



# Norme Tecniche di Attuazione

Testo modificato a seguito Delibera C.C. n. 41 del 26/06/2018

~~caratteri barrati:~~ testo eliminato a seguito correzione meri errori  
**caratteri rossi:** testo aggiunto a seguito correzione meri errori

Sindaco  
Alessandro Franchi

Assessore alle politiche di programmazione del territorio, infrastrutture  
Margherita Pia

Dirigente del Settore Programmazione e Sviluppo del Territorio  
Ing. Andrea Immorali

Responsabile del procedimento e dell'U.O. Pianificazione Territoriale e Demanio M.mo  
arch. Stefania Marcellini

Progettista e Collaboratori

Stefania Marcellini  
Fulvia Bellani

Gruppo lavoro

Arch. Michela Chiti- Valutazione Ambientale Strategica  
Geotecno- Geol. L. Lazzeri, Geol. N. Sbolci- Studi geologici  
GeoEcho- Geol. Andrea Marini – Studi Microzonazione sismica 1° livello  
Chiarini Associati- Ing. R. Chiarini, Ing. L. Bigazzi, Ing. A. Berni – studi idrologici-  
idraulici  
Dott. Agr. Paolo Gandi – Studi agronomici e forestali

Contributi

Simone Simoncini  
Andrea Marsili  
Federica Pardini

S.O. Gestione Urbanistica e S.I.T.

Alessia Soldani  
Lucia Andreoni

Garante dell'informazione e della partecipazione

Dott.sa Daniela Ronconi

## Indice

### PARTE I

#### TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

##### CAPO I Validità, contenuti, attuazione del Piano Operativo

Art. 1	Contenuti ed ambito di applicazione	pag.	8
Art. 2	Validità ed operatività	pag.	8
Art. 3	Interpretazione degli elaborati costituenti Piano Operativo	pag.	10
Art. 4	Elaborati costitutivi	pag.	11
Art. 5	Formazione e approvazione del Piano Operativo, di successive varianti, partecipazione	pag.	17
Art. 6	Istanze preventive	pag.	18
Art. 7	Rapporti con il Piano Strutturale	pag.	19
Art. 8	Monitoraggio	pag.	20
Art. 9	Poteri di deroga al Piano Operativo	pag.	20

##### CAPO II Valutazione ambientale strategica

Art. 10	Valutazione del Piano Operativo	pag.	21
Art. 11	Valutazione Ambientale Strategica delle trasformazioni e Valutazione di incidenza	pag.	21
Art. 12	Monitoraggio degli effetti	pag.	22
Art. 13	Integrazione tra le procedure	pag.	22

### PARTE II

#### TITOLO II DISPOSIZIONI GENERALI PER LA TUTELA DEL PAESAGGIO E LA QUALITÀ DEL TERRITORIO

Art. 14	Ambito di applicazione	pag.	23
---------	------------------------	------	----

##### CAPO I I caratteri idro-geo-morfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici

Art. 15	Definizione	pag.	24
Art. 16	Reticolo idrografico	pag.	24
Art. 17	Le sorgenti e l'area di rispetto delle acque minerali e termali	pag.	25
Art. 18	Il cuneo salino	pag.	25
Art. 19	Aree sensibili dell'acquifero	pag.	26
Art. 20	Pozzi ai sensi del DLgs 152/06 e zone di protezione e di rispetto	pag.	26
Art. 21	La zona vulnerabile ai nitrati	pag.	28
Art. 22	Suolo e sottosuolo	pag.	28

##### CAPO II I caratteri ecosistemici del paesaggio

Art. 23	Definizione e aspetti generali	pag.	29
Art. 24	Aree boscate, aree a vegetazione ripariale, aree golenali	pag.	31

<i>Art. 25</i>	Emergenze arboree di particolare rilievo ed elementi di invarianza	pag.	35
<i>Art. 26</i>	Aree sensibili per la biodiversità	pag.	37
<i>Art. 27</i>	Spagge e depositi eolici del sistema dunale	pag.	39
<i>Art. 28</i>	Bacini irrigui, invasi collinari e zone umide	pag.	41
<b>CAPO III Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali</b>			
<i>Art. 29</i>	Definizione	pag.	42
<i>Art. 30</i>	Percorsi pedonali e piste ciclabili	pag.	43
<i>Art. 31</i>	Sentieri della rete escursionistica e le aree attrezzate	pag.	44
<i>Art. 32</i>	Viabilità di interesse rurale, storico e paesaggistico	pag.	44
<i>Art. 33</i>	Beni storici del paesaggio agricolo soggetti a regole paesaggistiche	pag.	47
<i>Art. 34</i>	Parchi e giardini	pag.	48
<i>Art. 35</i>	Aree archeologiche	pag.	49
<i>Art. 36</i>	Criteri generali per l'inserimento paesaggistico nel territorio rurale degli interventi di trasformazione soggetti a Piano Attuativo e Progetto unitario convenzionato - Linee guida.	pag.	49
<i>Art. 37</i>	Piscine nel territorio rurale	pag.	51
<i>Art. 38</i>	Contenimento dell'impermeabilizzazione superficiale e smaltimento delle acque meteoriche	pag.	53
<i>Art. 39</i>	Qualità dell'aria	pag.	54
<i>Art. 40</i>	Acqua, reflui e reti di adduzione e smaltimento	pag.	56
<i>Art. 41</i>	Energia	pag.	57
<i>Art. 42</i>	Rifiuti	pag.	59
<b>CAPO IV I caratteri morfotipologici dei sistemi agro ambientali dei paesaggi rurali</b>			
<i>Art. 43</i>	Definizione	pag.	59
<i>Art. 44</i>	Paesaggio agrario della bonifica storica	pag.	60
<i>Art. 45</i>	Paesaggio agrario della collina interna	pag.	62
<i>Art. 46</i>	Paesaggio agrario dei sedimenti pliocenici	pag.	64
<i>Art. 47</i>	Paesaggio agrario della collina litoranea e alta collina	pag.	66
<b>CAPO V Paesaggio, beni architettonici e ambientali di cui al D.Lgs 42/2004 artt. 136-142</b>			
<i>Art. 48</i>	Aspetti generali	pag.	69
<b>PARTE III</b>			
<b>TITOLO III STRUMENTI E PROCEDURE</b>			
<b>CAPO I Pianificazione comunale di settore</b>			
<i>Art. 49</i>	Distribuzione e localizzazione delle funzioni	pag.	78
<i>Art. 50</i>	Piani e programmi comunali di settore	pag.	78
<i>Art. 51</i>	Regole urbanistico-commerciali	pag.	79
<i>Art. 52</i>	Rischio incidente rilevante	pag.	79
<i>Art. 53</i>	Piano comunale di protezione civile	pag.	79

<i>Art. 54</i>	Piano Provinciale delle attività estrattive	pag.	80
<b>CAPO II      Perequazione rigenerazione urbana e politiche per l'edilizia residenziale pubblica e sociale</b>			
<i>Art. 55</i>	Perequazione	pag.	80
<i>Art. 56</i>	Direttive e prescrizioni valide per gli interventi di rigenerazione urbana	pag.	81
<i>Art. 57</i>	Edilizia residenziale sociale	pag.	81
<b>Capo III      Modalità e strumenti di attuazione</b>			
<i>Art. 58</i>	Disciplina generale per gli interventi a scala urbanistica – edilizia. Regole generali	pag.	83
<i>Art. 59</i>	Disposizioni generali relative al contenimento energetico degli edifici	pag.	84
<i>Art. 60</i>	Strumenti di attuazione e modalità costruttive	pag.	85
<b>CAPO IV      Categorie di intervento urbanistico-edilizio</b>			
<i>Art. 61</i>	Interventi di conservazione urbanistico-edilizia	pag.	85
<i>Art. 62</i>	Manutenzione ordinaria	pag.	86
<i>Art. 63</i>	Manutenzione straordinaria	pag.	86
<i>Art. 64</i>	Restauro e risanamento conservativo	pag.	86
<i>Art. 65</i>	Ristrutturazione edilizia conservativa	pag.	88
<i>Art. 66</i>	Interventi di trasformazione urbanistico-edilizia	pag.	89
<i>Art. 67</i>	Ristrutturazione edilizia ricostruttiva "R4a", "R4b", "R4c"	pag.	90
<i>Art. 68</i>	Sostituzione edilizia "R5"	pag.	90
<i>Art. 69</i>	Addizioni volumetriche "R6a" e "R6b"	pag.	91
<i>Art. 70</i>	Addizione volumetrica "R6a"	pag.	92
<i>Art. 71</i>	Addizione volumetrica "R6b"	pag.	93
<i>Art. 72</i>	Ulteriori interventi per la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente	pag.	95
<i>Art. 73</i>	Ristrutturazione urbanistica	pag.	96
<i>Art. 74</i>	Nuova edificazione	pag.	96
<i>Art. 75</i>	Interventi pertinenziali	pag.	97
<i>Art. 76</i>	Ruderi	pag.	101
<i>Art. 77</i>	Frazionamenti e accorpamenti	pag.	
<i>Art. 78</i>	Interventi su edifici e/o consistenze edilizie legittimate in forza di provvedimenti di sanatoria straordinaria	pag.	
<i>Art. 79</i>	Parametri urbanistici- edilizi e deroghe al D.M. 1444/68	pag.	
<b>CAPO V      Categorie funzionali, mutamento della destinazione d'uso e parcheggi</b>			
<i>Art. 80</i>	Destinazione d'uso e vincoli relativi	pag.	
<i>Art. 81</i>	Mutamento di destinazione d'uso	pag.	
<i>Art. 82</i>	Dotazione di standard a parcheggio pubblico e privato	pag.	

**PARTE IV**

**TITOLO IV SISTEMA INSEDIATIVO URBANO ED INFRASTRUTTURALE**

**CAPO I Disciplina del territorio urbanizzato**

<i>Art. 83</i>	Principi generali, finalità contenuti e regole generali	pag.
<i>Art. 84</i>	Tessuti urbanizzati di valore storico, architettonico o testimoniale	pag.
<i>Art. 85</i>	Tessuti urbanizzati della città contemporanea	pag.
<i>Art. 86</i>	Tessuti urbanizzati della città produttiva e specialistica	pag.

**CAPO II Aree speciali**

<i>Art. 87</i>	Area della centralità urbana	pag.
<i>Art. 88</i>	Area prevalentemente non edificata integrativa del tessuto urbanizzato - "apne"	pag.
<i>Art. 89</i>	Orti sociali	pag.

**CAPO III Aree per attrezzature ed impianti di interesse generale**

<i>Art. 90</i>	Attrezzature pubbliche, di interesse collettivo e di servizio	pag.
----------------	---	------

**CAPO IV Infrastrutture, servizi e fasce di rispetto**

<i>Art. 91</i>	Definizione	pag.
<i>Art. 92</i>	Opere di urbanizzazione primaria e secondaria	pag.
<i>Art. 93</i>	Verde pubblico e parcheggi pubblici	pag.
<i>Art. 94</i>	Infrastrutture stradali	pag.
<i>Art. 95</i>	Infrastrutture ferroviarie	pag.
<i>Art. 96</i>	Aree per la sosta privata di interesse per la qualità insediativa	pag.
<i>Art. 97</i>	Fasce di rispetto	pag.

**TITOLO V DISCIPLINA DEL TERRITORIO RURALE**

**CAPO I Principi generali, finalità e contenuti**

<i>Art. 98</i>	Definizioni, contenuto ed ambito di applicazione	pag.
<i>Art. 99</i>	Interventi nel territorio rurale	pag.
<i>Art. 100</i>	Attività consentite e destinazioni d'uso ammesse	pag.
<i>Art. 101</i>	Edifici esistenti in territorio rurale	pag.
<i>Art. 102</i>	Recinzioni	pag.

**CAPO II Disciplina delle trasformazioni da parte dell'imprenditore agricolo**

<i>Art. 103</i>	Installazione di manufatti temporanei e di ulteriori manufatti ad uso agricolo in assenza di programma aziendale	pag.
<i>Art. 104</i>	Interventi sul patrimonio edilizio esistente a destinazione d'uso agricola in assenza di programma aziendale	pag.
<i>Art. 105</i>	Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola mediante programma aziendale	pag.

<i>Art. 106</i>	Interventi di nuova edificazione mediante programma aziendale	pag.
<i>Art. 107</i>	Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale (PAPMAA)	pag.
<i>Art. 108</i>	Annessi agricoli e altre costruzioni in aziende agricole che non raggiungono i requisiti previsti per il P.A.P.M.A.A.	pag.
<i>Art. 109</i>	Utilizzo di immobili a destinazione industriale o commerciale per lo svolgimento dell'attività agricola	pag.
<i>Art. 110</i>	Trasferimenti di fondi agricoli	pag.
<b>CAPO III</b>	<b>Disciplina delle trasformazioni da parte di soggetti diversi dall'imprenditore agricolo</b>	
<i>Art. 111</i>	Aree di pertinenza edilizia e aree di pertinenza agricola	pag.
<i>Art. 112</i>	Manufatti per l'attività agricola amatoriale e per il ricovero di animali domestici e per esigenze venatorie.	pag.
<i>Art. 113</i>	Disciplina degli interventi sul patrimonio edilizio con destinazione d'uso non agricola o che comportano il mutamento della destinazione d'uso	pag.
<b>CAPO IV</b>	<b>Mutamento della destinazione d'uso agricola degli edifici</b>	
<i>Art. 114</i>	Limitazioni al mutamento della destinazione d'uso	pag.
<i>Art. 115</i>	Mutamento della destinazione d'uso agricola degli immobili	pag.
<i>Art. 116</i>	Interventi di miglioramento agricolo e ambientale	pag.
<i>Art. 117</i>	Criteri per gli interventi di sistemazione ambientale collegati ai cambi di destinazione d'uso degli immobili	pag.
<b>CAPO V</b>	<b>Altre aree</b>	
<i>Art. 118</i>	Ambito periurbano della costa alta rocciosa "Ep" - UTOE 5	pag.
<i>Art. 119</i>	Regole per le attività estrattive	pag.
<b>PARTE V</b>		
<b>TITOLO VI</b>	<b>TRASFORMAZIONE DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI, INFRASTRUTTURALI ED EDILIZI DEL TERRITORIO</b>	
<b>CAPO I</b>	<b>Le aree di trasformazione</b>	
<i>Art. 120</i>	Disciplina generale delle aree di trasformazione	pag.
<i>Art. 121</i>	Strumenti di attuazione	pag.
<i>Art. 122</i>	Piani Attuativi	pag.
<i>Art. 123</i>	Progetto unitario convenzionato	pag.
<i>Art. 124</i>	Intervento diretto convenzionato	pag.
<i>Art. 125</i>	Intervento diretto	pag.
<b>CAPO II</b>	<b>Beni sottoposti a vincolo espropriativo</b>	
<i>Art. 126</i>	Aree soggette a vincolo espropriativo	pag.

**PARTE VI**

**TITOLO VII TUTELA DELL'INTEGRITÀ FISICA DEL TERRITORIO**

**CAPO I Integrità fisica del territorio - La fattibilità**

*Art. 127* Elaborati pag.

*Art. 128* Classi di fattibilità geologica pag.

**CAPO II Criteri di fattibilità geomorfologica**

*Art. 129* Criteri di fattibilità pag.

**CAPO III Criteri di fattibilità idraulica**

*Art. 130* Ambiti idraulici pag.

**CAPO IV Criteri di fattibilità sismica**

*Art. 131* Ambiti sismici pag.

*Art. 132* Prescrizioni generali aggiuntive per le aree a pericolosità sismica S2 e S3 pag.

*Art. 133* Fattibilità sismica nelle aree non comprese negli studi di microzonazione pag.

**CAPO V Fattibilità delle previsioni del Piano Operativo**

*Art. 134* Fattibilità interventi Piano Operativo pag.

*Art. 135* Gestione degli insediamenti esistenti pag.

*Art. 136* Nuove previsioni pag.

*Art. 137* Fattibilità delle previsioni delle opere pubbliche pag.

**CAPO VI Problematiche e fattibilità idrogeologica**

*Art. 138* Problematiche idrogeologiche pag.

**PARTE VII**

**TITOLO VIII NORME FINALI E TRANSITORIE**

**CAPO I Piani attuativi, interventi fatti salvi e proprietà comunali**

*Art. 139* Piani Attuativi e interventi fatti salvi pag.

*Art. 140* Proprietà comunali pag.

**CAPO II Norme finali**

*Art. 141* Raccordo con il Regolamento Edilizio pag.

*Art. 142* Efficacia delle disposizioni e regime transitorio pag.

*Art. 143* Norme finali pag.

## **PARTE I**

### **TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI**

#### **Capo I Validità, contenuti, attuazione del Piano Operativo**

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

1. Il Piano Operativo (PO), redatto ai sensi dell'art. 95 della Legge Regionale 10 novembre 2014, n. 65 e s.m.i., è lo strumento di pianificazione urbanistica con il quale è disciplinata l'attività urbanistica ed edilizia dell'intero territorio comunale. Esso rende operative e prescrittive le condizioni d'uso delle risorse contenute nel Piano Strutturale (Disciplina e Statuto dei Luoghi Titolo 2° Capi II e III), ne persegue gli obiettivi e le strategie (Disciplina e Statuto dei Luoghi Titolo 2° Capo I e Capo IV), e ne realizza con regole urbanistiche generali e specifiche, gli indirizzi e i parametri gestionali (Disciplina e Statuto dei Luoghi Titolo 3°). Il PO è redatto secondo le disposizioni nazionali e regionali in materia urbanistica.

2. Il Piano Operativo approfondisce ed integra il quadro conoscitivo del Piano Strutturale, con gli studi e le indagini contenuti negli elaborati di cui al successivo art. 4 e con l'individuazione, nelle Tav. T-URB, del perimetro del territorio urbanizzato, effettuata ai sensi dell'art. 224 – Disposizioni transitorie - della Legge Regionale del 10 novembre 2014, n. 65 "Norme per il governo del territorio", in conformità alle disposizioni dell'art. 228 della stessa legge.

