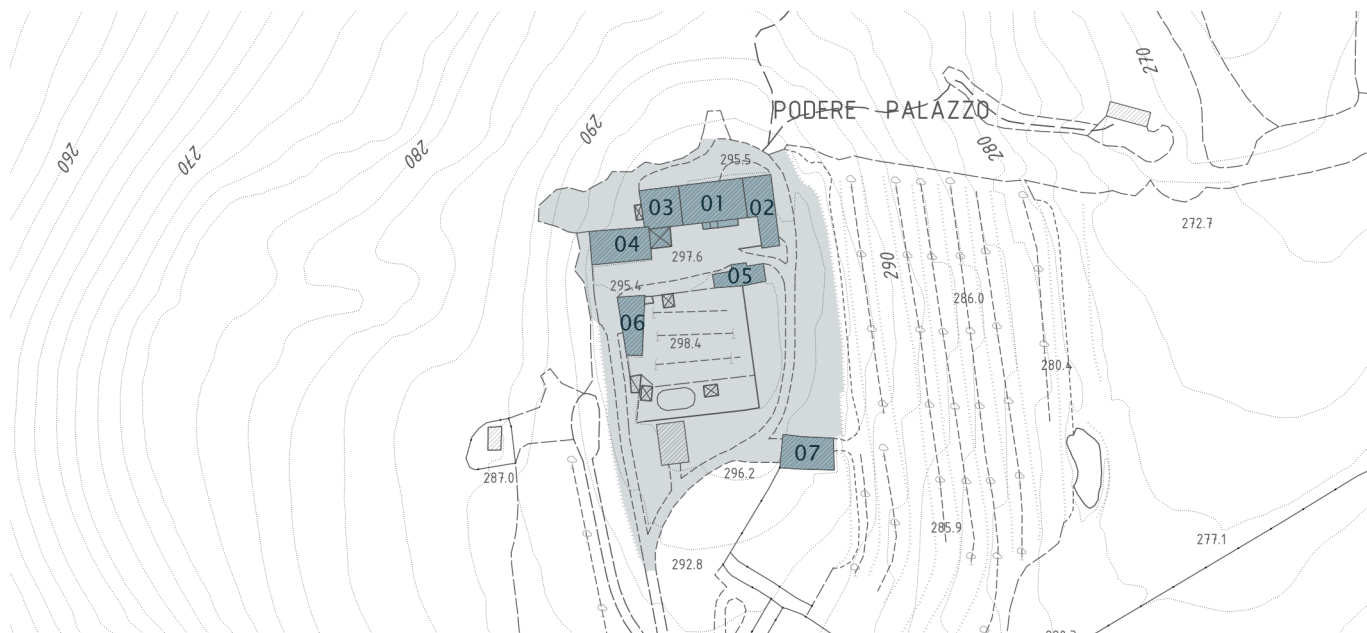
Per la Villa Bichi Borghesi (01) e il giardino (A) con il muro di recinzione e la limonaia (08), vincolati ai sensi della Parte II del D.lgs. 42/2204 (Codice dei beni culturali e del paesaggio), è prevista la disciplina di intervento di tipo 1 (t1).

Agli edifici 02, 03 e 04 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 2 (t2); agli edifici 05, 06, 07 e 09 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 3 (t3).

Ricade in area di pertinenza dei Beni Storico-Architettonici.

#### 18. Palazzo di Scorgiano (SR5.18)

ambito R4 - zona E



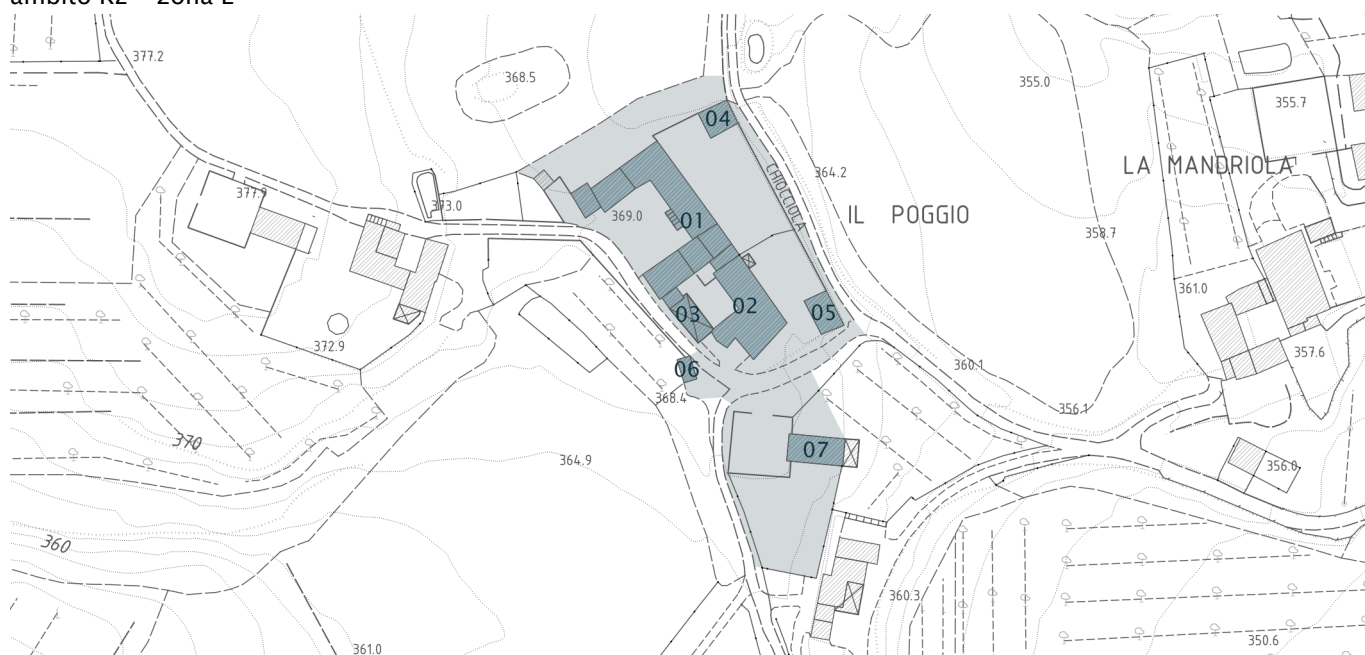
Agli edifici 01, 02, 03 e 04 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 2 (t2); agli edifici 05, 06 e 07 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 3 (t3).

Da tutelare l'aia lastricata in laterizio davanti all'edificio 07.

Ricade in area di pertinenza dei Beni Storico-Architettonici.

#### 19. Il Poggio (SR5.19)

ambito R2 - zona E



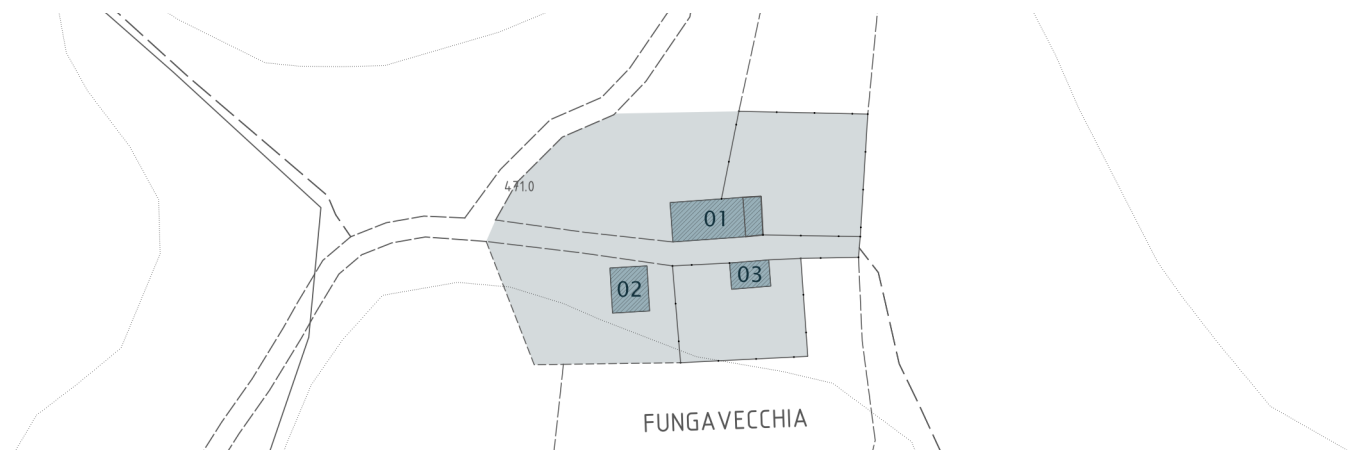
Agli edifici 01, 02 e 03 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 2 (t2); agli edifici 04, 05, 06 e 07 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 3 (t3).

Da tutelare l'aia lastricata in laterizio davanti all'edificio 07.

Ricade in area di pertinenza dei Beni Storico-Architettonici.

#### 20. Fungaia vecchia (SR5.20)

ambito R1 - zona E



All'edificio 01 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 2 (t2); agli edifici 02 e 03 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 3 (t3).

Da tutelare l'aia lastricata in laterizio davanti all'edificio 03 con il terrazzamento in pietra.

## 21. Fungaia (SR5.21)

ambito R2 - zona E



Per la Villa Bichi Borghesi (01) e la Chiesa di San Michele Arcangelo (15) e spazi correlati (A), vincolati ai sensi della Parte II del D.lgs. 42/2204 (Codice dei beni culturali e del paesaggio), è prevista la disciplina di intervento di tipo 1 (t1).

Agli edifici 02, 03, 04, 05, 06, 07, 09, 12 e 16 (piccola cappella) è attribuita la disciplina di intervento di tipo 2 (t2); agli edifici 03, 04, 07, 08, 10, 11, 13, 14, 17 e 18 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 3 (t3).

Dovranno inoltre essere tutelati l'impianto cimiteriale con muro di recinzione in pietra (B) a nord della chiesa e il muro in pietra lungo la strada che collega il nucleo principale alla chiesa, oltre all'aia lastricata in laterizio davanti all'edificio 18.

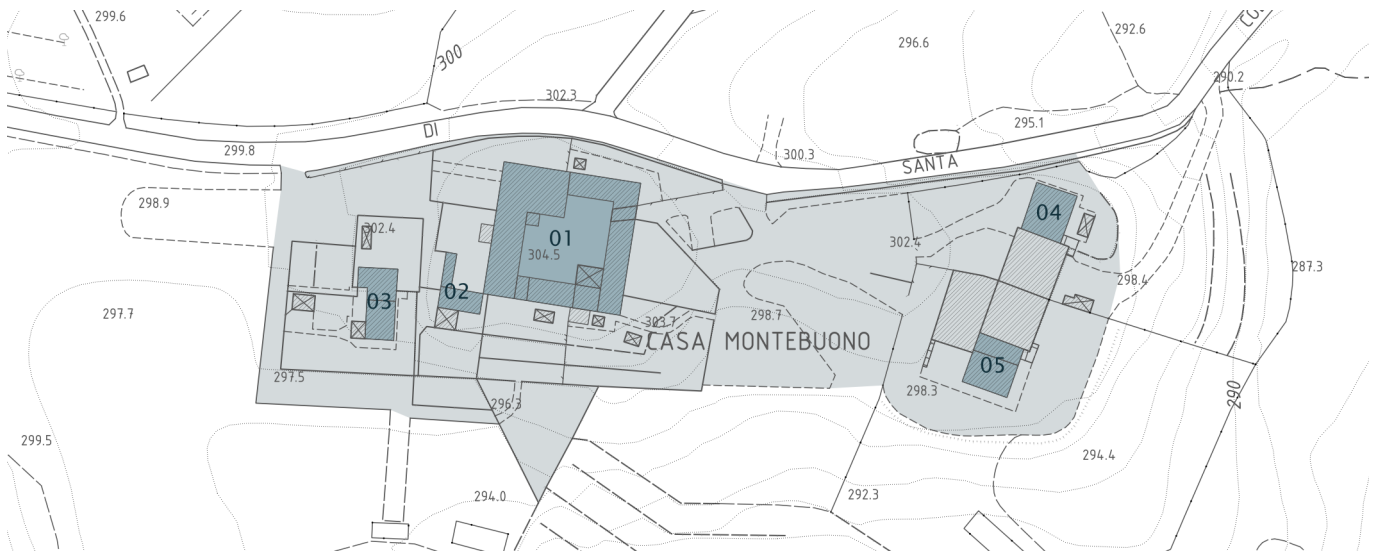
Ricade in area di pertinenza dei Beni Storico-Architettonici.

Per il complesso costituito dagli edifici 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09 e 10, esclusivamente nel caso di intervento riguardante l'intero complesso edilizio assoggettato a Piano Attuativo, sono consentite anche le attività turistico-ricettive limitatamente alle sotto-categorie d1 e d2 e alle residenze d'epoca (d5) come definite all'art. 11

delle presenti Norme; nella convenzione saranno stabilite dotazioni e opere pubbliche da realizzare, finalizzate alla manutenzione ed alla migliore qualificazione del territorio rurale, in particolare per quanto attiene alla viabilità.

## 22. Podere Montebuono (SR5.22)

ambito R2 – zona E



Per il complesso principale (01), vincolato ai sensi della Parte II del D.lgs. 42/2204 (Codice dei beni culturali e del paesaggio), è prevista la disciplina di intervento di tipo 1 (t1).

Agli edifici 02, 03 e 05 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 2 (t2); all'edificio 04 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 3 (t3).

Dovranno inoltre essere tutelati il pozzo circolare con cornice in pietra a sud dell'edificio 01, il pozzo coperto in laterizio a ovest dell'edificio 01 e l'aia in laterizio accanto all'edificio 03.

Ricade in area di pertinenza dei Beni Storico-Architettonici e, in parte marginale, nella fascia di tutela della Via Francigena.

## 23. Casa San Luigi e Tre Madonne (SR5.23)

ambito R2 – zona E

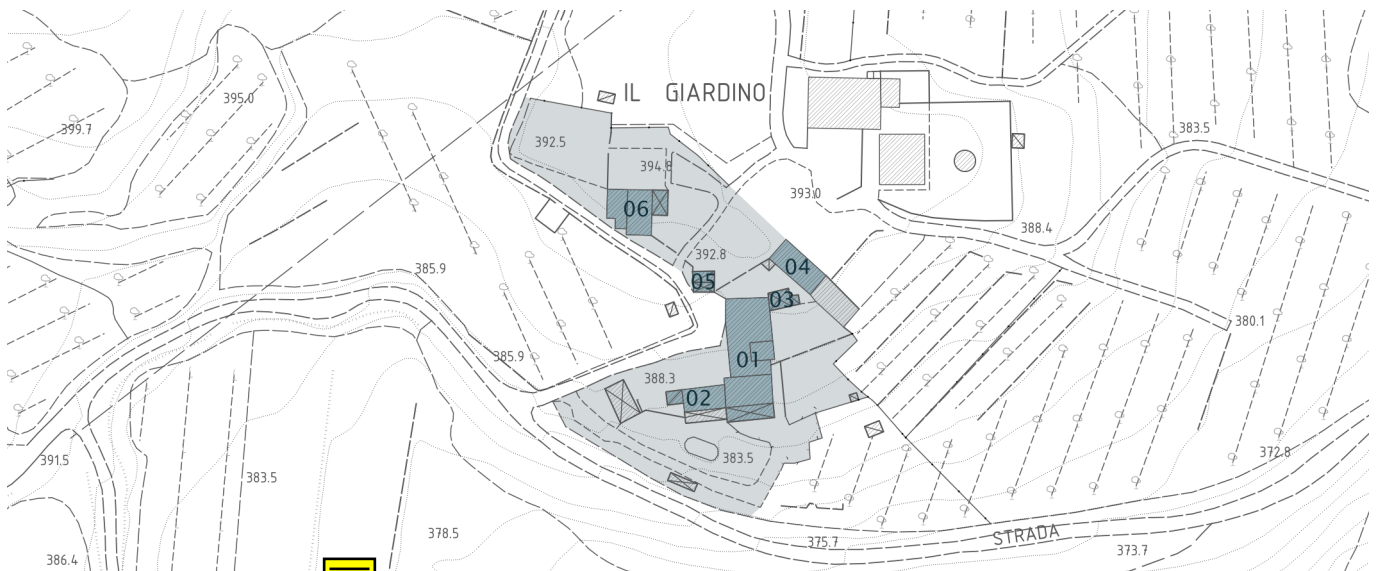


All'edificio 01 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 2 (t2); agli edifici 02 e 04 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 3 (t3); agli edifici 03 e 05 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 4 (t4); agli edifici 03 e 07 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 5 (t5), fermo restando l'adozione di soluzioni progettuali orientate al miglioramento dell'inserimento nel contesto di matrice storica.

Ricade, in parte marginale, nella fascia di tutela della Via Francigena.

## 24. Giardino (SR5.24)

ambito R2 – zona E

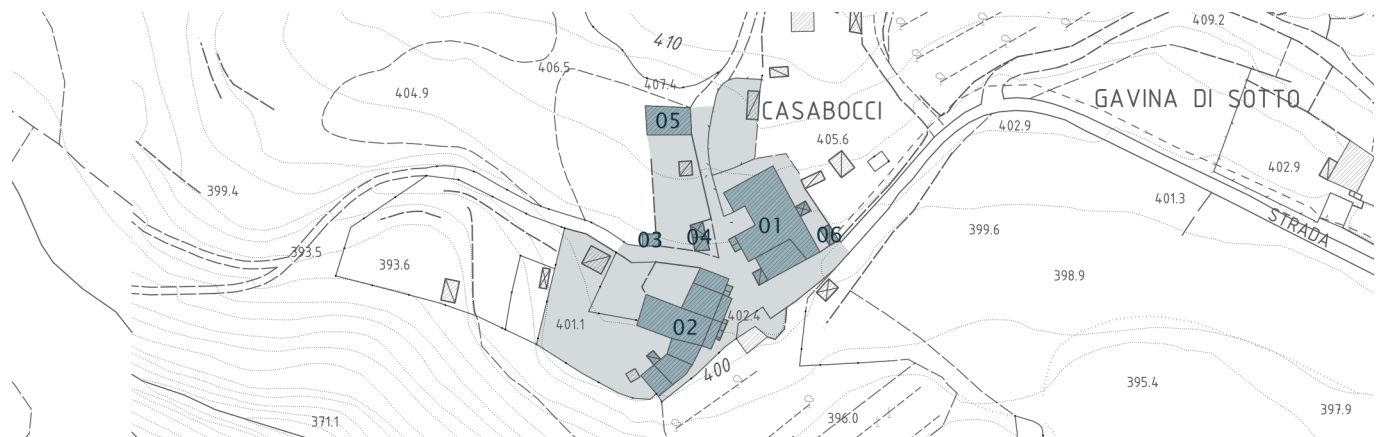


Agli edifici 01, 04 e 06 05 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 3 (t3); agli edifici 02, 03 e 06 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 4 (t4).

Ricade in area di pertinenza degli aggregati.

**25. Case Bocci (SR5.25)**

ambito R2 – zona E



All'edificio 03 (la piccola cappella) è attribuita la disciplina di intervento di tipo 2 (t2); agli altri edifici è attribuita la disciplina di intervento di tipo 3 (t3).

Da tutelare i terrazzamenti e i muri in pietra che delimitano la viabilità.

Ricade in area di pertinenza degli aggregati.

**26. Montecagnano (SR5.26)**

ambito R2 – zona E



Per il complesso della Villa (01) e spazi aperti correlati, vincolati ai sensi della Parte II del D.lgs. 42/2204 (Codice dei beni culturali e del paesaggio), è prevista la disciplina di intervento di tipo 1 (t1).

All'edificio 02, che comprende la cappella, è attribuita la disciplina di intervento di tipo 2 (t2); all'edificio 03 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 3 (t3).

Ricade in area di pertinenza dei Beni Storico-Architettonici.

#### 27. Area di supporto alla Protezione Civile (SR5.27)

ambito R6 – zona E

Si tratta di un'area di proprietà congiunta tra le Amministrazioni Comunali di Monteriggioni e Siena, che si intende mantenere disponibile in caso di emergenza e in generale a supporto della Protezione Civile, con possibilità di attrezzarla con manufatti/installazioni temporanee.

È presente inoltre un punto sosta per la Via Francigena.

#### 28. Sito inattivo Castellino 1 (SR5.28)

ambito R2 – zona E

Nel sito estrattivo abbandonato da tempo e che non è mai stato oggetto di recupero ambientale, sono ammessi usi diversi da quelli agricoli esclusivamente se finalizzati alla riqualificazione dell'area, purché compatibili con il contesto rurale e a condizione che non comportino ulteriori significative modifiche morfologiche e impatti ambientali di rilievo.

Qualsiasi intervento è comunque condizionato alla verifica della necessità di messa in sicurezza del fronte dell'ex cava e di eventuale bonifica delle aree.

Non si applicano le disposizioni dell'art. 31 della L.R. 35/2015 per i siti estrattivi dismessi.

### **Capo IV Nuovi edifici e manufatti al servizio dell'agricoltura**

#### **Art. 85 Criteri insediativi dei nuovi edifici e manufatti rurali**

1. Nella scelta della localizzazione dei nuovi edifici, annessi o manufatti rurali, si dovrà valutare il corretto inserimento nel contesto paesaggistico e si dovranno in ogni caso rispettare i seguenti criteri e prescrizioni:
  - si dovranno collocare lungo la viabilità esistente o comunque in aree che non richiedano la realizzazione di nuovi percorsi carrabili, fatti salvi i casi nei quali soluzioni diverse si dimostrino inequivocabilmente migliorative dal punto di vista paesaggistico ed ambientale e comunque esclusivamente nel caso di modesti tratti di raccordo alla viabilità principale, da realizzare con caratteri tipici della maglia podereale;
  - il progetto delle sistemazioni ambientali dovrà considerare un intorno significativo e specificare le caratteristiche, il disegno compositivo e i tipi di essenze autoctone o naturalizzate da impiegare a corredo, in modo da integrare, dal punto di vista paesaggistico, le nuove strutture con il paesaggio agricolo circostante;
  - si dovranno collocare nelle vicinanze di nuclei ed edifici esistenti, in una logica di accorpamento dei volumi e fabbricati che limiti e contenga le aree edificate, senza alterare quadri paesistici caratterizzati dall'assenza di costruito; andranno tuttavia salvaguardati l'intorno e l'area di pertinenza visiva di edifici o nuclei di particolare pregio storico e/o architettonico, lasciandoli liberi da nuovi interventi edilizi;
  - in caso di dimostrata impossibilità di reperire localizzazioni prossime a nuclei esistenti o di incompatibilità con i complessi esistenti, in conseguenza del rispetto delle misure igienico-sanitarie e funzionali alle lavorazioni, dovranno essere privilegiati luoghi di basso impatto visivo od eventualmente adottate opportune forme di mitigazione visiva (ad esempio fasce verdi arboreo arbustive miste realizzate con specie autoctone) e dovrà essere garantito comunque il rispetto della maglia territoriale e podereale e delle tradizioni insediative storicamente consolidate;
  - nelle aree collinari si dovranno collocare in modo tale che le quote delle coperture non superino le quote al suolo di crinale o delle vette dei poggi e comunque mantenendo corretti rapporti con l'edificato esistente e il profilo degli insediamenti consolidati, valutandone la dimensione in relazione alla consistenza e alle relazioni con l'insediamento storico esistente; si dovrà quindi mantenere la leggibilità della struttura insediativa di crinale conservando l'integrità percettiva, la riconoscibilità e la leggibilità degli insediamenti, sviluppati lungo la viabilità di crinale;
  - si dovranno sempre scegliere aree poco esposte, limitando la visibilità dei nuovi edifici dalle altre strade di interesse panoramico;

- la loro localizzazione non dovrà implicare significativi movimenti di terra; laddove vi siano situazioni di pronunciata acclività, in caso di dimostrata impossibilità di reperire localizzazioni alternative, dovrà essere prevista l'adozione di piani terra seminterrati, limitando così sia gli sbancamenti che il riporto di terra per il livellamento dei piani;
  - si dovrà configurare l'insediamento ed il disegno della rete scolante in coerenza col sistema delle acque superficiali e sotterranee e in modo da ottimizzare le prestazioni in ordine alla difesa del suolo e al rischio idrogeologico;
  - la loro localizzazione non dovrà essere in stretta prossimità di aree forestali, formazioni ripariali ed altre componenti di rilevante interesse naturalistico ricadenti all'interno dei fondi agricoli, al fine di non incidere negativamente sugli elementi della struttura ecosistemica.
2. In caso di comprovate necessità di impermeabilizzazione dei suoli, dovranno essere previste opere di raccolta delle acque meteoriche con successiva cessione alla falda, previo filtraggio o convogliamento verso i principali fossi di raccolta.
  3. La collocazione dei nuovi edifici, annessi o manufatti, la dotazione e la scelta delle aree di pertinenza, degli spazi di servizio, ecc. dovrà essere oggetto di uno studio di inserimento paesaggistico e ambientale d'insieme e di adeguate valutazioni di compatibilità dell'impatto visivo per mantenere l'unitarietà delle viste ed evitare cesure incongrue. Tutti gli interventi dovranno comunque garantire la tutela delle caratteristiche specifiche del contesto rurale interessato e delle sistemazioni agrarie tradizionali.

