

Comune di Pontassieve Settore 7 servizio Edilizia Privata
Comune di Pelago servizio Edilizia Privata



**Linee Guida per ampliamenti ed interventi
pertinenziali su immobili in territorio rurale di cui
al Titolo secondo Capo II sezione A delle Norme
tecniche di attuazione - elaborato QP.13 del Piano
Operativo Intercomunale dei comuni di Pelago e
Pontassieve pubblicato sul BURT in data
03/09/2025**

Versione 31/08/2026

Documento approvato con Determinazione
del Responsabile Settore 7 n° 1807 del 31/08/2026

INDICE GENERALE

Qualificazione interventi.....	3
Interventi pertinenziali.....	3
Addizioni volumetriche.....	3
Gerarchia delle disposizioni normative.....	4
Territori coperti da foreste e da boschi.....	5
a) Territori coperti da foreste e da boschi di prevalente interesse naturalistico:.....	5
b) Territori boscati , fuori dal caso a).....	5
Beni paesaggistici art. 142 comma1 lett.c).....	6
Beni paesaggistici art. 142 comma1 lett.b).....	6
Aree di valore naturalistico ed ambientale.....	7
Invarianti strutturali PTCP.....	7
a) aree sensibili di fondovalle.....	8
b) ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette di interesse locale.....	8
c) aree fragili del territorio aperto.....	8
d) aree di protezione storico ambientale.....	8
Progetto di paesaggio “Territori del Pratomagno”	9
Note finali.....	9

Qualificazione interventi

Al fine di applicare l'art. 4.3.10 comma 2) e sfruttare la capacità addizionale derivante dalle norme contenute ai punti 2.2 e 2.3 dell'art.1.1.4 delle NTA del piano operativo, che consentono la possibilità di realizzare interventi pertinenziali ed addizioni volumetriche su gli edifici esistenti, (fermo restando le limitazioni connesse alla classe degli edifici) ubicati negli AMBITI RURALI, (art. 4.3.2- parte quarta, titolo Secondo, capo II Sezione A delle NTA del POI), nelle seguenti quantità:

- **INTERVENTI PERTINENZIALI** che comportano la realizzazione di un volume aggiuntivo non superiore 20% del volume edificato esistente;
- **ADDIZIONI VOLUMETRICHE** che comportano un ampliamento volumetrico fuori sagoma non superiore al 20% del volume edificato esistente;

Volumi aggiuntivi che, ove non diversamente disposto, possono essere cumulati.

Interventi pertinenziali

Gli interventi pertinenziali indicati al punto 2.2 dell'art. 1.1.4 delle NTA DEL POI sono quelli individuati sensi dell'art. 135 comma 2) lett. e) della L.R.65/2014ⁱ e sono soggetti al deposito di SCIA. Detti interventi ai sensi del DRP 380/01 art. 3) comma 1) lett e6)ⁱⁱ non sono nuova costruzione ad eccezione dei seguenti casi:

- 1) Le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, li qualificano come interventi di nuova costruzione;
- 2) L'incremento volumetrico sia > 20% dell'edificio di riferimento

Addizioni volumetriche

Diversamente le addizioni volumetriche indicate al punto 2.3 dell'art. 1.1.4 delle NTA del POI sono quelle definite all'art. 134 comma 1 lett.g) della L.R.65/2014, cioè ampliamenti fuori sagoma soggetti a PDC o a SCIA alternativa. Detti interventi ai sensi del DRP 380/01 sono da considerarsi nuova costruzione (lett. e1)ⁱⁱ del comma 1 dell'art.3 del DPR.380/01 smi) ad eccezione del caso in cui si qualificano come interventi pertinenziali con l'esclusione della casistica di cui sopra alla lett. e6)ⁱⁱ del comma 1 dell'ar.3 del DPR.380/01 smi.