3. Il Piano Operativo dà atto della coerenza con il Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico della Regione Toscana e pertanto con la "disciplina di piano", con gli "abachi delle invarianti", con la "disciplina dei beni paesaggistici" e con gli obiettivi di qualità e delle direttive delle Schede ambito "Sistema Costiero 3. Litorale roccioso Livornese" e "Sistema Costiero 4. Litorale sabbioso del Cecina".

4. Il PO si applica all'intero territorio comunale.

##### **Art. 2 Validità ed operatività**

1. Il Piano Operativo è direttamente precettivo ed operativo ed è articolato in due parti:

- a) disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti, di cui al comma 2 art. 95 della LR 65/14 e s.m.i., validità a tempo indeterminato, che individua e definisce:
  - la disciplina dell'utilizzazione, del recupero e della riqualificazione del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente, compresa la tutela e valorizzazione degli edifici e dei manufatti di valore storico, architettonico o testimoniale;

- l'individuazione delle aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
  - la disciplina del territorio rurale, nel rispetto delle vigenti norme regionali in materia;
  - la disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni e le trasformazioni non materiali del territorio.
- b) disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio, di cui al comma 3 art. 95 della LR 65/14 e s.m.i., con valenza quinquennale, che individua e definisce:
- gli interventi di nuova edificazione consentiti all'interno del perimetro del territorio urbanizzato e nel territorio rurale (Allegato 1);
  - le previsioni relative all'edilizia residenziale sociale;
  - l'individuazione delle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria, comprese le aree per gli standard di cui al d.m. 1444/1968 e le eventuali aree da destinare a previsioni per la mobilità ciclistica;
  - l'individuazione dei beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi ai sensi degli articoli 9 e 10 del decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327;
  - il programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche e urbanistiche in ambito urbano.

2. Le previsioni di cui alla lettera b) del precedente comma sono dimensionate sulla base del quadro previsionale strategico per i cinque anni successivi alla loro approvazione; alla scadenza del quinquennio dall'approvazione del Piano Operativo le previsioni perdono efficacia ai sensi dei commi 9, 10, 11, 12 e 13 dell'art. 95 della LR 65/14 e s.m.i.. Nello specifico sono soggetti a perdita di efficacia:

- gli interventi di cui all'Allegato 1;
- le aree destinate all'attuazione delle politiche di settore del comune, individuate nella cartografia di PO con la sigla "F\*" e individuate nella cartografia dei beni soggetti a vincolo espropriativo;
- le infrastrutture da realizzare e le relative aree individuate sulla cartografia di PO come "*strade di progetto*";
- il programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche e urbanistiche, contenente il censimento delle barriere architettoniche nell'ambito urbano, contenuti nella componente "Programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche" del quadro conoscitivo;
- l'individuazione dei beni soggetti a vincolo espropriativo ai sensi delle leggi vigenti in materia.

3. Gli interventi di trasformazione contenuti nell'Allegato 1 che si realizzano:

- mediante piani attuativi o progetti unitari convenzionati di iniziativa pubblica, perdono efficacia nel caso in cui alla scadenza del quinquennio di efficacia del piano operativo o della modifica sostanziale che li contempla, i piani o i progetti non siano stati approvati;
- mediante piani attuativi e progetti unitari convenzionati di iniziativa privata la perdita di efficacia di cui al c.2, si verifica qualora entro cinque anni non sia stata

stipulata la relativa convenzione oppure i proponenti non abbiano formato un valido atto unilaterale d'obbligo a favore del comune che corrisponda nei contenuti allo schema di convenzione approvato con il piano o progetto;

- in attuazione diretta anche convenzionata, la perdita di efficacia di cui al c.2, si verifica qualora entro cinque anni sia stato rilasciato il relativo titolo edilizio.

4. Per gli interventi di trasformazione di cui all'Allegato 1, con modalità di attuazione Piano Attuativo e Progetto unitario convenzionato possono essere prorogati, per una sola volta, i termini di efficacia per un periodo massimo di tre anni. La proroga è disposta dal Comune, con un unico atto, prima della scadenza del termine quinquennale.

5. Non decadono i corridoi infrastrutturali rappresentati graficamente sulle tavole TUR del presente PO, di cui al successivo Art. 4, in quanto non configurati quali previsioni definitive di tracciati infrastrutturali. La loro localizzazione definitiva, con relativo impegno di suolo e conseguente assoggettamento a piano attuativo o progetto esecutivo e a vincolo espropriativo ove del caso, sarà recepita tramite variante al PO o anche con altro atto che abbia ai sensi di legge medesima efficacia.

6. Le aree dove è decaduta la disciplina urbanistica sono considerate non pianificate ai sensi della normativa vigente. In assenza di specifica disciplina sul patrimonio edilizio esistente sia nel territorio urbanizzato che rurale, sono consentiti esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, senza mutamento delle destinazioni d'uso o aumento delle unità immobiliari.

7. I piani attuativi e gli interventi diretti convenzionati prima dell'adozione del PO mantengono inalterata la loro efficacia temporale prevista dalle vigenti norme in materia fino alla scadenza della convenzione.

8. Il PO è disegnato su carta tecnica regionale in scale 1:10.000, 1:5.000 e 1:2.000, aggiornata in via speditiva.

### **Art. 3 Interpretazione degli elaborati costituenti Piano Operativo**

1. In caso di difformità o contraddizioni tra gli elaborati del PO devono ritenersi valide le indicazioni contenute negli elaborati di maggior dettaglio (esempio scala 1:2.000 invece che 1:5.000).

2. In caso di difformità o contraddizioni tra i contenuti delle presenti norme e le indicazioni grafiche sulle tavole prevalgono i contenuti delle presenti norme.

3. In caso di difformità o contraddizioni all'interno della normativa dovrà ritenersi valida la prescrizione più restrittiva.

4. In caso di difformità fra le disposizioni generali e quelle specifiche prevalgono le disposizioni specifiche sempreché più restrittiva.

5. In caso di incertezza di applicazione di un articolo delle presenti norme o di parte di esso, il Consiglio Comunale, su proposta motivata del Settore competente, emana una interpretazione autentica che diventa parte integrante delle presenti norme.

6. A seguito degli approfondimenti conoscitivi contenuti nel presente PO quale Quadro conoscitivo del medesimo, possono essere introdotte modifiche e integrazioni di maggior dettaglio alle elaborazioni del Piano Strutturale contenute nel Quadro conoscitivo del medesimo.

Rispetto al P.S. il Quadro conoscitivo del PO contiene sia approfondimenti conoscitivi sia la verifica con conseguente stesura di dettaglio dei vincoli.

Il Quadro conoscitivo del PO prevale sul Quadro conoscitivo del P.S. nei casi in cui le tavole del Quadro conoscitivo del PO abbiano medesimo oggetto di quelle del quadro conoscitivo del P.S.

Eventuali integrazioni o modifiche alle tavole del quadro conoscitivo del P.S. possono essere fatte in fase di monitoraggio del P.S. medesimo, in conseguenza delle elaborazioni del PO.

In alternativa, l'Ufficio competente darà atto che il riferimento per le azioni pubbliche e private è nelle tavole del Quadro Conoscitivo del PO ai sensi del presente articolo.

#### **Art. 4 Elaborati costitutivi**

Il Piano Operativo è costituito dai seguenti elaborati:

#### **RELAZIONI E VAS:**

1) Documento Programmatico

2) Relazione Generale

3) Relazione del Responsabile del Procedimento ai sensi art. 18 L.R. 65/2014

4) Valutazione Ambientale Strategica

Allegato 1 Rapporto Ambientale

Allegato 2 Sintesi non Tecnica

Allegati grafici:

Tav. VAS 1.1 Carta della rete di distribuzione idrica - Nord

Tav. VAS 1.2 Carta della rete di distribuzione idrica - Centro

Tav. VAS 1.3 Carta della rete di distribuzione idrica - Sud

Tav. VAS 2.1 Carta della rete di smaltimento reflui, bonifiche e rifiuti - Nord

Tav. VAS 2.2 Carta della rete di smaltimento reflui, bonifiche e rifiuti - Centro

Tav. VAS 2.3 Carta della rete di smaltimento reflui, bonifiche e rifiuti - Sud

Tav. VAS 3.1 Carta della rete di distribuzione energetica e delle telecomunicazioni - Nord

Tav. VAS 3.2 Carta della rete di distribuzione energetica e delle telecomunicazioni - Centro

Tav. VAS 3.3 Carta della rete di distribuzione energetica e delle telecomunicazioni - Sud

## **QUADRO CONOSCITIVO:**

### 1) Componente Tecnico – Amministrativa

Tav. TA 1.1 Carta Generale dei Vincoli – Nord  
Tav. TA 1.2 Carta Generale dei Vincoli – Centro  
Tav. TA 1.3 Carta Generale dei Vincoli – Sud

Tav. IDRO 1.1 Vincoli idrogeologici - Nord  
Tav. IDRO 1.2 Vincoli idrogeologici - Centro  
Tav. IDRO 1.3 Vincoli idrogeologici - Sud

Tav. BcP 1.1 Vincoli in attuazione del Codice dei Beni Culturali e del paesaggio - Nord  
Tav. BcP 1.2 Vincoli in attuazione del Codice dei Beni Culturali e del paesaggio - Centro  
Tav. BcP 1.3 Vincoli in attuazione del Codice dei Beni Culturali e del paesaggio - Sud

### 2) Componente Geologica

Tav. GEO 1.1 Carta geologica - Nord  
Tav. GEO 1.2 Carta geologica - Centro  
Tav. GEO 1.3 Carta geologica - Sud

Tav. GEO 2.1 Carta geomorfologica - Nord  
Tav. GEO 2.2 Carta geomorfologica - Centro  
Tav. GEO 2.3 Carta geomorfologica - Sud

Tav. GEO 4.1 Studio della morfologia costiera, degli ambiti dunali da Punta del Lillatro al limite sud del territorio comunale  
Tav. GEO 4.2 Studio della morfologia costiera, degli ambiti dunali da Punta del Lillatro al limite sud del territorio comunale

Allegato C: Studio morfologia costiera degli ambiti dunali da Punta Lillatro al limite sud del Territorio comunale

### 3) Componente Idrologica e Idraulica

Tav. IDRI 1.1 Carta delle aree allagabili - Nord  
Tav. IDRI 1.2 Carta delle aree allagabili - Centro  
Tav. IDRI 1.3 Carta delle aree allagabili - Sud

Tav. IDR 2.1 Carta della Magnitudo idraulica - Nord  
Tav. IDR 2.2 Carta della Magnitudo idraulica - Centro  
Tav. IDR 2.3 Carta della Magnitudo idraulica - Sud

Relazione Idrologico Idraulica

Appendice 1 Outputs grafici e numerici delle simulazioni effettuate in regime di moto vario con il software Hec-Ras

4) Componente Flora e Fauna, Agricoltura e Paesaggio

Relazione

Tav. AGR 1.1 Carta dell'uso del suolo

Tav. AGR 2.1 Carta del regime fondiario e degli insediamenti nelle aree ad elevata frammentazione

5) Componente Rischio di Incidente Rilevante (RIR)

Fascicolo RIR-CT Definizione delle aree di danno in funzione delle categorie territoriali in scale varie

Fascicolo RIR-CE Definizione delle aree di danno in funzione delle categorie degli effetti in scale varie

Tav. RIR-INV 1 Inviluppo delle aree di danno in funzione delle categorie territoriali su base cartografica tecnica – Rosignano Solvay

Tav. RIR-INV 2 Inviluppo delle aree di danno in funzione delle categorie territoriali su base cartografica tecnica - Vada

Tav. RIR-EV Individuazione degli elementi territoriali vulnerabili su base cartografica tecnica

6) Componente Programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche

Relazione

Vol I – schedatura aree verdi

Vol II – schedatura edifici

Vol III – schedatura parcheggi

Vol IV – schedatura strade

Tav. A-URB 1 Programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche (Gabbro Nibbiaia Castelnuovo della M.dia)

Tav. A-URB 2 Programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche (Rosignano M.mo)

Tav. A-URB 3 Programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche (Castiglioncello)

Tav. A-URB 4 Programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche (Rosignano Solvay Nord)

Tav. A-URB 5 Programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche (Rosignano Solvay Ovest)

Tav. A-URB 6 Programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche (Rosignano Solvay Est)

Tav. A-URB 7 Programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche (Vada)

Tav. A-URB 8 Programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche (Loc. Mazzanta)

7) Componente Demanio Marittimo

Elenco concessioni per zona e Ambito  
Censimento degli accessi al Demanio M.mo

**PROGETTO:**

1) Componente Tutela del Paesaggio e Qualità Del Territorio:

Tav. PP 4.1	Carta delle Invarianti Strutturali - Elementi di valore - Nord
Tav. PP 4.2	Carta delle Invarianti Strutturali - Elementi di valore - Centro
Tav. PP 4.3	Carta delle Invarianti Strutturali - Elementi di valore - Sud
Tav. PP 5.1	Carta delle Invarianti Strutturali - Elementi di criticità - Nord
Tav. PP 5.2	Carta delle Invarianti Strutturali - Elementi di criticità - Centro
Tav. PP 5.3	Carta delle Invarianti Strutturali - Elementi di criticità - Sud
Tav. PP 6.1	Carta dei paesaggi agrari - Nord
Tav. PP 6.2	Carta dei paesaggi agrari - Centro
Tav. PP 6.3	Carta dei paesaggi agrari - Sud

2) Valutazione di Incidenza

3) Norme Tecniche di Attuazione (NTA)

4) Allegati alle NTA:

Allegato 1	Schede norma e disposizioni per la tutela del paesaggio e la qualità del territorio negli interventi di trasformazione quinquennale Parte prima - UTOE 1e 2 Parte seconda a)- UTOE 3 Parte seconda b) - UTOE 3 Parte terza - UTOE 4 Parte quarta - UTOE 5 Parte quinta - UTOE 6
Allegato 2	Schemi per l'ampliamento edilizio dei tessuti "Ab1" e "Ab4" "Villaggio Solvay - UTOE 3"
Allegato 3	Schede patrimonio edilizio esistente di particolare valore storico, artistico, architettonico. Norme generali e elenco riepilogativo
Allegato 3.1	Schede patrimonio edilizio esistente di particolare valore storico, artistico, architettonico. Fascicolo 1 Schede patrimonio edilizio esistente di particolare valore storico, artistico, architettonico. Fascicolo 2 Patrimonio edilizio esistente di particolare valore storico, artistico, architettonico. Elaborati grafici. Fascicolo 3
Allegato 4	Interventi vigenti in attuazione, convenzionati e Varianti puntuali
Allegato 5	Norme Tecniche di Attuazione del Demanio Marittimo
Allegato 6	Elenco dei materiali da impiegare e delle modalità per gli interventi sugli edifici inseriti nei centri storici e nelle schede del patrimonio

edilizio esistente di particolare valore storico, artistico e architettonico

Allegato 7 Requisiti tecnici e prestazionali degli edifici in aree a rischio di incidente rilevante

5) Elaborati cartografici:

5.1) Individuazione del territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014

Tav. T-URB 1.1 Individuazione del territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014 – Nord. Confronto tra perimetrazione PTC e PO

Tav. T-URB 1.2 Individuazione del territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014 – Centro. Confronto tra perimetrazione PTC e PO

Tav. T-URB 1.3 Individuazione del territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014 - Sud. Confronto tra perimetrazione PTC e PO

Tav. T-URB 2.1 Piano Operativo - Individuazione del territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014 - Nord.

Tav. T-URB 2.2 Piano Operativo - Individuazione del territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014 - Centro.

Tav. T-URB 2.3 Piano Operativo - Individuazione del territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014 - Sud.