**Art. 86 Criteri per gli interventi di miglioramento agricolo-ambientale e paesaggistico**

1. Nel rispetto delle esigenze delle attività agro-silvo-pastorali e dei relativi processi produttivi agricoli nonché delle attività e delle funzioni integrative compatibili, gli interventi sul suolo e sulle coltivazioni devono privilegiare la manutenzione, la conservazione, la riqualificazione degli agroecosistemi, la conservazione e il rafforzamento della vegetazione non colturale residua, evitando ulteriori effetti di "frangia urbana" e mitigando quelli già esistenti.
2. Gli interventi di miglioramento ambientale e paesaggistico da attuare attraverso P.A.P.M.A.A. e/o previsti nella richiesta di installazione di annessi e manufatti nel territorio rurale sono inseriti nel progetto e subordinati alla sottoscrizione di specifici impegni. Tali interventi sono finalizzati ad assicurare il mantenimento di una elevata qualità ambientale e paesaggistica del fondo a cui sono collegati.

Essi dovranno in ogni caso rispettare i seguenti criteri:

- garantire la manutenzione ambientale e paesaggistica e la coltivazione del fondo agricolo e la gestione sostenibile delle aree boscate;
  - rispondere a obiettivi di miglioramento della qualità ecologica, ambientale e paesaggistica;
  - individuare, mantenere, ripristinare o migliorare gli elementi strutturanti del paesaggio agrario quali le sistemazioni idraulico agrarie, i terrazzamenti ed i ciglionamenti, le tessiture agrarie a maglia fitta, la trama dei percorsi e della viabilità poderali esistente, le fasce di vegetazione riparia, le siepi, le siepi alberate, i boschetti e i filari alberati;
  - migliorare le capacità autodepurative dei corsi d'acqua superficiali, con manutenzione o ricostituzione delle caratteristiche di naturalità dell'alveo fluviale, degli ecosistemi e delle fasce verdi ripariali;
  - impiegare tecniche e sesti di impianto di specie arboree e arbustive coerenti con il carattere dei luoghi anche per i filari alberati o le siepi a delimitazione dei fondi agricoli e lungo i percorsi;
  - ripristinare eventuali luoghi degradati;
  - recuperare le aree ove siano riconoscibili fenomeni di erosione o dissesto, privilegiando il ripristino di vecchie sistemazioni colturali o adottando tecniche di ingegneria naturalistica;
  - tutelare e migliorare le specie e gli habitat di interesse comunitario o di cui al Capo III della L.R. 30/2015 nelle aree ricadenti in tutto o in parte nella Zona Speciale di Conservazione (ZSC) Montagnola Senese, in particolare attraverso il mantenimento o il ripristino di elementi naturali e seminaturali caratteristici del paesaggio agrario con alta valenza ecologica quali stagni, laghetti, acquitrini, prati umidi, maceri, torbiere, sfagneti, pozze di abbeverata, fossi, muretti a secco, terrazzamenti, pascoli, siepi, filari alberati, canneti, risorgive e fontanili, vasche in pietra, lavatoi, abbeveratoi, pietraie.
3. Per l'intero territorio comunale sono considerati interventi di miglioramento ambientale e paesaggistico prioritari, da attuare nei P.A.P.M.A.A. e a corredo di nuovi annessi e manufatti previsti dal presente Capo:

- il recupero e il miglioramento delle sistemazioni idraulico agrarie e il ripristino di muri a secco e dei terrazzamenti;
  - il ripristino e il mantenimento della viabilità poderale e interpoderale;
  - la realizzazione e l'integrazione di siepi, filari arboreo arbustivi e fasce tampone lungo il reticolo idrografico, i fossi e gli elementi minori del reticolo idrografico;
  - il mantenimento delle fasce arborate lungo la viabilità storica e di interesse escursionistico, salvo cause di forza maggiore a tutela dell'interesse pubblico;
  - il mantenimento e il ripristino di un mosaico paesaggistico diversificato anche tramite il reimpianto di olivi o altre specie tipiche nelle pertinenze rurali e in fregio alla viabilità poderale, interpoderale o vicinale;
  - la manutenzione e il ripristino dei castagneti da frutto;
  - la realizzazione di laghetti collinari e fontoni per l'accumulo della risorsa idrica con tecniche di ingegneria naturalistica e la ristrutturazione delle opere di derivazione e di distribuzione della risorsa idrica;
  - l'uso di energia da fonti rinnovabili per autoconsumo escludendo comunque l'agri-voltaico;
  - la rimozione di elementi di degrado, coperture in amianto, uso improprio di aree agricole, ecc;
  - la realizzazione di opere volte alla difesa idrogeologica, dal rischio di incendi boschivi e da altri fattori di rischio.
4. Con riferimento a specifici ambiti del territorio rurale gli interventi di manutenzione o miglioramento ambientale e paesaggistico sono in particolare volti prioritariamente a:
- mantenere o ripristinare la viabilità poderale e le opere viarie quali selciati, lastricati, muri a retta negli ambiti R1 e R2;
  - mantenere o ripristinare le aree aperte nel bosco anche tramite il recupero dei paesaggi agrari e pastorali di interesse storico come previsto dalla Legge Forestale 39/2000 negli ambiti R1 e R2;
  - mantenere e favorire la presenza di formazioni erbacee ed arbustive, diversificate per composizione specifica, in corrispondenza di radure interne nell'ambito R1;
  - implementare e mantenere la rete ecologica costituita da siepi e nuclei boscati negli ambiti R3 e R4;
  - contrastare l'erosione superficiale e il dissesto idrogeologico nelle aree collinari degli ambiti R3 e R4;
  - mantenere la funzionalità delle sistemazioni idraulico agrarie di pianura nell'ambito R6;
  - gestire correttamente la vegetazione ripariale orientandone uno sviluppo longitudinale e trasversale proporzionato all'importanza del corso d'acqua nell'ambito R7;
  - favorire il riordino e il mantenimento della maglia agraria anche ispirandosi agli assetti storici negli ambiti periurbani R3.1 e R4.1.

#### **Art. 87 Programmi Aziendali Pluriennali di Miglioramento Agricolo Ambientale**

1. Nell'esercizio delle attività agricole le aziende dotate delle superfici fondiari minime e di caratteristiche coerenti con quelle previste dalla normativa vigente possono proporre Programmi Aziendali Pluriennali di Miglioramento Agricolo-Ambientale (P.A.P.M.A.A.) nei casi previsti dalla L.R. 65/2014 e s.m.i.
2. I Programmi Aziendali, nella localizzazione delle aree di trasformazione e delle pertinenze degli interventi, limitano al massimo la sottrazione di suolo coltivabile e perseguono, dove possibile, il recupero di suolo agrario. I P.A.P.M.A.A. valutano gli effetti attesi degli interventi programmati sulle risorse ambientali e paesaggistiche e danno conto delle misure adottate per il contenimento del consumo di suolo agricolo.
3. I Programmi Aziendali assumono valore di piano attuativo nei casi in cui si prevedano interventi di ristrutturazione urbanistica comportanti mutamento della destinazione d'uso agricola, ai sensi dell'art. 74 della L.R. 65/2014 e s.m.i., e nei casi in cui si prevedano uno o più dei seguenti interventi:
  - nuova edificazione di abitazioni rurali;
  - riconversione e trasferimento di volumetrie agricole anche dismesse per realizzare una o più abitazioni rurali;
  - nuova edificazione di annessi nelle aree di pertinenza dei beni storico-architettonici (BSA) individuati dal PTCP, di cui al precedente art. 50;
  - sistemazioni pertinenziali esterne per una superficie uguale o superiore a 5.000 mq. e/o, quando permesse, per modifiche sostanziali alla viabilità d'accesso o per realizzazione di nuova viabilità.

Assumono inoltre valore di piano attuativo i Programmi Aziendali nel caso di prevalenza della Superficie aziendale totale non ricadente nel Comune di Monteriggioni.

4. Al fine di individuare lo specifico contesto ambientale e le opportune opere di miglioramento, con i criteri di cui all'art. 86 delle presenti Norme, il Programma Aziendale censisce le emergenze paesaggistico-ambientali e le situazioni di degrado che caratterizzano tale contesto. In particolare oltre al riconoscimento delle relazioni consolidate tra il paesaggio agrario e insediamento dovranno essere censite le seguenti emergenze paesaggistiche e dotazioni ambientali presenti in azienda e negli ambiti di trasformazione:
  - formazioni lineari arboree o arbustive non colturali viali e filari alberati;
  - alberature segnaletiche di confine o di arredo;
  - formazioni arboree d'argine, di ripa o di golena;
  - nuclei arborati di pregio;
  - boschi e tipologie forestali;
  - elementi funzionali della rete ecologica (nodi, nuclei di connessione, ecc.);
  - emergenze floristiche e faunistiche;
  - corsi d'acqua naturali o artificiali, rete scolante artificiale principale;
  - particolari sistemazioni agrarie quali muretti, terrazzamenti e ciglionamenti;
  - manufatti di valore paesaggistico, architettonico, storico o testimoniale (cippi, pozzi, lavatoi, tabernacoli, briglie in pietra, aie);
  - viabilità rurale e storica;
  - tessitura agraria tradizionale a maglia fitta.
5. Il Programma Aziendale censisce altresì le situazioni di degrado che caratterizzano tale contesto, quali:
  - elementi di frammentazione ecologica;
  - dissesto idrogeologico e nella regimazione delle acque;
  - criticità relative alle alberature presenti;
  - altri elementi di degrado e usi non agricoli o connessi.
6. Il P.A.P.M.A.A. censisce inoltre le parti del territorio aziendale ricadenti in area vincolata o di particolare valore paesaggistico e naturalistico (vincoli D.lgs. 42/2004 per decreto o ex lege, ZSC...) prestando, nelle valutazioni e nella proposta dei miglioramenti ambientali, particolare attenzione alle specifiche tutele.

#### **Art. 88 Nuove abitazioni rurali tramite P.A.P.M.A.A.**

1. Ferme restando le condizioni di legge e l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero degli edifici esistenti e nel rispetto delle limitazioni e delle prescrizioni specifiche per gli ambiti (art. 72 delle presenti Norme) e per le componenti di rilevanza storico-paesaggistica di cui al precedente Titolo VI, l'azienda agricola dotata delle superfici fondiari minime, di cui almeno il 50% dovrà essere accorpato ai nuovi edifici, può, se sussistono le condizioni, richiedere la realizzazione di nuove abitazioni rurali attraverso il P.A.P.M.A.A. con valore di piano attuativo.
2. Per i nuovi edifici per abitazioni rurali si dovranno:
  - privilegiare la semplicità delle soluzioni d'impianto, le tipologie e le proporzioni degli edifici tradizionali riferibili ai modelli storici locali; le nuove abitazioni rurali dovranno essere di pianta regolare e sono da preferire di norma volumetrie compatte, con finestre e porte di dimensioni tradizionali, con prevalenza dei pieni sui vuoti, con copertura a falde tradizionali e con esclusione di terrazze a tasca; le coperture a colmo costante non dovranno avere aggetti sui lati inclinati uguali a quello della gronda, ma inferiori, coerentemente con le tipologie tradizionali; non sono altresì consentiti i balconi e le scale esterne in aggetto, mentre logge e portici sono ammessi limitatamente ad un solo fronte dell'edificio;
  - impiegare materiali e finiture coerenti con le peculiarità dell'edilizia tradizionale e consolidata; dovrà essere posta attenzione al recupero dei materiali locali e delle soluzioni costruttive tradizionali, in particolare quelle proprie del luogo, evitando al contempo l'impiego esteso o pervasivo di materiali e tecniche di uso recente o non tipici del luogo; il ricorso a soluzioni tecnologiche e materiali che assicurino la migliore integrazione paesaggistica dovrà comunque privilegiare l'edilizia eco-compatibile e favorire la reversibilità dell'installazione, la riciclabilità delle componenti riutilizzabili e il risparmio energetico relativo all'intero ciclo di vita.
3. La dimensione massima ammissibile di ogni nuova unità abitativa è stabilita in 100 mq. di Superficie utile (SU). Nel caso in cui la nuova unità abitativa sia anche l'esito di riconversione/trasferimento di volumetrie esistenti per una

Superficie edificata (SE) minima di 50 mq., la dimensione massima ammissibile è di 130 mq. di Superficie utile (SU). La nuova unità abitativa non potrà comunque essere inferiore a 70 mq di SU.

La dimensione massima ammissibile di Superficie accessoria (SA) per ogni unità abitativa, esclusi eventuali locali totalmente interrati, è stabilita in 60 mq. Le autorimesse non potranno superare la superficie di 40 mq. per ogni nuova unità abitativa; è vietata la realizzazione di autorimesse interrate fatto salvo il caso in cui sia possibile realizzarle nei terrapieni formati da dislivelli del terreno esistenti, senza alcuna alterazione della morfologia dei luoghi e ciò non comporti dunque la realizzazione di rampe.

I locali disposti ad un eventuale livello totalmente interrato dovranno essere compresi entro il sedime del fabbricato, con accesso interno o tramite scala esterna; l'accesso diretto al piano interrato o parzialmente interrato è consentito solo nel caso in cui ciò non comporti la realizzazione di rampe.

4. L'altezza della nuova costruzione non potrà superare due piani fuori terra, con Altezza utile (HU) non superiore a 2,90 ml.
5. Il sistema di illuminazione esterna e la sistemazione delle aree pertinenziali dei nuovi edifici devono essere previsti nella redazione delle norme del Programma Aziendale ed hanno valore prescrittivo.

#### **Art. 89 Nuovi annessi agricoli tramite P.A.P.M.A.A.**

1. I nuovi annessi agricoli per la conduzione agricola sono realizzati tramite Programma Aziendale nel rispetto delle limitazioni e delle prescrizioni specifiche per gli ambiti (art. 72 delle presenti Norme) e per le componenti di rilevanza storico-paesaggistica di cui al precedente Titolo VI.
2. Tali annessi ai sensi della normativa vigente entrano nel computo dei beni immobili aziendali e non possono mutare la destinazione d'uso agricola.
3. I nuovi annessi agricoli dovranno avere caratteristiche di semplicità ed essere concepiti differenziandoli per il loro uso ed in relazione alla loro durata, dotandoli anche di una adeguata flessibilità; per magazzini, rimesse e simili si dovranno utilizzare preferibilmente materiali leggeri (legno) per il tamponamento dell'edificio e adeguate tecniche e materiali per la struttura portante; le soluzioni proposte dovranno comunque essere sempre orientate a limitarne gli impatti sul paesaggio circostante e prevedere se necessario impianti e sistemazioni a verde di integrazione o mitigazione paesaggistica. Il ricorso a soluzioni tecnologiche e materiali che assicurino la migliore integrazione paesaggistica dovrà in ogni caso privilegiare l'edilizia eco-compatibile e favorire la reversibilità dell'installazione, la riciclabilità delle componenti riutilizzabili e il risparmio energetico relativo all'intero ciclo di vita.
4. Nella progettazione delle cantine e di edifici destinati alla produzione agricola dovranno essere evitate soluzioni monumentali e fuori scala dei fronti; i piazzali di pertinenza dovranno essere strettamente dimensionati in rapporto alle necessità di servizio, valutando sui crinali e nelle aree di elevata intervisibilità la compatibilità con la morfologia dei luoghi e privilegiando una localizzazione prossima a una idonea rete viaria esistente.
5. Gli interventi di miglioramento ambientale e paesaggistico, come indicati all'art. 86 delle presenti Norme, e le sistemazioni pertinenziali, che si basano sulla dettagliata analisi effettuata in sede di P.A.P.M.A.A., sono finalizzati ad integrare dal punto di vista paesaggistico le nuove strutture con il contesto agricolo esistente, valorizzando eventuali preesistenze di pregio e sostituendo impianti decontestualizzati.
6. Eventuali piazzali di carico e scarico devono essere limitati al massimo e realizzati impiegando materiali coerenti al contesto, adeguati al recupero delle acque meteoriche ai fini di destinare l'acqua a scopo irriguo dell'azienda ed essere dimensionati sulla base delle esigenze aziendali in riferimento ai flussi di transito dei mezzi.

#### **Art. 90 Ulteriori manufatti aziendali agricoli realizzabili senza P.A.P.M.A.A.**

1. Per motivate ragioni di ordine agricolo produttivo all'imprenditore agricolo è consentita la realizzazione di manufatti aziendali che non necessitano di P.A.P.M.A.A., che non possono mutare la destinazione d'uso agricola e che non entrano nel computo del patrimonio edilizio dell'azienda. Tali manufatti possono essere realizzati a condizione che:
  - non esistano costruzioni stabili utilizzabili allo stesso scopo e che eventuali consistenze incongrue esistenti vengano rimosse;
  - i terreni a cui si riferisce il dimensionamento dei manufatti siano detenuti in proprietà o con altro titolo che abilita agli interventi di miglioramento fondiario ed edilizi;
  - l'imprenditore agricolo abbia una Unità tecnico economica o una Unità produttiva ARTEA aperta nel Comune di Monteriggioni (Unità Tecnico Economica ARTEA);

- la superficie agricola coltivata riferita al dimensionamento del manufatto ricada nel Comune di Monteriggioni.
- 2. I manufatti aziendali agricoli realizzabili senza P.A.P.M.A.A. sono distinti come segue:
  - a) manufatti aziendali temporanei realizzati per un periodo non superiore a due anni, di cui al successivo art. 91, comma 2, semplicemente ancorati al suolo e senza opere murarie;
  - b) manufatti aziendali temporanei con le caratteristiche di cui al punto a) realizzati per un periodo superiore a due anni, di cui al successivo art. 91, comma 3;
  - c) manufatti aziendali non temporanei, che necessitano trasformazioni permanenti al suolo, di cui al successivo art. 92.
- 3. Per la presentazione dell'istanza l'imprenditore agricolo oltre a dimostrare la propria qualifica, il titolo di possesso del fondo agricolo, lo stato delle strutture e infrastrutture aziendali esistenti e di progetto, allega l'ultimo il Piano delle coltivazioni validato e la consistenza degli allevamenti come risultano dalla banca dati ARTEA e dall'anagrafe zootecnica (BDN).

Il progetto dei manufatti è accompagnato da un elaborato redatto da tecnico abilitato in materie agricole che verifichi l'assenza sul fondo di analoghi annessi e manufatti e individui eventuali strutture fatiscenti da smantellare, giustifichi le dimensioni del manufatto e la scelta localizzativa.

Il progetto dei manufatti temporanei di durata superiore a due anni e dei manufatti non temporanei prevede la realizzazione di interventi di miglioramento ambientale e paesaggistico, come indicati all'art. 86 delle presenti Norme, commisurati all'entità dell'opera edilizia ed è corredato dal computo metrico da indicare negli atti d'obbligo o nelle garanzie per la loro realizzazione e manutenzione pluriennale.
- 4. Per lo svolgimento delle attività di agricoltura sociale è ammessa la presentazione dell'istanza da parte di imprenditori singoli o associati o di cooperative sociali iscritte nell'elenco degli operatori dell'agricoltura sociale. In tal caso le condizioni di cui ai precedenti commi 1 e 3 sono sostituite dalla dimostrazione dei requisiti di operatore di agricoltura sociale e dal titolo di detenzione degli immobili o l'autorizzazione del proprietario alla loro realizzazione e allo smantellamento del manufatto al termine delle attività e la relazione esplicita i fabbisogni in relazione alle attività di agricoltura sociale in previsione ed è accompagnata da un progetto complessivo di adeguamento dell'area.
- 5. Con apposito regolamento l'Amministrazione Comunale disciplina gli impegni e le garanzie alla rimozione dei manufatti e alla realizzazione gli interventi di miglioramento ambientale e paesaggistico. Lo stesso regolamento disciplina le modalità di accertamento di regolare esecuzione degli interventi di miglioramento ambientale.
- 6. Sulla base delle motivate esigenze produttive e compatibilmente con le limitazioni poste dal presente Piano Operativo è ammessa la realizzazione di più manufatti.
- 7. Sono compresi tra i manufatti aziendali per l'imprenditore agricolo anche quelli destinati all'allevamento di cavalli.

#### **Art. 91 Manufatti aziendali temporanei**

- 1. Alle aziende agricole è consentita la realizzazione di manufatti temporanei alle condizioni dettate dalle norme regionali e nel rispetto delle limitazioni e delle prescrizioni specifiche per gli ambiti (art. 72 delle presenti Norme) e per le componenti di rilevanza storico-paesaggistica di cui al precedente Titolo VI.
- 2. I manufatti aziendali temporanei di durata non superiore a due anni (art. 70 c. 1 L.R. 65/2014 e art. 1 D.P.G.R. n. 63/R/2016) sono semplicemente ancorati al suolo senza opere murarie e hanno spiccate caratteristiche di temporaneità.

Fermo restando quanto richiamato al comma 1, l'installazione di tali manufatti non è comunque ammessa nei resede degli insediamenti di matrice storica di pregio architettonico e/o di valore storico-documentale con disciplina di intervento t1 o t2.
- 3. I manufatti aziendali temporanei realizzati per un periodo superiore a due anni hanno le medesime caratteristiche costruttive di quelli descritti al precedente comma 2, ma possono essere mantenuti per la durata dell'attività e delle esigenze aziendali.

Per assicurare un elevato livello di qualità paesaggistica, il Piano Operativo condiziona l'installazione di tali manufatti alla realizzazione di interventi di miglioramento ambientale e paesaggistico, come indicati all'art. 86 delle presenti Norme.
- 4. Alla richiesta di rilascio del titolo abilitativo oltre alla documentazione prescritta e a quanto previsto all'art. 90 delle presenti Norme è allegato un elaborato redatto da tecnico abilitato in materie agricole che giustifichi le dimensioni del manufatto e la scelta localizzativa.

#### **Art. 92 Manufatti aziendali che necessitano di trasformazioni permanenti del suolo**

1. I manufatti aziendali non temporanei che necessitano trasformazioni permanenti del suolo possono essere mantenuti per tutta a durata dell'attività e delle esigenze dell'azienda agricola.  
Tra questi il PO distingue le seguenti tipologie:
  - a) silos, vasche, serbatoi, invasi e bacini di accumulo (fontoni), concimaie e simili, che non determinano volume o superficie edificata o edificabile (SE);
  - b) manufatti in strutture prefabbricate, strutture a tunnel per i foraggi e tettoie.
2. Tali manufatti sono realizzati nel rispetto delle limitazioni e delle prescrizioni specifiche per gli ambiti (art. 72 delle presenti Norme) e per le componenti di rilevanza storico-paesaggistica di cui al precedente Titolo VI.  
La realizzazione dei manufatti non è comunque ammessa nei resede degli insediamenti di matrice storica di pregio architettonico e/o di valore storico-documentale con disciplina di intervento t1, t2 o t3; possono essere consentite le tipologie a) qualora si tratti del centro aziendale.
3. Ai fini della tutela paesaggistica valgono le seguenti disposizioni:
  - i manufatti per il rimessaggio dovranno essere concepiti per un'adeguata reversibilità, con particolare attenzione per l'efficacia del ciclo produttivo, così da facilitare lo smontaggio, il recupero e il riciclaggio delle diverse parti, privilegiando l'impiego del legno - ove compatibile con la funzionalità del manufatto - ed ispirandosi al manuale ARSIA "Costruire in legno - progetti tipo di fabbricati e annessi agricoli";
  - non è consentita con tale modalità la realizzazione di strutture a tunnel ancorate ad elementi prefabbricati o altro materiale pesante;
  - i manufatti prefabbricati, ancorché privi di fondazioni, che necessitano per il loro funzionamento di opere murarie e di scavo per l'allacciamento alle reti elettriche, idriche e di smaltimento dei reflui non potranno avere Superficie Coperta superiore a 80 mq;
  - i manufatti privi di copertura saranno realizzati con tecniche atte a mitigarne l'impatto e a consentirne la facile reversibilità o il recupero.
4. Alla richiesta di rilascio del titolo abilitativo oltre alla documentazione prescritta dalla normativa vigente è allegato il progetto delle pertinenti opere di miglioramento o mitigazione da commisurare all'entità dell'intervento e al contesto paesaggistico.
5. Salvo motivati casi è consentita la realizzazione di un solo manufatto per ogni azienda agricola. L'articolazione in più manufatti deve rispondere a specifiche esigenze funzionali e di inserimento nel contesto da esplicitare nella relazione tecnica.