Gerarchia delle disposizioni normative

Considerato il contenuto dell'art. 1.1.9 delle NTA del POI - Gerarchia delle disposizioni normative- che articola le norme in tre livelli gerarchici (a- Tutela dell'integrità fisica del territorio-, b- Tutela dei caratteri qualitativi del territorio- e c- Disciplina delle trasformazioni e delle funzioni del territorio) secondo i quali le norme di livello a) prevalgono su quelle di livello b) e c) e le norme di livello b) prevalgono su quelle di livello c);

Rilevato che le norme di "Tutela dell'integrità fisica del territorio" contenute nella parte Seconda delle NTA, dettano criteri generali di fattibilità degli interventi e condizioni (riferite alla specifica normativa tecnica di settore) non oggetto della presente nota, ma che prevalgono, in caso di contrasto con le norme della parte seconda e terza delle NTA., e potrebbero pertanto inibire e/o condizionare anche gli interventi derivante dalle norme contenute ai punti 2.2 e 2.3 dell'art.1.1.4 delle NTA;

Ritenuto che nel caso un'area si compresa all'interno di due o più ambiti con diverse norme di tutela sia da considerarsi prevalente la disciplina più restrittiva;

Tutto ciò premesso e considerato, con specifico riferimento al disposto del comma 3) punto 1) dell'art.1.1.9 delle NTA del POI ("*... le norme di tutela dei caratteri qualitativi del territorio (parte terza) prevalgono ove in contrasto con la disciplina delle trasformazioni del territorio urbano e rurale ...*") e del contenuto degli articoli 3.1.4 (boschi), 3.1.5 (aree di valore naturalistico ed ambientale), 3.2.2 (beni paesaggistici), 3.2.3 (invarianti strutturali PTCP) e 3.2.4 (territori del Pratomagno) della terza parte del POI che vietano, limitano e/o condizionano la realizzazione di nuove costruzioni ed interventi pertinenziali, in riferimento a gli ambiti sopra descritti si evidenzia quanto segue:

Territori coperti da foreste e da boschi

Beni paesaggistici art. 142 comma1 lett.g) Territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento

Nei territori coperti da boschi e foreste ai sensi dell'art. 3.1.4, sono vietate le nuove costruzioni ma sugli edifici esistenti sono ammissibili gli interventi previsti nella parte prima delle NTA, titolo secondo. Tale concetto è ribadito anche nella sezione riferita alle aree soggette a vincolo ambientale (art. 3.2.2 comma 8) nel quale si specifica che all'interno delle aree boscate di particolare interesse naturalistico non sono consentite nuove costruzioni che comportino consumo di suolo (con alcune eccezioni), mentre per le altre aree boscate sono da applicarsi le disposizioni dell'art.3.1.4. Quindi in sintesi nei territori coperti da foreste e da boschi abbiamo due casi:

a) Territori coperti da foreste e da boschi di prevalente interesse naturalistico

- a1) Aree di Poggio Ripaghera - Santa Brigida - Valle dell'Inferno (già ANPIL) per buona parte ricadenti nel Sistema Natura 2000 quale Zona Speciale di Conservazione (ZSC);
- a2) Pendici di Monte Giovi, nodo forestale secondario e matrice di connettività della struttura ecosistemica;
- a3) Pendici della Consuma, nodo forestale primario della struttura eco sistemica, al cui interno ricade l'appendice settentrionale della Zona Speciale di Conservazione (ZSC) di Vallombrosa e Bosco di S. Antonio;

Fermo restando le norme, limitazioni e prescrizioni attinenti all'area in riferimento anche agli altri ambiti, in dette aree:

Sono ammissibili solo gli interventi pertinenziali, con le caratteristiche specificate al punto 2.2 dell'art.1.1.4 delle NTA, a condizione che non comportino un incremento superiore al 20% del volume dell'edificio di riferimento ne consumo di suolo ⁱⁱⁱ(con le eccezioni contenute all'art. 3.2.2 comma 8, punto 1) e siano collocati all'interno della pertinenza edilizia dell'edificio di riferimento (lett. a) art. 4.3.6 NTA

Restano in ogni caso esclusi tutti gli interventi che si configurano ai sensi dell'attuale normativa come nuova costruzione, con le eccezioni contenute all'art. 3.2.2 comma 8, punto 1

b) Territori boscati , fuori dal caso a)

fermo restando le norme, limitazioni e prescrizioni attinenti all'area in riferimento anche agli altri ambiti, in dette aree:

Sono ammissibili gli interventi pertinenziali che non si configurano come nuova costruzione, quindi con incremento non superiore al 20% del volume di riferimento e con le caratteristiche specificate al punto 2.2 dell'art.1.1.4 delle NTA, a condizione che siano collocati all'interno della pertinenza edilizia dell'edificio di riferimento (lett. a) art. 4.3.6 NTA;

Restano in ogni caso esclusi tutti gli interventi che si configurano ai sensi dell'attuale normativa come nuova costruzione , con l'eccezione degli interventi indicati comma 2) punto 6) dell'art. 3.1.4. Le addizioni volumetriche agli edifici esistenti, ove possibili, sono da considerarsi ammissibili solo a condizione che non comportino consumo di suoloⁱⁱⁱ.