5.2) Territorio urbanizzato e rurale

Tavole in scala 1:2000:

Tav. TUR 1	Gabbro- Fornace Serredi
Tav. TUR 2	Nibbiaia
Tav. TUR 3	Castelnuovo della Misericordia
Tav. TUR 4	Rosignano M.mo- Loc. Acquabona
Tav. TUR 5	Loc. Chioma
Tav. TUR 6	Loc. Fortullino
Tav. TUR 7	Castiglioncello Nord-Ovest
Tav. TUR 8	Castiglioncello Nord-Est
Tav. TUR 9	Castiglioncello Sud
Tav. TUR 10	Rosignano Solvay Nord-Ovest
Tav. TUR 11	Rosignano Solvay Nord-Est
Tav. TUR 12	Rosignano Solvay Sud-Ovest
Tav. TUR 13	Rosignano Solvay Sud-Est
Tav. TUR 14	Loc. Polveroni-Pietrabanca
Tav. TUR 15	Vada
Tav. TUR 16	Vada Sud
Tav. TUR 17	Loc. Mazzanta

Tavole in scala 1:10.000:

Tav. TUR 18.1	Territorio rurale - Nord
Tav. TUR 18.2	Territorio rurale - Centro
Tav. TUR 18.3	Territorio rurale - Sud

5.3) Individuazione delle Categorie territoriali in base al D.M. 09.05.2001 nelle aree a Rischio di incidente rilevante:

- Tav. RIR 1 Individuazione delle Categorie territoriali in base al D.M. 09.05.2001 nelle aree a Rischio di incidente rilevante - Rosignano Solvay in scala 1:5000
- Tav. RIR 2 Individuazione delle Categorie territoriali in base al D.M. 09.05.2001 nelle aree a Rischio di incidente rilevante - Vada in scala 1:5000

5.4) Demanio Marittimo

- Tav. D-ad 1 Zone, Ambiti, Aree e Accessi - Loc. Chioma
- Tav. D-ad 2 Zone, Ambiti, Aree e Accessi - Loc. Fortullino
- Tav. D-ad 3 Zone, Ambiti, Aree e Accessi - Loc. Fortullino- Forbici
- Tav. D-ad 4 Zone, Ambiti, Aree e Accessi - Loc. Forbici- Quercetano
- Tav. D-ad 5 Zone, Ambiti, Aree e Accessi - Castiglioncello Nord
- Tav. D-ad 6 Zone, Ambiti, Aree e Accessi - Castiglioncello-Rosignano Solvay nord
- Tav. D-ad 7 Zone, Ambiti, Aree e Accessi - Rosignano Solvay
- Tav. D-ad 8 Zone, Ambiti, Aree e Accessi - Rosignano Solvay sud-Fiume Fine
- Tav. D-ad 9 Zone, Ambiti, Aree e Accessi - Fiume Fine-Vada nord
- Tav. D-ad 10 Zone, Ambiti, Aree e Accessi - Vada-Loc. Tripesce
- Tav. D-ad 11 Zone, Ambiti, Aree e Accessi - Loc. Tripesce-Mazzanta

5.5) Art. 95 c.3 lett. g) L.R.T. 65/2014: beni soggetti a vincolo ai fini espropriativi ai sensi degli articoli 9 e 10 del D.P.R. 327/2001

Fascicolo ESP in scale varie

5.6) Il Sistema della mobilità - tavole in scala 1:10000

- Tav. MOB 1.1 Il Sistema della mobilità - Nord
- Tav. MOB 1.2 Il Sistema della mobilità - Centro
- Tav. MOB 1.3 Il Sistema della mobilità - Sud

5.7) Studio Microzonazione sismica di 1° livello

- Tav. MS 1a Carta delle indagini
- Tav. MS 1b Carta delle indagini
- Tav. MS 2a Carta geologico-tecnica
- Tav. MS 2b Carta geologico-tecnica
- Tav. MS 3a Sezioni geologiche
- Tav. MS 3b Sezioni geologiche
- Tav. MS 4a Carta delle Frequenze
- Tav. MS 4b Carta delle Frequenze
- Tav. MS 5a Carta\_MOPS
- Tav. MS 5b Carta\_MOPS

- Allegato - Indagini di base
- Allegato - Reports misure HVSR

Relazione illustrativa

5.8) Componenti geologica, idraulica e sismica in scala 1:10.000:

Tav. GEO 1.1 Carta della pericolosità geologica - Nord

Tav. GEO 1.2 Carta della pericolosità geologica - Centro

Tav. GEO 1.3 Carta della pericolosità geologica - Sud

Tav. GEO 2.1 Carta della pericolosità Sismica - Nord

Tav. GEO 2.2 Carta della pericolosità Sismica - Centro

Tav. GEO 2.3 Carta della pericolosità Sismica - Sud

Tav. GEO 3.1 Carta della Pericolosità idraulica - Nord

Tav. GEO 3.2 Carta della Pericolosità idraulica - Centro

Tav. GEO 3.3 Carta della Pericolosità idraulica - Sud

Tav. GEO 4.1 Carta sinottica della fattibilità - Rosignano Solvay

Tav. GEO 4.2 Carta sinottica della fattibilità - Castiglioncello in scala 1:5000

Tav. GEO 4.3 Carta sinottica della fattibilità - Rosignano M.mo-Castelnuovo M.dia  
in scala 1:5000

Tav. GEO 4.4 Carta sinottica della fattibilità - Gabbro-Nibbiaia in scala 1:5000

Tav. GEO 4.5 Carta sinottica della fattibilità - Vada-Mazzanta in scala 1:5000

Relazione geologica

**Art. 5 Formazione e approvazione del Piano Operativo, di successive varianti, partecipazione**

1. Il Piano Operativo viene formato e approvato secondo il procedimento di cui alla legge vigente in materia. Dell'avvenuta approvazione deve essere dato avviso sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana. Il PO acquista efficacia trascorsi 30 giorni dalla pubblicazione.

2. Non costituiscono varianti al PO, fermo restando che l'Amministrazione comunale dovrà provvedere a darne opportuna pubblicità ai sensi di legge:

- a) le modifiche di contenuti conseguenti all'aggiornamento del Piano Strutturale dovuto a modifiche di atti sovracomunali o al superamento di condizioni individuate dal Piano Strutturale medesimo;
- b) i casi in cui disposizioni di piani, progetti e programmi prevalenti e direttamente operativi dettati da leggi o da atti amministrativi di Enti che per specifica competenza comportino modifiche dirette al presente PO;
- c) le modifiche alla specificazione della destinazione attribuita a spazi e attrezzature pubbliche purché non sia modificata la funzione pubblica.

3. E' sempre ammessa, purché non comportante conseguenze sulla Disciplina, la correzione di meri errori materiali e l'aggiornamento dei quadri conoscitivi e dell'Allegato 4 "Interventi vigenti in attuazione, convenzionati e Varianti puntuali". In presenza di studi e analisi più approfonditi, di errori cartografici, errori di digitazione è consentito, anche su istanza di soggetti diversi dall'Amministrazione

Comunale, modificare gli elaborati del PO. La modifica deve essere approvata mediante apposita deliberazione di Consiglio Comunale e deve essere trasmessa, dopo l'esecutività della delibera, alla Regione Toscana e alla Provincia di Livorno al fine dell'aggiornamento degli atti di competenza. Dell'avvenuta approvazione deve essere dato avviso sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana.

4. In qualunque momento il Comune può procedere a formare varianti al PO secondo le normative in vigore.

5. Ai fini della formazione di varianti al Piano Operativo, nel rispetto del dimensionamento del Piano Strutturale e sulla base del quadro previsionale strategico per i cinque anni successivi all'approvazione del PO medesimo, il Comune di Rosignano Marittimo, potrà attivare forme di pubblicità e di consultazione dei cittadini e delle associazioni, utilizzando i metodi della partecipazione.

### **Art. 6 Istanze preventive**

1. In ottemperanza all'art. 41 della Disciplina e Statuto dei luoghi del Piano Strutturale, ai fini della realizzazione degli obiettivi strategici generali e specifici di sistema, sottosistema e UTOE del PS, gli operatori pubblici e privati possono presentare all'Amministrazione comunale nel periodo di validità del presente Piano, istanze preventive con contenuti urbanistici, di sviluppo residenziale, produttivo, infrastrutturale, agricolo, turistico, dei servizi e delle attrezzature, che interessino una o più risorse, proponendo scopi, contenuti funzionali, caratteristiche morfologiche e dimensionamenti degli interventi.

2. L'istanza preventiva deve essere corredata dai seguenti elaborati:

a) stralcio dello strumento urbanistico generale alla zona di intervento;

b) progetto planivolumetrico consistente in:

- una planimetria dell'area e delle zone circostanti fino ad un massimo di 100 metri, in scala non inferiore 1:500 ed aggiornata dalle strade e fabbricati esistenti e contenente:

- l'orientamento;

- la delimitazione dell'area;

- i nomi dei proprietari delle aree e quelli dei confinanti con l'area di intervento;

- i tracciati stradali di progetto e con l'indicazione della lunghezza di ciascuna strada;

- gli spazi destinati ai parcheggi pubblici e verde pubblico;

- le eventuali aree, in dettaglio, gravate di uso pubblico destinate ad attrezzature pubbliche (scuole, asili, chiese, centri scolastici, centri sportivi etc.);

- forma e dimensione di partizione fondiaria con l'indicazione della distanza reciproca fra i vari edifici in progetto;

c) tabella comprendente:

- la superficie ~~territoriale~~ ~~totale~~ dell'area di intervento;

- la superficie dell'area destinata alla viabilità ed ai parcheggi;

- la superficie dell'area destinata agli spazi pubblici;

- la superficie delle aree residenziali, commerciali, piccola industria, di servizio e artigianali con i relativi indici urbanistici – volume edificabile (  $VE_v$ ), superficie utile lorda (  $SL_{util}$ ), superficie coperta (  $SC_e$ ), altezza dell'edificio (  $H_{max}$ ), distanza dai confini e dai fabbricati, etc. - ed i relativi dati riassuntivi;

d) relazione illustrativa del progetto. Nella relazione si dovrà precisare:

- la rilevazione dello stato della risorsa o delle risorse interessate dal progetto stesso, contribuendo in tal modo allo sviluppo delle informazioni sulle risorse territoriali;
- le azioni di protezione, conservazione e pianificazione delle risorse;
- le destinazioni d'uso e le dimensioni degli interventi, con particolare riferimento alle previsioni edilizie, delle infrastrutture e degli spazi e impianti pubblici e di uso pubblico;
- la fattibilità economico - finanziaria;
- le fasi e i tempi di realizzazione;
- eventuali criteri di perequazione adottati.

3. L'istanza sarà valutata dal responsabile del procedimento che acquisirà, ove necessario, i contributi e i pareri degli enti e degli organismi pubblici, accerterà il rispetto delle norme legislative e regolamentari vigenti, verificherà la conformità e coerenza della proposta al Piano Strutturale vigente e agli obiettivi e dimensionamenti contenuti nel quadro previsionale strategico del Piano operativo. La proposta sarà poi valutata dalla Giunta Comunale, che in caso di valutazione positiva, detterà le condizioni per attivare le procedure di variante agli atti di governo comunali.

## **Art. 7 Rapporti con il Piano Strutturale**

1. Il Piano Strutturale del Comune di Rosignano Marittimo disciplina le trasformazioni del territorio comunale attraverso l'individuazione di Sistemi e Sottosistemi territoriali e funzionali, per ciascuno dei quali individua gli obiettivi da perseguire nel governo del territorio, le prescrizioni vincolanti per la redazione dello strumento di pianificazione urbanistica, le Invarianti Strutturali che ne fanno parte. Ai Sistemi sono legati i contenuti statuari del territorio e le politiche strategiche del P.S..

2. Il Piano Strutturale disciplina le modalità di intervento sul territorio comunale individuando le Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE). Per ciascuna UTOE il P.S. individua sinteticamente i connotati dell'area, definisce gli obiettivi specifici da perseguire, le azioni di trasformazione e i relativi dimensionamenti massimi ammissibili, le destinazioni non ammissibili e/o comunque da disincentivare.

3. In attuazione degli obiettivi del P.S. ed in conformità al dimensionamento massimo delle trasformazioni da esso stabilito, il PO definisce il dimensionamento delle previsioni relative al quadro strategico quinquennale. Il quadro previsionale strategico quinquennale del PO è individuato nella Relazione generale.

4. E' riportata di seguito la tabella riepilogativa del dimensionamento delle trasformazioni previste ed il relativo raffronto con le previsioni di Piano Strutturale:

	Dimensionamento Piano Strutturale vigente	Dimensionamento Regolamento Urbanistico realizzato, in fase di realizzazione Var. parz. RU vigente	Quadro previsionale strategico P.O.C.		Residuo PS
			Interventi All. 1	"sacchetto"	
Turistico ricettivo	n. 2250 posti letto	n. 374 posti letto	n. 595 posti letto	n. 619 posti letto	n. 662 posti letto
Villaggio turistico	n. 650 posti letto	n. 120 posti letto	_____	_____	n. 530 posti letto
Campeggi esistenti	n. 500 piazzole in ampliamento	n. 500 piazzole	_____	_____	n. 0
Nuovi campeggi	n. 800 piazzole	n. 100 piazzole	_____	_____	n. 700 piazzole
Polo sportivo	17 Ha	_____	_____	_____	17 Ha
Residenza	n. 670 alloggi *	n. 105 alloggi	n. 55 alloggi	n. 103 alloggi	n. 407 alloggi
Piccola industria, artigianale e di servizio, Direzionale e commerciale	Sc mq. 186000	Sc mq. 13340	Sc mq. 66290	Sc mq. 12920	Sc mq. 93450
Centro servizi e Interscambio	25 Ha	_____	_____	_____	25 Ha
Parchi di divertimento	50 Ha	_____	_____	_____	50 Ha
Grande struttura di vendita	n. 1	_____	_____	_____	n. 1
Media Struttura di vendita	n. 5	n. 3	_____	_____	n. 2

**Tabella di Sintesi Raffronto con dimensionamento Piano Strutturale**

### **Art. 8 Monitoraggio**

1. Alla scadenza di ogni quinquennio dall'approvazione del Piano Operativo, l'Amministrazione comunale approva una relazione di monitoraggio sull'effettiva attuazione delle previsioni ai sensi dell'articolo 95 comma 14 della L.R. n. 65/2014 e s.m.i. La relazione documenta, rispetto al quadro strategico quinquennale, i dimensionamenti prelevati dal P.S. per UTOE, evidenziandone il saldo e il residuo.

2. Nel rispetto delle disposizioni del Piano Strutturale, l'Amministrazione Comunale effettua, anche prima della scadenza del quinquennio, un monitoraggio periodico relativo all'attuazione degli interventi di nuova edificazione/rigenerazione.

3. I dimensionamenti relativi alle previsioni che abbiano perduto efficacia ai sensi dell'art. 2 comma 2 delle presenti Norme, rientrano nei quantitativi residui del P.S., disponibili per la definizione del successivo quadro strategico quinquennale.

4. Il sistema di indicatori da utilizzarsi per il monitoraggio è definito nel Rapporto Ambientale.

### **Art. 9 Poteri di deroga al Piano Operativo**

1. I poteri di deroga al piano operativo, sono esercitabili esclusivamente per la realizzazione di interventi urgenti ammessi a finanziamento pubblico, finalizzati alla tutela della salute e dell'igiene pubblica, al recupero di condizioni di agibilità e accessibilità di infrastrutture e di edifici pubblici e privati, nonché alla salvaguardia dell'incolumità pubblica e privata, che si siano resi necessari in conseguenza di calamità naturali o catastrofi, o di eventi naturali o connessi con l'attività dell'uomo, rilevanti ai fini dell'attività di protezione civile.

2. Quando sia necessario esercitare i poteri di deroga al piano operativo, essi sono esercitabili nel rispetto di tutte le seguenti condizioni:

- a) per interventi pubblici o di interesse pubblico da realizzarsi anche a cura dei privati, purché previsti in aree già destinate a funzioni pubbliche, o di interesse pubblico;
- b) purché si operi nei limiti fissati dalle leggi e con esclusivo riferimento ai parametri dimensionali dell'intervento concernenti altezze, superfici, volumi e distanze;
- c) purché gli interventi in deroga non risultino in contrasto con gli indirizzi, obiettivi del piano strutturale.

## **CAPO II Valutazione ambientale strategica**

### **Art. 10 Valutazione del Piano Operativo**

1. Le valutazioni hanno la funzione di assicurare la rispondenza della pianificazione (dei suoi obiettivi, delle sue strategie e delle sue politiche-azioni) agli obiettivi dello sviluppo sostenibile, verificandone il complessivo impatto ovvero la diretta incidenza sulla qualità dell'ambiente, della salute umana e del sistema socio-economico.

2. Tra i vantaggi derivanti dal processo di valutazione vi è, oltre a quello di rendere più efficiente la pianificazione, il contributo che essa dà all'acquisizione delle informazioni necessarie a rendere più sicuri gli investimenti futuri.

3. Le valutazioni cui sottoporre gli strumenti di pianificazione o gli atti di governo del territorio, si suddividono in:

- a. valutazione ambientale strategica (V.A.S.), in conformità del D.Lgs. 152/06 e s.m.i. e della L.R. 10/10, particolarmente orientata verso il profilo della verifica degli aspetti eminentemente ambientali;
- b. la valutazione di incidenza.

4. Al fine di garantire gli obiettivi di cui al comma 1, costituiscono allegati al Piano operativo del Comune di Rosignano Marittimo (LI) la valutazione ambientale strategica e la valutazione di incidenza effettuate in coerenza delle norme sopra richiamate; le valutazioni, le indicazioni e le prescrizioni in esse contenuti, ancorché non espressamente richiamati nelle presenti norme, sono parte integrante del Piano e costituiscono elementi condizionanti le attività di trasformazione individuate dalle schede norma di cui all'Allegato 1 e all'Allegato 1A.

5. Per ogni approfondimento si rimanda al "Rapporto Ambientale", e al documento "sintesi non tecnica" e agli elaborati grafici allegati che costituiscono parte integrante del presente PO.

### **Art. 11 Valutazione Ambientale Strategica delle trasformazioni e Valutazione di incidenza**

1. Il processo di valutazione si svolge attraverso le fasi individuate nel Rapporto ambientale e comprende:

- a. la partecipazione di soggetti esterni all'amministrazione procedente e la messa a disposizione delle informazioni relative alla valutazione stessa;
- b. il monitoraggio degli effetti attraverso l'utilizzo di indicatori predeterminati;
- c. la valutazione ambientale di cui alla dir. 2001/42/CE ove prevista;
- d. gli adempimenti riferiti alle valutazioni in merito ai siti di interesse comunitario o regionali, ove previsti.

2. La valutazione strategica è preordinata a garantire che gli impatti significativi sull'ambiente siano presi in considerazione durante la loro elaborazione e prima della loro approvazione.

3. La valutazione ambientale strategica riguarda i piani e i programmi della pianificazione territoriale o della destinazione dei suoli che possono avere impatti significativi sull'ambiente e sul patrimonio culturale ed è obbligatoria se definiscono il quadro di riferimento per l'approvazione, l'autorizzazione, l'area di localizzazione o, comunque, la realizzazione di progetti sottoposti a V.I.A. o a verifica di assoggettabilità a V.I.A., di cui agli allegati II, III e IV del D. Lgs. 152/2006 ovvero se possono determinare possibili impatti sulle finalità di conservazione dei siti designati come di importanza comunitaria o regionale e per i quali è inoltre necessaria una valutazione di incidenza.

### **Art. 12 Monitoraggio degli effetti**

1. Il monitoraggio degli effetti è finalizzato alla gestione dell'atto di governo del territorio e alla valutazione del processo di attuazione e di realizzazione delle azioni programmate nonché alla verifica del raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità prefissati, così da individuare tempestivamente gli eventuali impatti negativi imprevisti e da adottare le opportune misure correttive.

2. Per l'attività di monitoraggio saranno individuati gli indicatori, scelti tra quelli già individuati dal Rapporto ambientale al Piano dando priorità a quelli la cui competenza ricade direttamente nell'ambito dell'Amministrazione Comunale. Il Responsabile del Procedimento delle attività di trasformazione, potrà, in funzione della complessità o articolazione dell'intervento, definire altri indicatori e forme di monitoraggio anche attuando specifici accordi con altre Autorità o Soggetti competenti in materia Ambientale al fine del rilevamento e della gestione dei dati acquisiti. Per gli atti diversi dal Piano, potranno essere individuati altri indicatori di monitoraggio calibrati sull'effettiva consistenza e dimensionamento delle trasformazioni previste.

3. L'amministrazione Comunale attuerà forme di coordinamento per il rilevamento, il trattamento e la gestione dei dati rilevati, al fine di evitare la duplicazione delle indagini e dei monitoraggi ed al fine di favorire l'accesso e la divulgazione.