#### **Art. 93 Agriturismo e ospitalità in spazi aperti**

1. Le attività agrituristiche e l'ospitalità in spazi aperti (agricampeggio o agrisosta camper) possono essere svolte nel territorio comunale secondo le norme e prescrizioni vigenti, a condizione che non sia necessario realizzare nuova viabilità, se non per modesti tratti di raccordo, ed infrastrutture con impatto paesaggistico.
2. Per l'esercizio delle attività agrituristiche il Piano Operativo non consente la realizzazione di nuovi volumi e vani tecnici o strutture coperte per le attività sportive, mentre previa realizzazione di interventi di miglioramento ambientale e paesaggistico, come indicati all'art. 86 delle presenti Norme, è ammessa esclusivamente la realizzazione di maneggi scoperti quali strutture sportive prive di copertura connesse alle attività agrituristiche aziendali.
3. L'ospitalità in spazi aperti (agricampeggio o agrisosta camper) è ammessa solo previa realizzazione di interventi di miglioramento ambientale e paesaggistico, come indicati all'art. 86 delle presenti Norme, da parte dell'operatore agrituristico e nel rispetto delle limitazioni e delle prescrizioni specifiche per gli ambiti (art. 72 delle presenti Norme) e per le componenti di rilevanza storico-paesaggistica di cui al precedente Titolo VI; non è comunque ammessa nei resede degli insediamenti di matrice storica di pregio architettonico e/o di valore storico-documentale con disciplina di intervento t1 o t2.  
È in ogni caso richiesto un progetto complessivo di sistemazione dell'area, che risponda ai criteri insediativi di cui all'art. 85. Le aree dovranno pertanto essere collocate in continuità o in prossimità del centro aziendale o di altri edifici e complessi rurali, in modo da non richiedere la realizzazione di nuove infrastrutture e nuove opere di urbanizzazione, privilegiando la riconversione di piazzali e infrastrutture esistenti. Le sistemazioni non dovranno comportare significativi movimenti di terra, né la demolizione o la modifica di sistemazioni agrarie storiche o

tradizionali (muri a secco, terrazzamenti, ciglioni, acquidocci ecc.) o di opere di regimazione idraulica, né l'abbattimento di alberature. Non è comunque consentita la realizzazione di nuove superfici impermeabilizzate.

Per ciascun sito è ammesso un numero massimo di 8 piazzole.

La superficie massima di ciascuna piazzola è di 60 mq. per l'agricampeggio e di 30 mq. per l'agrisosta camper.

Nelle piazzole allestite dall'imprenditore agricolo non possono essere utilizzati camper, roulotte, case mobili, dotati di meccanismi di rotazione in funzione, loro pertinenze e accessori; è comunque consentito l'allestimento di un numero di piazzole non superiore a 3.

Non è ammessa la realizzazione di nuovi volumi di servizio.

#### **Art. 94 Manufatti per l'agricoltura amatoriale**

1. L'installazione di manufatti destinati all'agricoltura amatoriale, esercitata da soggetti diversi dagli imprenditori agricoli, è consentita ai proprietari o detentori di fondi agricoli sprovvisti o insufficientemente dotati di annessi o manufatti, nel rispetto delle limitazioni e delle prescrizioni specifiche per gli ambiti (art. 72 delle presenti Norme) e per le componenti di rilevanza storico-paesaggistica di cui al precedente Titolo VI.

2. Alla realizzazione di manufatti amatoriali concorrono i soli terreni posseduti nel Comune di Monteriggioni.

Ai fini della determinazione della superficie agricola coltivata per il dimensionamento di tali manufatti concorrono tutti i terreni coltivati escluse le aree di resede, le aree boscate e seminaturali.

3. La realizzazione dei manufatti amatoriali è consentita a condizione che:

- i proprietari dei fondi non abbiano distolto dall'uso agricolo fabbricati e i terreni non siano stati oggetto di trasferimenti parziali che determinano vincolo di inedificabilità decennale secondo quanto previsto dall'articolo 76 della L.R. 65/2014; sono fatti salvi i trasferimenti autorizzati con Programma Aziendale;
- i terreni di riferimento siano costituiti da un unico corpo (viene considerato appezzamento unico anche il lotto attraversato da viabilità pubblica o di uso pubblico);
- il richiedente sottoscriva un impegno alla manutenzione del fondo, allo smantellamento di manufatti e annessi alla cessazione dell'attività e alla realizzazione di interventi di miglioramento ambientale, dove richiesta dalle presenti Norme.

4. La Superficie Coperta massima del manufatto consentita è definita con riferimento alla estensione della superficie agricola utilizzata:

- tipo A – 15 mq. realizzabili con una superficie agricola coltivata superiore a 2.000 mq., fino a 10.000 mq.;
- tipo B – 30 mq. realizzabili con una superficie agricola coltivata da superiore a 10.000 a 25.000 mq.;
- tipo C – 40 mq. realizzabili con una superficie agricola coltivata superiore a 25.000 mq.;
- tipo D – 10 mq. realizzabili con una superficie agricola coltivata superiore a 1.000 mq.

I manufatti di tipo B e C sono subordinati alla previa realizzazione degli interventi di miglioramento ambientale, come indicati all'art. 86 delle presenti Norme, e all'asseveramento da parte di tecnico abilitato in materie agricole della superficie agricola coltivata.

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

Possono insistere sullo stesso fondo e sono tra loro cumulabili manufatti per l'agricoltura amatoriale e per allevamenti amatoriali di cui al successivo art. 96 laddove siano presenti Superfici Fondiarie e la superficie agricola utilizzata sufficienti al dimensionamento di entrambe le fattispecie.

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

- unico corpo di fabbrica, ad un solo livello, di forma semplice e regolare, con copertura a capanna e linea di colmo posta parallelamente al lato più lungo della costruzione;
- Altezza (HMax) non superiore a 2,50 ml.;
- struttura, copertura e tamponamenti realizzati in legno o con altri materiali leggeri, ad esclusione dei materiali di recupero di cattiva qualità e/o incongrui come ad esempio le lamiere;
- assenza di opere di fondazione, escluse solo quelle di ancoraggio, appoggiate su piano stabile; i manufatti di Superficie Coperta non superiore a 15 mq. saranno semplicemente appoggiati al suolo, con eventuale pavimentazione interna costituita da elementi accostati, privi di giunti stuccati o cementati;
- assenza di dotazioni che consentano l'utilizzo abitativo, ancorché saltuario e temporaneo.

7. È vietata la formazione di piazzali e di recinzioni murarie, mentre sono consentite le recinzioni a protezione delle colture previste al successivo art. 99.

#### **Art. 95 Manufatti amatoriali per i cavalli**

1. L'installazione di manufatti amatoriali destinati all'allevamento di cavalli da diporto esercitato da soggetti diversi dagli imprenditori agricoli è consentita ai proprietari o detentori di fondi agricoli sprovvisti o insufficientemente dotati di annessi o manufatti utili allo scopo, nel rispetto delle limitazioni e delle prescrizioni specifiche per gli ambiti (art. 72 delle presenti Norme) e per le componenti di rilevanza storico-paesaggistica di cui al precedente Titolo VI.
2. La realizzazione dei manufatti amatoriali per l'allevamento di cavalli è consentita a condizione che:
  - i proprietari dei fondi non abbiano distolto dall'uso agricolo fabbricati e i terreni non provengano da frazionamenti e divisioni di aziende dotate di edifici agricoli avvenuti nei 10 anni precedenti alla richiesta, salvo trasferimenti autorizzati con Programma Aziendale;
  - i terreni in cui si localizzano i box e che ne consentono il dimensionamento ricadano interamente nel Comune di Monteriggioni e siano costituiti da un unico corpo;
  - il richiedente sia proprietario di cavalli;
  - il richiedente sottoscriva un impegno alla realizzazione di interventi di miglioramento ambientale, come indicati all'art. 78 delle presenti Norme, al mantenimento dell'allevamento di cavalli, alla previa realizzazione di sistemazioni esterne e pertinenziali dell'allevamento, nonché alla rimozione del manufatto in caso di cessazione dell'attività o nel caso di trasferimento della proprietà di tutto o parte del fondo su cui insiste;
  - l'intervento non comporti la realizzazione di nuove infrastrutture per l'allenamento dei cavalli;
  - non vengano eliminate alberature di interesse storico.
3. Il manufatto può essere dimensionato in proporzione al numero dei cavalli e al terreno disponibile in ragione di 15 mq. per cavallo e per 5.000 mq di terreno agricolo fino ad un massimo di 90 mq. di superficie coperta per sei cavalli.

Ove esista un altro annesso o manufatto compatibile con le prescrizioni delle presenti norme è consentito il suo ampliamento sino alle dimensioni massime ammesse; ove esso risulti incongruo con il contesto (baracche e simili), a realizzazione del nuovo manufatto è subordinata alla rimozione dei manufatti incongrui.
4. I manufatti dovranno avere i seguenti requisiti e caratteristiche:
  - strutture leggere e rimovibili in legno;
  - altezza massima in gronda di 3 ml.;
  - pavimentazione, semplicemente appoggiata, con materiali atti a soddisfare le esigenze igieniche e facilmente disinfettabili, che consenta il deflusso delle acque di lavaggio e munita di griglie di scarico; i reflui dovranno essere raccolti in appositi pozzetti ed incanalati per il successivo trattamento nel rispetto delle normative vigenti in materia;
  - assenza di dotazioni che ne consentano l'utilizzo abitativo, ancorché saltuario e temporaneo;
  - rispetto della distanza minima dalle abitazioni di 40 ml. e compatibilità con le norme igienico sanitarie;
  - copertura a pendenza singola o doppia e realizzata in legno, laterizio, rame o guaina ardesiata;
  - eventuale sporto di gronda a copertura delle porte di accesso non superiore a 1 ml.;
  - pareti esterne e infissi verniciati con impregnanti o con smalti di tonalità scure, verdi o marroni.
5. A seguito della realizzazione del manufatto il proprietario deve depositare in Comune il codice di allevamento rilasciato dalla ASL.

#### **Art. 96 Manufatti per allevamenti amatoriali**

1. L'installazione di manufatti per il ricovero di animali domestici (allevamenti amatoriali e animali d'affezione) è consentita ai soggetti diversi dagli imprenditori agricoli, proprietari o detentori di fondi agricoli, esclusivamente sui fondi sprovvisti di annessi agricoli o che ne siano provvisti in misura minore rispetto alla quantità indicata al successivo comma 3, nel rispetto delle limitazioni e delle prescrizioni specifiche per gli ambiti (art. 72 delle presenti Norme) e per le componenti di rilevanza storico-paesaggistica di cui al precedente Titolo VI.
2. La realizzazione dei manufatti per allevamenti amatoriali è consentita a condizione che:

- i proprietari dei fondi non abbiano distolto dall'uso agricolo fabbricati e i terreni non provengano da frazionamenti e divisioni di aziende dotate di edifici agricoli avvenuti nei 10 anni precedenti alla richiesta, salvo trasferimenti autorizzati con Programma Aziendale;
- i terreni in cui si localizzano i manufatti e ne consentano il dimensionamento ricadano interamente nel Comune di Monteriggioni e siano costituiti da un unico corpo;
- il richiedente sottoscriva un impegno alla realizzazione di interventi di miglioramento ambientale, come indicati all'art. 86 delle presenti Norme, e allo smantellamento dei manufatti alla cessazione dell'attività.

La disponibilità della risorsa idrica è condizione essenziale per la realizzazione del manufatto e deve essere verificata prima della presentazione dell'istanza.

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

tipo di allevamento	Superficie Fondiaria minima	Superficie Coperta massima
api	2.000 mq	10 mq
avicoli	2.000 mq	10 mq
conigli	2.000 mq	10 mq
ovini/capri	10.000 mq	20 mq

Per i ricoveri per cani si dovranno osservare i seguenti parametri:

n. capi	Superficie Fondiaria minima	Superficie Coperta massima/capo
minimo 4, massimo 8	2.500 mq	2,5 mq coperti + 6,5 mq scoperti

La Superficie Coperta indicata comprende anche spazi per lo stoccaggio dei mangimi e per i presidi sanitari.

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

Possono insistere sullo stesso fondo e sono tra loro cumulabili i manufatti del presente articolo e quelli per l'agricoltura amatoriale, di cui al precedente art. 94, laddove siano presenti Superfici Fondiarie e la superficie agricola utilizzata sufficienti al dimensionamento di entrambe le fattispecie.

5. I manufatti dovranno avere i seguenti requisiti e caratteristiche:
- unico corpo di fabbrica, ad un solo livello, di forma semplice e regolare, con copertura a capanna e linea di colmo posta parallelamente al lato più lungo della costruzione;
  - Altezza (HMax) 2,20 ml.;
  - struttura, copertura e tamponamenti realizzati in legno o con altri materiali leggeri, ad esclusione dei materiali di recupero di cattiva qualità e/o incongrui come ad esempio le lamiere;
  - assenza di opere di fondazione, escluse solo quelle di ancoraggio, appoggiate su piano stabile;
  - assenza di dotazioni che ne consentano l'utilizzo abitativo, ancorché saltuario e temporaneo;
  - compatibilità con le norme igienico sanitarie.

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

6. Le distanze minime da osservare per i ricoveri per cani sono pari a:
- 30 ml. dalle strade pubbliche (comprese le strade vicinali di uso pubblico)
  - 150 ml. da abitazioni e case sparse
  - 250 ml. da centri abitati, insediamenti turistici e attrezzature collettive
  - 40 ml. da abitazioni alle quali è direttamente collegato il ricovero.

Negli altri casi è previsto il rispetto della distanza minima di 40 ml. dai fabbricati ad uso residenziale e dai luoghi pubblici.

7. È vietata la formazione di piazzali e di recinzioni murarie, mentre sono consentite le recinzioni realizzate con le modalità definite al successivo art. 99.

## **Art. 97 Manufatti a supporto dell'attività venatoria**

1. La realizzazione di strutture di ricovero dei cani per le attività venatorie in radure mitigate dal bosco è consentita solo ad associazioni di cacciatori aventi la sede nel Comune di Monteriggioni e purché l'intervento non modifichi la morfologia dei luoghi e non comporti la realizzazione di nuova viabilità, se non per modesti tratti di raccordo, nel rispetto delle limitazioni e delle prescrizioni specifiche per gli ambiti (art. 72 delle presenti Norme) e per le componenti di rilevanza storico-paesaggistica di cui al precedente Titolo VI.

Per tali manufatti valgono le seguenti disposizioni:

- dimensione minima del fondo di 2.000 mq.;
- capacità atta contenere un numero di cani non inferiore a 10 e non superiore a 40 unità;
- eventuale superficie aggiuntiva massima di 20 mq. di Superficie edificabile (o edificata) (SE) adibita per medicheria, toelettatura, deposito prodotti sanitari, preparazione pasti e deposito derrate.

I box e gli spazi per i cani, dimensionati nel rispetto del D.P.G.R. n. 38/R/2011, dovranno essere costruiti con strutture leggere e rimovibili in legno o altro materiale leggero rivestito in legno e con Altezza (HMax) massima 2,20 ml., e pavimentati con materiali atti a soddisfare le esigenze igieniche ed essere facilmente disinfettabili; la pavimentazione dovrà consentire il deflusso delle acque di lavaggio ed essere munita di griglie di scarico; i reflui dovranno essere raccolti in appositi pozzetti ed incanalati per il successivo trattamento nel rispetto delle normative vigenti in materia.

Dovranno inoltre essere previsti adeguati spazi recintati per la sgambatura e l'addestramento dei cani.

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

Sono ammesse recinzioni con altezza massima di 2 ml. realizzate con pali di castagno in rete metallica e schermature con siepi, filari e formazioni vegetali di specie tipiche di cui al precedente art. 56, differenziate e a sesto irregolare (siepe pluristratificata); non è ammessa la realizzazione di recinzioni in rete per superfici superiori a 5.000 mq.

Le distanze minime da osservare sono pari a:

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

L'associazione proponente dovrà sottoscrivere l'impegno a:

- mantenere il manufatto per un tempo limitato all'attività e provvedere alla rimozione al cessare dell'attività di ricovero; dovrà per questo essere presentata idonea polizza fidejussoria a garanzia delle opere di demolizione e rimessa in pristino dello stato dei luoghi antecedente alla realizzazione;
- rendere autonoma la fornitura di acqua necessaria, non attingendo all'acquedotto comunale.

2. La realizzazione di manufatti a supporto dello svolgimento dell'attività venatoria è consentita alle squadre di caccia operanti nel Comune di Monteriggioni ed iscritte nel registro dell'ATC competente per il territorio, purché l'intervento non modifichi la morfologia dei luoghi e non comporti la realizzazione di nuova viabilità, se non per modesti tratti di raccordo, nel rispetto delle limitazioni e delle prescrizioni specifiche per gli ambiti (art. 72 delle presenti Norme) e per le componenti di rilevanza storico-paesaggistica di cui al precedente Titolo VI.

Le strutture dovranno ricadere obbligatoriamente all'interno dell'areale di competenza della squadra e non potranno interessare ambiti esterni alle "aree vocate alla caccia al cinghiale".

Per ogni squadra è consentito un solo manufatto, realizzato in legno e di Superficie Coperta non superiore a 100 mq. ed Altezza (HMax) non superiore a 3 ml.; non è ammessa la realizzazione di più manufatti anche se di superficie inferiore ma è consentita la realizzazione di una tettoia nella misura massima del 30% della SE del manufatto.

Le distanze minime da osservare sono pari a:

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

I manufatti non potranno essere alienati separatamente dal fondo su cui insistono e dovranno essere rimossi al cessare dell'iscrizione della squadra nel registro istituito presso l'ATC. Dovrà per questo essere presentata idonea

polizza fidejussoria a garanzia delle opere di demolizione e rimessa in pristino dello stato dei luoghi antecedente alla realizzazione.

3. L'installazione di manufatti nei siti in cui sono autorizzati gli appostamenti fissi per l'esercizio dell'attività venatoria è consentita, nel rispetto della L.R. 3/1994 e s.m.i. e del relativo Regolamento di attuazione ed in conformità a quanto previsto al comma 1 punto f) dell'art. 136 della L.R. 65/2014 e secondo quanto previsto dal Piano Faunistico Venatorio Regionale, in tutto il territorio comunale.

Tali manufatti, soggetti ad autorizzazione da parte della competente struttura regionale, sono consentiti a condizione che:

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

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

#### **Art. 98 Manufatti per l'escursionismo**

1. Lungo la rete escursionistica pubblica è consentita la realizzazione di manufatti per la sosta temporanea degli escursionisti, privi di qualsiasi dotazione che ne consenta l'uso abitativo, di Superficie Coperta massima pari a 6 mq., aperti su almeno un lato e posti a distanza minima di 6 km. l'uno dall'altro.
2. L'installazione dei manufatti è soggetta a stipula di apposita convenzione, qualora siano realizzati da soggetti diversi dall'Amministrazione Comunale, e dovrà rispettare lo schema tipologico e le caratteristiche definite dal Regolamento Edilizio o da appositi Regolamenti.

#### **Art. 99 Recinzioni dei fondi agricoli**

1. Nel territorio rurale sono consentite le recinzioni dei fondi quali i terreni agricoli o forestali e comunque dei terreni che non costituiscono pertinenze degli edifici - le cui sistemazioni sono disciplinate all'art. 79 - esclusivamente qualora se ne dimostri l'indispensabilità per motivi riconducibili all'attività agricola, quali la protezione delle colture o dell'allevamento, oltre a quelle previste da normative sovraordinate per impianti tecnologici oppure per la regolamentazione dell'attività venatoria (come nel caso di aree per l'addestramento dei cani e fondi chiusi).
2. Sono ammesse esclusivamente recinzioni con rete metallica di altezza non superiore a 1,80 ml., anche interrata, ma sempre senza opere murarie, sostenuta da pali in legno, semplicemente infissi al suolo; un'altezza massima di 2,20 ml. potrà essere ammessa nel caso di terreno in forte pendio quando le aree da proteggere si trovino a valle della recinzione.

I recinti per cavalli possono essere realizzati in pali di legno; ulteriori recinzioni saranno ammesse solo per garantire la pubblica incolumità.

Ulteriori soluzioni saranno consentite solo in caso di cogenti norme di tutela degli allevamenti.

3. Per il loro migliore inserimento paesaggistico, le recinzioni devono rispettare la topografia esistente e porsi quanto più possibile lungo segni di discontinuità presenti, sia colturali e vegetazionali, che morfologici (limiti di colture, strade, sistemazioni del terreno, fossi, balze, ciglionamenti). Esse non possono in alcun modo interrompere tratti di strade pubbliche o di uso pubblico né impedire o ostacolare l'accesso ai tracciati della viabilità di matrice storica e devono altresì prevedere varchi di accesso e passaggi gestiti (cancelletti, sbarre, *cattle grids* ecc.), in corrispondenza delle strade poderali e comunque a distanza non superiore a 150 ml.
4. Per ogni tipo di recinzione, quando consentito dalle presenti Norme, dovranno essere comunque garantite aperture adeguate all'accesso di mezzi di emergenza in caso di incendio o grave calamità naturale. Dovrà altresì essere comunque consentito l'uso pubblico della viabilità minore lungo la rete escursionistica.

Le recinzioni dovranno inoltre mantenere alla base uno spazio per consentire il passaggio della piccola fauna salvo che questo non contrasti con la protezione e difesa delle specie allevate.

5. Il progetto di realizzazione di opere di recinzione – ad eccezione di quelle qualificabili prive di rilevanza edilizia – dovrà essere accompagnato da una documentazione grafica e fotografica adeguata, tale da offrire una sufficiente informazione, oltre che della tipologia di recinzione, di tutte le barriere, cancelli, pavimentazioni ecc., in modo tale da potere valutare la loro compatibilità con l'intorno e la coerenza complessiva del progetto.

## **Capo V**      **Aree per attività estrattive – abrogato**

### **Art. 100**      **Aree a destinazione estrattiva – abrogato**

1. ~~Nelle Tavole di progetto di PO sono perimetrate e identificate anche con la sigla b2 le aree destinate ad attività estrattive che corrispondono agli ambiti già oggetto di autorizzazione.~~
2. ~~In attesa dell'avvio della procedura di adeguamento al Piano Regionale Cave (PRC), approvato con D.C.R. 47 del 21/07/2020, si rinvia a quanto disposto dall'art. 40 Disposizioni transitorie della Disciplina di Piano del PRC.~~

### **Art. 101**      **Siti estrattivi dismessi – abrogato**

1. ~~Per i siti estrattivi dismessi in attesa dell'avvio della procedura di adeguamento al Piano Regionale Cave (PRC), approvato con D.C.R. 47 del 21/07/2020, si rinvia a quanto disposto dall'art. 40 Disposizioni transitorie della Disciplina di Piano del PRC.~~

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

### Titolo X Quadro previsionale

#### Art. 102 Previsioni quinquennali del Piano Operativo

1. La disciplina delle trasformazioni degli assetti edilizi, infrastrutturali ed edilizi del territorio ha valenza quinquennale. Essa comprende l'individuazione dei beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi e le opere pubbliche da realizzare su aree già nella disponibilità del Comune o di altre Pubbliche Amministrazioni.
2. Il dimensionamento delle previsioni quinquennali del Piano Operativo è stabilito con i seguenti criteri:
  - non vi concorrono gli interventi, ritenuti compatibili, che non comportano trasformazioni significative delle risorse, corrispondenti alle discipline d'intervento t1, t2, t3, t4, t5 e t6, compresi gli ampliamenti nel patrimonio edilizio esistente consentiti dalle discipline di intervento t5 e t6, così come i cambi di destinazione d'uso;
  - vi concorrono gli interventi di nuova edificazione di completamento e saturazione oppure di espansione e le riqualificazioni insediative (tramite sostituzione edilizia o ristrutturazione urbanistica), per le quote di Superficie edificabile (o edificata) (SE) interessate da mutamento d'uso, da realizzarsi tramite piano attuativo o intervento diretto convenzionato, secondo la disciplina indicata al successivo Titolo XI.
3. Le previsioni quinquennali non comprendono le quantità edificatorie previste dai Piani Attuativi vigenti e dagli interventi diretti – convenzionati e non – in corso di realizzazione perimetrati nelle Tavole di progetto del PO e individuati dalla sigla PV, che possono essere portati a termine come convenzionati e/o rilasciati, entro i relativi termini di efficacia:
  - PV1.01 (industriale e artigianale – SE 48.070 mq.) · comparto DE2 (fase 1) in località Gabbricce; piano attuativo convenzionato in data 23/03/2011;
  - PV2.01 (residenziale – SE 500 mq.) · comparto TU10 a Montarioso; Permesso di Costruire 4/2019 (primo stralcio);
  - PV3.01 (industriale e artigianale – SE 2.800 mq.) · comparto DC2 a Badesse; Variante SUAP 382/2020 approvata con D.C.C. 36 del 03/05/2022;
  - PV3.02 (residenziale – SE 250 mq.) · comparto NI13 in strada di Basciano, in prossimità di Badesse; intervento diretto con atto d'obbligo stipulato in data 01/02/2024;
  - ~~PV3.03 (residenziale – SE 7.000 mq.) · comparto TU13a-b-c (CE15 del PRG) a Fornacelle; piano attuativo convenzionato in data 26/04/2004;~~
  - PV3.04 (residenziale – SE 3.150 mq.) · comparto NI31 a Fornacelle; piano attuativo convenzionato in data 28/12/2022;
  - PV3.05 (residenziale – SE 3.220 mq.) · comparto TU20 a San Martino; piano attuativo convenzionato in data 28/12/2023;
  - PV3.06 (residenziale – SE 235 mq.) · comparto NI23 in via Cassia nord; piano attuativo convenzionato in data 30/07/2021;
  - PV3.07 (residenziale – SE 865 mq.) · comparto TU32\* a Uopini; piano attuativo convenzionato in data 24/10/2023;
  - PV3.08 (residenziale – SE 930 mq.) · comparti NI37 e RI29 a Uopini; piano attuativo convenzionato in data 03/11/2021;
  - PV3.09 (residenziale – SE 1.900 mq.) · comparto TU23bis a Uopini; piano attuativo convenzionato in data 18/12/2023.