Beni paesaggistici art. 142 comma1 lett.c)

Fiumi, torrenti e corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n° 1775, e le relative sponde o piede degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna

Ai sensi dell'art.3.2.2 comma 6) ove tali aree siano ubicate fuori dal territorio urbanizzato, non vi è consentita la realizzazione di nuove costruzioni, pertanto, fermo restando le norme, limitazioni e prescrizioni attinenti all'area in riferimento anche agli altri ambiti, in dette aree :

Sono da considerarsi ammissibili gli interventi pertinenziali che non si configurano come nuova costruzione, quindi con incremento non superiore al 20% del volume di riferimento e con le caratteristiche specificate al punto 2.2 dell'art.1.1.4 delle NTA ;

Restano in ogni caso esclusi tutti gli interventi che si configurano ai sensi dell'attuale normativa come nuova costruzione, con l'eccezione degli interventi indicati al punto b) della parte 1) del comma 6;

Beni paesaggistici art. 142 comma1 lett.b)

Territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 m dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi

Ai sensi dell'art.3.2.2 comma 5) ove tali aree siano occupate da boschi, che assumono particolare rilevanza eco sistemica quali nodo forestale primario -settore N/NE- e matrice forestale di connettività -settore SO- (individuate nell'elaborato STA-05 del PSI), non sono consentite nuove costruzioni, né infrastrutture, con l'eccezione di quelle necessarie alla manutenzione e al buon funzionamento della diga. Pertanto, fermo restando le norme, limitazioni e prescrizioni attinenti all'area, in riferimento anche agli altri ambiti, in dette aree :

Sono da considerarsi ammissibili gli interventi pertinenziali che non si configurano come nuova costruzione, quindi con incremento non superiore al 20% del volume di riferimento e con le caratteristiche specificate al punto 2.2 dell'art.1.1.4 delle NTA;

Restano in ogni caso esclusi tutti gli interventi che si configurano ai sensi dell'attuale normativa come nuova costruzione, con l'eccezione degli interventi indicati al punto 2) del comma 5;

Aree di valore naturalistico ed ambientale

Dette aree (a, b, c, d, e), qualificate all'art. 3.1.5 delle NTA come aree naturali protette caratterizzate dalla presenza di habitat naturali che danno luogo ad ambienti e paesaggi di rilevante valore patrimoniale ed individuate nell'elaborato QC-E08 del PSI, sono costituite da:

- a. Riserva Naturale Statale Biogenetica di Vallombrosa;
- b. Zona Speciale di Conservazione (ZSC) di Poggio Ripaghera e Santa Brigida;
- c. Zona Speciale di Conservazione (ZSC) di Vallombrosa e del Bosco di Sant'Antonio;
- d. ANPIL di Poggio Ripaghera, Santa Brigida, Valle dell'Inferno;
- e. Area floristica del Cisto Laurino, interna all'Anpil di Poggio Ripaghera, Santa Brigida e Valle dell'Inferno;

Al loro interno è vietata la realizzazione di nuove costruzioni, con le eccezioni indicate al punto 1 del comma 2 dell'art. 3.1.5, fatte salve le specifiche prescrizioni e norme di legge, relative alle ZCS, ai siti di natura 2000 ed ai contenuti nel "Regolamento dell'Area Naturale Protetta di interesse locale Poggio Ripaghera – Santa Brigida – Valle dell'Inferno", s.s.a.