### **Art. 13 Integrazione tra le procedure**

1. Obiettivo prioritario del processo è il coordinamento e la semplificazione dei procedimenti di valutazione al fine di evitare duplicazioni e reiterazioni dei processi valutativi. In questo senso possono quindi essere utilizzati, se pertinenti, valutazioni ed approfondimenti già effettuati ed informazioni ottenute nell'ambito di altri livelli decisionali o altrimenti acquisiti in attuazione di altre disposizioni normative.

2. In conformità alla L.R. 10/10 e s.m.i., la valutazione ambientale strategica e la valutazione d'incidenza, ove previste, si svolgono in maniera coordinata all'interno del processo di valutazione ambientale strategica e costituiscono parte integrante del procedimento di approvazione.

3. Per quanto non espressamente richiamato dall'articolato del presente Capo II, vige comunque il dispositivo coordinato e combinato di cui alle norme richiamate al precedente art. 2 comma 3, nonché la disciplina ed i regolamenti attuativi ivi previsti.

## **PARTE II**

### **Titolo II DISPOSIZIONI GENERALI PER LA TUTELA DEL PAESAGGIO E LA QUALITÀ DEL TERRITORIO**

#### **Art. 14 Ambito di applicazione**

1. In applicazione dei contenuti statutari del Piano strutturale il presente Piano Operativo, in relazione ai contenuti della disciplina paesaggistica intervenuta a seguito dell'approvazione del P.I.T. con valenza paesaggistica con D.C.R. n. 37 del 27 marzo 2015, detta specifici criteri di utilizzo del patrimonio territoriale descritto attraverso il riconoscimento delle invarianti strutturali.

2. Le invarianti strutturali individuano gli elementi di valore e gli elementi di criticità. Sono rappresentate cartograficamente nelle tavole di Progetto PP4.1, PP4.2, PP4.3

(elementi di valore) e PP5.1, PP5.2, PP5.3 (elementi di criticità) in scala 1:10.000 e sono disciplinate al presente Titolo II.

3. Il Piano Strutturale vigente contiene specifica ricognizione dei beni ambientali e paesaggistici e apposita disciplina ad essi relativa, fino a configurarne valenza paesaggistica. Il presente Piano Operativo rende operativa detta disciplina, in conformità al P.I.T./P.P.R. e rende prescrittive le regole generali e specifiche per i beni ambientali e paesaggistici.

4. La disciplina di cui al presente Titolo è integrata dalle altre disposizioni contenute nelle presenti Norme per l'Attuazione: in caso di contrasto si applicano le disposizioni più restrittive.

5. La disciplina di cui al presente Titolo si applica a tutto il territorio comunale.

6. Le misure di mitigazione e/o compensazione rappresentano le condizioni alla trasformazione o le misure previste per impedire, ridurre e compensare gli eventuali impatti significativi sull'ambiente a seguito dell'attuazione del Piano Operativo. Tali misure emergono dagli impatti delle trasformazioni sull'ambiente.

7. Si raccomanda che, in fase di implementazione e di attuazione degli interventi previsti dal Piano Operativo di Rosignano Marittimo, ci si allinei alle misure di mitigazione di cui al presenti in ordine generale nel presente titolo ed in particolare come riportato nel Rapporto Ambientale.

## **CAPO I I caratteri idro-geo-morfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici**

### **Art. 15 Definizione**

1. Costituiscono la struttura fisica fondativa dei caratteri identitari alla base dell'evoluzione storica dei paesaggi della Toscana. La forte geodiversità e articolazione dei bacini idrografici è all'origine dei processi di territorializzazione che connotano le specificità dei diversi paesaggi urbani e rurali. Gli elementi che strutturano l'invariante e le relazioni con i paesaggi antropici sono: il sistema delle acque superficiali e profonde, le strutture geologiche, litologiche e pedologiche, la dinamica geomorfologica, i caratteri morfologici del suolo.

### **Art. 16 Reticolo idrografico**

1. Tale invariante comprende tutte le aree e le incisioni fluviali dei corsi d'acqua in regime di piena ordinaria che, per loro natura, costituiscono una parte strutturale del territorio, caratterizzata da alta sensibilità nei confronti dell'azione umana.

2. Gli elementi del reticolo idrografico sono individuati (Reticolo idrografico LR 79/12, Reticolo idrografico minore – scoline da ctr 10k) negli elaborati di Progetto PP4.1, PP4.2, PP4.3 in scala 1:10.000.

3. Sono elementi di invarianza del reticolo idrografico:

- il segno grafico del corso d'acqua;
- le opere di regimazione idraulica.

4. Per il reticolo idrografico, comprensivo della area di stretta pertinenza fluviale, gli obiettivi da perseguire sono:

- tutelare il segno geografico dei corsi d'acqua, nel suo assetto geometrico ed ecologico,
- finalizzare le nuove opere di regimazione idraulica (briglie, traverse, argini, difese spondali) previste per i corsi d'acqua (naturali e artificiali) al riassetto dell'equilibrio idrogeologico, al ripristino della funzionalità della rete del deflusso superficiale, alla messa in sicurezza dei manufatti e delle strutture, alla rinaturalizzazione con specie ripariali autoctone, alla risalita delle specie acquatiche e al generale miglioramento della qualità biologica e della fruizione pubblica.

5. Gli obiettivi di cui al precedente comma 4 sono da perseguire attraverso le seguenti azioni:

- privilegiare nella realizzazione di opere di regimazione idraulica le tecniche proprie dell'ingegneria naturalistica;
- vietare all'interno del corpo idrico, qualunque trasformazione, manomissione, immissione di reflui non depurati, limitandosi agli interventi volti al disinquinamento, al miglioramento della vegetazione riparia, al miglioramento del regime idraulico (limitatamente alla pulizia del letto fluviale), alla manutenzione delle infrastrutture idrauliche e alla realizzazione dei percorsi di attraversamento;

- promuovere azioni volte al miglioramento delle situazioni ambientali compromesse dall'azione umana e al contenimento delle piene eccezionali dei corsi d'acqua entro aree a questo scopo preposte;
- prevedere l'esecuzione dei lavori di ripulitura e manutenzione fluviale solo nei casi di documentata e grave ostruzione al regolare deflusso delle acque di alveo e in ogni caso, senza alterare l'ambiente fluviale, qualora vi siano insediate specie faunistiche e/o botaniche protette o di evidente valore paesaggistico.

6. Per il reticolo idrografico LR 79/12 sussiste il vincolo di inedificabilità entro i 10 m dal piede degli argini.

7. Al fine di contribuire ad un miglioramento delle criticità nelle aree ricadenti nell'art. 22 non è permesso:

- alterare il microreticolo idraulico;
- procedere a trasformazioni di versante che ne aumentino le pendenze.

### **Art. 17 Le sorgenti e l'area di rispetto delle acque minerali e termali**

1. Le sorgenti e l'area di rispetto delle acque minerali e termali sono individuate negli elaborati di progetto PP4.1, PP4.2, PP4.3 in scala 1:10.000.

2. In queste aree:

- è possibile eseguire al loro interno o nelle immediate vicinanze, le ricerche, le eventuali opere di captazione, gli impianti e le strutture per l'utilizzo delle acque termali o minerali;
- non è autorizzato lo spandimento di concimi chimici, fertilizzanti e pesticidi in assenza di uno specifico piano di coltivazione che tenga conto del "Codice di buona pratica agricola" (Ministero delle Politiche Agricole e Forestali – Decreto ministeriale 19 aprile 1999 - Gazzetta Ufficiale n. 102 del 04-05-1999 - Supplemento Ordinario n. 86) e della vulnerabilità delle risorse idriche definita da specifici studi idrogeologici che escludano la possibilità di interferenza tra suolo e falda;
- i nuclei abitativi devono essere dotati di impianti di depurazione da realizzarsi in conformità con le leggi vigenti; non è ammessa la dispersione nel terreno mediante sub-irrigazione. E' fatto salvo il ricorso a eventuali nuove e migliori tecnologie disponibili.
- i pozzi di nuova autorizzazione devono essere realizzati secondo le norme di buona pratica idrogeologica ed idraulica per la difesa della falda interessata, con progetto e certificazione di tecnico autorizzato.

### **Art. 18 Il cuneo salino**

1. Si tratta di zone in genere già fortemente inquinate, con acque caratterizzate da valori di NaCl superiore a 300 mg/l e talora ad alto contenuto in nitrati.

2. L'area interessata dal cuneo salino è individuata negli elaborati di Progetto PP5.1, PP5.2, PP5.3 in scala 1:10.000.

3. In queste aree:

- non è consentita l'apertura di nuovi pozzi;
- viene sconsigliato l'uso delle acque di falda a fini potabili e irrigui;
- l'uso dei concimi chimici è consentito applicando il "Codice di buona pratica agricola" (Ministero delle Politiche Agricole e Forestali - Decreto ministeriale 19 aprile 1999 - Gazzetta Ufficiale n. 102 del 04-05-1999 Supplemento Ordinario n.86).

### **Art. 19 Aree sensibili dell'acquifero**

1. Le aree sensibili dell'acquifero sono distinte in cartografia con apposito simbolo grafico negli elaborati di Progetto PP4.1, PP4.2, PP4.3 in scala 1:10.000.

2. Si tratta di zone da proteggere in quanto idrogeologicamente vulnerabili e potenzialmente sensibili ad ogni tipo di inquinamento dalla superficie. Attualmente non presentano significativi gradi di inquinamento; includono le aree interessate dai pozzi del civico acquedotto e gli acquiferi profondi possono costituire una riserva strategica per gli usi idropotabili.

3. In queste aree:

- non è autorizzato lo spandimento di concimi chimici, fertilizzanti e pesticidi in assenza di uno specifico piano di coltivazione, che tenga conto anche del "Codice di buona pratica agricola" (Ministero delle Politiche Agricole e Forestali - Decreto ministeriale 19 aprile 1999 - Gazzetta Ufficiale n. 102 del 04-05-1999 - Supplemento Ordinario n. 86) e della vulnerabilità delle risorse idriche definita da specifici studi idrogeologici che escludano la possibilità di interferenza tra suolo e falda;
- i nuclei abitativi devono essere dotati di impianti di depurazione da realizzarsi in conformità con le leggi vigenti; non è ammessa la dispersione nel terreno mediante sub-irrigazione. E' fatto salvo il ricorso a eventuali nuove e migliori tecnologie disponibili.
- la realizzazione di nuovi pozzi è subordinata alla adozione di modalità di buona pratica idrogeologica ed idraulica che assicurino l'isolamento superficiale, la separazione delle falde, il corretto uso dei fluidi di circolazione durante la perforazione e il mantenimento dell'equilibrio di ricarica della falda, con progetto e certificazione di tecnico autorizzato.

### **Art. 20 Pozzi ai sensi del DLgs 152/06 e zone di protezione e di rispetto**

1. I pozzi e le zone di protezione e di rispetto dei pozzi sono individuate negli elaborati di Progetto PP 5.1, 5.2, 5.3 in scala 1:10.000.

2. La zona di tutela assoluta è costituita dall'area immediatamente circostante le captazioni o derivazioni; essa deve avere una estensione in caso di acque sotterranee di almeno dieci metri di raggio dal punto di captazione, deve essere adeguatamente protetta e adibita esclusivamente ad opere di captazione o presa e ad infrastrutture di servizio.

3. L'area di rispetto è definita per un raggio di 200 m intorno al punto di captazione. In questa zona sono vietati l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:

- a) dispersione di fanghi ed acque reflue: i nuclei abitativi isolati dovranno essere dotati di microimpianti di depurazione da realizzarsi in conformità con le leggi vigenti;
- b) accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
- c) spandimento di concimi chimici, fertilizzanti e pesticidi in assenza di uno specifico piano di coltivazione che tenga conto del "Codice di buona pratica agricola" (Ministero delle Politiche Agricole e Forestali - Decreto ministeriale 19 aprile 1999 Gazzetta Ufficiale n. 102 del 04-05-1999 - Supplemento Ordinario n. 48 e della vulnerabilità delle risorse idriche definita da specifici studi idrogeologici che escludano la possibilità di interferenza tra suolo e falda;
- d) dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche proveniente da piazzali e strade;
- e) aree cimiteriali;
- f) apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;
- g) apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque ad esclusivo uso potabile pubblico e di quelli finalizzati alla variazione della estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quali - quantitative della risorsa idrica;
- h) gestione di rifiuti;
- i) stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- j) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- k) pozzi perdenti;
- l) pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione. E' comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta. Per tali insediamenti e attività, se esistenti, si dovrà provvedere al loro allontanamento o garantire la messa in sicurezza delle falde.
- m) I pozzi privati esistenti dovranno essere adeguati alle specifiche tecniche derivanti dalle modalità di buona pratica idrogeologica ed idraulica che assicurino l'isolamento della falda intercettata con la superficie.

4. Le aree di protezione della pianura costiera di Vada direttamente interessate dalla presenza di pozzi destinati al civico acquedotto sono aree idrogeologicamente molto vulnerabili e particolarmente sensibili ad ogni tipo inquinamento dalla superficie.

5. In queste aree:

- non è autorizzato lo spandimento di concimi chimici, fertilizzanti e pesticidi in assenza di uno specifico piano di coltivazione che tenga conto del "Codice di buona pratica agricola" (Ministero delle Politiche Agricole e Forestali - Decreto ministeriale 19 aprile 1999 (Gazzetta Ufficiale n. 102 del 04-05-1999 - Supplemento Ordinario n. 86) e della vulnerabilità delle risorse idriche definita da specifici studi idrogeologici che escludano la possibilità di interferenza tra suolo e falda;
- i nuclei abitativi devono essere dotati di impianti di depurazione da realizzarsi in conformità con le leggi vigenti; non è ammessa la dispersione nel terreno

mediante sub-irrigazione. E' fatto salvo il ricorso a eventuali nuove e migliori tecnologie disponibili.

- dove ammesso, i pozzi di nuova autorizzazione dovranno raggiungere soltanto il primo livello permeabile utile; la loro realizzazione è subordinata alla adozione di modalità di buona pratica idrogeologica ed idraulica che assicurino l'isolamento superficiale, la separazione delle falde, il corretto uso dei fluidi di circolazione durante la perforazione e il mantenimento dell'equilibrio di ricarica della falda, con progetto e certificazione di tecnico autorizzato.

### **Art. 21 La zona vulnerabile ai nitrati**

1. La zona vulnerabile ai nitrati è individuata negli elaborati di Progetto PP5.1, PP5.2, PP5.3 in scala 1:10.000.

2. tale zona è soggetta all'applicazione del Regolamento emanato con D.P.G.R. n. 32/R del 2006 che adotta il programma di azione regionale per la tutela ed il risanamento delle acque di cui al di cui al D.P.G.R. 46/R del 2008 "Norme per la tutela delle acque dall'inquinamento".

3. In riferimento alla tutela delle acque dall'inquinamento per tutti gli interventi nel territorio comunale si prescrive l'ottemperanza alla specifica normativa di settore, tra cui il D.P.G.R. 76/R/2012.

### **Art. 22 Suolo e sottosuolo**

1. Le aree del territorio interessate da franosità e instabilità, nonché da pericolosità idraulica rappresentano alcune delle criticità presenti su tutto il territorio comunale e producono un depauperamento dei potenziali valori patrimoniali con cui si relazionano.

2. Le aree di cui al comma 1 sono individuate negli elaborati di Progetto PP5.1, PP5.2, PP5.3 in scala 1:10.000.

3. Tutti gli interventi da realizzarsi sul territorio comunale, devono ottemperare alla verifica e al rispetto delle prescrizioni contenute negli studi di fattibilità geomorfologica, idraulica e sismica alla specifica normativa di cui alla Parte VI delle presenti norme.

4. Le ulteriori disposizioni normative sono trattate nelle specifiche invarianti strutturali a cui sono direttamente relazionate.

5. Nelle zone I3 e I4 possono essere redatti specifici progetti volontari di utilizzazione del suolo che tengano conto della potenziale ricorrente allagabilità.

## **CAPO II I caratteri ecosistemici del paesaggio**

### **Art. 23 Definizione e aspetti generali**

1. I caratteri ecosistemici costituiscono la struttura biotica dei paesaggi toscani, rappresentano cioè il complesso di popolazioni animali e vegetali che vivono e interagiscono fra loro in uno stesso ambiente, o biotopo, con il quale formano un ecosistema. Questi caratteri definiscono nel loro insieme un ricco ecomosaico, ove le matrici dominanti risultano prevalentemente forestali o agricole, cui si associano elevati livelli di biodiversità e importanti valori naturalistici.

2. Gli elementi costitutivi dei caratteri ecosistemici del paesaggio sono riconosciuti e disciplinati nei seguenti articoli ed interessano tutto il territorio comunale.

3. Nei fabbricati esistenti ricadenti all'interno delle aree e dei beni specificati nel presente capo sono ammessi salvo se non diversamente disciplinato negli articoli successivi del presente capo:

- a) Manutenzione ordinaria e straordinaria;
- b) interventi di restauro e risanamento conservativo;
- c) interventi di ristrutturazione edilizia conservativa;
- d) interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva "R4a", "R4b", "R4c";
- e) ricostruzione dei ruderi con le limitazioni di cui alle presenti norme;
- f) Intervento di addizione volumetrica "R6a" lett. d), e), f), g), h) co.3 art. 70 delle presenti norme;
- g) intervento di sostituzione edilizia "R5" senza contestuale incremento di volume **totale** ove riguardante immobili sottoposti ai vincoli di cui al Codice in cui sia previsto l'intervento di ristrutturazione edilizia conservativa R4b.

4. Per gli immobili di cui all'allegato 3 valgono gli interventi previsti nelle relative schede specifiche.

5. Al fine di riqualificare le aree delle "Colonie" inserite nella pineta costiera in loc. Mazzanta, all'interno del SIR Tomboli di Cecina, è ammessa, previa autorizzazione da parte dell'Ufficio Territoriale dei Carabinieri per la Biodiversità, competente per territorio, la riqualificazione delle strutture esistenti.