~~La Superficie edificabile sopra riportata deve essere considerata come indicativa in quanto negli atti approvati il dimensionamento è espresso con parametri differenti (Superficie Utile Lorda, Superficie Coperta, Volume); ai fini dell'attuazione delle previsioni in corso fanno fede le quantità edificatorie stabilite dagli atti approvati.~~

~~Le previsioni di nuova edificazione con destinazione residenziale dei Piani Attuativi vigenti e dagli interventi diretti in corso di realizzazione (PV3.02 e PV3.06) ricadenti nel territorio rurale sono computate nel dimensionamento del territorio urbanizzato.~~

4. Le previsioni quinquennali del Piano Operativo sono articolate per categorie funzionali secondo quanto previsto dalle tabelle di cui al comma 5 dell'art. 5 del D.P.G.R. n. 32/R/2017, distinguendo le previsioni interne al perimetro del territorio urbanizzato (aree urbane) da quelle esterne (territorio rurale).  
Il dimensionamento della categoria funzionale residenziale comprende quello degli esercizi commerciali di vicinato, che potranno occupare fino al 10% della Superficie edificabile (SE) prevista.  
Le quantità derivanti da riuso nei "Piani Attuativi o piani di intervento per la rigenerazione urbana" comprendono anche gli interventi convenzionati correlati al recupero del patrimonio edilizio esistente.
5. Individuazione delle previsioni quinquennali per UTOE e per l'intero territorio comunale:

UTOE 1 Castellina Scalo	Territorio urbanizzato				Territorio rurale		
	Nuova edificazione			Riuso	con Copianificazione		senza Copianificazione
	Piani Attuativi o Progetti Unitari Convenzionati	Interventi edilizi diretti	Premialità connesse a interventi di riuso	Piani Attuativi o piani di intervento per la rigenerazione urbana	Nuova edificazione	Riuso	Nuova edificazione
					artt. 25 c. 1, 26, 27, 64 c. 6 L.R. 65/2014	art. 64 c. 8 L.R. 65/2014	artt. 25 c. 2 L.R. 65/2014
<b>Categorie funzionali</b>	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.
residenziale	0 130	130 0	0	0		0	
industriale-artigianale	58.070 8.150	0	0	2.500 0	0	0	0
commerciale al dettaglio	0	0	0	0	0	0	0
turistico-ricettiva	0	0	0	0	0	0	0
direzionale e di servizio	0	0	0	0	0	0	0
commerciale all'ingrosso e depositi	0	0	0	0	0	0	0
<b>totale</b>	58.070 8.150 8.280	130 0	0	2.500 0	0	0	0

UTOE 2 Chiantigiana	Territorio urbanizzato				Territorio rurale		
	Nuova edificazione			Riuso	con Copianificazione		senza Copianificazione
	Piani Attuativi o Progetti Unitari Convenzionati	Interventi edilizi diretti	Premialità connesse a interventi di riuso	Piani Attuativi o piani di intervento per la rigenerazione urbana	Nuova edificazione	Riuso	Nuova edificazione
					artt. 25 c. 1, 26, 27, 64 c. 6 L.R. 65/2014	art. 64 c. 8 L.R. 65/2014	artt. 25 c. 2 L.R. 65/2014
<b>Categorie funzionali</b>	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.
residenziale	1.330 830	1.600 1.650	0	0		0	
industriale-artigianale	0	0	0	0	0	0	0
commerciale al dettaglio	0	0	0	0	0	0	0
turistico-ricettiva	0	0	0	0	0	0	0
direzionale e di	0	0	0	7.800	0	0	0

UTOE 2 Chiantigiana	Territorio urbanizzato				Territorio rurale		
					con Copianificazione		senza Copianificazione
	Nuova edificazione			Riuso	Nuova edificazione	Riuso	Nuova edificazione
	Piani Attuativi o Progetti Unitari Convenzionati	Interventi edilizi diretti	Premialità connesse a interventi di riuso	Piani Attuativi o piani di intervento per la rigenerazione urbana	artt. 25 c. 1, 26, 27, 64 c. 6 L.R. 65/2014	art. 64 c. 8 L.R. 65/2014	artt. 25 c. 2 L.R. 65/2014
<b>Categorie funzionali</b>	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.
servizio							
commerciale all'ingrosso e depositi	0	0	0	0	0	0	0
<b>totale</b>	<b>1.330</b> 830	<del>1.600</del> 1.650	0	7.800	0	0	0

UTOE 3 Cassia	Territorio urbanizzato				Territorio rurale		
					con Copianificazione		senza Copianificazione
	Nuova edificazione			Riuso	Nuova edificazione	Riuso	Nuova edificazione
	Piani Attuativi o Progetti Unitari Convenzionati	Interventi edilizi diretti	Premialità connesse a interventi di riuso	Piani Attuativi o piani di intervento per la rigenerazione urbana	artt. 25 c. 1, 26, 27, 64 c. 6 L.R. 65/2014	art. 64 c. 8 L.R. 65/2014	artt. 25 c. 2 L.R. 65/2014
<b>Categorie funzionali</b>	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.
residenziale	<del>20.920</del> 9.890	<del>0</del> 375	0	<del>6.275</del> 4.875		0	
industriale-artigianale	<del>14.555</del> 13.755	0	0	0	0	0	450
commerciale al dettaglio	<del>0</del> 400	0	0	<del>0</del> 1.500	0	0	0
turistico-ricettiva	0	0	0	0	0	0	0
direzionale e di servizio	<del>3.000</del> 0	<del>1.100</del> 0	0	<del>3.000</del> 4.000	0	0	0
commerciale all'ingrosso e depositi	5.500	0	0	0	0	0	0
<b>totale</b>	<b>43.975</b> 29.545	<b>1.100</b> 375	0	<b>9.275</b> 10.375	0	0	450

UTOE 4 Colligiana	Territorio urbanizzato				Territorio rurale		
					con Copianificazione		senza Copianificazione
	Nuova edificazione			Riuso	Nuova edificazione	Riuso	Nuova edificazione
Piani Attuativi o Progetti Unitari Convenzionati	Interventi edilizi diretti	Premialità connesse a interventi di riuso	Piani Attuativi o piani di intervento per la rigenerazione urbana	artt. 25 c. 1, 26, 27, 64 c. 6 L.R. 65/2014	art. 64 c. 8 L.R. 65/2014	artt. 25 c. 2 L.R. 65/2014	
SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	
residenziale	0 140	0 140 0	0	0		0	
industriale-artigianale	8.850 15.800	0	0	0	0	0	0
commerciale al dettaglio	0 110	0	0	0	0	0	110 0
turistico-ricettiva	0	0	0	0	0	0	1.010
direzionale e di servizio	0	0	0	0	0	0	0
commerciale all'ingrosso e depositi	0	0	0	0	0	0	0
<b>totale</b>	<b>8.850</b> <b>15.910</b> <b>16.050</b>	<b>0</b> <b>140</b> <b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.120</b> <b>1.010</b>

UTOE 5 Montagnola	Territorio urbanizzato				Territorio rurale		
					con Copianificazione		senza Copianificazione
	Nuova edificazione			Riuso	Nuova edificazione	Riuso	Nuova edificazione
Piani Attuativi o Progetti Unitari Convenzionati	Interventi edilizi diretti	Premialità connesse a interventi di riuso	Piani Attuativi o piani di intervento per la rigenerazione urbana	artt. 25 c. 1, 26, 27, 64 c. 6 L.R. 65/2014	art. 64 c. 8 L.R. 65/2014	artt. 25 c. 2 L.R. 65/2014	
SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	
residenziale	0	0	0	0		0	
industriale-artigianale	0	0	0	0	0	0	0
commerciale al dettaglio	0	0	0	0	0	0	0
turistico-ricettiva	0	0	0	0	0	0	0 820 220
direzionale e di servizio	0	0	0	0	0	0	1.500
commerciale all'ingrosso e depositi	0	0	0	0	0	0	0
<b>totale</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.500</b> <b>2.320</b> <b>1.720</b>

2. Dimensionamento delle previsioni per l'intero territorio comunale:

territorio comunale	Territorio urbanizzato				Territorio rurale		
					con Copianificazione		senza Copianificazione
	Nuova edificazione			Riuso	Nuova edificazione	Riuso	Nuova edificazione
	Piani Attuativi o Progetti Unitari Convenzionati	Interventi edilizi diretti	Premialità connesse a interventi di riuso	Piani Attuativi o piani di intervento per la rigenerazione urbana	artt. 25 c. 1, 26, 27, 64 c. 6 L.R. 65/2014	art. 64 c. 8 L.R. 65/2014	artt. 25 c. 2 L.R. 65/2014
Categorie funzionali	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	
residenziale	22.250 <del>10.720</del> 10.990	1.730 <del>2.295</del> 2.025	0	6.275 <del>4.875</del>		0	
industriale-artigianale	81.475 <del>37.705</del>	0	0	2.500 <del>0</del>	0	0	450
commerciale al dettaglio	0 <del>510</del>	0	0	0 <del>1.500</del>	0	0	110 <del>0</del>
turistico-ricettiva	0	0	0	0	0	0	1.010 <del>1.830</del> 1.230
direzionale e di servizio	3.000 <del>0</del>	1.100 <del>0</del>	0	10.800 <del>11.800</del>	0	0	1.500
commerciale all'ingrosso e depositi	5.500	0	0	0	0	0	0
<b>totale</b>	<b>112.225</b> <del><b>54.435</b></del> <b>54.705</b>	<b>2.830</b> <del><b>2.295</b></del> <b>2.025</b>	<b>0</b>	<b>19.575</b> <del><b>18.175</b></del>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3.070</b> <del><b>3.780</b></del> <b>3.180</b>

territorio comunale	Territorio urbanizzato			Territorio rurale			
				con Copianificazione			senza Copianificazione
	Nuova edificazione	Riuso	Totale (NE+R)	Nuova edificazione	Riuso	Totale (NE+R)	Nuova edificazione
Categorie funzionali	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.
residenziale	23.980 <del>13.015</del>	6.275 <del>4.875</del>	30.255 <del>17.890</del>		0	0	
industriale-artigianale	81.475 <del>37.705</del>	2.500 <del>0</del>	83.975 <del>37.705</del>	0	0	0	450
commerciale al dettaglio	0 <del>510</del>	0 <del>1.500</del>	0 <del>2.010</del>	0	0	0	110 <del>0</del>
turistico-ricettiva	0	0	0	0	0	0	1.010 <del>1.830</del> 1.230
direzionale e di servizio	4.100 <del>0</del>	10.800 <del>11.800</del>	14.900 <del>14.800</del> 11.800	0	0	0	1.500
commerciale all'ingrosso e depositi	5.500	0	5.500	0	0	0	0

territorio comunale	Territorio urbanizzato			Territorio rurale			
				con Copianificazione			senza Copianificazione
	Nuova edificazione	Riuso	Totale (NE+R)	Nuova edificazione	Riuso	Totale (NE+R)	Nuova edificazione
Categorie funzionali	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.
totale	115.055 56.730	19.575 18.175	134.630 74.905	0	0	0	3.070 3.780 3.180

## Titolo XI Trasformazioni

### Capo I Disposizioni generali per le trasformazioni

#### Art. 103 Disposizioni comuni

1. Gli interventi di trasformazione consistono nella realizzazione di complessi edilizi in aree libere oppure nella riconfigurazione funzionale e morfologica di aree urbane o extraurbane e nella realizzazione di nuovi tracciati di viabilità, infrastrutture e attrezzature.
2. Gli interventi sono identificati dalla sigla e da un numero progressivo per ciascuna UTOE e sono perimetrati ed indicati con tale codice nelle Tavole di progetto del PO. La sigla AT (ATC nel caso di interventi esterni al perimetro del territorio urbanizzato oggetto di copianificazione) identifica le trasformazioni che si attuano tramite interventi diretti, eventualmente soggetti a convenzione, o Piani Attuativi, la sigla AE le aree soggette a vincolo espropriativo e la sigla OP le opere pubbliche.
3. La disciplina specifica di ciascuna area, riportata nel presente Titolo, definisce:
  - destinazioni d'uso;
  - quantità massime edificabili, attraverso interventi di nuova edificazione o di sostituzione edilizia, e relativi parametri (Superficie edificabile o edificata, numero di alloggi, numero di piani fuori terra ed eventuale Altezza massima, Indice di Copertura);
  - opere, aree e/o attrezzature da realizzare e/o cedere al Comune;
  - vincoli e tutele;
  - specifici indirizzi e prescrizioni in relazione ai singoli contesti, anche per quanto attiene eventuali interventi di recupero compresi nel progetto, condizionamenti per l'attuazione, requisiti e prestazioni richiesti per garantire in particolare il corretto inserimento paesaggistico e la sostenibilità ambientale.

Eventuali schemi grafici riportati nella disciplina specifica delle aree di trasformazione, in coerenza e ad integrazione delle disposizioni testuali, costituiscono il riferimento per la definizione dell'impianto, l'organizzazione spaziale complessiva e l'inserimento paesaggistico dell'intervento, da sviluppare nella progettazione alla scala architettonica ed edilizia. I sedimi dei nuovi volumi, in particolare, non hanno alcun carattere prescrittivo ma sono indicativi di un possibile ingombro a terra degli edifici coerente con le prescrizioni del piano; sarà la successiva fase di approfondimento progettuale a definire forme e soluzioni architettoniche, nel rispetto di tali prescrizioni e indirizzi.

Nel caso di trasformazioni comprendenti la realizzazione di opere individuate come aree soggette a vincolo espropriativo (AE) oppure opere pubbliche (OP), qualora fosse necessario per garantire l'interesse pubblico entro tempi stabiliti, l'Amministrazione Comunale potrà comunque procedere con intervento diretto all'attuazione anticipata di tali opere e provvederà a definire opere equivalenti a carico dell'intervento privato.

Le quantità richieste per opere ed attrezzature da realizzare e/o cedere al Comune nel caso dei parcheggi pubblici sono indicate con il numero minimo di posti auto, calcolato con un parametro di 25 mq. a stallo, comprensivo anche degli spazi di manovra.

4. In sede di elaborazione dei progetti qualora le indicazioni grafiche riguardanti il perimetro cadano in prossimità ma non coincidano con elementi reali di suddivisione del territorio rilevabili sul posto o su mappe a scala di

maggior dettaglio, dette linee grafiche di perimetrazione possono **discostarsi puntualmente da quelle riportate nelle Tavole di progetto del PO** ed essere portate a combaciare con i corrispondenti elementi di suddivisione reale del territorio; in tali casi la corrispondente rettifica, **in quanto conseguente al cambio di scala grafica di rappresentazione**, comporta variante al Piano Operativo.

5. Le Tavole di progetto del PO forniscono una rappresentazione sintetica delle regole per l'attuazione dei progetti, definite dalle presenti Norme, attraverso indicazioni grafiche che riguardano prioritariamente la definizione degli spazi pubblici e la loro disposizione reciproca ed orientano l'impianto insediativo ed i caratteri dell'edificazione. Tali indicazioni grafiche hanno carattere di indirizzo per la definizione progettuale e – fermo restando l'obbligo di rispetto del dimensionamento, degli obiettivi, delle prescrizioni, dei condizionamenti, dei requisiti e delle prestazioni richiesti dal Piano Operativo – possono essere oggetto di rettifiche e parziali modifiche in sede di progettazione al fine di meglio coordinarsi con i luoghi e con le aree contermini. In particolare:
  - per la viabilità sono da considerarsi prescrittivi i recapiti, mentre sono indicativi il dimensionamento in sezione, il percorso e le modalità di intersezione;
  - per i percorsi pedonali e/o ciclopeditoni sono da considerarsi prescrittivi i recapiti, mentre è indicativo il tracciato;
  - per gli spazi pedonali, per i parcheggi (aree di sosta a raso dei veicoli, pubblici e/ privati), per il verde (giardini, spazi di gioco, verde di ambientazione e di mitigazione, anche di proprietà privata ma comunque sistemate a verde, libere da edifici e manufatti) e per i servizi la precisa localizzazione e l'estensione delle aree sono indicative delle regole definite nella disciplina specifica delle presenti Norme.
6. Fino all'attuazione degli interventi previsti dal Piano Operativo su edifici, complessi edilizi e spazi aperti è consentito solo quanto ammesso dalla disciplina di intervento di tipo 2 (t2); inoltre non sono ammessi il cambio di destinazione d'uso e la suddivisione delle unità immobiliari.
7. Ad avvenuta realizzazione e ultimazione di tutte le opere e interventi previsti dal Piano Operativo agli edifici ed alle aree di pertinenza si attribuisce la disciplina di intervento di tipo 4 (t4), fatto salvo quanto eventualmente disciplinato per edifici di particolare pregio. Non è ammesso il frazionamento delle unità immobiliari realizzate in attuazione degli interventi previsti dal presente Piano Operativo.

#### **Art. 104      Qualità insediativa e tutela ambientale**

1. Fermo restando quanto prescritto nelle discipline generali (Parte I delle presenti Norme), con particolare riferimento alle norme per il contenimento dell'impermeabilizzazione superficiale e alle disposizioni per parcheggi pubblici e verde pubblico, al fine di garantire adeguati livelli di tutela ambientale i progetti per le trasformazioni dovranno rispettare le seguenti disposizioni:
  - adottare una corretta esposizione degli edifici, garantendo il c.d. "diritto al sole", ovvero illuminazione naturale e assenza di ombreggiamenti per la produttività di eventuali impianti solari;
  - prevedere tipologie edilizie rispondenti all'obiettivo di limitare l'artificializzazione del suolo e l'incremento di superfici impermeabilizzate, assicurando al contempo, per gli edifici residenziali, adeguate prestazioni in termini di privacy e di disponibilità di spazi aperti di uso individuale quale parte integrante dell'alloggio;
  - dovrà essere privilegiato l'impiego di tecniche bioclimatiche e l'utilizzo di modalità costruttive riferibili all'edilizia sostenibile;
  - prevedere nelle aree a verde impianti vegetazionali per il miglioramento della qualità dell'aria e del microclima e per la compensazione dell'incremento delle emissioni di anidride carbonica, con almeno un albero ogni 25 mq. di SE prevista dal progetto;
  - privilegiare pavimentazioni idonee alla crescita di tappeti erbosi per gli spazi pubblici e privati destinati a piazzali, a parcheggi, alla viabilità pedonale e ciclabile;
  - prevedere per gli spazi carrabili impermeabili sistemi di raccolta e trattamento delle acque di prima pioggia;
  - adottare soluzioni tecniche per il recupero delle acque meteoriche e l'utilizzo delle acque di riciclo;
  - adottare sistemi di climatizzazione passivi e attivi a basso impatto ambientale;
  - adottare sistemi di autoproduzione di energia da fonti rinnovabili che dovranno risultare pienamente integrate con le architetture di progetto;
  - adottare sistemi di illuminazione esterna che rispettino i requisiti per la limitazione della dispersione verso l'alto di flusso luminoso proveniente da sorgenti di luce artificiale (Linee guida per la progettazione,

l'esecuzione e l'adeguamento degli impianti di illuminazione esterna, D.G.R., n. 815 del 27/08/2004) e dispositivi di accensione/spegnimento automatici.

Valgono inoltre le seguenti direttive:

- contribuire il più possibile alla costituzione o al rafforzamento del verde urbano e del verde di connettività urbana;
- concorrere alla qualificazione del suolo pubblico sia con la realizzazione di aree di verde attrezzato ma anche, ogni qual volta fosse possibile, con fasce verdi a protezione dei nuovi insediamenti;
- prevedere interventi di forestazione urbana tramite piantumazione in forma estesa su aree incolte e/o degradate, a compensazione delle emissioni di CO<sub>2</sub>.

Nel caso di infrastrutture lineari e interventi sulle intersezioni stradali dovranno essere adottate soluzioni atte a consentire o migliorare la permeabilità ecologica e ridurre il disturbo alla fauna, quali sottopassi faunistici e fasce arboreo-arbustive di corredo (Linee guida ISPRA – Frammentazione del territorio da infrastrutture lineari).

2. Fermo restando quanto previsto in relazione a specifici interventi sono in ogni caso prescritte:
  - la verifica della capacità di carico della rete di collettamento e depurazione con eventuale conseguente potenziamento del sistema di trattamento e smaltimento dei reflui, **nonché estensione e/o adeguamento della rete fognaria e/o degli impianti oppure predisposizione di sistemi di trattamento autonomo, da definire con l'Ente gestore;**
  - la verifica della capacità della rete dell'acquedotto con eventuali conseguenti interventi di rinnovo, **potenziamento e/o realizzazione di nuove tratte** della stessa, **da definire con l'Ente gestore;**
  - la verifica del rispetto delle disposizioni sovraordinate, con particolare riferimento agli interventi lungo la viabilità principale in ambito extraurbano, in merito a fasce di rispetto, acustica e sicurezza stradale, anche per quanto riguarda le piantumazioni.
3. I nuovi tracciati viari, così come la riconfigurazione di quelli esistenti, fermo restando il rispetto delle normative sovraordinate vigenti, dovranno essere progettati in modo da garantire adeguate prestazioni per ciascuna delle componenti di traffico ammesse; in tutti i casi essi dovranno essere caratterizzati da una carreggiata con almeno una corsia per senso di marcia ed intersezioni a raso.

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

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

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

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



5. Le trasformazioni che possano comportare un incremento dei flussi di traffico, e/o, comunque, di emissioni inquinanti e/o acustiche, quali possono essere quelli relativi a nuove attività produttive superiori a 1.500 mq. e a interventi per l'insediamento medie e grandi superfici di vendita, sono subordinate alla verifica degli effetti che tale incremento può comportare sul sistema aria, nonché all'adozione di ogni provvedimento tecnico e gestionale idoneo a contenere e compensare i livelli di inquinamento atmosferico e acustico, quali la messa in opera od il perfezionamento dei dispositivi di abbattimento delle emissioni, di isolamento acustico degli edifici e simili.

Per tali trasformazioni i progetti devono essere corredate di idonei elaborati volti alla verifica dell'impatto prodotto da emissioni di inquinanti in atmosfera ed acustiche - con il rispetto dei Requisiti Acustici degli Edifici previsti dalle normative nazionali - e all'individuazione di eventuali misure di mitigazione. Laddove l'intervento induca incremento di traffico, preveda adeguamento della viabilità o realizzazione di viabilità, deve essere valutato il contributo del progetto, piano attuativo o intervento convenzionato che sia, al sistema di mobilità entro cui si colloca, in termini di una migliore organizzazione del traffico e di collegamento fra trasporto pubblico e spostamenti su mezzo privato, nonché di articolazione multifunzionale del sistema della mobilità anche tramite la creazione di piste ciclabili e percorsi pedonali interconnessi con gli altri sistemi di spostamento.

## Capo II Interventi pubblici

### Art. 105 Aree soggette a vincolo espropriativo

1. Le aree soggette a vincolo espropriativo, descritte ai seguenti commi, sono perimetrare nelle Tavole di progetto del PO ed individuate dalla sigla AE con un numero progressivo per ciascuna UTOE. L'approvazione del Piano Operativo ha per esse valore di apposizione del vincolo preordinato all'esproprio.
2. Le regole per l'attuazione delle opere definite dalle presenti Norme sono, dove necessario, sinteticamente rappresentate nelle Tavole di progetto del PO attraverso indicazioni grafiche che hanno carattere di indirizzo e – fermo restando l'obbligo di rispetto del dimensionamento, degli obiettivi, delle prescrizioni, dei condizionamenti, dei requisiti e delle prestazioni richiesti dal Piano Operativo – possono essere oggetto di rettifiche e parziali modifiche in sede di progettazione al fine di meglio coordinarsi con i luoghi e con le aree contermini.
3. Nel caso di infrastrutture lineari e interventi sulle intersezioni stradali dovranno essere adottate soluzioni atte a consentire o migliorare la permeabilità ecologica e ridurre il disturbo alla fauna, quali sottopassi faunistici e fasce arboreo-arbustive di corredo (Linee guida ISPRA – Frammentazione del territorio da infrastrutture lineari).
4. Nuova sede per servizi sociali e di assistenza sanitaria in viale 8 Marzo a Castellina Scalo (AE1.01)

Il progetto prevede la realizzazione di un nuovo edificio di 2 piani destinato ad ospitare attività con finalità sociali e assistenziali, per una Superficie Edificabile (SE) massima di 1.600 mq.; **i nuovi volumi saranno organizzati e disposti in coerenza con gli edifici residenziali vicini, in modo da definire un disegno unitario, privilegiando la riproposizione di materiali e colori già presenti nell'edificato esistente.**  Vista inoltra la dotazione di parcheggi pubblici a raso e la predisposizione di spazi aperti verdi ad integrazione e in continuità con quelli esistenti su strada di Querciolinaia, **garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili.** L'accesso carrabile sarà realizzato a ovest, a partire dal parcheggio pubblico di viale 8 Marzo, con contestuale ridefinizione del margine urbano con sistemazioni a verde **di ambientazione e di connessione all'ambito rurale circostante, finalizzate alla migliore qualificazione paesaggistica;**  Accessibilità pedonale potrà essere prevista anche da strada di Querciolinaia.

Area di intervento (ST): 8.500 mq. riferimenti catastali (per la parte non già di proprietà comunale): foglio 2, particelle 628, 686, 687, 696 e 697 (tutte in parte).

Vincoli e tutele: area di pertinenza dei centri del sistema urbano provinciale.

5. Collegamento pedonale in via Italia a Castellina Scalo (AE1.02)

Il progetto prevede la realizzazione di un percorso pedonale tra via Italia e le lottizzazioni residenziali poste a monte, su via del Rugio.