Pertanto, fermo restando le norme e limitazioni attinenti all'area in riferimento anche agli altri ambiti, in dette aree e fatte salve le specifiche prescrizioni di zona e norme di legge sopra richiamate, in dette aree:

Sono ammissibili gli interventi pertinenziali che non si configurano come nuova costruzione, quindi con incremento non superiore al 20% del volume di riferimento e con le caratteristiche specificate al punto 2.2 dell'art. 1.1.4 delle NTA ;

Restano in ogni caso esclusi tutti gli interventi che si configurano ai sensi dell'attuale normativa come nuova costruzione, con le eccezioni indicate al punto 1 del comma 2 dell'art. 3.1.5

Invarianti strutturali PTCP

Le invarianti strutturali del PTCP che interessano i Comuni di Pelago e Pontassieve ((individuate nell'elaborato QC-E08 del PSI) sono:

- a) le aree sensibili di fondovalle (comma 3 art. 3.2.3 NTA);
- b) gli ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette di interesse locale (comma 4 art. 3.2.3 NTA);
- c) le aree fragili del territorio aperto (comma 6 art. 3.2.3 NTA);
- d) le aree di protezione storico ambientale

Fermo restando le norme, limitazioni e prescrizioni attinenti alle aree in oggetto in riferimento anche agli altri ambiti, si evidenzia quanto segue :

a) aree sensibili di fondovalle

Al loro interno si applicano le norme per la Tutela dell'integrità fisica del territorio, di cui alla Parte Seconda delle presenti norme, nonché la disciplina dei Beni paesaggistici, di cui alla Parte Terza, Titolo Secondo, con particolare riferimento all'Articolo 3.2.2, punto 6132, pertanto all'esterno del territorio urbanizzato:

Sono da considerarsi ammissibili gli interventi pertinenziali che non si configurano come nuova costruzione, quindi con incremento non superiore al 20% del volume di riferimento e con le caratteristiche specificate al punto 2.2 dell'art.1.1.4 delle NTA ;

Sono da considerarsi ammissibili le addizioni volumetriche a condizione che siano afferenti ad edifici ubicati fuori da area soggetta a vicolo ai sensi dell'art.142, comma 1 lett.c), non comportino un incremento superiore al 20% del volume dell'edificio di riferimento di riferimento ne nuova occupazione di suoloⁱⁱⁱ, e siano coerenti con le caratteristiche specificate al punto 2.3 dell'art.1.1.4 delle NTA;

b) ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette di interesse locale**c) aree fragili del territorio aperto**

Sono aree, caratterizzate dalla presenza di elementi naturali e/o culturali che danno luogo ad ambienti e paesaggi significativi (b) e aree del territorio rurale dove il paesaggio presenta caratteri di particolare qualità formale e storico-culturale (c) . All'esterno del territorio urbanizzato:

Sono da considerarsi ammissibili gli interventi pertinenziali che non si configurano come nuova costruzione, quindi con incremento non superiore al 20% del volume di riferimento e con le caratteristiche specificate al punto 2.2 dell'art.1.1.4 delle NTA;

Sono da considerarsi ammissibili le addizioni volumetriche a condizione che non comportino un incremento superiore al 20% del volume dell'edificio di riferimento di riferimento e con le caratteristiche specificate al punto 2.3 dell'art.1.1.4 delle NTA;

d) aree di protezione storico ambientale

Sono parti del territorio comunale dove gli assetti storicizzati hanno prodotto paesaggi di alta qualità ecologica e formale, frutto della combinazione mirabile tra caratteri fisici e naturali, componenti insediative e sistemazioni agrarie. Al loro interno:

Sono da considerarsi ammissibili gli interventi pertinenziali che non si configurano come nuova costruzione, con incremento non superiore al 10% del volume di riferimento e con le caratteristiche specificate al punto 2.2 dell'art.1.1.4 delle NTA;

Sono da considerarsi ammissibili le addizioni volumetriche a condizione che non comportino un incremento superiore al 10% del volume dell'edificio di riferimento di riferimento e siano coerenti con le caratteristiche specificate al punto 2.3 dell'art.1.1.4 delle NTA;

Progetto di paesaggio “Territori del Pratomagno”

Per dette aree ubicate nel comune di Pelago, Il POI recepisce PdP (Progetto di Paesaggio “Territori del Pratomagno progetto regionale di cui alla Disciplina del PIT-PPR, articolo 34, relativo ai territori del Pratomagno, approvato con DCR 24/2022) A tale scopo, gli articoli delle NTA del POI richiamano quelli delle Norme di attuazione del PdP che integrano le disposizioni del POI e, in ipotesi di contrasto, prevalgono su di esse.