E' ammesso l'adeguamento funzionale delle strutture esistenti strettamente necessario al miglioramento della qualità dell'insediamento a condizione che:

- siano rimossi gli elementi incongrui;
- sia garantito il mantenimento, il recupero delle strutture esistenti tramite l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie compatibili con il contesto paesaggistico della pineta;
- il progetto di riqualificazione non comporti l'impermeabilizzazione del suolo;
- nella progettazione sia posta particolare attenzione agli assetti geomorfologici, vegetazionali ed identitari caratteristici della zona.

Gli interventi ammessi sono:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- ristrutturazione edilizia conservativa;

- ristrutturazione edilizia ricostruttiva R4a, R4b;
- addizioni volumetriche R6a, R6b;
- sostituzione edilizia R5 finalizzata anche a realizzare "una tantum" ulteriori n. 10 posti letto per colonia all'interno dell'area in concessione;
- interventi di nuova costruzione finalizzati al miglioramento delle funzioni esistenti.

L'intervento di riqualificazione non deve comportare un incremento complessivamente maggiore del 10% della superficie coperta ( SC) delle strutture edilizie esistenti.

Destinazioni d'uso ammesse: destinazione esistente cat. 4 turistico ricettivo sottocat. 4.11, cat. 3 commerciale sottoc. 3.03.

6. Allo scopo di salvaguardare la biodiversità del territorio comunale, promuoverne la riqualificazione, migliorare ed arricchire il paesaggio, è istituita una rete ecologica locale.

7. La rete ecologica costituisce una trama reticolare di aree ed elementi di naturalità, che si sovrappone alle destinazioni urbanistiche, e che:

- a) convive con le attività e gli usi antropici, così che un territorio economicamente competitivo possieda anche caratteristiche ambientali e paesaggistiche tali da assicurare un'adeguata qualità della vita (e della salute) ai cittadini, attuali e futuri;
- b) può essere collegata con altre eventuali reti ecologiche di Comuni vicini e contribuire in tal modo all'infittimento delle reti ecologiche di livello superiore (regionale, Rete Natura 2000).

8. In generale gli interventi ammessi, oltre a quelli individuati al presente Capo II, sono:

- operazioni di "completamento" della rete attraverso azioni di rinaturalizzazione (creazione di un nuovo ecosistema in siti artificializzati, che mira ad ottenere una situazione morfologica e biologica identica a quella preesistente alla sua alterazione per opera dell'uomo);
- operazioni di "miglioramento" degli elementi esistenti mediante azioni di rinaturalizzazione (aggiunta di caratteristiche di naturalità ad un ecosistema preesistente; si applica per il miglioramento di una situazione non compromessa nel suo insieme o in corso di evoluzione spontanea).

9. In particolare, per le aree di cui al presente capo, valgono le seguenti disposizioni:

- nel territorio agricolo, caratterizzato da agricoltura industrializzata dove più evidente risulta la frammentazione degli spazi naturali, i proprietari, con forme di collaborazione da parte dell'Amministrazione Comunale, sono tenuti a individuare, all'interno delle rispettive aziende agricole, superfici (in percentuale della superficie totale) da destinare alle operazioni di completamento e di miglioramento di cui al precedente comma. Sono da privilegiare nella scelta: argini di fossi, canali e invasi irrigui (laghetti artificiali), confini di proprietà (dove realizzare nuove siepi camperecce e/o potenziare quelle esistenti), alberate di strada poderali, aree di rispetto dei pozzi pubblici. E' auspicabile che detti interventi vengano accompagnati da una riduzione dei livelli di

intensificazione delle tecniche colturali (low input) e da avvicendamenti agronomicamente diversificati.

- nell'ambito periurbano e nel territorio urbanizzato, caratterizzato da forte perdita di identità con alto livello di conflitto con l'uso delle risorse naturali, i lotti imprigionati fra insediamenti diversi, tagliati da vie di comunicazione, divenuti derelitti per posizione e dimensione, devono entrare a far parte di un sistema di aree verdi posto ai margini dell'agglomerato urbano. Il loro recupero è realizzato mediante introduzione di nuclei di vegetazione autoctona, arborea, arbustiva e di specie erbacee selvatiche ornamentali.

#### **Art. 24 Aree boscate, aree a vegetazione ripariale, aree golenali**

1. Le aree boscate sono le formazioni forestali e boschive, che emergono per la consistenza e rilevanza formale delle formazioni, per il governo a fustaia, e per la diversificazione ed articolazione delle specie arboreo-arbustive presenti; comprendono tutte le aree boscate sia di tipo continuo che organizzate per piccole isole di bosco includendo anche eventuali isole di coltivo e radure, così come definite dalla L.R. 39/2000 e s.m.i.. Le aree di vegetazione ripariale comprendono tutte le aree e le incisioni fluviali dei corsi d'acqua in regime di piena ordinaria che, per loro natura, costituiscono una parte strutturale del territorio, caratterizzata da alta sensibilità nei confronti dell'azione umana. Le aree golenali sono le aree interessate da fenomeni di inondazione in caso di piene ricorrenti; sono colonizzate dalla vegetazione ripariale che si presenta prevalentemente nella sua forma evoluta di bosco di latifoglie, svolgendo un'azione di difesa del suolo nei confronti dell'erosione legata ai corsi d'acqua.

2. Il P.O. nelle tavole di Quadro conoscitivo BcP 1.1, 1.2 e 1.3 contiene una ricognizione delle attuali superfici coperte da boschi che, per loro stessa natura sono in continua evoluzione. In caso in cui per conoscenze di maggiore dettaglio sia verificato che il bosco non è presente, deve essere presentata istanza all'UO Pianificazione Territoriale e Demanio M.mo finalizzata all'adeguamento della cartografia suindicata. I soggetti interessati devono produrre idonea documentazione atta a dimostrare il reale stato dei luoghi alla data di adozione del Piano Operativo (documentazione catastale, fotografie aeree etc.). Qualora la suddetta verifica dimostrasse che il bosco non è presente si procederà all'aggiornamento della cartografia nelle forme di legge.

3. Nelle Tavole di progetto TUR 18.1, 18.2 e 18.3 le aree boscate sono identificate con la sigla "Ef - area forestale".

4. Alle aree di cui al presente articolo si applica la disciplina di alle leggi e regolamenti vigenti, con le limitazioni e le specificazioni riportate nei commi successivi.

5. Le formazioni vegetali di cui al presente articolo sono distinte in cartografia con apposito simbolo grafico (Boschi di conifere, Boschi di latifoglie, Boschi misti di conifere e latifoglie) negli elaborati di Progetto PP4.1, PP4.2, PP4.3 in scala 1:10.000.

6. Le aree boscate sono da tutelare in rapporto alle funzioni di difesa idrogeologica e alla conservazione dei valori paesaggistici ed ambientali. Per tali aree si individuano i seguenti obiettivi e funzioni/azioni compatibili:

- conservazione, tutela e sfruttamento economico delle risorse boschive nel rispetto di quanto previsto dalla legge forestale della Regione Toscana L.R.T. 39/2000 e ss.mm.ii. e dal relativo Regolamento Forestale;
- promozione delle attività selvicolturali e delle attività ricreative/sportive, con esclusione di quelle che arrecano disturbo alla quiete e alla natura dei luoghi (moto e auto cross), se non dove diversamente previsto dalle presenti norme;
- attività di raccolta dei prodotti del sottobosco nel rispetto dei limiti e condizioni previsti da specifiche leggi e regolamenti;
- recupero dei percorsi di antico impianto per funzioni di tempo libero (trekking);
- recupero dei manufatti architettonici esistenti, anche per funzioni sociali e funzionali al perseguimento degli obiettivi di valorizzazione delle aree boscate;
- realizzazione di opere ed interventi per la prevenzione degli incendi boschivi;
- sistemazioni idrauliche superficiali ed opere idrauliche, compresi invasi idrici per finalità antincendio.

7. Per il reticolo idrografico, comprensivo della aree di stretta pertinenza fluviale delle formazioni di vegetazione ripariale e delle aree golenali, gli obiettivi sono:

- tutelare il segno geografico dei corsi d'acqua nel suo assetto geometrico ed ecologico,
- finalizzare le nuove opere di regimazione idraulica (briglie, traverse, argini, difese spondali) previste per i corsi d'acqua (naturali e artificiali) al riassetto dell'equilibrio idrogeologico, al ripristino della funzionalità della rete del deflusso superficiale, alla messa in sicurezza dei manufatti e delle strutture, alla rinaturalizzazione con specie ripariali autoctone, alla risalita delle specie acquatiche e al generale miglioramento della qualità biologica e della fruizione pubblica;
- privilegiare nella realizzazione di opere di regimazione idraulica le tecniche proprie dell'ingegneria naturalistica;
- vietare all'interno del corpo idrico, qualunque trasformazione, manomissione, immissione di reflui non depurati, limitandosi agli interventi volti al disinquinamento, al miglioramento della vegetazione riparia, al miglioramento del regime idraulico (limitatamente alla pulizia del letto fluviale), alla manutenzione delle infrastrutture idrauliche e alla realizzazione dei percorsi di attraversamento;
- promuovere azioni volte al miglioramento delle situazioni ambientali compromesse dall'azione umana e al contenimento delle piene eccezionali dei corsi d'acqua entro aree a questo scopo preposte;
- prevedere l'esecuzione dei lavori di ripulitura e manutenzione fluviale solo nei casi di documentata e grave ostruzione al regolare deflusso delle acque di alveo e in ogni caso, senza alterare l'ambiente fluviale, qualora vi siano insediate specie faunistiche e/o botaniche protette o di evidente valore paesaggistico.

8. Sono elementi di invarianza:

- a) la destinazione forestale del suolo;
- b) la composizione floristica del soprassuolo;

- c) l'assetto delle sistemazioni idraulico-forestali;
- d) la rete dei sentieri e della viabilità forestale interna alla aree;
- e) il segno grafico del corso d'acqua in relazione alla copertura vegetazionale boschiva;
- f) le opere di regimazione idraulica;
- g) la funzione ecologica.

9. Gli elementi di invarianza sono soggetti alla tutela finalizzata al mantenimento e alla valorizzazione degli assetti vegetazionali naturali ai sensi delle vigenti norme forestali regionali. Sono favoriti interventi di valorizzazione collegati all'attività di governo del bosco, alla prevenzione degli incendi e agli usi plurimi della risorsa forestale, nonché all'arricchimento della componente floristica e faunistica anche nell'ambito della Rete Ecologica Comunale (REC), in particolare si dovrà:

- a) mantenere la sentieristica e la viabilità forestale per facilitarne la prevenzione antincendio, l'utilizzazione dei boschi e la fruizione del tempo libero;
- b) subordinare l'esercizio del taglio ad un progetto di gestione del soprassuolo forestale nelle aree in cui sono presenti le criticità di cui all'art. 22 (Frane, instabilità, pericolosità idraulica);
- c) elaborare un progetto di gestione idrogeologica nelle aree boscate all'interno del territorio urbanizzato in cui insistono i fenomeni di cui all'art.22.

10. Per le aree occupate da vegetazione ripariale gli interventi consentiti sono:

- a) diradamento selettivo della vegetazione in caso di copertura arborea che possa costituire pericolo per il transito e/o possa compromettere lo svolgimento delle consuete pratiche agricole;
- b) interventi di pulizia e mantenimento della regimazione delle acque di sgrondo dei campi, arature del terreno mantenendo una fascia non lavorata di rispetto di larghezza di 4 m.

11. Nelle aree occupate da vegetazione ripariale gli interventi non sono consentiti:

- a) operazioni di dissodamento che comportino la riduzione della copertura boschiva;
- b) alterazione geomorfologica del terreno e l'escavazione di materiali lungo gli argini occupati da vegetazione riparia;
- c) captazione di quantitativi di acqua tali da compromettere le condizioni di umidità necessarie al mantenimento della vegetazione riparia e della fauna ittica.

12. All'interno delle aree boscate, come definite ai sensi della L.R. 39/2000 e s.m.i., sono consentiti per il patrimonio edilizio esistente gli interventi di cui all' art. 23 c. 3 e co.8 alle seguenti condizioni:

- la trasformazione deve riguardare l'area strettamente necessaria all'intervento edilizio e quella necessaria alla sicurezza del fabbricato contro il rischio d'incendio;
- fra gli elaborati di progetto deve essere compreso un rilievo delle alberature più significative presenti nel bosco oggetto di trasformazione, con l'evidenziazione delle specie da abbattere e di quelle che, se mantenute, entreranno a far parte del verde di pertinenza al fabbricato.

13. Il patrimonio edilizio esistente è utilizzabile per le seguenti funzioni: servizi di prevenzione incendi, funzioni agricolo-forestali, faunistico venatorie, lavorazioni tipiche legate alla conduzione del bosco e allo sfruttamento delle risorse forestali, funzioni turistico ricreative (cat. d'uso 4 sottocat 4.01) e/o di ristoro (cat. d'uso 3 sottoc. 3.03). Funzioni diverse sono consentite se legittimamente presenti alla data in vigore delle presenti norme.

14. Alla vegetazione forestale ricadente all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, individuata nella cartografia di progetto TUR con la sigla "vf" si applica la disciplina di cui alla legge forestale vigente.

15. Nelle aree boscate, in coerenza con i contenuti della Disciplina e Statuto dei Luoghi del Piano Strutturale, sono vietati:

- disboscamenti che esulino dal normale taglio produttivo o da trasformazioni morfologiche, vegetazionali, colturali;
- attività che comporti processi di inquinamento o comunque di incompatibilità con le finalità di conservazione del bosco;
- l'apertura di nuove strade carrabili, carrarecce etc. tranne in caso di dimostrata necessità e mancanza di alternative. Per tutti i sentieri, le carrarecce o simili, va mantenuta la destinazione a transito pedonale, equestre, ciclabile ed è vietata la circolazione motorizzata esclusi mezzi pubblici e di residenti. La circolazione motorizzata è ammessa sulle strade esistenti che ne abbiano i requisiti;
- l'installazione di insegne e cartelli pubblicitari, parcheggi e viabilità non pedonale, salvo quella esistente o quella di nuova attuazione per varchi tagliafuoco o tracciati percorribili da mezzi di soccorso, nonché quelle per le indicazioni dei percorsi trekking e altri percorsi turistici, didattici etc.;
- di norma la posa di cavi aerei di telecomunicazione, o di distribuzione dell'energia elettrica che può essere consentita lungo le strade esistenti, sentieri, spartifuoco o altre tracce esistenti. Nelle aree boscate tali interventi potranno essere ammessi solo nel caso in cui soddisfino obiettivi di ottimizzazione del servizio e di riqualificazione ambientale. Tutti gli interventi saranno consentiti, purché non alterino le caratteristiche dei luoghi. In caso contrario tali infrastrutture devono essere collocate all'esterno delle aree boscate.

16. Nelle porzioni di aree perimetrata come boscate non coperte da vegetazione e sempre che esista già una viabilità di accesso sono ammessi manufatti precari non ancorati al suolo, per deposito e per esigenze legate alle attività ammesse nelle aree boscate, realizzati in materiali lignei, con copertura a capanna in materiale leggero, di dimensioni massime di mq. 14 e altezza massima m. 2,70, con un'unica porta e un'unica finestra. Sono inoltre ammesse piccole strutture temporanee con le caratteristiche di cui alla precedente alinea (servizi igienici, tettoia per ricovero persone durante l'attività) per attività sportive e ricreative che non arrecano disturbo alla quiete e alla natura dei luoghi.

17. La recinzione dei boschi, o di parte di essi, è proibita fatto salvo i casi di documentata esigenza scientifica o naturalistica o per particolari forme di allevamento

a scopo alimentare o di ripopolamento venatorio. Dovrà essere mantenuto il libero accesso a eventuali percorsi esistenti.

18. Nelle aree boscate non è ammesso l'esercizio di agriturismo.

19. Tutti i territori coperti dai boschi sono sottoposti a vincolo idrogeologico e a vincolo paesaggistico.

### **Art. 25 Emergenze arboree di particolare rilievo ed elementi di invarianza**

1. Sono formazioni intenzionali rispondenti a principi ordinatori come l'allineamento in filari lungo strade o percorsi in genere, o volti a formare confini, o più in generale a costituire forme di arredo e decoro. Possono essere costituite sia da individui di una stessa specie che da una alternanza preordinata di specie diverse. Nel loro insieme costituiscono struttura formale del paesaggio e suo caposaldo visivo e simbolico.

2. Gli elementi di cui al primo comma sono distinti in cartografia con apposito simbolo grafico (Alberi significativi, Formazioni lineari nel territorio rurale, Formazioni lineari - da ctr 2k) negli elaborati di Progetto PP4.1, PP4.2, PP4.3 in scala 1:10.000.

3. Sono elementi di invarianza:

- a) gli elementi vegetazionali con funzione di recinzioni e di accessi aventi rilevanza di memoria storica;
- b) le sistemazioni e la continuità con le ville;
- c) gli assi visuali aventi origine nelle sistemazioni dei giardini;
- d) le sistemazioni planoaltimetriche e le relative opere;
- e) gli impianti arborei coerenti con il disegno originario;
- f) i percorsi e le sistemazioni al suolo;
- g) le opere e gli elementi decorativi.

4. Gli elementi di invarianza sono soggetti a tutela nella loro consistenza materiale, botanica e simbolica, ad azioni di ripristino degli elementi mancanti o malati o a rischio per la sicurezza e di valorizzazione culturale in quanto capisaldi visivi del paesaggio. In quanto struttura formale del paesaggio devono essere conservate e/o impiantate specie vegetali locali appartenenti alla tradizione storica o storicizzata desunte da appositi elenchi da assumere all'interno del regolamento di tutela del verde urbano pubblico e privato. A tal fine:

- a) l'impianto di alberature e siepi è limitato al reintegro di esemplari mancanti, morti o malati, nel rispetto delle specie arboree e arbustive e delle sedi di impianto originarie; le formazioni a filare possono essere eventualmente potenziate attraverso l'impianto di esemplari della stessa specie lungo l'allineamento storicizzato;
- b) eventuali sistemazioni a verde con valore di recinzione aventi rilevanza di memoria storica devono essere conservate e restaurate. Non è consentita la realizzazione di nuove recinzioni;

- c) i percorsi e gli assi visuali che strutturano i rapporti di continuità fisica e funzionale tra le formazioni arboree decorative e gli edifici che ne costituiscono il principale riferimento storico devono essere conservati nei loro caratteri planolattimetrici, evitando l'introduzione di qualsiasi elemento che determini ostacolo visivo o soluzione di continuità fisica e/o funzionale, se non per evidenti e inderogabili motivi di interesse pubblico;
- d) gli arredi vegetazionali estranei al contesto ambientale non sono consentiti.