Area di Intervento (ST): 75 mq.; riferimenti catastali: foglio 1, particella 122 (in parte).

Vincoli e tutele: vincolo idrogeologico;

aree sensibili di classe 1 per le quali valgono le norme di tutela degli acquiferi del PTCP.

6. Ampliamento degli impianti sportivi in località Gabbricce (AE1.03)


Il progetto prevede l'ampliamento dell'area dedicata agli impianti sportivi, con realizzazione di un parcheggio a servizio e relativa viabilità di accesso dalla Strada di Gabbricce.

Area di intervento (ST): 12.840 mq.; riferimenti catastali: foglio 2, particelle 42, 173 e 433 e, in parte, particelle 35, 172, 340, 542, 559 e 677.


Vincoli e tutele: area di rispetto cimiteriale (in parte);

aree sensibili di classe 1 per le quali valgono le norme di tutela degli acquiferi del PTCP (in parte).

Disposizioni specifiche:

Ogni opera che interessi l'ambito territoriale ricompreso all'interno della fascia di rispetto cimiteriale – fatti salvi i divieti di edificazione e le possibilità di deroga ai medesimi ammessi dalla legislazione vigente in materia **ai fini della realizzazione di nuove volumetrie destinate ai servizi accessori e complementari alle attività sportive**  soggetta al parere preventivo da parte della Azienda Sanitaria Locale competente in merito alla compatibilità dell'intervento.

7. Parcheggio pubblico in via P. Calamandrei a Quercegrossa (AE2.01)

Il progetto prevede la realizzazione di un parcheggio a servizio dell'abitato **ed in particolare a supporto delle attrezzature pubbliche e delle strutture di rilevante interesse collettivo localizzate lungo la strada Chiantigiana.** 

Area di intervento (ST): 1.135 mq.; riferimenti catastali: foglio 28, particella 77 (in parte).

Vincoli e tutele: area di pertinenza dei Beni Storico-Architettonici;

aree sensibili di classe 2 per le quali valgono le norme di tutela degli acquiferi del PTCP.

vincolo idrogeologico;

zone di protezione dall'inquinamento luminoso (L.R. 39/2005).

Disposizioni specifiche:

Il progetto dovrà evitare significativi rimodellamenti del suolo e prevedere alberature e sistemazioni vegetazionali di filtro e di ambientazione lungo il margine verso la campagna, con piantumazioni coerenti al contesto rurale circostante; dovrà essere ~~quanto più possibile contenuta~~ l'impermeabilizzazione l'artificializzazione del suolo, mantenendo le superfici quanto più possibile permeabili, impiegando materiali e tecniche coerenti con il carattere di ruralità del contesto, anche per quanto riguarda cartellonistica e opere di corredo; per l'illuminazione dovranno essere adottati sistemi a basso impatto luminoso.

8. Parcheggio pubblico in località Campo di fiori (AE2.02)

Il progetto prevede la realizzazione di un parcheggio a servizio dell'aggregato.

L'intervento, posto nel territorio rurale, è stato oggetto di Conferenza di Copianificazione, che ha espresso parere favorevole con condizioni in data 09/01/2025.

Area di intervento (ST): 375 mq.; riferimenti catastali: foglio 22, particelle 121 e 123 (tutte in parte).

Vincoli e tutele: vincolo paesaggistico *Zona circostante la superstrada Siena - Firenze sita nel territorio del comune di Monteriggioni* (ID 9052145 - D.M. 29/08/1970; G.U. 228 del 1970dec);

area di pertinenza degli aggregati;

aree sensibili di classe 1 per le quali valgono le norme di tutela degli acquiferi del PTCP.

zone di protezione dall'inquinamento luminoso (L.R. 39/2005).

Disposizioni specifiche:

Il progetto dovrà evitare significativi rimodellamenti del suolo e prevedere alberature di filtro lungo il margine verso la campagna, evitando comunque la chiusura delle visuali panoramiche verso il paesaggio collinare circostante; dovrà essere quanto più possibile contenuta l'impermeabilizzazione del suolo, impiegando in ogni caso materiali e tecniche coerenti con il carattere di ruralità del contesto, anche per quanto riguarda cartellonistica e opere di corredo; per l'illuminazione dovranno essere adottati sistemi a basso impatto luminoso. Dovrà inoltre essere assicurata la possibilità di accesso carrabile all'immobile vicino attraverso l'area di parcheggio.

9. Parcheggio pubblico in località Basciano (AE2.03)

Il progetto prevede la realizzazione di un parcheggio a servizio dell'aggregato.

L'intervento, posto nel territorio rurale, è stato oggetto di Conferenza di Copianificazione, che ha espresso parere favorevole con condizioni in data 09/01/2025.

Area di intervento (ST): 865 mq.; riferimenti catastali: foglio 56, particelle 328, 353, 355 e 509 (tutte in parte).

Vincoli e tutele: vincolo paesaggistico *Zone di Basciano, Poggiolo e Pian del Lago site nel territorio del Comune di Monteriggioni* (Id 9052119, D.M. 21/06/1975b G.U. 196 del 1975b);

area di pertinenza dei Beni Storico-Architettonici;

zone di protezione dall'inquinamento luminoso (L.R. 39/2005).

Disposizioni specifiche:

Il progetto dovrà evitare significativi rimodellamenti del suolo e prevedere alberature di filtro lungo il margine verso la campagna e verso la strada, in modo da mitigare la presenza del parcheggio, evitando interferenze con la percezione da e verso il nucleo antico di Basciano e la chiusura delle visuali panoramiche verso il paesaggio collinare circostante; dovrà essere quanto più possibile contenuta l'impermeabilizzazione del suolo, impiegando in ogni caso materiali e tecniche coerenti con il carattere di ruralità del contesto, anche per quanto riguarda cartellonistica e opere di corredo; per l'illuminazione dovranno essere adottati sistemi a basso impatto luminoso.

10. Completamento della viabilità alternativa alla S.R. 222 Chiantigiana - tratto nord (AE2.04)

Il progetto prevede la realizzazione della viabilità alternativa alla S.R. 222 Chiantigiana nel tratto dalla Chiantigiana stessa alla strada che porta al Podere della Rinfusola, con realizzazione di spazi aperti pubblici nella fascia compresa tra il nuovo tracciato e via della Rinfusola.

Area di intervento (ST): 9.010 mq.; riferimenti catastali: foglio 88, particelle 78, 185, 250, 270, 291, 459 e 717 (tutte in parte).

Vincoli e tutele: vincolo paesaggistico *Zone di Basciano, Poggiolo e Pian del Lago site nel territorio del Comune di Monteriggioni* (Id 9052119, D.M. 21/06/1975b G.U. 196 del 1975b);

zone di protezione dall'inquinamento luminoso (L.R. 39/2005).

Disposizioni specifiche:

Il progetto dovrà prevedere la riorganizzazione delle intersezioni della viabilità locale (via Montarioso, via della Rinfusola) sulla Chiantigiana, in modo da semplificare il nuovo nodo viario; dovrà inoltre essere inibito l'attraversamento carrabile della nuova viabilità per l'accesso al Podere della Rinfusola, consentendo solo manovre di svolta a destra in ingresso sulla nuova viabilità principale.

L'intervento dovrà contestualmente essere finalizzato alla definizione del margine urbano, con opere di qualificazione paesaggistica e sistemazioni vegetazionali di filtro e di ambientazione verso la campagna.

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

#### 11. Verde pubblico a Montarioso, zona Rinfusola (AE2.05)

Il progetto prevede la realizzazione di uno spazio verde attrezzato a servizio del quartiere di via Montarioso.

Area di intervento (ST): 2.280 mq.; riferimenti catastali: foglio 88, particelle 91, 157, 186, 240 e 590 (tutte in parte).

Vincoli e tutele: vincolo paesaggistico *Zone di Basciano, Poggiolo e Pian del Lago site nel territorio del Comune di Monteriggioni* (Id 9052119, D.M. 21/06/1975b G.U. 196 del 1975b);

zone di protezione dall'inquinamento luminoso (L.R. 39/2005).

#### 12. Percorso pedonale a Montarioso (AE2.06)

Il progetto prevede l'acquisizione del percorso pedonale esistente, privato di uso pubblico, e la realizzazione del tratto di collegamento con quello previsto lungo il tratto della viabilità alternativa alla S.R. 222 Chiantigiana all'interno dell'area di intervento AT2.02.

Area di intervento (ST): 425 mq.; riferimenti catastali: foglio 90, particelle 922 e 1099 (tutte in parte).

Vincoli e tutele: vincolo paesaggistico *Zone site nel territorio del Comune di Monteriggioni dette Tognazza e Fontebecci* (ID 9052253 - D.M. 04/03/1966; G.U. 56 del 1966a);

zone di protezione dall'inquinamento luminoso (L.R. 39/2005).

#### 13. Parcheggio pubblico in via delle Nazioni Unite a San Martino (AE3.01)

Il progetto prevede la realizzazione di un parcheggio a servizio dell'abitato, riqualificando un'area di margine.

Area di intervento (ST): 2.515 mq.; riferimenti catastali: foglio 81, particella 94 (in parte) e foglio 83, particella 155 (in parte).

Vincoli e tutele: vincolo paesaggistico *Zone site nel territorio del Comune di Monteriggioni dette Tognazza e Fontebecci* (ID 9052253 - D.M. 04/03/1966; G.U. 56 del 1966a); nella ricognizione del PIT-PPR l'area risulta inoltre in parte interessata dal vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del D.lgs. n. 42/2004, comma 1 lett. g (boschi), ma l'area risulta in realtà priva di alberature e quindi non classificabile come boscata;

area di pertinenza dei centri del sistema urbano provinciale;

zone di protezione dall'inquinamento luminoso (L.R. 39/2005).

Disposizioni specifiche:

Il progetto dovrà prevedere piantumazioni di filtro e ambientazione lungo il margine verso la campagna, mantenendo dove possibile le alberature esistenti.

#### 14. Nuovo collegamento stradale e parcheggio pubblico alla Tognazza (AE3.02)

Il progetto prevede la realizzazione di un nuovo tratto viario di collegamento tra il prolungamento di via delle Rose e via delle Vigne, prolungando la maglia stradale esistente in modo da consentire l'inversione di marcia e migliorare la sicurezza nella circolazione di veicoli e pedoni, realizzazione di un nuovo parcheggio pubblico a raso a nord di via delle Rose.

Area di intervento (ST): 1.385 3.625 mq.; riferimenti catastali: foglio 89, particelle 61, 183, 184, 186, 187, 267, 269, 306, 307, 315, 464, 467, 502, 509 e 1559 (in parte) e 465, 466 e 467 (per intero).

Vincoli e tutele: vincolo paesaggistico *Zone site nel territorio del Comune di Monteriggioni dette Tognazza e Fontebecci* (Id 9052253, D.M. 04/03/1966 G.U. 56 del 1966a);

area di pertinenza dei centri del sistema urbano provinciale;

zone di protezione dall'inquinamento luminoso (L.R. 39/2005).

#### Disposizioni specifiche:

L'assetto viario dovrà consentire agevolmente l'inversione di marcia su via delle Vigne, adeguandone opportunamente la sezione.

Per il nuovo parcheggio dovranno essere evitati consistenti rimodellamenti, mantenendo l'area di sosta carrabile a quota inferiore rispetto alla viabilità (con eventuale collegamento pedonale), e saranno previsti alberature e sistemazioni vegetazionali di filtro e di ambientazione verso la campagna, senza comunque precludere le visuali aperte verso il paesaggio circostante. Dovrà essere ~~quanto più possibile contenuta l'impermeabilizzazione~~ l'artificializzazione del suolo, mantenendo le superfici ~~quanto più possibile permeabili~~ impiegando in ogni caso materiali e tecniche coerenti con il carattere di ruralità del contesto, anche per quanto riguarda cartellonistica e opere di corredo; per l'illuminazione dovranno essere adottati sistemi a basso impatto luminoso.

#### 15. Ampliamento del parcheggio pubblico in via Uopini al Braccio (AE3.03)

Il progetto prevede l'ampliamento del parcheggio a servizio dell'aggregato.

Area di intervento (ST): 910 mq.; riferimenti catastali: foglio 90, particella 899 e particella 1023 (in parte).

Vincoli e tutele: vincolo paesaggistico *Zone site nel territorio del Comune di Monteriggioni dette Tognazza e Fontebecci* (Id 9052253, D.M. 04/03/1966 G.U. 56 del 1966a);

vincolo idrogeologico;

area di rispetto cimiteriale;

zone di protezione dall'inquinamento luminoso (L.R. 39/2005).

#### Disposizioni specifiche:

Ogni opera che interessi l'ambito territoriale ricompreso all'interno della fascia di rispetto cimiteriale – fatti salvi i divieti di edificazione e le possibilità di deroga ai medesimi ammessi dalla legislazione vigente in materia – è soggetta al parere preventivo da parte della Azienda Sanitaria Locale competente in merito alla compatibilità dell'intervento.

#### 16. Parccheggio a Strove (AE4.01)

Il progetto prevede la realizzazione di un parcheggio lungo strada a servizio dell'abitato.

Area di intervento (ST): 490 mq.; riferimenti catastali: foglio 9, particella 194 (in parte).

Vincoli e tutele: vincolo paesaggistico *Zona del versante ovest della Montagnola Senese sita nel territorio del Comune di Monteriggioni* (ID 9052269 – D.M. 06/02/1976; G.U. 67 del 1976).

### Art. 106 Opere pubbliche

1. Le opere di interesse pubblico previste su aree di proprietà pubblica, descritte ai seguenti commi, sono perimetrate nelle Tavole di progetto del PO ed individuate dalla sigla OP con un numero progressivo per ciascuna UTOE.
2. Le regole per l'attuazione delle opere definite dalle presenti Norme sono, dove necessario, sinteticamente rappresentate nelle Tavole di progetto del PO attraverso indicazioni grafiche che hanno carattere di indirizzo e – fermo restando l'obbligo di rispetto del dimensionamento, degli obiettivi, delle prescrizioni, dei condizionamenti, dei requisiti e delle prestazioni richiesti dal Piano Operativo – possono essere oggetto di rettifiche **puntuali e parziali modifiche** in sede di progettazione al fine di meglio coordinarsi con i luoghi e con le aree contermini, **in conseguenza del cambio di scala grafica di rappresentazione**.  
Le opere potranno essere realizzate in più fasi e/o stralci funzionali.
3. Nel caso di infrastrutture lineari e interventi sulle intersezioni stradali dovranno essere adottate soluzioni atte a consentire o migliorare la permeabilità ecologica e ridurre il disturbo alla fauna, quali sottopassi faunistici e fasce arboreo-arbustive di corredo (Linee guida ISPRA – Frammentazione del territorio da infrastrutture lineari).
4. Completamento viabilità e nuovo parcheggio in località Montarioso (OP2.01)  
Il progetto prevede la realizzazione del collegamento tra la viabilità interna al tessuto con destinazione mista alla viabilità principale, migliorando la funzionalità della rete viaria esistente, con dotazione di ulteriori spazi di sosta carrabile.  
Area di intervento (ST): 2.810 mq.  
Vincoli e tutele: vincolo paesaggistico *Zone site nel territorio del Comune di Monteriggioni dette Tognazza e Fontebecci* (Id 9052253, D.M. 04/03/1966 G.U. 56 del 1966a);  
zone di protezione dall'inquinamento luminoso (L.R. 39/2005).
5. Nuovo parcheggio alla Colonna (OP4.01)

Il progetto prevede la realizzazione di un parcheggio quale dotazione integrativa di supporto ai servizi e alle attività presenti in località la Colonna.

Area di intervento (ST): 785 mq.

Vincoli e tutele: vincolo paesaggistico *Zona circostante la superstrada Siena - Firenze sita nel territorio del comune di Monteriggioni* (Id 9052145, D.M. 29/08/1970 G.U. 228 del 1970dec);

**ambito di pertinenza dei centri storici;**

fascia di tutela della Via Francigena;

aree sensibili di classe 2 per le quali valgono le norme di tutela degli acquiferi del PTCP.

#### 6. Nuova struttura per servizi sociali e ricreativi a Abbadia Isola (OP4.02)

Il progetto prevede l'installazione di una struttura con destinazione sociale e ricreativa **di un parcheggio** le dotazione integrativa di supporto della frazione di Abbadia a Isola, per una Superficie Edificabile massima di 100 mq. Il nuovo manufatto si dovrà configurare come una struttura reversibile, leggera, ad un solo livello, privilegiando materiali e tecnologie contemporanei, non emulativi delle caratteristiche dell'edilizia tradizionale rurale.

Area di intervento (ST): 640 mq.

Vincoli e tutele: vincolo paesaggistico *Zona del versante ovest della Montagnola Senese sita nel territorio del Comune di Monteriggioni* (ID 9052269 - D.M. 06/02/1976; G.U. 67 del 1976);

fascia di tutela della Via Francigena.

### **Art. 107 Disposizioni per la programmazione degli interventi volti all'abbattimento delle barriere architettoniche nelle strutture di uso pubblico, negli spazi comuni urbani e nelle infrastrutture per la mobilità**

1. 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.
2. Gli interventi dovranno 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).
3. 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.
4. 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 2, fatte salve documentate impossibilità tecniche.

### Capo III Trasformazioni nella UTOE 1 – Castellina Scalo

#### Art. 108 Ampliamento di uno stabilimento produttivo in via dell'Abate e via Chiantigiana, via Italia e viale 8 Marzo a Castellina Scalo (AT1.01)

1. Il progetto prevede l'edificazione di nuovi volumi in aggiunta allo stabilimento industriale esistente, finalizzata al consolidamento e allo sviluppo dell'attività, ~~anche attraverso il completamento della riqualificazione dell'area in passato occupata dallo stabilimento Bertolli, e l'integrazione delle dotazioni pubbliche.~~
2. Dimensionamento:
  - area di intervento (ST): ~~103.490~~ 83.090 mq.
  - Superficie edificabile (SE) massima in aggiunta: ~~10.000~~ 8.150 mq. ~~nella parte a est del tracciato ferroviario e 2.500 mq. nella parte a ovest del tracciato ferroviario~~
  - numero alloggi massimo: –
  - numero piani fuori terra massimo: 2 ~~nella parte a est del tracciato ferroviario;~~ 3 ~~nella parte a ovest del tracciato ferroviario~~ (con altezza massima non superiore a quella degli edifici esistenti) ~~sono ammessi 3 piani per il solo volume destinato agli uffici (identificato con la lettera C nello schema seguente)~~
  - Indice di Copertura massimo: 65% ~~nella parte a est del tracciato ferroviario;~~ 40% ~~nella parte a ovest del tracciato ferroviario~~
  - opere ed attrezzature pubbliche:
    - ~~realizzazione e cessione dell'area compresa tra via Italia e viale 8 Marzo, destinata a verde pubblico, in collegamento con il giardino esistente (superficie complessiva di almeno 3.000 mq);~~
    - ~~realizzazione e cessione di parcheggio pubblico per almeno 1.000 mq. (minimo 40 posti auto) e realizzazione e cessione di area destinata a verde pubblico per una superficie minima di 5.000 mq. lungo via Chiantigiana~~
  - ~~opere pubbliche, che saranno stabilite dalla convenzione, a supporto dell'abitato di Castellina Scalo, riferite in particolare alla riqualificazione e all'adeguamento delle attrezzature pubbliche esistenti e degli edifici di proprietà comunale;~~  
~~in alternativa alla realizzazione diretta è ammessa la monetizzazione del valore economico delle opere e attrezzature pubbliche connesse alla realizzazione dell'intervento e di quelle previste a scapito del contributo straordinario di cui all'art. 16, comma 4, lett. d-ter) del D.P.R. 380/2001; nel caso di attuazione per stralci funzionali l'importo sarà corrisposto al Comune in via propedeutica al rilascio dei singoli titoli abilitativi e in misura proporzionale alla SE di ciascuna richiesta.~~
3. Modalità di attuazione: intervento diretto convenzionato, anche articolato in più stralci funzionali.
4. Vincoli e tutele:
  - fascia di rispetto ferroviario, in parte;
  - aree sensibili di classe 1 e in parte 2 per le quali valgono le norme di tutela degli acquiferi del PTCP;
  - ~~fascia di tutela del reticolo idrografico superficiale, in parte;~~
  - nella ricognizione del PIT-PPR l'area risulta in parte interessata dal vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del D.lgs. n. 42/2004, comma 1 lett. g (boschi), nella fascia a ridosso del corso del torrente Staggia; ~~dalla specifica indagine svolta da tecnico forestale a giugno 2024 risulta l'assenza del bosco nell'area.~~
5. Disposizioni specifiche:

Nella parte a ovest del tracciato ferroviario saranno localizzati i volumi destinati agli uffici e agli spazi per le attività connesse alla produzione (quali laboratori, spazi di esposizione, mensa) ed eventuali depositi; in tale parte, in considerazione della vicinanza e della diretta interferenza con l'abitato, non potranno comunque essere previste attività a carattere propriamente produttivo, anche al fine di limitare l'afflusso di traffico veicolare pesante, non compatibile con l'ambito prevalentemente residenziale.

Le aree pubbliche dovranno interessare tutta la fascia lungo via Chiantigiana, per una profondità non inferiore a 25 ml., in modo da configurare uno spazio prevalentemente verde di uso collettivo, quale nuovo asse centrale in collegamento con piazza Bersaglieri e con le attrezzature vicine; nella fascia potranno essere individuati gli accessi pedonali agli edifici retrostanti, mentre gli accessi carrabili dovranno essere posizionati alle estremità dell'area.

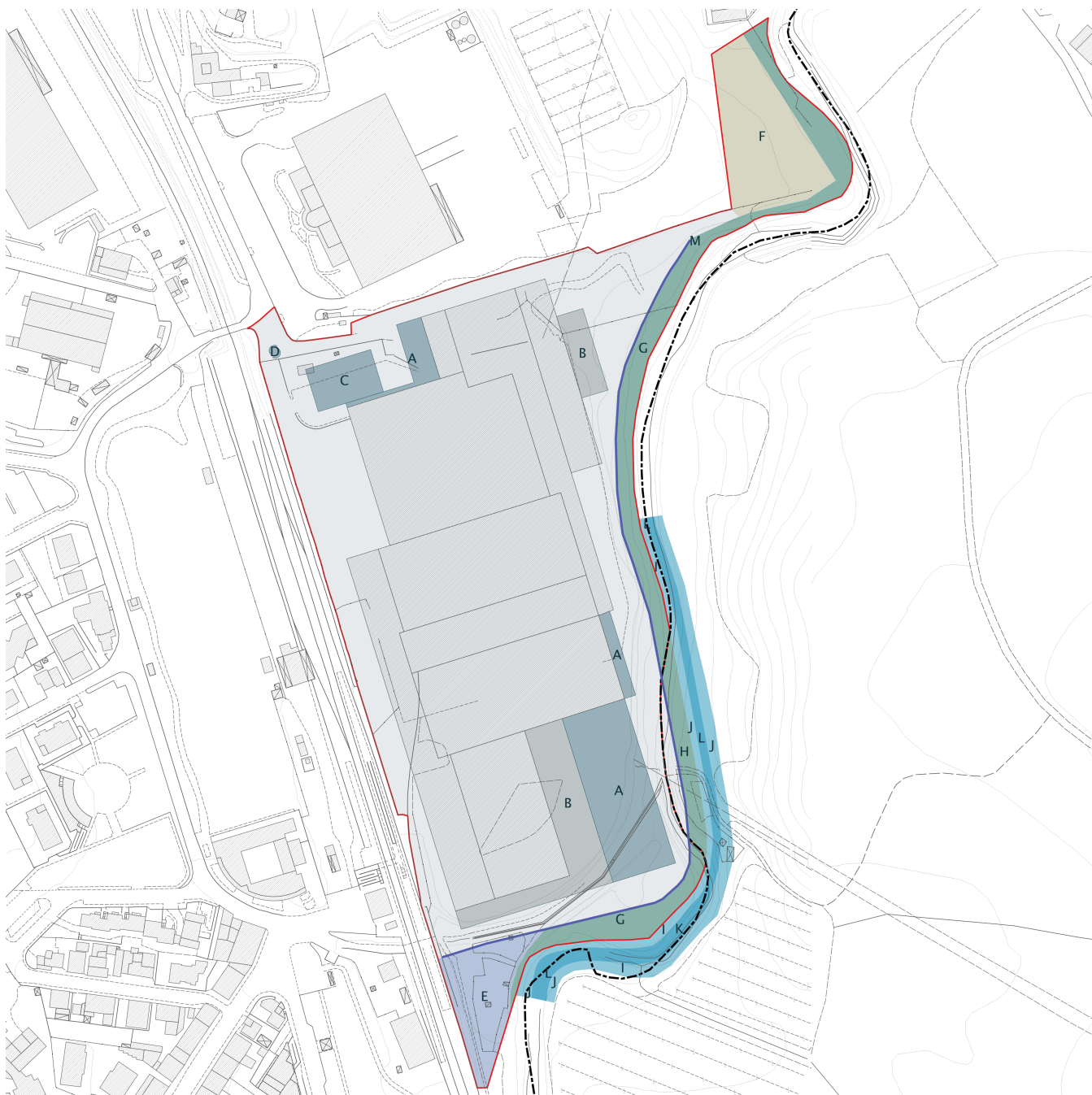
L'intervento comprende l'ampliamento dei volumi destinati all'attività produttiva (identificato con la lettera A nello schema seguente), in aggiunta alle addizioni in fase di ultimazione (B), e la realizzazione di un nuovo edificio per uffici (C) e della guardiania (D).