Note finali

Per completezza si evidenzia che tutti gli interventi qualificabili come NUOVA COSTRUZIONE secondo il disposto della lett. e) del comma 1 dell’art.3 del DPR.380/01, ed elencati all’art. 134 della L.R. 65/2014 smi (con esclusione degli interventi di ristrutturazione e di ripristino di cui ai comma h) ed f)) sono da considerarsi assoggettati alle limitazioni sopra descritte in riferimento agli specifici ambiti.

Si rammenta che ogni istanza dovrà essere valutata in riferimento alla specificità ed unicità del caso, oggettivamente ed esaustivamente dimostrato in riferimento all’applicazione dei diversi casi sopra richiamati.

Si ricorda che le presenti note hanno lo scopo di fornire agli utenti linee di indirizzo ed orientamento nella lettura degli strumenti di pianificazione, sono da intendersi esclusivamente quali indicazioni e suggerimenti, ed in quanto orientamenti applicativi possono essere soggetti ad integrazioni e/o aggiornamenti da parte dell’ente.

- i e) gli **interventi pertinenziali** che comportano la realizzazione, all'interno del resede di riferimento o in aderenza all'edificio principale, di una volumetria aggiuntiva (381) non superiore al 20 per cento della volumetria complessiva dell'edificio medesimo, compresa la demolizione di volumi secondari facenti parte di un medesimo organismo edilizio e la loro ricostruzione, ancorché in diversa collocazione, all'interno del resede di riferimento. Tali interventi comprendono anche la realizzazione di volumi tecnici sulla copertura dell'edificio principale
- ii e) "**interventi di nuova costruzione**", quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:
 - e.1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera e.6);
 - e.6) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
- iii Per **nuova occupazione di suolo** si intende nuovo consumo di suolo permanente come da definizione Ispra- 2025 (Istituto Superiore della Ricerca Ambientale)

Consumo di suolo: variazione da una copertura non artificiale (suolo non consumato) a una copertura artificiale del suolo (suolo consumato) , con la distinzione fra consumo di suolo permanente (dovuto a una copertura artificiale permanente) e consumo di suolo reversibile (dovuto a una copertura artificiale reversibile).

Suolo consumato: quantità complessiva di suolo a copertura artificiale esistente in un **dato momento***. Se è misurato in valori percentuali rispetto alla superficie territoriale è sinonimo di grado di artificializzazione.

* Ai fini della presente nota, per Suolo consumato esistente si intende la quantità di suolo a copertura artificiale alla data di approvazione del POI (31/07/2025);

Copertura del suolo (Land Cover): copertura biofisica della superficie terrestre, che comprende le superfici artificiali, le zone agricole, i boschi e le foreste, le aree seminaturali, le zone umide, i corpi idrici, come definita dalla direttiva 2007/2/CE.

Copertura artificiale del suolo: secondo l'Agenzia Europea per l'Ambiente equivale all'insieme delle superfici dove il paesaggio è stato modificato o è influenzato da attività di costruzione e sono state sostituite le superfici naturali con strutture artificiali abiotiche 2D/3D o con materiali artificiali. Corrisponde a una parte delle aree urbane e suburbane, dove sono presenti infrastrutture, costruzioni e altre coperture artificiali e sono inclusi anche gli insediamenti, le infrastrutture e le costruzioni in aree non urbane. Le aree verdi in ambiente urbano non devono essere considerate come superfici artificiali. La copertura artificiale del suolo si ha, quindi, con la presenza di una copertura biofisica artificiale del terreno di tipo permanente (edifici, fabbricati; strade pavimentate; sede ferroviaria; piste aeroportuali, banchine, piazzali e altre aree impermeabilizzate o pavimentate; serre permanenti pavimentate; discariche) o di tipo reversibile (aree non pavimentate con rimozione della vegetazione e asportazione o compattazione del terreno dovuta alla presenza di infrastrutture, cantieri, piazzali, parcheggi, cortili, campi sportivi o depositi permanenti di materiale; impianti fotovoltaici a terra; aree estrattive non rinaturalizzate; altre coperture artificiali non connesse alle attività agricole in cui la rimozione della copertura ripristina le condizioni naturali del suolo).

<https://www.isprambiente.gov.it/it/attivita/suolo-e-territorio/suolo/il-consumo-di-suolo/definizioni>