5. Per gli interventi soggetti a piano attuativo, intervento diretto convenzionato, progetto unitario convenzionato con destinazione industriale e artigianale di cui all'Allegato 1, è prescritto:

- per gli interventi di completamento di P.A. pregressi, la monetizzazione per la rigenerazione del verde urbano ed in particolare di quello di corredo stradale, prioritariamente ai fini della sicurezza delle infrastrutture viabilistiche;
- per i nuovi interventi, ai fini anche della riduzione dell'albedo nelle zone produttive, la realizzazione di una fascia alberata sui fronti stradali con una profondità da concordare con l'Amministrazione Comunale previa proposta progettuale, in relazione alla conformazione di ogni singolo lotto e comunque per una superficie min 40% di copertura arborea (data dalla proiezione delle chiome degli alberi al suolo, a maturità) e 15% di copertura arbustiva (data dalla proiezione delle chiome degli arbusti al suolo, a maturità).

6. Per gli interventi su aree con destinazione residenziale, commerciale al dettaglio, direzionale e di servizio, con superficie fondiaria ( SF) inferiore a 1.000 mq di cui all'Allegato 1, è prescritto la monetizzazione per la rigenerazione del verde urbano ed in particolare di quello di corredo stradale, prioritariamente ai fini della sicurezza delle infrastrutture viabilistiche.

7. Per gli interventi su aree con destinazione residenziale, commerciale al dettaglio, direzionale e di servizio, con superficie fondiaria superiore ( SF) a 1.000 mq di cui all'Allegato 1, è prescritta la superficie min. 30% di copertura arborea (data dalla proiezione delle chiome degli alberi al suolo) e 15% di copertura arbustiva (data dalla proiezione delle chiome degli arbusti al suolo).

8. Gli interventi cui ai commi 5, 6 e 7 dovranno perseguire i disposti di cui al Regolamento di Tutela del Verde Urbano Pubblico e Privato. Nelle more dell'aggiornamento del suddetto regolamento, quanto non espressamente riportato, sarà concordato con l'Amministrazione comunale. In tutti gli interventi con superficie fondiaria ( SF) superiore a 1000 mq, nella progettazione della nuova area, dovranno essere coordinati gli aspetti naturalistici, architettonici, funzionali, urbanistici (aree a parcheggio e viabilità, aree di soste, attrezzature specifiche, costruzioni accessorie quali bar, depositi spogliatoi, servizi igienici). Non è ammesso l'abbattimento di alberature preesistenti; qualora il loro mantenimento non fosse compatibile con la realizzazione degli impianti, si potrà procedere alla rimozione ed alla piantumazione, nell'ambito dell'area oggetto di intervento o in altre aree in accordo con l'Amministrazione com.le, di essenze arboree di alto fusto ed essenze arbustive in quantità almeno pari rispetto a quella preesistente.

9. Gli elaborati costituenti il Progetto tecnico-culturale di sistemazione a verde, da presentare per gli interventi di cui ai commi 5, 6, 7 e 8 dovranno essere costituiti quanto meno dai seguenti documenti:

- relazione tecnica: che descriva compiutamente l'intervento nel suo insieme, le scelte progettuali e le specifiche tecnico-agronomiche che s'intendono adottare. In particolare, devono essere chiaramente individuati lo stato di fatto (inquadramento paesaggistico e descrizione dello stato di fatto con relativa planimetria), le servitù aeree e sotterranee, la valutazione delle eventuali preesistenze arboree, i soggetti arborei eventualmente da sottoporre a trapianto meccanizzato, tutti i particolari e gli obiettivi progettuali delle opere sia di demolizione che di costruzione;
- capitolato tecnico: con indicato le qualità specifiche del materiale vegetale (alberi, arbusti, tappezzanti, sementi, etc.) che s'intende impiegare con specificazione puntuale del sesto d'impianto che per ogni specie botanica prescelta s'intende porre a dimora, la descrizione delle tecniche costruttive e dei materiali, delle strutture, degli arredi che s'intendono adottare, etc.;
- computo metrico estimativo: delle opere, dei noli e delle forniture previste per dare finito l'intervento facente riferimento a specifica ricerca di mercato;
- tavole di progetto: redatte nelle scale più opportune per illustrare al meglio sia le opere nel loro complesso (l'inserimento del progetto nel sistema del verde urbano esistente) che i particolari costruttivi nonché l'incidenza delle superfici non permeabili previste dal progetto. Nella rappresentazione in pianta, tutti i soggetti arborei presenti o previsti sono necessariamente raffigurati con un cerchio che simula in scala il diametro medio della chioma a maturità;
- documentazione fotografica: che certifichi sia lo stato di fatto delle aree che le eventuali preesistenze arboree presenti;
- piano di manutenzione: considerato come strumento tecnico di gestione.

### **Art. 26 Aree sensibili per la biodiversità**

1. Le aree sensibili per la biodiversità sono le aree identificate nel P.S. come:

- a) A.N.P.I.L. Valle del Chioma;
- b) S.I.R. Monte Pelato;
- c) Parco Provinciale dei Monti Livornesi – Parco Poggetti;
- d) Riserva naturale biogenetica;
- e) S.I.R. 49 – Tomboli di Cecina.

2. Le aree di cui al comma 1 sono identificate con un unico segno grafico che le ricomprende tutte e sono distinte in cartografia con apposito simbolo grafico negli elaborati di Progetto PP4.1, PP4.2, PP4.3 in scala 1:10.000.

3. Nelle suddette aree non sono ammessi:

- a) impianti di depurazione collettivi;
- b) allevamenti zootecnici intensivi (allevamenti senza terra);
- c) impianti eolici;
- d) l'apertura di nuove cave;

- e) nuova viabilità, se non ai fini dell'adeguamento di tracciati, opere o manufatti esistenti, o per evidenti motivi di utilità generale;
- f) frazionamenti particellare, tranne nei casi previsti all'art. 110 delle presenti norme, nel caso delle divisioni ereditarie e nel caso in cui si tratti di dare applicazione a discipline di settore o decisioni giudiziarie.

4. L'esercizio di agricampeggio, limitatamente alle sole tende, può essere praticato nelle aree non boscate presenti nelle aree sensibili per la biodiversità, fatto salvo le eventuali limitazioni di cui al capo IV del presente Titolo II.

5. Per lo smaltimento dei reflui da parte delle aziende agricole presenti nelle aree di cui al presente articolo si richiede l'utilizzo di impianti di fitodepurazione, da realizzarsi in conformità con le leggi vigenti.

6. E' consentita la realizzazione di segnaletica e cartellonistica informativa sullo stato delle risorse naturali, servizi ristoro e informazione, noleggio biciclette, manufatti in legno funzionali alla rete escursionistica in aree attrezzate a tal scopo, ubicate di norma lungo la viabilità e i percorsi principali e comunque individuate, come localizzazione, con simbologia sulle tavole di cui agli artt. 30, 31 e 32 del presente Titolo. I progetti preciseranno le aree indicate con la simbologia predetta che sono interessate dall'intervento. Dovranno essere impiegati materiali lignei e lapidei per le sistemazioni degli spazi. I manufatti di cui al presente alinea non sono ammessi nelle aree boscate.

7. E' prescritto l'interramento di tutte le opere di urbanizzazione a rete.

8. Esternamente al perimetro dell'area di cui al presente articolo, ove non vietata da leggi e regolamenti nazionali e regionali o da piani e regolamenti di settore specifici, è ammessa l'installazione di impianti microeolici a supporto di attività o edifici esistenti.

9. Sono ammessi gli interventi di nuova costruzione di annessi di cui agli artt. 108 e 112 lettera b) delle presenti norme a condizione che la superficie agricola non sia inferiore a 10.000 mq e la consistenza fondiaria risulti esistente alla data del 10 giugno 2009 (entrata in vigore del R.U.), fatta eccezione per le serre e per le strutture a tunnel.

10. All'interno delle aree sensibili per la biodiversità sono consentiti per il patrimonio edilizio esistente gli interventi di cui all'art. 23 c. 3 co. 8 alle seguenti condizioni:

- la trasformazione deve riguardare l'area strettamente necessaria all'intervento edilizio e quella necessaria alla sicurezza del fabbricato contro il rischio d'incendio;
- fra gli elaborati di progetto deve essere compreso un rilievo delle alberature più significative presenti nel bosco oggetto di trasformazione, con l'evidenziazione delle specie da abbattere e di quelle che, se mantenute, entreranno a far parte del verde di pertinenza al fabbricato.

## **Art. 27 Spiagge e depositi eolici del sistema dunale**

1. Il sistema dunale, caratterizzato dalle spiagge, dai depositi eolici e dalla vegetazione presente è riconosciuto quale invariante strutturale del territorio in quanto risorsa di valore strategico sotto il profilo biotico, idrologico, paesaggistico. Sono soggetti a valorizzazione e conservazione, l'impianto forestale di conformazione regolare prevalentemente costituito da fustaia di pino marittimo e domestico talvolta ricadente e le peculiarità della vegetazione del sistema dunale.

2. Il sistema dunale di cui al comma 1 è distinto con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di Progetto PP4.1, PP4.2, PP4.3 in scala 1:10.000, La perimetrazione delle aree interessate dai complessi dunali individuata da tali tavole, si intende indicativa.

3. Nel sistema dunale, di cui al comma 1, escluse le spiagge non sono ammessi interventi che possano interferire con la tutela del medesimo. Per gli interventi da attuare in queste aree, si stabilisce quanto segue:

- in presenza di attività antropiche, è vietata ogni forma di demolizione anche parziale delle dune ad eccezione per le opere idrauliche di rilevante importanza e in presenza di lavori per le condotte interrato di scarico e di approvvigionamento idrico dal mare che comunque dovranno comportare il ripristino morfologico del sistema dunale, prescrivere il mantenimento del cuneo morfo-vegetazionale e in caso di degrado il ripristino previa recinzione;
- sono vietate le penetrazioni veicolari in direzione ortogonale alla linea di costa nelle dune fisse e in luoghi limitati in modo da non produrre danneggiamenti diretti alle dune.
- è vietato ogni intervento che possa influire sul fenomeno dell'erosione, che comporta un lento processo di degradazione dei materiali costituenti il terreno, sotto l'azione congiunta del vento, dell'acqua meteorica e delle onde del mare;
- l'inserimento di qualsiasi struttura o manufatto per la balneazione o il tempo libero sulla duna mobile;
- l'apertura di nuovi percorsi, ad esclusione di quelli realizzati attraverso un progetto di razionalizzazione e riduzione del sentieramento diffuso su dune, e utilizzando tecniche e materiali ad elevata compatibilità paesaggistica e naturalistica;
- è proibita l'estirpazione della vegetazione nella fascia dunale e retrodunale. Per evitare che le onde di tempesta possano invadere l'area retrodunale, anche ai fini del rischio idraulico, nel periodo invernale, si dovrà proteggere gli accessi all'ambito demaniale, se inferiori a quota m. 1,50, con opportuni riporti di sabbia.

4 Nel sistema dunale di cui al comma 1 sono ammessi:

- interventi e opere di protezione della vegetazione arbustiva esistente anche attraverso opere di schermatura frangivento;
- interventi e opere rimboschimento anche con l'ausilio di materiali naturali finalizzati ad evitare la circolazione libera del vento nella pineta;
- interventi di consolidamento del fronte duna verso il mare, in forma stabile, anche attraverso il ripristino di muretti e piccoli manufatti realizzati a tal scopo;
- interventi di sistemazioni a verde che oltre a garantire una funzione stabilizzante assolvano funzioni di barriera antivento;

- interventi di rimpianto al piede dunale di siepi a cespuglio al fine di ottenere cordoni di protezione ai fenomeni di scalzamento;
- interventi sulla vegetazione dovranno attraverso l'impiego di specie autoctone, che in virtù di una loro resistenza ai venti salsi, e all'azione battente delle sabbie, consentano nel contempo protezione dell'entroterra e capacità di sviluppo e resistenza;
- interventi e opere di bonifica del verde esistente;
- interventi e opere per il miglioramento del suolo finalizzati a favorire la fertilità e la migliore sopravvivenza della vegetazione, la messa a dimora di nuovi individui arborei e arbustivi autoctoni, favorendo l'insediamento di vegetazione pioniera;
- realizzazione di percorsi obbligati, realizzati con paletti e filagne di castagno, che potranno consentire l'accesso al mare e delle piazzette di sosta per favorire la permanenza dei fruitori.
- interventi sui percorsi di attraversamento esistenti finalizzati a migliorare l'accesso, affinché sia possibile usufruire del "verde" sotto i vari aspetti: ecologico, sanitario, turistico ricreativo, paesaggistico, didattico;
- interventi per la eventuale realizzazione degli accessi al mare mediante una sovrapposizione di due tratti della barriera, per evitare che i venti filtrino liberamente nella pineta;
- con finalità di miglioramento della fruizione, della visita e della percorrenza dei sistemi dunali, è ammessa l'installazione della cartellonistica, e la individuazione e realizzazione di aree di sosta attrezzata. Non dovranno essere realizzate opere di sottofondazione per eventuale cartellonistica e/o segnaletica;
- gli interventi previsti dall'Allegato 5 "Norme Tecniche di Attuazione del Demanio M.mo"

5. Nelle aree e fabbricati esistenti sono ammesse opere di riqualificazione e recupero legate ad attività turistico ricreative, di pubblico esercizio, sport e tempo libero nel pieno rispetto dei seguenti criteri:

- che l'intervento operi comunque il consolidamento e il ripristino degli assetti geologici esistenti;
- che l'intervento sia supportato da dettagliato studio geologico e idrogeologico che dimostri ove esistenti, il mantenimento dei corsi d'acqua che arrivano al mare; il mantenimento e il ripristino della vegetazione spondale;
- in queste aree permane il divieto della realizzazione di impianti di smaltimento dei reflui mediante sub-irrigazione tipo imhoff; il divieto di emungimento dalle falde idriche; il divieto della realizzazione di volumi interrati;
- qualsiasi intervento in queste aree non potrà intercludere il sistema dei percorsi e degli accessi al mare,
- qualsiasi intervento dovrà garantire prioritariamente il recupero e la riutilizzazione dei percorsi esistenti di accesso al mare, utilizzando pavimentazioni che non comportino impermeabilizzazione dei suoli;
- l'intervento dovrà dimostrare la tutela prioritaria delle risorse idriche esistenti, evitando come già detto sopra qualsiasi forma di prelievo dalle falde e soprattutto dimostrando prioritariamente la verifica del bilancio idrico e le soluzioni apportate per garantire l'approvvigionamento;

- l'intervento dovrà dimostrare prioritariamente l'assenza di prelievo della sabbia dal sito e qualsiasi modifica ai sistemi dunali esistenti;
- l'intervento dovrà comunque contenere specifico apposito atto d'obbligo o convenzione che garantisca la realizzazione delle opere di tutela ambientale contemporaneamente all'esecuzione degli interventi edilizi.

6. Sulle aree in prossimità dei sistemi dunali, le istanze di concessione demaniale e le pratiche per trasformazioni urbanistiche ed edilizie contengono opportuni elaborati grafici che rappresentano il rilievo reale del sistema dunale che è riportato sia nello stato attuale che nello stato di progetto, anche con specifiche sezioni ambientali.

### **Art. 28 Bacini irrigui, invasi collinari e zone umide**

1. I bacini irrigui, gli invasi collinari e le zone umide sono aree arginate o scavate o soggette a fenomeni di subsidenza con permanenza delle acque, nelle quali è raccolta l'acqua superficiale.

2. Gli elementi di cui al comma 1 sono distinti in cartografia con apposito simbolo grafico negli elaborati di Progetto PP5.1, PP5.2, PP5.3 in scala 1:10.000.

3. Sono di rilevante importanza per la vita della fauna selvatica e per la diversificazione degli habitat nel territorio comunale. Essi presentano, data la scarsità di acqua accumulata, una vegetazione caratteristica delle aree palustri. Gli elementi di invarianza sono soggetti a tutela nella loro consistenza geomorfologica, chimica, floristica e faunistica, nonché a valorizzazione culturale in quanto segmenti dell'infrastrutturazione ecologica del territorio.

4. In ordine generale in queste aree sono vietate:

- opere di danneggiamento, eliminazione o prosciugamento dei bacini esistenti;
- interventi che possano alterare l'equilibrio, la consistenza, le caratteristiche ambientali e morfologiche della zona, salvo gli interventi finalizzati al ripristino ambientale, alle attività di caccia, alla valorizzazione ambientale;

5. In queste aree:

- gli apporti di acque pubbliche sono soggetti a concessione;
- gli argini devono essere mantenuti in efficienza e ordine;
- sono ammessi interventi di manutenzione, di ripristino di bacini artificiali, funzionali alla produttività agricola e per altri usi;
- sono ammessi interventi di nuova formazione di laghetti artificiali previa verifica di tipo idrogeologico, idraulico e paesaggistico - ambientale;
- l'eventuale utilizzazione delle acque, per evitare la scomparsa della flora e della fauna in essi presente, non deve comportare il loro completo prosciugamento;
- è ammesso il ripristino di laghetti collinari abbandonati interrati e chiusi dalla vegetazione;
- è ammesso lo spostamento dei laghetti artificiali con sottofondo impermeabilizzato all'interno del territorio agricolo;

- è ammesso il prosciugamento dei laghetti artificiali, ubicati all'interno del territorio urbanizzato o nei comparti dell'Allegato 1, e il ripristino dello stato dei luoghi;

- è ammessa la realizzazione di bacini per l'irrigazione aventi una capacità correlata all'effettivo consumo derivante dall'ordinamento colturale dell'azienda e comunque non superiore a 3.000 mc solo nelle aree non interessate dalla risalita del cuneo salino ed a condizione che siano resi disponibili per l'approvvigionamento antincendio da parte delle squadre AIB. Tali piccoli invasi dovranno essere realizzati in aree pianeggianti, solo con operazioni di scavo e riporto a tenuta delle sponde per 2 metri di altezza massima; non sarà consentito lo sbarramento di torrenti o di fossi con circolazione idraulica a carattere permanente né la trivellazione di pozzi. La sistemazione spondale con vegetazione igrofila dovrà pertanto tenere conto delle destinazioni aggiuntive. Nel relativo progetto deve essere verificata la provenienza dell'acqua di invaso con relativa attestazione tecnica del non interessamento del cuneo salino.