L'impianto tiene conto delle opere idrauliche effettuate sul torrente Staggia (autorizzate con Decreto 16745 del 29/09/2021 dalla Regione Toscana - Settore Genio Civile Valdarno Superiore - e completate a giugno 2025) che hanno comportato la modifica dell'alveo nel tratto in adiacenza allo stabilimento.

Secondo quanto disposto al comma 3 dell'art. 26 del D.P.G.R. 39/R/2018 è ammesso il soddisfacimento dei requisiti minimi di permeabilità fondiaria ricorrendo in parte a sistemi di autocontenimento o di ritenzione temporanea, quale nello specifico una vasca di accumulo delle acque meteoriche che sarà localizzata nell'area E; la sistemazione dell'area dovrà comunque prevedere la piantumazione di alberi e arbusti di filtro e ambientazione.

Per il parcheggio pertinenziale a nord-est (F), prossimo al corso d'acqua, dovrà comunque essere garantita la permeabilità del suolo più estesa possibile attraverso la scelta di pavimentazioni che consentano l'assorbimento delle acque meteoriche, impiegando materiali e tecniche coerenti con il carattere di ruralità del contesto circostante; per l'illuminazione dovranno essere adottati sistemi a basso impatto luminoso.

I margini lungo il torrente Staggia (G) dovranno essere mantenuti permeabili e sistemati con appropriati impianti vegetazionali di filtro e ambientazione con e piantumazioni coerenti al contesto rurale circostante.



*Schema di riferimento:*

*nuovi volumi in ampliamento per attività produttiva (A), per uffici (C) e per guardiania (D)*

*volumi in corso di completamento (B)*

*area per vasca di accumulo acque meteoriche (E)*

*parcheggio pertinenziale area nord-est (F)*

*margini verdi lungo il corso d'acqua (G nel territorio comunale di Monteriggioni, H nel territorio comunale di Castellina in Chianti)*

*tratto del torrente Staggia oggetto delle opere idrauliche realizzate*

*sponda (I nel territorio comunale di Monteriggioni, J nel territorio comunale di Castellina in Chianti)*

*alveo (K nel territorio comunale di Monteriggioni, L nel territorio comunale di Castellina in Chianti)*

*muro di sostegno (M)*

#### **Art. 109 Completamento residenziale in via Italia, via E. Berrettini a Castellina Scalo (AT1.02)**

1. Il progetto prevede la realizzazione di un nuovo insediamento residenziale a completamento del tessuto edificato esistente, con accesso da via Berrettini.
2. Dimensionamento:

area di intervento (ST): 800 mq.

Superficie edificabile (SE) massima: 130 mq.

numero alloggi massimo: 2

numero piani fuori terra massimo: 2

Indice di Copertura massimo: 20%

opere ed attrezzature pubbliche:

- monetizzazione della quota di standard urbanistici richiesta (verde e parcheggi pubblici per un totale di almeno 120 mq.).

3. Modalità di attuazione: intervento diretto convenzionato.

4. Vincoli e tutele:

aree sensibili di classe 1 per le quali valgono le norme di tutela degli acquiferi del PTCP.

5. Disposizioni specifiche: -

#### **Capo IV Trasformazioni nella UTOE 2 - Chiantigiana**

##### **Art. 110 Completamento dell'intervento di nuova edificazione residenziale a Quercegrossa, via P. Calamandrei (AT2.01)**

1. Il progetto prevede la nuova edificazione dei lotti non attuati del comparto TU16 del Regolamento Urbanistico previgente (piano attuativo convenzionato in data 31/07/2012), per il quale risultano assolti tutti gli adempimenti previsti dalla convenzione; resta confermato l'obbligo di garantire un accesso pubblico pedonale di collegamento al verde pubblico esistente a nord-est del comparto.

2. Dimensionamento:

area di intervento (ST): 6.935 mq.

Superficie edificabile (SE) massima residua: ~~1.600~~ 1.650 

numero alloggi massimo: -

numero piani fuori terra massimo: -

Indice di Copertura massimo: -

opere ed attrezzature pubbliche: -

3. Modalità di attuazione: intervento diretto.

4. Vincoli e tutele:


area di pertinenza dei Beni Storico-Architettonici, in parte;

aree sensibili di classe 2 (in parte marginale di classe 1) per le quali valgono le norme di tutela degli acquiferi del PTCP;


vincolo idrogeologico;

zone di protezione dall'inquinamento luminoso (L.R. 39/2005).

5. Disposizioni specifiche:

La nuova edificazione è prevista nelle aree identificate nello schema seguente con le lettere A (lotto 1), B (lotto 2) e C (lotti 5 e 6), in conformità ai parametri ed alle prescrizioni del piano attuativo approvato. I nuovi volumi dovranno riprendere gli orientamenti e gli allineamenti degli edifici già realizzati 

Agli edifici esistenti è attribuita la disciplina di intervento di tipo 4 (t4).

L'intervento dovrà contestualmente essere finalizzato alla definizione del margine urbano, con opere di qualificazione paesaggistica e sistemazioni vegetazionali di filtro e di ambientazione verso la campagna, con piantumazioni coerenti al contesto rurale e il reimpianto degli olivi dei quali si renderà necessaria la rimozione. 



**Art. 111 Riquilificazione e integrazione alla viabilità principale a Montarioso, via della Rinfusola (AT2.02)**

1. Il progetto prevede il recupero per attività direzionali e di servizio dell'area originariamente destinata ad nuova struttura turistico ricettiva, costruita solo in parte e mai entrata in attività e da tempo in condizioni di abbandono e di degrado, e la realizzazione di un tratto della viabilità alternativa alla S.R. 222 Chiantigiana - dal limite sud del comparto alla strada che porta al Podere della Rinfusola.
2. Dimensionamento:
  - area di intervento (ST): 28.695 mq.
  - Superficie edificabile (SE) massima: 7.800 mq. (equivalente alla volumetria esistente, corrispondente alla parte realizzata del progetto originario)
  - numero alloggi massimo: -
  - numero piani fuori terra massimo: non superiore a quello della struttura costruita esistente
  - Indice di Copertura massimo: -
  - opere ed attrezzature pubbliche:
    - realizzazione e cessione del tratto di viabilità principale, comprensivo di percorso ciclopedonale, per circa 200 300 con le stesse caratteristiche del tracciato esistente dal collegamento al Raccordo Siena-Firenze fino agli impianti sportivi di Montarioso;
    - realizzazione e cessione di parcheggio pubblico per almeno 2.000 mq. (minimo 80 posti auto);
    - cessione di area da destinare a verde pubblico per almeno 4.250 mq.
3. Modalità di attuazione: Piano Attuativo.
4. Vincoli e tutele:
  - vincolo paesaggistico *Zone di Basciano, Poggiolo e Pian del Lago site nel territorio del Comune di Monteriggioni* (ID 9052119 - D.M. 21/06/1975b; G.U. 196 del 1975b);
  - zone di protezione dall'inquinamento luminoso (L.R. 39/2005).
5. Disposizioni specifiche:
 

Il progetto potrà comprendere la complessiva riorganizzazione dei volumi esistenti, tramite interventi di demolizione e ricostruzione totale o parziale comunque configurata, purché il nuovo sedime non ecceda significativamente quello attualmente occupato.

Per la localizzazione del verde pubblico sarà privilegiata la parte a nord, verso il tessuto residenziale esistente, e la fascia di margine esterno lungo la nuova viabilità, che dovrà essere pensato come itinerario integrato da una "infrastruttura verde" finalizzata anche all'ambientazione e alla mitigazione degli effetti legati ai flussi di traffico,

con sistemazioni vegetazionali finalizzate alla riqualificazione paesaggistica del margine urbano. Lungo il nuovo tracciato non sarà ammesso l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire o limitare negativamente le visuali panoramiche.

La localizzazione dei parcheggi pubblici è subordinata alla definizione di dettaglio del tracciato della viabilità alternativa alla S.R. 222; non saranno comunque ammessi parcheggi lungo strada con accesso diretto dalla nuova viabilità.

Dovrà inoltre essere adeguata la strada di accesso da via Montarioso.

#### **Art. 112 Completamento dell'intervento di nuova edificazione residenziale a Montarioso (AT2.03)**

1. L'intervento edilizio è finalizzato al recupero della conformità dell'opera allo strumento urbanistico sulla base delle risultanze della Sentenza del Tribunale di Siena, Sezione Penale – Composizione Monocratica, n. 659 del 28/06/2019, depositata il 09/09/2019 e della D.G.R. n. 1345 del 04/11/2019 relativamente alla realizzazione di una quantità di superficie utile netta (SUN) in eccesso di circa 316 mq. rispetto a quella massima ammissibile per il comparto TU12 (pari a 870 mq.), con un incremento pari a circa il 39% della SUN ammissibile, e per l'assenza di allaccio alla fognatura pubblica.
2. Dimensionamento:  
area di intervento (ST): 2.655 mq.  
Superficie edificabile (SE) massima **Utile Netta (SUN):** -316 mq.  
opere ed attrezzature pubbliche:
  - realizzazione e cessione di parcheggio pubblico per almeno 225 mq. (minimo 9 posti auto);
  - cessione gratuita dell'area per attrezzature pubbliche (servizi per l'assistenza sanitaria s2f) e verde di arredo a Quercegrossa, in via Chiantigiana angolo via Calamandrei.
3. Modalità di attuazione: intervento diretto convenzionato.
4. Vincoli e tutele:  
vincolo paesaggistico *Zone di Basciano, Poggiolo e Pian del Lago site nel territorio del Comune di Monteriggioni* (ID 9052119 – D.M. 21/06/1975b; G.U. 196 del 1975b);  
zone di protezione dall'inquinamento luminoso (L.R. 39/2005).
5. Disposizioni specifiche:  
**Ad avvenuta realizzazione e ultimazione di tutte le opere e interventi previsti dal Piano Operativo agli edifici ed alle aree di pertinenza si attribuisce la disciplina di intervento di tipo 2 (t2).**

#### **Art. 113 Integrazione alla viabilità principale con nuova edificazione residenziale a Montarioso (AT2.04)**

1. Il progetto prevede la realizzazione di un tratto della viabilità alternativa alla S.R. 222 Chiantigiana prolungando la strada che ad oggi dal collegamento al Raccordo Siena-Firenze raggiunge la zona prevalentemente a destinazione terziaria e gli impianti sportivi di Montarioso; contestualmente è previsto un intervento di nuova edificazione residenziale con integrazione delle dotazioni pubbliche.
2. Dimensionamento:  
area di intervento (ST): ~~7.800~~ **7.285** mq.  
Superficie edificabile (SE) massima: 830 mq.  
numero alloggi massimo: 6  
numero piani fuori terra massimo: 1 (oltre a un piano seminterrato destinato a autorimesse e locali accessori)  
Indice di Copertura massimo: 40%  
opere ed attrezzature pubbliche:
  - realizzazione e cessione del tratto di viabilità principale, comprensivo di percorso ciclopedonale, per circa 200 ml., con le stesse caratteristiche del tracciato esistente;
  - realizzazione e cessione di verde pubblico per almeno 603 mq.;
  - realizzazione e cessione di parcheggio pubblico per almeno 337 mq. (minimo 14 posti auto).
3. Modalità di attuazione: Piano Attuativo.
4. Vincoli e tutele:  
vincolo paesaggistico *Zone site nel territorio del Comune di Monteriggioni dette Tognazza e Fontebecci* (ID 9052253 – D.M. 04/03/1966; G.U. 56 del 1966a);

area di pertinenza dei Beni Storico-Architettonici, in parte;  
zone di protezione dall'inquinamento luminoso (L.R. 39/2005).

5. Disposizioni specifiche:

L'edificazione dovrà assecondare l'andamento orografico, limitando il rimodellamento del suolo e le opere di contenimento del terreno, e prevedere un'adeguata fascia verde di filtro rispetto alla nuova viabilità.

L'intervento dovrà contestualmente essere finalizzato alla definizione del margine urbano, con opere di qualificazione paesaggistica e sistemazioni vegetazionali di filtro e di ambientazione verso la campagna; dovrà per questo essere evitata una eccessiva frammentazione degli spazi aperti e articolazione dei volumi e degli elementi costruiti, in modo che, in particolare, risultino meno evidenti possibile le suddivisioni delle pertinenze e lo spazio aperto possa essere percepito unitariamente, in linea con i criteri di semplicità propri del paesaggio rurale.

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

## Capo V Trasformazioni nella UTOE 3 - Cassia

### Art. 114 Completamento produttivo a Badesse (AT3.01)

1. Il progetto prevede la realizzazione di un nuovo insediamento per attività industriali/artigianali e attività di magazzinaggio, spedizione e logistica (f2), a completamento della zona specialistica di Badesse.

2. Dimensionamento:

area di intervento (ST): 46.375 mq.

Superficie edificabile (SE) massima: 11.255 mq., comprese le quantità già realizzate (massimo 5.500 mq. per attività di logistica)

numero alloggi massimo: -

numero piani fuori terra massimo: 2 (Altezza massima 12 ml.)

Indice di Copertura massimo: 40%

opere ed attrezzature pubbliche:

- realizzazione e cessione di verde pubblico per almeno 2.550 mq.;
- cessione di area destinata a verde pubblico all'interno del Castello di Monteriggioni, lungo le mura accanto alla Porta Romea, per una superficie minima di 200 mq.
- realizzazione e cessione di parcheggio pubblico per almeno 2.000 mq. (minimo 80 posti auto);
- realizzazione e cessione della viabilità a servizio dell'area.

3. Modalità di attuazione: Piano Attuativo.

4. Vincoli e tutele:

vincolo paesaggistico *Zona del versante ovest della Montagnola Senese sita nel territorio del Comune di Monteriggioni* (Id 9052269, D.M. 06/02/1976 G.U. 67 del 1976);

area di pertinenza dei centri del sistema urbano provinciale;

fascia di tutela del reticolo idrografico superficiale;

aree sensibili di classe 2 (in parte marginale di classe 1) per le quali valgono le norme di tutela degli acquiferi del PTCP;

fascia di rispetto ferroviario, in parte;

in parte, zona di rispetto dei pozzi - riferita a captazione in stato di fermo impianto parziale - (D.lgs. 152/2006);

zone di protezione dall'inquinamento luminoso (L.R. 39/2005).

5. Disposizioni specifiche:

~~I margini dovranno essere sistemati con impianti vegetazionali di filtro e ambientazione con piantumazioni coerenti al contesto rurale circostante.~~ L'intervento dovrà contestualmente essere finalizzato alla definizione del margine urbano, con opere di qualificazione paesaggistica e sistemazioni vegetazionali di filtro e di ambientazione verso la campagna.

Agli edifici già esistenti e relative aree di pertinenza è attribuita la disciplina di intervento di tipo 4 (t4).



opere ed attrezzature pubbliche:

- opere pubbliche a supporto dell'abitato di Badesse che saranno stabilite dalla convenzione.

3. Modalità di attuazione: intervento diretto convenzionato.

4. Vincoli e tutele:

vincolo paesaggistico *Zone di Basciano, Poggiolo e Pian del Lago site nel territorio del Comune di Monteriggioni* (Id 9052119, D.M. 21/06/1975b G.U. 196 del 1975b); nella ricognizione del PIT-PPR l'area risulta inoltre in parte marginale interessata dal vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del D.lgs. n. 42/2004, comma 1 lett. g (boschi);

area di pertinenza dei centri del sistema urbano provinciale;

aree sensibili di classe 2 per le quali valgono le norme di tutela degli acquiferi del PTCP;

zone di protezione dall'inquinamento luminoso (L.R. 39/2005).

5. Disposizioni specifiche:

I nuovi volumi dovranno preferibilmente essere localizzati nella parte est.

Nella parte ovest, visibile dalla viabilità provinciale, dovranno essere predisposte sistemazioni con impianti vegetazionali di filtro e ambientazione coerenti al contesto rurale circostante; dovrà inoltre essere salvaguardata la fascia alberata che caratterizza il margine nord dell'area, in corrispondenza del salto di quota.

#### **Art. 118 Riquilificazione in via del Pino a Fornacelle (AT3.05)**

1. Il progetto prevede la demolizione dei volumi dismessi (ex mobilificio) esistenti e la nuova edificazione con destinazione residenziale.

2. Dimensionamento:

area di intervento (ST): 1.855 mq.

Superficie edificabile (SE) massima: 825 mq.

numero alloggi massimo: 10

numero piani fuori terra massimo: 3

Indice di Copertura massimo: 35%

opere ed attrezzature pubbliche:

- realizzazione e cessione di verde pubblico per almeno 400 300 mq.;

- realizzazione e cessione dell'allargamento di via del Pino con parcheggio pubblico lungo strada per almeno 175 250 mq.

3. Modalità di attuazione: Progetto Unitario Convenzionato.

4. Vincoli e tutele:

vincolo paesaggistico *Zone di Basciano, Poggiolo e Pian del Lago site nel territorio del Comune di Monteriggioni* (Id 9052119, D.M. 21/06/1975b G.U. 196 del 1975b);

aree sensibili di classe 1 per le quali valgono le norme di tutela degli acquiferi del PTCP;

zone di protezione dall'inquinamento luminoso (L.R. 39/2005).

5. Disposizioni specifiche:

Il verde pubblico sarà localizzato nella parte nord, in continuità con le aree verdi di proprietà comunale.

#### **Art. 119 Riquilificazione ex Saporì a Fornacelle (AT3.06)**

1. Il progetto prevede la riquilificazione dell'area produttiva da tempo dismessa con riconversione a destinazione mista, per attività direzionali e di servizio e residenziale, con integrazione delle dotazioni pubbliche.

2. Dimensionamento:

area di intervento (ST): ~~36.080~~ 31.515 mq.

Superficie edificabile (SE) massima: ~~5.000~~ 6.000 mq. (massimo 2.000 mq. a destinazione residenziale)

numero alloggi massimo: 25

numero piani fuori terra massimo: 3

Indice di Copertura massimo: 35%

opere ed attrezzature pubbliche:

- realizzazione e cessione di verde pubblico per almeno ~~2.650~~ 3.000 mq.;

- realizzazione e cessione di parcheggio pubblico per almeno ~~1.575~~ 2.000 mq. (minimo ~~63~~ 80 posti auto);

- realizzazione e cessione dell'allargamento della carreggiata e del marciapiede sul lato est di via del Pino per almeno 500 mq.;





numero piani fuori terra massimo: 2  
opere ed attrezzature pubbliche:

Indice di Copertura massimo: 30%

- realizzazione di un percorso pedonale e/o ciclabile lungo il confine a monte (lato est), esteso anche al comparto AT3.11, per il quale dovrà essere garantito l'uso pubblico;
- completamento della strada privata interna, che dà accesso anche all'edificio esistente a nord (comparto TU 21bis del RU previgente), dal limite nord del comparto fino alla strada comunale esistente a sud, compreso il tratto ricadente all'interno del comparto AT3.11.

3. Modalità di attuazione: Progetto Unitario Convenzionato.

4. Vincoli e tutele:

vincolo paesaggistico *Zone site nel territorio del Comune di Monteriggioni dette Tognazza e Fontebecci* (Id 9052253, D.M. 04/03/1966 G.U. 56 del 1966a);

zone di protezione dall'inquinamento luminoso (L.R. 39/2005).

5. Disposizioni specifiche:

La soluzione progettuale dovrà evitare rimodellamenti del terreno che determinino la formazione di muri di contenimento e/o scarpate di altezza/pendenza rilevante.

Dovranno essere per quanto possibile valorizzate le alberature presenti a monte.

L'intervento dovrà contestualmente essere finalizzato alla definizione del margine urbano, con opere di qualificazione paesaggistica e sistemazioni vegetazionali di filtro e di ambientazione verso la campagna.

#### **Art. 124 Completamento residenziale in via delle Rose sud alla Tognazza (AT3.11)**

1. Il progetto prevede la nuova edificazione di un lotto a completamento del tessuto urbano esistente.

2. Dimensionamento:

area di intervento (ST): 1.845 mq.

Superficie edificabile (SE) massima: 580 mq.

numero alloggi massimo: 6

numero piani fuori terra massimo: 2

Indice di Copertura massimo: 30%

opere ed attrezzature pubbliche:

- completamento e sistemazione della strada comunale nel tratto lungo il confine sud del comparto, con realizzazione di marciapiede, impianto di illuminazione pubblica e ogni altro sottoservizio necessario;
- rifacimento delle opere occorrenti in via delle Rose (asfaltatura della carreggiata, marciapiedi...).

Il completamento della strada privata interna dalla strada comunale al confine sud del comparto fino al limite nord del comparto AT3.10 e la realizzazione del percorso pedonale e/o ciclabile lungo il confine a monte (est) saranno a carico dell'esecutore del comparto AT3.10 anche nei tratti ricadenti all'interno del comparto AT3.11.

3. Modalità di attuazione: intervento diretto convenzionato.

4. Vincoli e tutele:

vincolo paesaggistico *Zone site nel territorio del Comune di Monteriggioni dette Tognazza e Fontebecci* (Id 9052253, D.M. 04/03/1966 G.U. 56 del 1966a);

zone di protezione dall'inquinamento luminoso (L.R. 39/2005).

5. Disposizioni specifiche:

La soluzione progettuale dovrà evitare rimodellamenti del terreno che determinino la formazione di muri di contenimento e/o scarpate di altezza/pendenza rilevante.

L'intervento dovrà contestualmente essere finalizzato alla definizione del margine urbano, con opere di qualificazione paesaggistica e sistemazioni vegetazionali di filtro e di ambientazione verso la campagna.

#### **Art. 125 Riqualficazione in via delle Rose alla Tognazza (AT3.12)**

1. Il progetto prevede la riconversione di un complesso produttivo/terziario a destinazione residenziale, con integrazione delle dotazioni pubbliche.

2. Dimensionamento:

area di intervento (ST): 2.170 mq.

Superficie edificabile (SE) massima: 650 950 mq.

numero alloggi massimo: 8 12

numero piani fuori terra massimo: 2 **oltre al livello di un eventuale basamento seminterrato destinato alle autorimesse e/o locali accessori**      Indice di Copertura massimo: 35%

opere ed attrezzature pubbliche:

— ~~realizzazione e cessione di verde pubblico per almeno 475 mq.;~~

— ~~realizzazione e cessione di parcheggio pubblico per almeno 125 mq. (minimo 5 posti auto)~~

- **realizzazione e cessione di spazio pedonale lungo via delle Rose (nel tratto interno al comparto) per una profondità non inferiore a 4 ml. e per almeno 400 mq.**

3. Modalità di attuazione: Progetto Unitario Convenzionato.

4. Vincoli e tutele:

vincolo paesaggistico *Zone site nel territorio del Comune di Monteriggioni dette Tognazza e Fontebecci* (Id 9052253, D.M. 04/03/1966 G.U. 56 del 1966a);

zone di protezione dall'inquinamento luminoso (L.R. 39/2005).

5. Disposizioni specifiche: -

**Gli spazi pubblici saranno localizzati preferibilmente nella parte nord, in prossimità di quelli esistenti.**

#### **Art. 126      Completamento residenziale in via Valle d'Aosta a Belverde (AT3.13)**

1. Il progetto prevede la realizzazione di un nuovo insediamento residenziale a completamento del tessuto edificato esistente con integrazione delle dotazioni pubbliche.

2. Dimensionamento:

area di intervento (ST): 3.285 mq.

Superficie edificabile (SE) massima: 1.500 mq.

numero alloggi massimo: ~~14~~ **18**

numero piani fuori terra massimo: 4

Indice di Copertura massimo: 30%

opere ed attrezzature pubbliche:

- realizzazione e cessione di verde pubblico per almeno 450 mq.;

- realizzazione e cessione di parcheggio pubblico per almeno 450 mq. (minimo 18 posti auto);

- realizzazione e cessione di locali per attrezzature di servizio pubbliche (indicativamente Servizi sociali e ricreativi) per una SE minima di 200 mq. (in aggiunta alla SE massima sopra riportata).

3. Modalità di attuazione: Progetto Unitario Convenzionato.

4. Vincoli e tutele:

vincolo paesaggistico *Zone site nel territorio del Comune di Monteriggioni dette Tognazza e Fontebecci* (Id 9052253, D.M. 04/03/1966 G.U. 56 del 1966a);

vincolo idrogeologico;

zone di protezione dall'inquinamento luminoso (L.R. 39/2005).

5. Disposizioni specifiche:

Gli spazi pubblici dovranno essere localizzati su via Valle d'Aosta, in modo da risultare direttamente e facilmente accessibili dal quartiere.

#### **Art. 127      ~~Parcheggio in struttura~~ **Completamento per attività terziarie e parcheggio** tra Fontebecci e Montarioso (AT3.14)**

1. Il progetto prevede la realizzazione di ~~un parcheggio parcheggio privato in struttura interrato a supporto dell'area di Belverde-Montarioso-Fontebecci~~ **una nuova struttura per attività commerciali al dettaglio - esercizi di vicinato c1 - e/o attività direzionali di servizio, a completamento dell'insediamento a destinazione mista di Fontebecci, con integrazione delle dotazioni di spazi di sosta pubblici in superficie a supporto dell'area di Belverde-Montarioso-Fontebecci.**

2. Dimensionamento:

area di intervento (ST): ~~6.045~~ **5.120** mq.

Superficie edificabile (SE) massima: ~~3.000~~ **400** mq.

numero alloggi massimo: -

numero piani fuori terra massimo: ~~0 (due livelli interrati)~~ **2**

Indice di Copertura massimo: ~~-~~ **35%**

opere ed attrezzature pubbliche:

— realizzazione e cessione di area destinata a parcheggio pubblico a raso (comprendente la copertura del parcheggio interrato) per almeno 5.000 una superficie minima di 2.600 mq. (minimo 200 posti auto).

3. Modalità di attuazione: intervento diretto convenzionato.

4. Vincoli e tutele:

vincolo paesaggistico *Zone site nel territorio del Comune di Monteriggioni dette Tognazza e Fontebecci* (Id 9052253, D.M. 04/03/1966 G.U. 56 del 1966a);

vincolo idrogeologico;

zone di protezione dall'inquinamento luminoso (L.R. 39/2005).

5. Disposizioni specifiche:

La nuova edificazione sarà collocata nella parte a sud-ovest, con il mantenimento del filare alberato lungo il margine sud.

L'area da cedere al Comune per la realizzazione del parcheggio a raso sarà localizzata nella parte nord, a fianco della viabilità locale di collegamento alla strada che porta al Raccordo Siena-Firenze. L'accesso carrabile al parcheggio pubblico dovrà essere garantito anche dall'area di pertinenza della nuova struttura, come sarà più precisamente definito in sede di convenzione.

Eventuali elementi che abbiano relazione con la S.R. 222 Chiantigiana e con il Raccordo Siena-Firenze dovranno in ogni caso essere valutati con la provincia di Siena, ente gestore della strada regionale con ANAS.

Le sistemazioni esterne dovranno comprendere la predisposizione di elementi vegetazioni di filtro e di ambientazione lungo i margini dell'area.

#### **Art. 127 bis Completamento residenziale in via Uopini a Uopini (AT3.15)**

1. Il progetto prevede la realizzazione di un nuovo insediamento residenziale a completamento del tessuto edificato esistente.

2. Dimensionamento:

area di intervento (ST): 1.270 mq.

Superficie edificabile (SE) massima: 140 mq.

numero alloggi massimo: 2

numero piani fuori terra massimo: 2                      Indice di Copertura massimo: 25%

opere ed attrezzature pubbliche:

- realizzazione e cessione di parcheggio pubblico per almeno 75 mq. (minimo 3 posti auto).

3. Modalità di attuazione: intervento diretto convenzionato.

4. Vincoli e tutele:

vincolo paesaggistico *Zone di Basciano, Poggiolo e Pian del Lago site nel territorio del Comune di Monteriggioni* (Id 9052119, D.M. 21/06/1975b G.U. 196 del 1975b);

area di pertinenza dei centri del sistema urbano provinciale;

zone di protezione dall'inquinamento luminoso (L.R. 39/2005).

5. Disposizioni specifiche:

Il progetto dovrà riprendere gli orientamenti e gli allineamenti degli edifici adiacenti.

L'intervento dovrà contestualmente essere finalizzato alla definizione del margine urbano, con sistemazioni vegetazionali di filtro e di ambientazione con piantumazioni coerenti al contesto rurale circostante.

#### **Art. 127 ter Completamento residenziale in via A. De Gasperi a Badesse (AT3.16)**

1. Il progetto prevede la realizzazione di un nuovo insediamento residenziale a completamento del tessuto edificato esistente con integrazione delle dotazioni pubbliche.

2. Dimensionamento:

area di intervento (ST): 4.075 mq.

Superficie edificabile (SE) massima: 600 mq.

numero alloggi massimo: 6

numero piani fuori terra massimo: 2                      Indice di Copertura massimo: 30%

opere ed attrezzature pubbliche:

- realizzazione e cessione di parcheggio pubblico per almeno 250 mq. (minimo 10 posti auto);

- cessione di area da destinare a verde pubblico per almeno 1.900 mq.

3. Modalità di attuazione: Progetto Unitario Convenzionato.
4. Vincoli e tutele:
  - vincolo paesaggistico *Zone di Basciano, Poggiolo e Pian del Lago site nel territorio del Comune di Monteriggioni* (Id 9052119, D.M. 21/06/1975b G.U. 196 del 1975b);
  - area di pertinenza dei centri del sistema urbano provinciale;
  - aree sensibili di classe 2 per le quali valgono le norme di tutela degli acquiferi del PTCP;
  - zone di protezione dall'inquinamento luminoso (L.R. 39/2005).
5. Disposizioni specifiche:
  - L'edificazione sarà disposta nella parte a monte, con accesso dallo slargo a chiusura di via De Gasperi, dove sarà posizionato il parcheggio pubblico.
  - I nuovi volumi saranno organizzati e disposti in coerenza con quelli esistenti, riproponendone l'orientamento, **in modo da definire un disegno unitario e compiuto.**
  - Al verde pubblico sarà destinata la parte a valle, in continuità con il giardino pubblico esistente e con la fascia fluviale lungo il torrente **Staggia, con piantumazioni coerenti al contesto rurale circostante.**
  - L'intervento dovrà contestualmente essere finalizzato alla definizione del margine urbano, con opere di qualificazione paesaggistica e sistemazioni vegetazionali di filtro e di ambientazione verso la campagna, **anche per una migliore qualità complessiva dello spazio urbano esistente.**

**Art. 127 quater Completamento dell'intervento di nuova edificazione residenziale in via del Pino a Fornacelle (AT3.17)**

1. Il progetto prevede la nuova edificazione dei lotti non attuati del comparto TU13 del Regolamento Urbanistico previgente (piano attuativo convenzionato in data 26/04/2004 e 21/07/2010), per il quale risultano assolti tutti gli adempimenti previsti dalla convenzione.
2. Dimensionamento:
  - area di intervento (ST): 24.190 mq.
  - Volume massimo edificabile: 20.227 mc. (Superficie edificabile (SE) massima: 5.780 mq.)
  - numero alloggi massimo: -
  - numero piani fuori terra massimo: -                      Indice di Copertura massimo: -
  - opere ed attrezzature pubbliche: -
3. Modalità di attuazione: Progetto Unitario Convenzionato.
4. Vincoli e tutele:
  - vincolo paesaggistico *Zone di Basciano, Poggiolo e Pian del Lago site nel territorio del Comune di Monteriggioni* (Id 9052119, D.M. 21/06/1975b G.U. 196 del 1975b); nella ricognizione del PIT-PPR l'area risulta inoltre nella parte a sud marginalmente interessata dal vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del D.lgs. n. 42/2004, comma 1 lett. g (boschi).
  - aree sensibili di classe 1 e 2 per le quali valgono le norme di tutela degli acquiferi del PTCP;
  - zone di protezione dall'inquinamento luminoso (L.R. 39/2005).
5. Disposizioni specifiche:
  - La nuova edificazione è prevista nelle aree identificate nello schema seguente con le lettere A (lotti 2, 3, 4, 14, 15, 16 e 17), B (lotti 5 e 6), C (lotto 12) e D (lotto 11) in conformità ai parametri **ed alle prescrizioni** piano attuativo approvato; è comunque consentito l'accorpamento dei lotti adiacenti al fine di garantire un migliore inserimento paesaggistico **e una minore frammentazione degli spazi**, purché sia esclusa la formazione di fronti edificati continui che precludano le visuali verso la campagna **e determinino una forte alterazione delle visuali verso l'insediamento urbano; per l'edificazione dovranno per questo essere privilegiate posizioni poco esposte.** I nuovi volumi saranno preferibilmente disposti parallelamente alle curve di livello, assecondando l'attuale andamento orografico ed evitando significativi rimodellamenti del suolo e la realizzazione di muri di contenimento di dimensione rilevante, in coerenza con quanto disposto all'art. 30 delle presenti Norme, **anche nella sistemazione degli spazi aperti di pertinenza.**
  - Le aree identificate con le lettere E e F saranno mantenute inedificate, come spazi verdi privati di uso singolo o collettivo. A prescindere dalla qualifica di area boscata, dovrà essere per quanto possibile salvaguardata la porzione caratterizzata da vegetazione più densa, valorizzando la presenza di alberature e arbusti in continuità con il territorio rurale circostante.





- opere come definite e quantificate dal Protocollo di Intesa con il Comune sottoscritto nel 2001 e modificato nel 2007, attinenti principalmente alla viabilità pubblica.

3. Modalità di attuazione: intervento diretto convenzionato.

4. Vincoli e tutele:

area di pertinenza dei Beni Storico-Architettonici;

nella ricognizione del PIT-PPR l'area risulta in parte interessata dal vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del D.lgs. n. 42/2004, comma 1 lett. g (boschi).

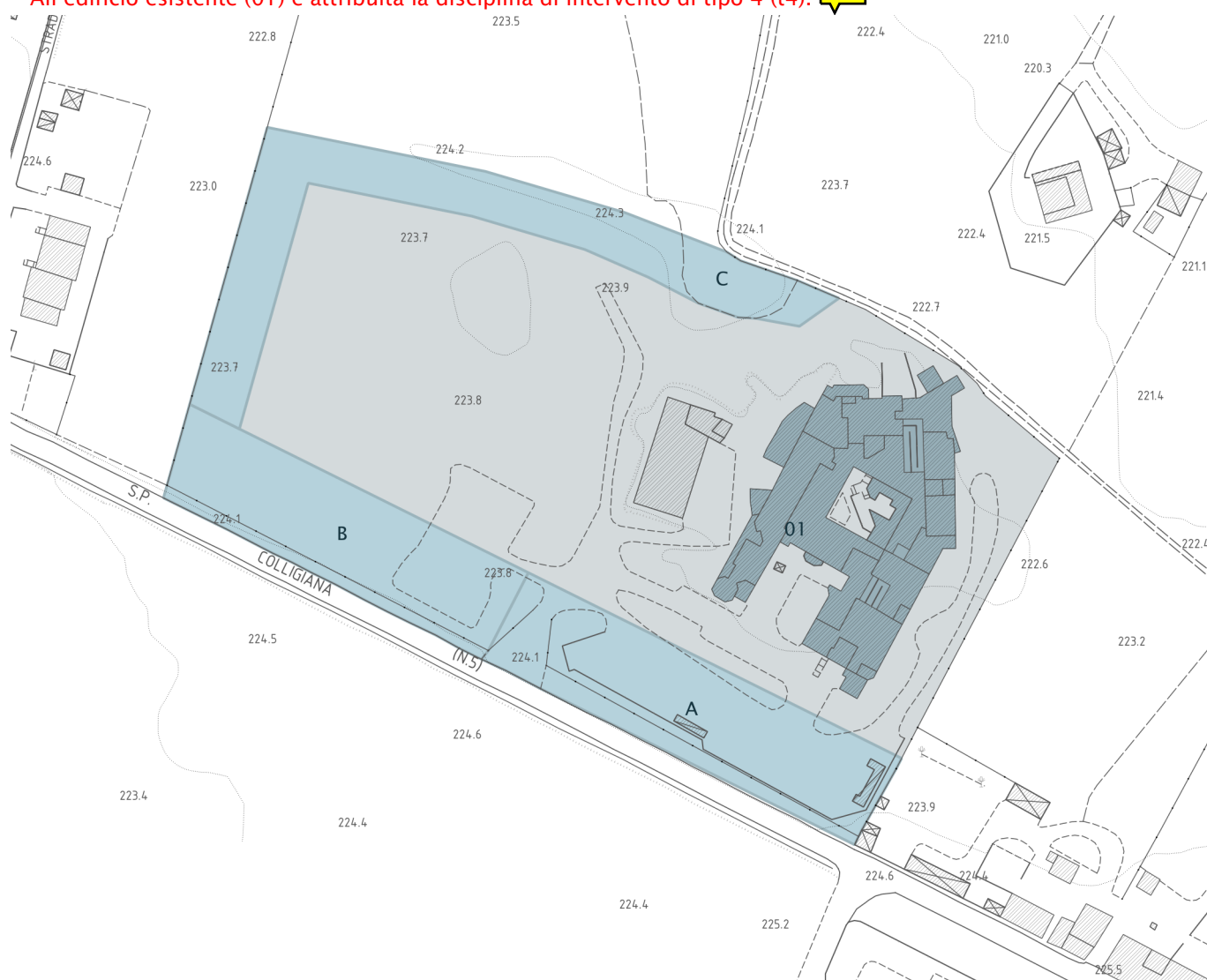
5. Disposizioni specifiche:

Gli spazi aperti potranno essere dotati di sistemazioni e installazioni a carattere removibile per attività ricreative e sportive all'aperto, purché senza introduzione di ulteriori superfici impermeabili.

Gli spazi pubblici - parcheggio e verde (indicati rispettivamente con le lettere A e B nello schema seguente) - saranno realizzati nella fascia lungo la viabilità principale (S.P. 5 Colligiana); per il parcheggio pubblico è prevista una sistemazione con superfici permeabili o semipermeabili e la dotazione di alberature per l'ombreggiamento.

A prescindere dalla qualifica di area boscata, dovrà essere salvaguardata la porzione caratterizzata da vegetazione densa, predisponendo contestualmente fasce verdi alberate di filtro e di ambientazione lungo i margini del complesso (C).

All'edificio esistente (01) è attribuita la disciplina di intervento di tipo 4 (t4).



### Art. 132 Ampliamento della struttura ricettiva a Villa San Luigi (AT4.05)

1. Il progetto prevede l'ampliamento della struttura ricettiva esistente, con l'aggiunta di spazi per nuove camere e per i servizi ai fini di una migliore qualificazione dell'ospitalità.

2. Dimensionamento:

area di intervento (ST): 43.660 mq.

Superficie edificabile (SE) massima in aggiunta: 1.010 mq.

numero alloggi massimo: -

numero piani fuori terra massimo: 2

Indice di Copertura massimo: -

opere ed attrezzature pubbliche:

- nella convenzione saranno stabilite dotazioni e opere pubbliche da realizzare, finalizzate alla manutenzione ed alla migliore qualificazione del territorio rurale, in particolare per quanto attiene a viabilità e percorsi di uso pubblico, oltre a adeguati impegni per quanto riguarda la conduzione agricola dei terreni limitrofi.

3. Modalità di attuazione: intervento diretto convenzionato.

4. Vincoli e tutele:

vincolo paesaggistico *Zona del versante ovest della Montagnola Senese sita nel territorio del Comune di Monteriggioni* (ID 9052269 - D.M. 06/02/1976; G.U. 67 del 1976);

area di pertinenza dei Beni Storico-Architettonici;

in parte, nella fascia di tutela della Via Francigena;

nella ricognizione del PIT-PPR l'area risulta in parte interessata dal vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del D.lgs. n. 42/2004, comma 1 lett. g (boschi);

in parte, zona di rispetto dei pozzi (D.lgs. 152/2006).

5. Disposizioni specifiche:

Agli edifici 01, 02, 03, 04 e 05 - di antica formazione - è attribuita la disciplina di intervento di tipo 3 (t3); agli edifici 06, 07 e 08 - di costruzione recente - è attribuita la disciplina di intervento di tipo 5 (t5).

Per l'edificio 06, ora adibito a ristorante, è prevista la riconversione a spazi integrativi e complementari quali in particolare spa e centro benessere. Le attività di somministrazione saranno ospitate in un nuovo edificio (per una SE non superiore a 510 mq.) da localizzare in prossimità dell'edificio 06, confermando l'ambito centrale dedicato ai servizi comuni e alle principali attività collettive, costituito da strutture di costruzione recente; è per questo consentito realizzare il nuovo ristorante all'interno della fascia di tutela della Via Francigena, in una posizione (area indicata con la lettera A nello schema seguente) per la quale è comunque verificata la non interferenza con la percezione attualmente fruibile dall'itinerario storico: l'area destinata alla nuova edificazione infatti non è visibile dalla Via Francigena vista la presenza di alberature e vegetazione, né determina impatto o alterazione del complesso antico. **Il nuovo volume avrà caratteristiche omogenee a quelle dell'edificio 06, in modo da garantire l'unitarietà dell'intervento contemporaneo, evitando soluzioni vernacolari o mimetiche dell'edilizia rurale tradizionale.**

Un ulteriore volume edificato è previsto nella parte sud, ad integrazione delle strutture più specificamente dedicate all'ospitalità, con aggiunta di nuove camere. La nuova edificazione sarà collocata esternamente alla fascia di tutela della Via Francigena (area indicata con la lettera B) e dovrà porsi in continuità con i fabbricati esistenti, riproponendone le principali caratteristiche tipologiche e i materiali.

**Non è consentita l'introduzione di ulteriori superfici impermeabili, ad eccezione degli spazi pedonali strettamente indispensabili immediatamente adiacenti ai nuovi edifici; eventuali nuovi spazi per la sosta carrabile dovranno essere sistemati con materiali permeabili e coerenti con il carattere di ruralità del contesto. Dovranno inoltre essere mantenute l'unitarietà delle aree libere e l'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali, con pavimentazioni non omogenee.**

**Dovranno essere salvaguardate e potenziate le alberature esistenti, in particolare l'ampia area alberata a nord-ovest e in generale gli elementi vegetazionali nella fascia nord, lungo il tracciato della Via Francigena, anche per la funzione di filtro e di ambientazione.**



### Art. 132 bis Completamento residenziale alla Colonna (AT4.06)

1. Il progetto prevede la realizzazione di un nuovo insediamento residenziale a completamento del tessuto edificato esistente.
2. Dimensionamento:  
 area di intervento (ST): 1.270 mq.  
 Superficie edificabile (SE) massima: 140 mq.  
 numero alloggi massimo: 2  
 numero piani fuori terra massimo: 2      Indice di Copertura massimo: 25%  
 opere ed attrezzature pubbliche:  
 - ~~realizzazione e cessione di parcheggio pubblico e spazio di manovra per~~ monetizzazione della quota di standard urbanistici richiesta (parcheggi pubblici per un totale di almeno 75 mq. (con minimo 3 posti auto)).
3. Modalità di attuazione: intervento diretto convenzionato.
4. Vincoli e tutele:  
 vincolo paesaggistico *Zone di Basciano, Poggiolo e Pian del Lago site nel territorio del Comune di Monteriggioni (Id 9052119, D.M. 21/06/1975b G.U. 196 del 1975b)*;  
 ambito di pertinenza dei centri storici;  
 fascia di tutela della Via Francigena;  
 aree sensibili di classe 2 per le quali valgono le norme di tutela degli acquiferi del PTCP;  
 vincolo idrogeologico.
5. Disposizioni specifiche:





vincolo paesaggistico *Zona del versante ovest della Montagnola Senese sita nel territorio del Comune di Monteriggioni* (ID 9052269 – D.M. 06/02/1976; G.U. 67 del 1976); nella ricognizione del PIT-PPR l'area risulta inoltre in parte interessata dal vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del D.lgs. n. 42/2004, comma 1 lett. g (boschi);

area di pertinenza dei Beni Storico-Architettonici, in parte (bene generatore);

Zona Speciale di Conservazione (ZSC) Montagnola Senese (IT5190003);

aree sensibili di classe 1 per le quali valgono le norme di tutela degli acquiferi del PTCP;

vincolo idrogeologico;

zone di protezione dall'inquinamento luminoso (L.R. 39/2005).

#### 5. Disposizioni specifiche:

Per gli edifici esistenti e gli spazi di stretta pertinenza del complesso, vincolati ai sensi della Parte II del D.lgs. 42/2204 (Codice dei beni culturali e del paesaggio), è prevista la disciplina di intervento di tipo 1 (t1).

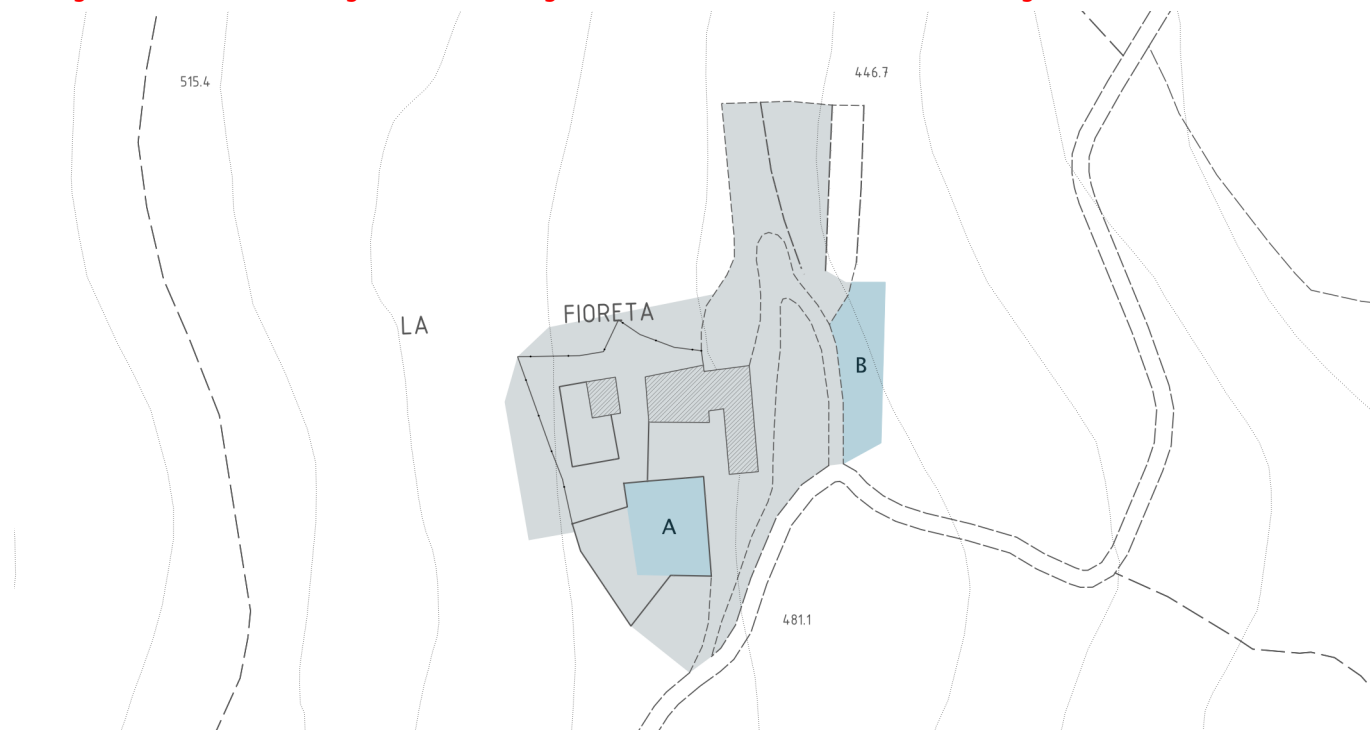
Le superfici edificate in aggiunta saranno costituite da strutture realizzate con materiali e tecnologie contemporanei, non emulativi delle caratteristiche dell'edilizia tradizionale rurale.

Un nuovo volume destinato ad attività ricreative, conferenze ed eventi in genere, per una SE non superiore a 180 mq., sarà localizzato nella parte sud (A), in corrispondenza del terrazzamento esistente; rientrando nell'ambito interessato dal vincolo monumentale, la soluzione progettuale dovrà garantire il minimo impatto sull'edificio antico, mantenendo i rapporti gerarchici esistenti; per il nuovo manufatto si dovranno privilegiare strutture reversibili, leggere, prevalentemente vetrate, che non interferiscano significativamente con la percezione del complesso di matrice storica, **con particolare attenzione alla scelta di cromie adeguate ad attenuare l'impatto visivo sull'intorno.**

Ulteriori volumi destinati a locali di deposito e rimessa per le attrezzature, per una SE non superiore a 40 mq., saranno localizzati a est (B), a fianco della viabilità interna, in posizione defilata, schermata dalle alberature esistenti; **saranno privilegiate soluzioni seminterrate al fine della minore visibilità.**

Nelle sistemazioni esterne dovrà essere evitata l'introduzione di nuove superfici impermeabilizzate; non è consentita la realizzazione di nuovi spazi di parcheggio a raso. Non sono in ogni caso ammessi rimodellamenti del suolo.

Tutti gli interventi dovranno garantire la salvaguardia delle formazioni boschive di margine.