6. All'interno delle zone umide di cui al presente articolo è vietata:

- la costruzione di nuovi pozzi per l'emungimento delle acque sotterranee;
- la modifica del reticolo idrografico;
- le nuove costruzioni;
- le trasformazioni morfologiche e ambientali;
- i depositi anche temporanei di materiali di rifiuto e rottami.

7. All'interno delle zone umide di cui al presente articolo è ammesso:

- gli interventi di sistemazione idraulica ai fini della riduzione del rischio idraulico sulla base di progetti approvati dai competenti Enti di controllo;
- le attività agricole che utilizzano metodi di agricoltura biologica con sistemi di irrigazione a basso consumo idrico.

8. I laghi individuati ai sensi dell'art. 142 co. 1 lett. b) del Codice riportati negli elaborati di progetto PP e individuati nel Quadro Conoscitivo Componente Tecnico Amministrativa con la sigla "BcP" devono rispettare le prescrizioni d'uso contenute nel PIT con valenza di Piano paesaggistico – Allegato 8B e riportate all'art. 48 co. 5.2 delle presenti norme.

### **CAPO III Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali**

#### **Art. 29 Definizione**

1. Il policentrismo insediativo costituisce la struttura dominante del paesaggio toscano, risultante dalla sua sedimentazione storica dal periodo etrusco fino alla modernità. Questo policentrismo è organizzato in reti di piccole e medie città la cui differenziazione morfotipologica risulta fortemente relazionata con i caratteri idrogeomorfologici e rurali. Questa struttura, invariante nel lungo periodo, è stata solo parzialmente compromessa dalla diffusione recente di modelli insediativi centro-periferici.

2. L'elevata qualità funzionale e artistico-culturale dei diversi sistemi insediativi e dei manufatti che li costituiscono, nonché la complessità delle relazioni interne ed esterne a ciascuno, rappresentano una componente essenziale della qualità del paesaggio toscano, da salvaguardare e valorizzare rispetto a possibili ulteriori compromissioni.

3. Le regole di cui al presente capo si applicano a tutto il territorio comunale salvo diverse prescrizioni di maggior dettaglio.

### **Art. 30 Percorsi pedonali e piste ciclabili**

1. Per vie ciclabili si intendono percorsi urbani ed extraurbani lungo i quali vengono disposti particolari accorgimenti, al fine di agevolare il transito delle biciclette in condizioni di sicurezza, nonché eventuali aree destinate al loro parcheggio e che garantiscano la più ampia facilità di accesso ai servizi dislocati nel territorio comunale e alle aree di interesse ambientale.

2. I percorsi pedonali e le piste ciclabili sono distinti in cartografia con apposito simbolo grafico negli elaborati di Progetto PP4.1, PP4.2, PP4.3 in scala 1:10.000. Tale individuazione definisce un tracciato di massima, che, per motivate esigenze tecniche e funzionali riconosciute dalla Amministrazione Comunale, possono subire leggere modifiche in fase esecutiva senza costituire Variante urbanistica.

3. I percorsi ciclabili sono interdetti ai veicoli a motore, fatta eccezione per i mezzi di soccorso e per quelli necessari per gli interventi di manutenzione.

4. La loro definizione è affidata ai progetti esecutivi.

5. Le infrastrutture di cui al presente articolo sono ammesse nei limiti della fattibilità geologica e salvo la risistemazione e riqualificazione dei versanti eventualmente interessati eventi di instabilità o franosità di cui all'art. 22.

6. Nella realizzazione di percorsi da destinare a piste ciclabili, oltre a quelli già indicati dal PO, potranno essere preferiti i tratti stradali e le aree adiacenti gli argini dei bacini e/o dei corsi d'acqua.

7. E' consentita la realizzazione di segnaletica e cartellonistica informativa sullo stato delle risorse naturali, servizi ristoro e informazione, noleggio biciclette, manufatti in legno funzionali ai percorsi pedonali e alle piste ciclabili in aree attrezzate a tal scopo, ubicate di norma lungo la viabilità e i percorsi principali. Dovranno essere impiegati materiali lignei e lapidei per le sistemazioni degli spazi. I manufatti di cui al presente alinea non sono ammessi nelle aree boscate.

### **Art. 31 Sentieri della rete escursionistica e le aree attrezzate**

1. La rete escursionistica è costituita da strade, tracciati e sentieri percorribili a piedi, in bicicletta e/o a cavallo, e comprensiva di aree attrezzate per la sosta.

2. I sentieri della rete escursionistica e le aree attrezzate della rete escursionistica sono distinte in cartografia con apposito simbolo grafico negli elaborati di Progetto PP4.1, PP4.2, PP4.3 in scala 1:10.000.

3. Non è consentito l'impermeabilizzazione del terreno e il traffico motorizzato se non ai mezzi di soccorso e ai proprietari di fondi agricoli, per le opere di manutenzione e per interventi di protezione civile sui tracciati e sentieri di cui al c. 1 all'interno delle aree di cui all'art. 26.

5. Gli interventi ammessi nel presente articolo devono conseguire la risistemazione e riqualificazione dei versanti eventualmente interessati eventi di instabilità o franosità di cui all'art. 22.

6. E' consentita la realizzazione di segnaletica e cartellonistica informativa sullo stato delle risorse naturali, servizi ristoro e informazione, noleggio biciclette, manufatti in legno funzionali alla rete escursionistica in aree attrezzate a tal scopo, ubicate di norma lungo la viabilità e i percorsi principali e comunque individuate, come localizzazione, con simbologia sulle tavole di cui al comma 2. I progetti preciseranno le aree indicate con la simbologia predetta che sono interessate dall'intervento. Dovranno essere impiegati materiali lignei e lapidei per le sistemazioni degli spazi. I manufatti di cui al presente alinea non sono ammessi nelle aree boscate.

### **Art. 32 Viabilità di interesse rurale, storico e paesaggistico**

1. Sono percorsi in genere di antica formazione espressione di un ruolo fondativo nei confronti dei centri o delle frazioni, nonché di una modalità compatibile rispetto alla morfologia del suolo, leggibile nelle opere d'arte e nelle sistemazioni del terreno, ancora presenti per la maggior parte del loro tracciato e con prestazioni in atto nell'attuale sistema della mobilità. Costituiscono parte integrante di tali percorsi le sistemazioni laterali del terreno, le opere d'arte, le opere per la raccolta ed il deflusso delle acque, i muri di sostegno, la vegetazione, gli alberi isolati.

2. I tracciati di cui al presente articolo sono distinti in cartografia con apposito segno grafico negli elaborati di Progetto PP4.1, PP4.2, PP4.3 in scala 1:10.000.

3. Sono elementi di invarianza, quando abbiano rilevanza di memoria storica o paesaggistica:

- a) i caratteri planoaltimetrici generali dei tracciati, fatti salvi eventuali interventi di manutenzione o di adeguamento funzionale che si rendano necessari per motivi di rilevante interesse pubblico;
- b) le opere di raccolta e convogliamento delle acque;
- c) le opere d'arte ed i segnali di viaggio;
- d) le opere di sistemazione e contenimento del terreno;
- e) le alberature segnaletiche, gli allineamenti arborei e le siepi ornamentali, limitatamente alle specie vegetali locali;
- f) la sistemazione ed i materiali del fondo stradale.

4. Gli elementi di invarianza sono soggetti a tutela nella loro consistenza materiale e nelle prestazioni, al ripristino dei tratti degradati, e alla loro valorizzazione culturale in quanto testimonianza di strutture profonde del territorio.

5. Non sono ammesse trasformazioni territoriali, fondiari, edilizie, che comportino la cancellazione di percorsi storici e di interesse paesaggistico individuati.

6. I progetti edilizio-urbanistici comportanti modifica di tratti stradali appartenenti a tracciati viari di cui al presente articolo sono corredati da uno specifico studio, con allegata documentazione di dettaglio, sullo stato di fatto, sullo stato modificato, e di diritto del tracciato (caratteristiche geometriche, materiali, sistemazioni circostanti, titolarità; natura eventuali servitù, opere a verde, etc.) al fine ad evidenziare la coerenza della modifica proposta con il contesto di riferimento e di costituire un repertorio comunale dell'invarianza.

7. I percorsi coincidenti con le strade vicinali devono conservare le originali caratteristiche di tracciato, di giacitura e di sezione, evitando l'introduzione di componenti incongrue e/o estranee quali marciapiedi, cordonati, zanelle, slarghi-parcheggio etc.. Eventuali inadeguatezze della sezione stradale, che determinino rilevanti problemi di fluidità del traffico veicolare, possono essere superate attraverso la realizzazione di piazzole di scambio.

8. Eventuali comprovate necessità di spostamento del tracciato di tratti di strade vicinali possono essere soddisfatte, dietro motivata richiesta e previa autorizzazione degli uffici comunali competenti, solo ove ricorrano particolari circostanze, quali ad esempio:

- la strada costituisce una interruzione dello spazio definito tra due o più edifici della stessa proprietà;
- le pendenze e/o i raggi di curvatura costituiscono pericolo alla circolazione veicolare;
- il tracciato è frutto di modifiche apportate successivamente alla II Guerra Mondiale;
- ulteriori esigenze funzionali.

9. In ogni caso le variazioni di tracciato non devono apportare fratture nelle strutture consolidate del paesaggio rurale. I nuovi tratti devono pertanto aderire alle geometrie fondiari esistenti secondo criteri di coerenza con il sistema dei segni naturali e antropici che costituiscono la tessitura territoriale storicizzata, ed in particolare:

- recuperare percorsi o tracce di percorsi preesistenti;
- allinearsi planoaltimetricamente alle tracce fondiari costituite da discontinuità colturali o sistemazioni del terreno, evitando significativi movimenti di terra;
- riproporre gli stessi caratteri tipologici e costruttivi del tratto principale.

10. Le sedi carrabili non più utilizzate devono essere in ogni caso conservate nella loro connotazione di viabilità vicinale preesistente, in quanto testimonianza del patrimonio territoriale storicizzato.

11. Per gli interventi di manutenzione è prescritto l'impiego dei materiali e delle tecniche costruttive tradizionali. La sede carrabile, ove non già asfaltata, deve conservare il fondo bianco o comunque originale. Per particolari e documentate esigenze prestazionali essa può essere pavimentata con terre stabilizzate o sistemazioni "in duro" che utilizzino l'inerte tipico dei luoghi. La ripresa delle opere di contenimento, a monte e a valle, nelle zone collinari, dovrà essere fatta in muratura con pietra a secco o cotica erbosa, in funzione della configurazione delle sistemazioni esistenti, o tramite interventi di ingegneria naturalistica;

12. Nel territorio rurale è vietata l'asfaltatura della viabilità poderale e vicinale già presente all'impianto del Catasto Terreni (1942).

13. Il drenaggio delle acque meteoriche è assolto da canalette trasversali alla carreggiata e/o da fossette laterali parallele al percorso.

14. Gli interventi ammessi nel presente articolo devono conseguire la risistemazione e riqualificazione dei versanti eventualmente interessati eventi di instabilità o franosità di cui all'art. 22.

15. Sulle strade vicinali deve essere garantito il pubblico transito: è pertanto fatto divieto di chiuderne o interromperne i tracciati, ancorché per tratti limitati. I proprietari dei terreni ove ricadano percorsi storici devono garantire la fruizione pubblica di tali percorsi.

16. E' ammessa:

- l'installazione di segnaletica per la conoscenza e la valorizzazione delle aree e dei beni, anche a servizio di attività turistiche e agrituristiche;
- l'adeguamento di segnaletica stradale e di informazione turistica lungo la viabilità esistente.

17. E' consentita la realizzazione di segnaletica e cartellonistica informativa sullo stato delle risorse naturali, servizi ristoro e informazione, noleggio biciclette, manufatti in legno funzionali alla rete escursionistica in aree attrezzate a tal scopo, ubicate di norma lungo la viabilità e i percorsi principali e comunque individuate, come localizzazione, con simbologia sulle tavole di cui agli artt. 30, 31, 32 del presente Titolo. I progetti preciseranno le aree indicate con la simbologia predetta che sono interessate dall'intervento. Dovranno essere impiegati materiali lignei e lapidei per le sistemazioni degli spazi. I manufatti di cui al presente alinea non sono ammessi nelle aree boscate.

### **Art. 33 Beni storici del paesaggio soggetti a regole paesaggistiche**

1. Per patrimonio edilizio esistente di matrice storica sono da intendersi sia i manufatti isolati per qualunque uso realizzati (civile, agricolo, produttivo, religioso, ponti, fortificazioni e altro) esistenti o allo stato di rudere che i tessuti urbanistici storici, presenti negli elaborati di Progetto PP4.1, PP4.2, PP4.3 in scala 1:10.000.

L'individuazione discende dal riconoscimento di un principio insediativo complessivamente coerente, espressione della identità della comunità locale, successivamente in parte destrutturato ad opera delle forme di espansione e trasformazione del periodo anni '60-anni '80, al fine di promuoverne il recupero e gli usi compatibili in rapporto ai caratteri ed ai valori architettonico – ambientali ancora presenti, favorendo al contempo, il ricorso alle tecniche della bioarchitettura, anche ai fini del risparmio energetico, ed il consolidamento antisismico.

2. Sono elementi di invarianza:

- a) le forme generali e storicizzate del rapporto edificio/suolo definite dalle caratteristiche planoaltimetriche del terreno e delle relative opere di sistemazione (opere relative alle sezioni del terreno, strutture di contenimento, pavimentazioni, etc.);
- b) le forme generali e storicizzate del rapporto edificio/strada definite dai principali allineamenti planimetrici e dalle opere di connessione (portici, recinzioni, distacchi dal filo stradale, etc.);
- c) le forme generali e storicizzate del rapporto edificio/tessuto insediativo definite dagli allineamenti planoaltimetrici e dagli assetti morfotipologici (marcapiani, ritmo delle aperture, ritmo e misura degli aggetti, gronde, colmi, etc.).

3. Gli elementi di invarianza sono soggetti a tutela nella loro consistenza materiale, al ripristino degli elementi mancanti e alla loro valorizzazione in quanto testimonianza della cultura architettonica delle rispettive epoche e contesti.

4. La disciplina di cui alla Parte II delle presenti norme e le previsioni sulle tipologie di intervento ammesse garantiscono la tutela e la valorizzazione del patrimonio edilizio di cui al presente articolo, con particolare riferimento ai seguenti caratteri:

- i caratteri morfo-tipologici di impianto esistenti;
- gli elementi della connotazione stilistico-architettonica;
- gli elementi decorativi artistici e architettonici;
- le sistemazioni esterne e i giardini;
- gli elementi fisici e visivi che configurano i rapporti edificio-contesto paesistico.

5. Nell'edificato di matrice storica sono comprese anche la porzioni ante 1940 dei cimiteri. I cimiteri risultano beni vincolati ipso iure dall'art. 10, comma 1, dall'art. 11 comma 1, lettere a), c), d), dall'art. 12 e dall'art. 50 del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii. fino a quando non intervenga la eventuale verifica che ne attesti il non interesse storico ed etno-antropologico ai sensi dell'art. 12 dello stesso decreto legislativo. Nei casi in cui vengano promossi dalla Amministrazione Comunale progetti di ampliamento di cimiteri esistenti gli interventi saranno finalizzati a favorire la funzionalità del cimitero ed alla conservazione della sua qualità artistica; tali interventi dovranno rispettare i seguenti criteri generali:

- localizzazione dell'ampliamento lungo il lato meno importante, con semplici interventi di restauro conservativo dei prospetti originari;
- conservazione della cinta muraria originaria;
- arretramento o completo distacco del nuovo ampliamento per una distinzione dal cimitero storico;

- utilizzo di materiali tradizionali tipici del luogo;
- riconfigurazione delle aree contermini ai perimetri esterni dei cimiteri con messa a dimora di filari di cipressi;
- uso di tipologie standardizzate di deposizioni e qualificazione dei viali, delle scale, delle cappelle;
- utilizzazione di pietre e marmi idonei a garantire armonia e decoro, da concordare con la Soprintendenza per la realizzazione dei monumenti funebri da apporre nelle varie forme di sepoltura.

6. Le pertinenze di edifici rurali storici di cui al presente articolo corrispondono agli spazi aperti contigui ai complessi storici rurali o ex rurali all'interno dei quali sono fatti salvi gli interventi di conservazione e recupero degli edifici e degli spazi aperti.

7. Sono elementi di invarianza:

- a) le recinzioni e gli accessi aventi rilevanza di memoria storica;
- b) le sistemazioni e la continuità con gli edifici rurali storici;
- c) le sistemazioni planoaltimetriche e le relative opere;
- d) gli impianti arborei coerenti con l'impianto originario.

### **Art. 34 Parchi e giardini**

1. Sono parti di territorio le cui sistemazioni sono frutto di un progetto organico o comunque di azioni coerenti e consapevoli, significativamente presenti nel territorio comunale.

2. Oltre al valore storico-documentale, molti complessi rivestono un ruolo di capisaldi del paesaggio, ad elevato grado di formalizzazione, nonché di strutture che organizzano il rapporto tra aspetti legati alle acque, alla modellazione del suolo, alla diversificazione botanica, costituendo complemento fondamentale di edifici o complessi edilizi di particolare pregio.

3. Gli elementi di cui al primo comma sono identificati con apposito simbolo grafico negli elaborati di Progetto PP4.1, PP4.2, PP4.3 in scala 1:10.000

4. Sono elementi di invarianza:

- a) le recinzioni e gli accessi aventi rilevanza di memoria storica;
- b) le sistemazioni e la continuità con le ville;
- c) gli assi visuali aventi origine nelle sistemazioni dei giardini;
- d) le sistemazioni planoaltimetriche e le relative opere;
- e) gli impianti arborei coerenti con il disegno originario;
- f) i percorsi e le sistemazioni al suolo;
- g) le opere e gli elementi decorativi.