## Art. 135 Nuovo campeggio nell'ex cava Castellino 1 (ATC5.01) – abrogato



1. ~~Il progetto prevede la realizzazione di un campeggio all'interno del sito estrattivo da lungo tempo dismesso in località Castellino 1, riqualificando un'area di fatto mai oggetto di un vero recupero ambientale. L'intervento, posto nel territorio rurale, è stato oggetto di Conferenza di Copianificazione, che ha espresso parere favorevole con condizioni in data 09/01/2025.~~
2. ~~Dimensionamento:  
area di intervento (ST): 50.030 mq.  
Superficie edificabile (SE) massima: 600 mq.  
numero alloggi massimo: —  
numero piani fuori terra massimo: 1 ————— Indice di Copertura massimo: —  
opere ed attrezzature pubbliche: —  
— nella convenzione saranno stabilite dotazioni e opere pubbliche da realizzare, finalizzate alla manutenzione ed alla migliore qualificazione del territorio rurale, in particolare per quanto attiene a viabilità e percorsi di uso pubblico, oltre a adeguati impegni per quanto riguarda la conduzione agricola dei terreni limitrofi.~~
3. ~~Modalità di attuazione: Piano Attuativo.~~
4. ~~Vincoli e tutele:  
vincolo paesaggistico Zona del versante ovest della Montagnola Senese sita nel territorio del Comune di Monteriggioni (ID 9052269 – D.M. 06/02/1976; G.U. 67 del 1976); nella ricognizione del PIT-PPR l'area risulta inoltre in parte interessata dal vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del D.lgs. n. 42/2004, comma 1 lett. g (boschi);  
aree sensibili di classe 1 per le quali valgono le norme di tutela degli acquiferi del PTCP;  
vincolo idrogeologico;  
zone di protezione dall'inquinamento luminoso (L.R. 39/2005).~~
5. ~~Disposizioni specifiche:  
L'intervento è subordinato al preventivo o contestuale completamento delle opere di ripristino e di messa in sicurezza del sito.  
il campeggio occuperà la parte in basso, al piede del versante scavato, che è quasi pianeggiante, salvo alcune depressioni che saranno regolarizzate ed eventualmente valorizzate per la localizzazione delle attrezzature a supporto dell'attività (come ad esempio una piscina scoperta). L'attuale andamento del terreno, in leggera pendenza da sud verso nord (in senso longitudinale), potrà essere parzialmente rimodellato tramite riporto in modo da articolare l'area del campeggio su più livelli a quote sfalsate di poco e appena inclinati per facilitare l'organizzazione delle piazzole (A).  
È ammessa la realizzazione di massimo 100 piazzole, corrispondenti a una capacità ricettiva di circa 400 posti letto.  
L'accesso verrà confermato nella collocazione attuale, cioè dalla strada secondaria (S.C. di Busona), sterrata, che collega la S.R. 2 Cassia con la S.C. delle Badesse. Per la distribuzione interna ci si avvarrà del tracciato carrabile esistente (D), opportunamente sistemato e adeguato, che percorre l'area lungo il margine ovest.  
Dovrà essere quanto più possibile contenuta l'impermeabilizzazione del suolo, impiegando in ogni caso materiali e tecniche coerenti con il carattere di ruralità del contesto, anche per quanto riguarda cartellonistica e opere di corredo alla viabilità; per l'illuminazione dovranno essere adottati sistemi a basso impatto luminoso.  
I nuovi volumi per i servizi a supporto della struttura – ristorazione, *market*, servizi igienici – saranno localizzati nella parte a sud-est (B) dove sono tuttora presenti alcuni manufatti di servizio alla cava (rimesse automezzi), privi di valore architettonico e/o storico documentale, che dovranno essere demoliti; è consentita la realizzazione di un volume per la *reception* nella zona di ingresso, a nord-ovest (C). Per i nuovi edifici dovranno essere impiegati materiali a basso impatto ambientale – privilegiando strutture facilmente reversibili –, con finiture esterne e cromie coerenti al contesto, anche se contemporanee; dovranno essere evitate soluzioni vernacolari o ad imitazione dell'edilizia rurale tradizionale così come tipologie proprie degli ambiti suburbani.  
La disposizione delle piazzole e degli spazi attrezzati nella fascia in basso e le posizioni, poco esposte, dei nuovi volumi (comunque di altezza modesta) – assicureranno l'esclusione di interferenze negative con le visuali panoramiche da e verso il Castello di Monteriggioni e in generale di impatti visuali negativi sul contesto rurale circostante.~~

~~La configurazione a gradoni del versante (E), con le alberature, verrà conservata. Saranno inoltre mantenute e potenziate le fasce verdi lungo i margini (F), quali elementi di filtro e di ambientazione.~~

## **Titolo XII Aree estrattive**

### **Art. 136 Disposizioni generali**

1. La progettazione e l'attività estrattiva conseguente autorizzata devono essere svolte secondo la normativa vigente in materia, ovvero L.R. 35/2015, D.P.G.R. 72/R/2015 e Disciplina del PRC vigente, oltre alle altre normative di riferimento per le tematiche specifiche associate all'attività estrattiva quali in particolare la gestione della regimazione delle acque meteoriche dilavanti (AMD) e la gestione dei rifiuti di estrazione. L'obiettivo primario è quello di garantire un'attività sostenibile con il minor impatto paesaggistico e naturalistico possibile e con la massima sicurezza per le maestranze e per i fruitori delle aree limitrofe.
2. In coerenza con la definizione dei giacimenti del Piano Strutturale, il Piano Operativo individua nel territorio di Monteriggioni le seguenti aree, rappresentate nelle Tavole di progetto in scala 1:10.000 e disciplinate ai successivi articoli:
  - area destinata ad attività di cava Castellino 2 (ADE\_1);
  - ~~area di recupero e riqualificazione ambientale del sito estrattivo in esaurimento~~ area destinata ad attività di cava Val di Merse (ARA\_1 ADE\_2).

Per gli aspetti legati al rischio idraulico, geologico e sismico, oltre a quanto stabilito dalle norme di cui alla L.R. 35/2015 "Disposizioni in materia di cave", le prescrizioni, i vincoli e i condizionamenti relativi alle ADE e ARA sono contenuti nelle Schede di fattibilità.

In tali aree l'autorizzazione alla coltivazione è rilasciata entro il periodo di validità del Piano Operativo.

3. L'autorizzazione all'escavazione è rilasciata dal Comune sulla base di un progetto di coltivazione redatto secondo le disposizioni di legge ed è subordinata alla presentazione di una garanzia fidejussoria, commisurata alla perizia di stima allegata agli elaborati della richiesta di autorizzazione relativa alle opere da realizzare per la messa in sicurezza e il ripristino ambientale dell'area.
4. L'Amministrazione dovrà provvedere all'adeguamento del Piano Comunale di Classificazione Acustica per l'Area destinata ad attività di cava Castellino 2 (ADE\_1).

### **Art. 137 Disposizioni comuni**

1. Le attività di coltivazione e di risistemazione dovranno:
  - conservare la capacità drenante del reticolo idrografico superficiale;
  - salvaguardare gli acquiferi, tutelare le acque sotterranee e superficiali e gli ecosistemi legati ai corsi d'acqua;
  - tenere conto della possibilità di fenomeni carsici con misure di mitigazione dei potenziali impatti delle attività di escavazione su tali emergenze e di loro tutela;
  - garantire la stabilità dei versanti;
  - minimizzare l'interferenza visiva con il valore estetico-percettivo del contesto, tramite monitoraggio dell'impatto visivo dai punti sensibili individuati tramite studio di intervisibilità;
  - contenere al minimo l'impermeabilizzazione del suolo;
  - gestire le attività che comportano l'utilizzo di sostanze potenzialmente inquinanti come il rifornimento di carburante e la manutenzione di mezzi e impianti;
  - gestire le eventuali acque di processo che dovranno essere trattate e riutilizzate nell'ambito del ciclo produttivo ed evitare la formazione di ristagni d'acqua nelle aree di cava al fine di minimizzare i rischi di instabilità dei fronti di scavo e dei versanti interessati dalle attività estrattive;
  - adottare opportuni accorgimenti per evitare che acque fangose provenienti dalle superfici escavate e/o dalle aree rimodellate e in fase di ripristino si immettano nel reticolo idrografico superficiale;
  - regimare le acque meteoriche provenienti dall'esterno dell'area di coltivazione (fossi di guardia e convogliamento nella rete di smaltimento naturale o artificiale), per evitarne la contaminazione nel passaggio nelle zone di lavorazione e nell'area impianti;

- limitare l'impatto acustico e l'impatto atmosferico prodotti dall'attività estrattiva e dalle lavorazioni e movimentazioni dei materiali;
  - limitare l'illuminazione notturna anche al fine di non compromettere la naturale percezione del paesaggio.
2. La destinazione urbanistica a fine coltivazione e completato il ripristino ambientale è quella agricola, conformemente alle norme che disciplinano tali attività nel territorio rurale.

**Art. 138 Area destinata ad attività di cava Castellino 2 (ADE\_1)**

1. L'area si sviluppa in corrispondenza di un sito in precedenza interessato da attività estrattiva e quindi già in parte oggetto di escavazione.
2. Area di intervento (ST): ~~103.280~~ 83.280 mq.  
Vincoli e tutele:
  - vincolo paesaggistico *Zona del versante ovest della Montagnola Senese sita nel territorio del Comune di Monteriggioni* (ID 9052269 – D.M. 06/02/1976; G.U. 67 del 1976);
  - vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del D.lgs. n. 42/2004, comma 1 lett. g (boschi), in parte;
  - aree sensibili di classe 1 per le quali valgono le norme di tutela degli acquiferi del PTCP;
  - ~~— fascia di tutela del reticolo idrografico superficiale, in parte;~~
  - vincolo idrogeologico;
  - zone di protezione dall'inquinamento luminoso (L.R. 39/2005).
3. La volumetria massima estraibile assegnata, in conformità agli Obiettivi di Produzione Sostenibile stabiliti nell'Accordo sottoscritto dai Comuni del Comprensorio 33, è di ~~1.353.000~~ 1.239.000 mc.
4. Il progetto di coltivazione dovrà prevedere diverse fasi di lavorazione tenendo conto della morfologia dei luoghi e limitando nel tempo l'esposizione della porzione di cava lavorata e contenere la superficie di suolo da coltivare nelle successive aree ottimizzando così la fase di ripristino. Ciò consentirà maggiori livelli di sicurezza, una più efficace gestione degli scarti di lavorazione e dei rifiuti di estrazione e minori effetti negativi sul paesaggio e danni alla vegetazione.  
Il progetto di coltivazione dovrà quindi prevedere la suddivisione in più lotti di estrazione individuati in rapporto alla riduzione degli impatti paesaggistici. L'attivazione del successivo lotto sarà vincolata al completamento del lotto precedente, compreso l'avvio delle attività di ripristino ambientale.
5. ~~Nell'ambito dell'attività di escavazione, è consentita, preliminarmente all'avvio della coltivazione, la colmatazione della depressione esistente — derivante dalla precedente attività di escavazione — con utilizzo di materiali di riempimento da sottoporre a specifica autorizzazione per quanto riguarda quantità, provenienza e origine. La quota massima di escavazione non potrà comunque essere inferiore alla quota attuale dell'area di piazzale (quota media 255 metri s.l.m.).~~
6. Gli elaborati del progetto di coltivazione dovranno dimostrare che la coltivazione e il ripristino non interferiscano significativamente con le visuali percepibili dai principali itinerari di fruizione del territorio – in particolare dalla S.R. 2 Cassia (sede del percorso escursionistico GT9 Grand Tour Vernaccia) e dalla Via Francigena – e dai punti di belvedere – in particolare dal castello di Monteriggioni –.
7. Il progetto dovrà inoltre essere corredato da una relazione dettagliata sui flussi e sui volumi del traffico veicolare connessi all'attività, con indicazione planimetrica dei percorsi. Per l'immissione sulla viabilità provinciale dovrà essere rilasciato il parere dell'Amministrazione competente.
8. La scopertura del terreno vegetale dovrà procedere per lotti e non interessare subito tutta l'area di coltivazione. Il terreno vegetale di scopertura dovrà essere accantonato all'interno dell'area autorizzata – in una zona appositamente individuata nel progetto di coltivazione – e riutilizzato solo per la risistemazione ambientale.
9. Nel caso di trasformazione di aree boscate si dovranno adottare misure di compensazione secondo quanto previsto dalla L.R. 39/2000. Al termine della coltivazione nel ripristino ambientale saranno comunque adottate metodologie di sistemazione indirizzate alla riconduzione del sito all'originario uso forestale.
10. Al fine di prevenire il danneggiamento della flora e della fauna, in particolare degli elementi di rilevante valenza ecologica quali corridoi ripariali e aree boscate, le polveri e l'intorbidamento delle acque, dovrà essere mantenuta una adeguata fascia di rispetto, pari ad almeno 10 ml. lungo il perimetro dell'area di coltivazione.
11. Il progetto di coltivazione dovrà comprendere specifici approfondimenti sulla presenza di acquiferi nel sottosuolo e sui rapporti tra coltivazione della cava ed acquiferi, con definizione delle misure adottate per la tutela qualitativa e

quantitativa delle acque sotterranee. L'attività di scavo dovrà svolgersi sempre sopra-falda naturale con un franco di sicurezza minimo di 1 ml.

Dovrà inoltre essere previsto apposito schema della regimazione delle acque superficiali, sia in fase di esercizio che con il recupero e nella sistemazione finale, con predisposizione di trattamenti di depurazione per le acque reflue e/o potenzialmente inquinanti.

12. Al fine di contenere le emissioni di polveri nell'atmosfera derivanti dalle attività di escavazione o di trattamento dei materiali dovranno essere impiegate tecniche che assicurino l'abbattimento delle polveri sia in cava che durante il trasporto, oltre alla razionalizzazione delle zone di carico dei materiali per minimizzare il loro spostamento all'interno della cava.
13. All'interno dell'area possono essere realizzati impianti di prima lavorazione, impiegando attrezzature e/o macchinari mobili o facilmente amovibili.  
Eventuali manufatti di supporto all'attività (uffici, servizi igienici, rimesse) saranno costituiti da strutture di facile reversibilità e dovranno essere smantellati entro i termini di validità dell'autorizzazione.  
~~Nel periodo di validità dell'autorizzazione può essere altresì ammessa l'installazione di un impianto per il trattamento dei rifiuti e la produzione di MPS, da sottoporre a specifica procedura autorizzativa comprendente la Valutazione di Impatto Ambientale di competenza regionale, in quanto attività finalizzata anche al recupero morfologico nell'ambito dell'intervento di ripristino ambientale; anche tale impianto dovrà impiegare attrezzature e/o macchinari mobili o facilmente amovibili, che dovranno essere rimossi entro i termini di validità dell'autorizzazione.~~
14. La pendenza delle scarpate e l'altezza del fronte di scavo durante la fase di coltivazione e a seguito della sistemazione finale devono essere progettate in modo da garantire condizioni di massima sicurezza e di stabilità dei versanti e il minimo effetto negativo sul paesaggio.  
In particolare, al fine di ridurre l'impatto sul contesto paesaggistico, il profilo della cava dovrà essere costituito da pianori orizzontali o debolmente inclinati raccordati da piani inclinati e l'inclinazione delle scarpate e la profondità dei gradoni dovranno essere tali da assicurare la ricostruzione di manti vegetali e l'attecchimento e lo sviluppo di elementi vegetazionali quali arbusti e alberature, impiegando tecniche di ingegneria naturalistica.  
Il rimodellamento dovrà in ogni caso riprendere le linee morfologiche del luogo, mantenendone per quanto possibile le zone di alto e basso topografico, gli spartiacque e le linee di deflusso, in modo che l'area di cava possa reinserirsi senza evidenti rotture morfologiche nel paesaggio circostante.  
Nella scelta delle specie per il rinverdimento e il rimboschimento dovranno essere utilizzati ecotipi locali.
15. L'attività di ripristino morfologico dovrà assicurare la messa a dimora di terreno che garantisca il recupero del sito per riportare l'uso del suolo allo stato precedente l'inizio della coltivazione ovvero il materiale messo in posto dovrà sottostare ai limiti di concentrazione riportati nella Tab. A dell'Allegato 5 del Titolo V, Parte IV del D.lgs. 152/2006. Potranno essere utilizzate terre e rocce da scavo provenienti da siti esterni come anche materia prima secondaria proveniente da impianti autorizzati previo rispetto dei limiti di concentrazione sopra richiamati; il controllo del rispetto dei limiti geochimici dovrà svolgersi prima della messa in posto del materiale (per il materiale derivante dall'attività estrattiva autorizzata - materiale interno al cantiere) o prima del conferimento nel sito estrattivo autorizzato per i materiali provenienti dall'esterno del sito estrattivo autorizzato.
16. Le attività di ripristino ambientale dovranno essere avviate entro la conclusione di ciascuna fase di escavazione e in ogni caso prima dell'inizio della fase successiva e dovranno terminare - per ogni fase - entro due anni, con eventuale proroga al massimo per un anno.
17. Il progetto di ripristino dovrà contenere un programma di manutenzione e monitoraggio da attuare successivamente all'ultimazione dei lavori di ciascuna fase.  
Dovranno essere oggetto di monitoraggio in particolare:
  - le caratteristiche biologiche delle acque del reticolo idrografico superficiale;
  - i parametri chimico-fisici della qualità delle acque sotterranee e superficiali.Dovrà inoltre essere proseguito il programma di monitoraggio della falda attraverso le analisi delle acque intercettate dai due pozzi, uno a monte e uno a valle della cava, avviato nel 2002.

**Art. 139** ~~Area di recupero e riqualificazione ambientale del sito estrattivo in esaurimento~~ **Area destinata ad attività di cava Val di Merse (ARA\_1 ADE\_2)**

1. L'area corrisponde alla cava Val di Merse, con autorizzazione scaduta nel 2023, prima del completo esaurimento del volume estraibile previsto.
2. Area di intervento (ST): ~~175.130~~ 154.080 mq.  
Vincoli e tutele:
  - vincolo paesaggistico *Zona del versante ovest della Montagnola Senese sita nel territorio del Comune di Monteriggioni* (ID 9052269 – D.M. 06/02/1976; G.U. 67 del 1976);
  - vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del D.lgs. n. 42/2004, comma 1 lett. g (boschi) in parte;
  - aree sensibili di classe 1 per le quali valgono le norme di tutela degli acquiferi del PTCP;
  - vincolo idrogeologico in parte;
  - zone di protezione dall'inquinamento luminoso (L.R. 39/2005).
3. La volumetria massima estraibile assegnata, ~~non computata ai fini degli~~ in conformità agli Obiettivi di Produzione Sostenibile stabiliti nell'Accordo sottoscritto dai Comuni del Comprensorio 33, è di 14.000 mc., ~~corrispondente alla quantità residua della precedente autorizzazione.~~
- ~~4. Per l'autorizzazione al recupero e la riqualificazione ambientale con la previsione di interventi estrattivi valgono le disposizioni dell'art. 31 bis della L.R. 35/2015.~~
5. Il progetto di coltivazione dovrà tenere conto della morfologia dei luoghi e limitare nel tempo l'esposizione della porzione di cava lavorata ottimizzando così la fase di ripristino; dovrà inoltre essere predisposto in continuità con il progetto di escavazione precedentemente autorizzato al fine di garantire il completamento delle opere di ripristino ambientale in coerenza con quanto già realizzato.
6. Gli elaborati del progetto di coltivazione dovranno dimostrare che la coltivazione e il ripristino non interferiscano significativamente con le visuali percepibili dai principali itinerari di fruizione del territorio – in particolare dalla S.R. 2 Cassia (sede del percorso escursionistico GT9 Grand Tour Vernaccia) e dalla Via Francigena – e dai punti di belvedere – in particolare dal castello di Monteriggioni –.
7. Al fine di prevenire il danneggiamento della flora e della fauna, in particolare degli elementi di rilevante valenza ecologica quali corridoi ripariali e aree boscate, le polveri e l'intorbidamento delle acque, dovrà essere mantenuta una adeguata fascia di rispetto, pari ad almeno 10 ml. lungo il perimetro dell'area di coltivazione e dovrà essere interamente salvaguardata la fascia alberata lungo la S.R. 2 Cassia.
8. Il progetto di coltivazione dovrà comprendere specifici approfondimenti sulla presenza di acquiferi nel sottosuolo e sui rapporti tra coltivazione della cava ed acquiferi, con definizione delle misure adottate per la tutela qualitativa e quantitativa delle acque sotterranee. L'attività di scavo dovrà svolgersi sempre sopra-falda naturale con un franco di sicurezza minimo di 1 ml.  
Dovrà inoltre essere previsto apposito schema della regimazione delle acque superficiali, sia in fase di esercizio che con il recupero e nella sistemazione finale, con predisposizione di trattamenti di depurazione per le acque reflue e/o potenzialmente inquinanti.
9. Al fine di contenere le emissioni di polveri nell'atmosfera derivanti dalle attività di escavazione o di trattamento dei materiali dovranno essere impiegate tecniche che assicurino l'abbattimento delle polveri sia in cava che durante il trasporto, oltre alla razionalizzazione delle zone di carico dei materiali per minimizzare il loro spostamento all'interno della cava.
10. All'interno dell'area possono essere realizzati impianti di prima lavorazione, impiegando attrezzature e/o macchinari mobili o facilmente amovibili.  
Eventuali manufatti di supporto all'attività (uffici, servizi igienici, rimesse) saranno costituiti da strutture di facile reversibilità e dovranno essere smantellati entro i termini di validità dell'autorizzazione.
11. La pendenza delle scarpate e l'altezza del fronte di scavo durante la fase di coltivazione e a seguito della sistemazione finale devono essere progettate in modo da garantire condizioni di massima sicurezza e di stabilità dei versanti e il minimo effetto negativo sul paesaggio.  
In particolare, al fine di ridurre l'impatto sul contesto paesaggistico, il profilo della cava dovrà essere costituito da pianori orizzontali o debolmente inclinati raccordati da piani inclinati e l'inclinazione delle scarpate e la profondità dei gradoni dovranno essere tali da assicurare la ricostruzione di manti vegetali e l'attecchimento e lo sviluppo di elementi vegetazionali quali arbusti e alberature, impiegando tecniche di ingegneria naturalistica.

Il rimodellamento dovrà in ogni caso riprendere le linee morfologiche del luogo, mantenendone per quanto possibile le zone di alto e basso topografico, gli spartiacque e le linee di deflusso, in modo che l'area di cava possa reinserirsi senza evidenti rotture morfologiche nel paesaggio circostante.

Nella scelta delle specie per il rinverdimento e il rimboschimento dovranno essere utilizzati ecotipi locali.

12. È previsto il completamento dell'esecuzione di tutte le opere di risistemazione ambientale richieste in conformità al progetto di escavazione precedentemente autorizzato (Autorizzazione Comunale n. 1/2016 del 13/07/2016).

Dovranno inoltre essere rispettate le seguenti specifiche prescrizioni impartite da ARPAT:

- a) Al fine di applicare criteri cautelativi e univoci di valutazione d'idoneità all'uso, la procedura per il controllo dei materiali da utilizzare per la risistemazione morfologica, dovrà adottare come condizioni:
  - o a.1) il confronto dei risultati delle analisi di caratterizzazione chimico-fisica, da condurre sia sui materiali ottenuti da operazioni di recupero rifiuti che sui materiali da scavo conferiti in regime di sottoprodotti, con le CSC stabilite in col. A di tab. 1 all. 5 agli allegati della parte IV del D.lgs 152/2006;
  - o a.2) la conformità ai limiti di accettabilità per il test di cessione (CSC per acque sotterranee di tab. 2 di all. V agli allegati alla parte IV del D.lgs 152/2006 e all. 3 al DM 05/02/1998 per i parametri non inseriti nella citata tabella) ed alle caratteristiche tecnico-prestazionali definite nell'all. C4 "recuperi ambientali riempimenti e colmate" della Circolare 5205/2005 e nella norma UNI 12342 in materia di aggregati legati e non legati.
- b) La caratterizzazione chimica minima da effettuare sui materiali acquisiti dall'esterno dovrà essere congruente con quella prevista sui materiali ottenuti da operazioni di recupero rifiuti nell'impianto interno (parametri: Arsenico, Antimonio, Cadmio, Cobalto, Nichel, Piombo, Rame, Zinco, Mercurio, Idrocarburi C>12 Idrocarburi C<12, BTEX, Cromo tot., Cromo VI, ulteriori parametri integrativi stabiliti in base all'uso pregresso del sito di origine del rifiuto ed alle eventuali possibilità di contaminazione indotte dalle tecnologie di scavo), per il confronto con i limiti di colonna A del D.lgs 152/2006.
- c) Per ciascun lotto di produzione di materiali ottenuti dalle operazioni di recupero svolte nell'impianto interno alla cava o di materiali a qualsiasi titolo acquisiti dall'esterno che si intenda impiegare per le operazioni di risistemazione morfologica della cava dovrà essere garantita l'identificazione, la tracciabilità e dovrà essere documentata l'idoneità rispetto alle caratteristiche chimico-fisiche e tecnico-prestazionali previste dal progetto, secondo il sistema di gestione adottato dalla ditta. Si specifica a tale riguardo che terre e rocce conferite come sottoprodotti dovranno essere gestite come flusso separato rispetto ai materiali ottenuti dalle operazioni di recupero svolte nell'impianto interno alla cava.

~~13. Fino al completamento della residua attività estrattiva è ammessa l'attività svolta dall'impianto per il trattamento dei rifiuti e la produzione di MPS, che è stato sottoposto a specifica procedura autorizzativa comprendente la Valutazione di Impatto Ambientale di competenza regionale, in quanto direttamente finalizzata al recupero morfologico nell'ambito dell'intervento di ripristino ambientale.~~

14. Le attività di ripristino ambientale dovranno terminare entro due anni dalla conclusione dell'escavazione, con eventuale proroga al massimo per un anno.

15. Il progetto di ripristino dovrà contenere un programma di manutenzione e monitoraggio da attuare successivamente all'ultimazione dei lavori.

Dovranno essere oggetto di monitoraggio in particolare:

- le caratteristiche biologiche delle acque del reticolo idrografico superficiale;
- i parametri chimico-fisici della qualità delle acque sotterranee e superficiali.