5. Gli elementi di invarianza sono soggetti a tutela nella loro consistenza materiale e floristica, e a valorizzazione culturale del loro contenuto testimoniale, simbolico e d'uso.

6. Sono ammessi interventi di restauro o di sostituzione nel caso di individui vegetali malati o in condizioni di instabilità e pericolo per la sicurezza.

### **Art. 35 Aree archeologiche**

1. Le aree archeologiche sono identificate con apposito simbolo grafico negli elaborati di Progetto PP4.1, PP4.2, PP4.3 in scala 1:10.000 e nelle TUR con la sigla "ak".

2. Nelle aree archeologiche e nelle relative pertinenze non è ammesso il danneggiamento delle emergenze archeologiche.

3. Sono considerate come risorse le aree archeologiche individuate ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio). In tali aree l'effettuazione degli interventi di trasformazione è soggetta alle procedure stabilite d'intesa con la competente Soprintendenza. In particolare, all'interno di aree di potenziale ritrovamento di materiali archeologici è obbligatorio effettuare la ricerca archeologica nei casi in cui vengano effettuate nuove edificazioni o consistenti trasformazioni in profondità dell'esistente.

4. Sono ammessi interventi finalizzati alla tutela e valorizzazione turistica del territorio e interventi rivolti alla dotazione di attrezzature per la visibilità delle aree e per la sosta pedonale.

5. Nella Utoe 2, nelle aree a sud di via del Porto, è ammessa la sosta stagionale degli autoveicoli purché questo non comporti opere.

6. Per gli edifici esistenti è ammessa l'ordinaria e straordinaria manutenzione.

### **Art. 36 Criteri generali per l'inserimento paesaggistico nel territorio rurale degli interventi di trasformazione soggetti a Piano Attuativo e Progetto unitario convenzionato - Linee guida.**

1. La scelta della localizzazione nel territorio rurale delle nuove costruzioni e degli ampliamenti dei fabbricati esistenti previsti nell'Allegato 1 e negli interventi di ristrutturazione urbanistica, è condizionata dalla posizione dei confini, dalle esigenze funzionali e dall'accessibilità dell'area, ma anche dalla percezione dell'insieme edificato sia in lontananza, sia in posizione ravvicinata. Una particolare attenzione deve essere rivolta all'analisi dei fattori visivi. Nella progettazione dei comparti nel territorio agricolo si deve considerare l'esistenza di bacini visivi, la distanza e la posizione dei principali punti di osservazione, o la visibilità da percorsi particolarmente frequentati, e l'esistenza di masse vegetali che potrebbero occultare o ombreggiare i complessi edificati.

2. La realizzazione di nuovi edifici e l'ampliamento di quelli esistenti deve essere coerente con i caratteri strutturanti del paesaggio, quali:

- l'andamento del terreno;
- la presenza di aree boscate e di masse vegetali;

- il disegno definito da confini costruiti e dalle trame del territorio rurale;
- la rete delle viabilità d'accesso e i principali sentieri;

In collina i nuovi edifici devono essere localizzati in modo coerente con la topografia. Occorre evitare che il costruito si contrapponga all'andamento del suolo, favorendo al contrario disposizioni orientate parallelamente alle curve di livello o in alternativa disporre volumi di dimensioni più ridotte su livelli differenti.

Quando si tratta di volumi di lunghezza rilevante è preferibile, oltre ad orientare gli edifici parallelamente alle curve di livello, adottare soluzioni più articolate, con più volumi di ridotta lunghezza.

3. Nella progettazione occorre sfruttare gli elementi topografici strutturanti, quali pendii o dislivelli già esistenti per ridurre al minimo i riporti di terra e gli scavi. Deve essere evitata ove possibile, la realizzazione di nuovi terrazzamenti. Laddove fossero necessari è possibile realizzarli in posizioni non troppo ravvicinate rispetto alla strada d'accesso, adottando opportuni accorgimenti che mascherino dimensioni dell'edificio sovrastante e l'andamento del suolo artificiale.

4. La disposizione dei nuovi edifici deve considerare le condizioni di ventilazione e illuminazione naturale e il soleggiamento. Questi fattori rivestono un'importanza fondamentale non solo per la sostenibilità ambientale degli edifici, ma anche in relazione al paesaggio.

5. Nella creazione di nuovi complessi edificati occorre disegnare i tracciati delle strade d'accesso in coerenza con la topografia dei luoghi, la vegetazione e gli altri elementi del paesaggio. Le pavimentazioni devono essere limitate ai casi strettamente necessari e essere realizzate con materiali e colori integrati nel contesto. Le strade d'accesso devono avere un trattamento diversificato dagli altri spazi di circolazione. E' preferibile segnalare gli accessi dalla strada utilizzando la vegetazione, con tipologie di segnali non eccessivamente invadenti.

6. Quando non occultino punti di vista aperti sul paesaggio, è preferibile localizzare i parcheggi, anche ipogei, in prossimità dei punti di accesso, occupando la minor superficie possibile e armonizzando pavimentazioni e vegetazione al contesto abitato. L'utilizzo di arbusti può essere utilizzata per mascherare la vista dei parcheggi dalla viabilità principale.

7. L'utilizzo della vegetazione è essenziale per l'inserimento del costruito nel paesaggio rurale. L'insediamento delle nuove costruzioni, deve ispirarsi alle formazioni esistenti nel contesto riprendendone la scala, interpretandone le forme e utilizzando "linguaggi vegetali" simili.

Le formazioni vegetali devono essere utilizzate in funzione del ruolo che possono svolgere:

- l'albero isolato, per la sua visibilità, deve essere utilizzato come segnale e punto di riferimento nel paesaggio ed è preferibile utilizzarlo negli accessi e nello spazio principale della corte;
- il boschetto è una formazione vegetale ad alto e medio fusto che può mascherare o frammentare i volumi di più estese dimensioni;

- i frutteti, per la loro geometria particolare e per il loro mutare nel corso delle stagioni possono valorizzare l'insediamento costruito ed essere utilizzate come massa vegetale di transizione che media i volumi edificati rispetto alla campagna;
- la siepe arbustiva per la sua linearità e in relazione alla sua altezza, può essere usata per delimitare uno spazio o per segnare un passaggio. Sul fronte degli edifici le siepi possono diminuire la percezione dell'altezza dei fabbricati;
- le formazioni vegetali coprenti, realizzabili con una mescolanza di colture erbacee ed arbustive, servono per contrastare l'erosione del suolo e come coperture di spazi degradati;
- le piante rampicanti si adattano al supporto e possono essere utilizzati per movimentare le pareti degradate o troppo uniformi, come una parete rocciosa, una facciata, oppure per coprire una scarpata ripida.

La scelta della vegetazione deve fondarsi sulla conoscenza delle formazioni vegetali e delle essenze tipiche della zona sia dal punto di vista del clima, sia delle tradizioni.

8. Con l'obiettivo di mitigare le alterazioni e le modifiche al territorio, nonché limitare gli elementi di disturbo alla qualità percettiva del paesaggio, le reti tecnologiche (in particolare gli elettrodotti) devono essere interrati a carico del proponente del piano o progetto secondo le indicazioni degli Enti competenti.

### **Art. 37 Piscine nel territorio rurale**

1. Costituiscono interventi di trasformazione urbanistico - edilizia incidenti sulle risorse essenziali del territorio le piscine a corredo di edifici comportanti la trasformazione in via permanente del suolo inedificato.

2. E' consentita nel territorio rurale la realizzazione di una sola piscina per ogni complesso edilizio unitario, ovvero per ogni edificio isolato se non facente parte di un complesso edilizio unitario, a prescindere dal numero di unità immobiliari esistenti o derivanti da eventuali frazionamenti. Una seconda piscina è consentita solo nel caso di complessi edilizi unitari il cui volume totale risulti superiore a mc 3.000.

3. Sono da considerarsi complessi edilizi unitari:

- i nuclei costituiti da due o più edifici tra loro contigui di origine coeva e/o legati tra loro da nessi funzionali storicizzati e consolidati;
- i nuclei costituiti da due o più edifici tra loro contigui, non legati tra loro da nessi funzionali storicizzati e consolidati, ma con evidenti relazioni sotto il profilo insediativo e/o paesaggistico.

4. In ipotesi di pluralità di proprietari è richiesto esplicito atto di assenso da parte di tutti gli aventi titolo.

5. La realizzazione di piscine a corredo degli edifici è consentita nel rispetto delle normative vigenti in materia, del Regolamento Edilizio vigente e a condizione che gli interventi:

- non comportino sensibili trasformazioni planoaltimetriche alla giacitura dei terreni, interessando solo quelli con pendenza non superiore al 20% (certificata dal rilievo quotato da allegare al progetto);

- non presuppongano la demolizione di sistemazioni agrarie storiche o tradizionali (ciglioni, viabilità campestre, rete drenante superficiale);
- si mostrino coerenti con la semiologia dei luoghi rispettando in particolare i segni della tessitura territoriale (allineamenti con filari, siepi, etc.);
- non prevedano volumetrie che fuoriescano sensibilmente dal profilo originario del terreno;
- garantiscano un corretto inserimento paesaggistico mediante soluzioni morfologiche, localizzazioni e sistemazioni a verde delle aree circostanti coerenti con la semiologia dei luoghi, rispettando in particolare i segni della tessitura territoriale (allineamenti con filari, siepi, etc.) e gli assetti vegetazionali esistenti;
- prevedano sistemi di raccolta congiunta delle acque di scarico e delle acque meteoriche, con loro riutilizzo ai fini irrigui.

6. La superficie massima delle piscine, (superficie **utile ( SU )** ~~netta~~ della vasca) è:

- ad uso privato, pari a mq. 80;
- a servizio dei complessi agrituristici, pari a mq. 150;
- a servizio delle strutture turistico - ricettive, pari a mq. 200.

7. La profondità massima consentita per le piscine di pertinenza della residenza privata è ml. 1,70 mentre per i complessi agrituristici e le strutture turistico ricettive è pari a ml. 2,00. Il vano tecnico deve essere interrato ed avere una superficie ~~utile~~ lorda **( SL )** ~~( S<sub>u,l</sub> )~~ massima di mq. 8,00, con una altezza tra pavimento e intradosso del solaio di copertura non superiore a ml. 2,20. Il ciclo idraulico deve essere a circuito chiuso, con apposito sistema di smaltimento per la svuotatura e per la pulizia stagionale.

8. Il rivestimento della piscina deve essere realizzato secondo quanto previsto dal vigente Regolamento Edilizio. La pavimentazione dei rivestimenti esterni deve essere in materiali e/o colori affini o identitari al contesto ambientale in cui si colloca.

9. Ogni intervento consentito, sotto il profilo della coerenza paesaggistica e della qualità architettonica, deve essere conforme ai contenuti del presente Titolo II.

10. I progetti delle opere di cui al presente articolo devono essere corredati:

- a. da uno studio di inserimento (con raffronto tra lo stato di fatto e quello di progetto su di un piano quotato);
- b. dalla indicazione dettagliata dei movimenti di terra;
- c. da una relazione geologico - tecnica atta a dimostrare la fattibilità dell'intervento.

11. La realizzazione di biolaghi, biopiscine e piscine naturali è consentita, sotto il profilo della coerenza paesaggistica e della qualità architettonica, in conformità ai contenuti del presente Titolo II, previa proposta di un progetto all'Amministrazione comunale, che garantisca un corretto inserimento paesaggistico mediante soluzioni morfologiche, localizzazioni e sistemazioni a verde delle aree circostanti coerenti con la semiologia dei luoghi, rispettando in particolare i segni della tessitura territoriale (allineamenti con filari, siepi, etc.) e gli assetti vegetazionali esistenti;

12. E' ammessa nell'area di pertinenza edilizia l'installazione di piscine smontabili e strutture idroterapiche fuori terra con superficie **utile ( SU)** max. di mq. 20.

13. Nel territorio rurale le piscine devono essere realizzate solo nelle "aree di pertinenza edilizia" così come definita nel successivo art. 111, ovvero all'interno delle superfici fondiarie di aziende che svolgano attività agrituristica.

### **Art. 38 Contenimento dell'impermeabilizzazione superficiale e smaltimento delle acque meteoriche**

1. Le modifiche del coefficiente di deflusso conseguenti ad interventi urbanistico-edilizi comportanti la realizzazione di nuovi edifici (compresi gli interventi di ristrutturazione urbanistica, sostituzione edilizia, etc.), ad ampliamenti volumetrici di edifici esistenti con incremento di superficie coperta (**SC<sub>e</sub>**), ovvero derivanti dalla realizzazione di piazzali e parcheggi ad uso privato, sistemazioni esterne e loro modifiche, devono essere compensate mediante:

- a) il mantenimento di un quantitativo minimo del 25% di superficie permeabile (**SP**) di pertinenza (~~SP<sub>e</sub>~~);
- b) modalità costruttive e materiali di rivestimento di piazzali e parcheggi di tipologia idonea a consentire l'infiltrazione delle acque meteoriche nel sottosuolo;
- c) opere di autocontenimento, quando non sia verificata l'efficienza delle reti idrologiche naturali o artificiali di recapito delle acque del lotto interessato dall'intervento.

2. I nuovi spazi pubblici destinati a piazzali, parcheggi e viabilità ciclopedonale, devono essere realizzati con modalità costruttive che consentano l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque. Sono consentite deroghe a tale disposizione solo per comprovati motivi di sicurezza o di tutela dei beni culturali e paesaggistici ed alle Aziende Agricole per lo svolgimento delle operazioni di carico scarico e trasporto merci e prodotti, limitatamente alle aree di raccordo tra i vari manufatti aziendali.

3. Il convogliamento diretto delle acque piovane in fognatura o in corsi d'acqua superficiali deve essere evitato quando è possibile dirigere le acque in aree adiacenti con superficie permeabile, a condizione che non si determinino danni conseguenti a ristagno e/o che non sussistano rischi di inquinamento del suolo e del sottosuolo.

4. La realizzazione di parcheggi e spazi pubblici e privati deve essere attuata con modalità costruttive che evitino, per quanto possibile, l'impermeabilizzazione e permettano l'infiltrazione delle acque nel suolo, evitando fenomeni di contaminazione delle acque sotterranee e superficiali da parte di scarichi di qualsiasi natura e di qualsiasi provenienza.

5. Al fine di ridurre l'incremento delle superfici impermeabili (mq/anno) tutti gli interventi dovranno ottemperare alle linee guida riportate nel documento di lavoro dei

servizi della Commissione europea "Orientamenti in materia di buone pratiche per limitare, mitigare e compensare l'impermeabilizzazione del suolo".

### **Art. 39 Qualità dell'aria**

1. Nelle more di approvazione del Piano comunale per la telefonia mobile e le telecomunicazioni non è consentita la realizzazione di impianti per telefonia mobile e/o telecomunicazioni all'interno delle seguenti aree:

- a) nelle aree adiacenti a scuole, ospedali, case di cura strutture di accoglienza sociale ed edifici pubblici per un raggio di almeno 200 mt.;
- b) nel Tessuti urbanizzati di valore storico, architettonico o testimoniale di cui all'art. 84 e nelle pertinenze degli edifici rurali storici;
- c) sugli edifici di rilevante valore storico architettonico di cui all'Allegato 3 alle presenti norme.

2. La realizzazione di impianti e installazioni per telefonia mobile e/o telecomunicazione è finalizzata a garantire la copertura e l'efficienza del servizio di pubblica utilità sul territorio comunale tenendo conto prioritariamente della necessità di assicurare il rispetto dei limiti di esposizione ai campi elettromagnetici delle popolazioni, nonché dei valori paesaggistici e storici.

2.1. Fatto salvo quanto specificamente stabilito dalle vigenti norme statali e regionali, si definiscono aree idonee all'installazione degli impianti e/o installazioni per telefonia mobile e/o telecomunicazione, pubblici o di pubblico interesse le rotatorie stradali e i parcheggi di ampie dimensioni, le aree agricole, preferibilmente in adiacenza ai centri abitati e/o alle arterie di grande traffico, nonché le aree agricole residuali.

2.2. E' vietata l'installazione di impianti di radiodiffusione radiotelevisivi e per telefonia mobile su ospedali, case di cura e di riposo, scuole di ogni ordine e grado, asili nido, carceri e relative pertinenze; nelle aree del demanio marittimo; nei parchi e aree di pregio paesaggistico salvo quanto ammesso all'art. 30 delle presenti norme; nei Tessuti urbanizzati di valore storico, architettonico o testimoniale di cui all'art. 84 salvo l'introduzione di soluzioni tecnologiche tali da mitigare l'impatto visivo.

2.3. Al fine di assicurare il rispetto dei limiti di esposizione ai campi elettromagnetici delle popolazioni, in ottemperanza a quanto disposto dai precedenti commi, la progettazione di interventi urbanistico-edilizi in prossimità di impianti e/o installazioni per telefonia mobile e/o telecomunicazione esistenti, è subordinata alla verifica della compatibilità elettromagnetica, con riferimento ai valori limite e agli obiettivi di qualità fissati dalla normativa vigente per il campo elettromagnetico.

2.4. E' ammessa l'installazione di antenne sui tetti purché tali antenne siano di dimensione modesta e scarsa visibilità.

2.5. E' ammessa la sostituzione di antenne e impianti esistenti anche tramite demolizione e successiva ricostruzione in altro sito se l'intervento è migliorativo delle condizioni di salute, se diminuiscono in tal modo le condizioni di inquinamento elettromagnetico, se l'intervento concorre alla riqualificazione dei degradi ambientali e paesaggistici.

3. Considerato il grado di qualità dell'aria, il P.O. considera ammissibili sull'intero territorio comunale solo le attività che non producono inquinamento atmosferico tale

da conseguire una azione incoerente con gli obiettivi di tutela della risorsa allo stato delle conoscenze.

4. Prevedere l'implementazione del sistema di monitoraggio della qualità dell'aria, in collaborazione con A.R.P.A.T., attraverso l'utilizzo di strumentazioni fisse o mobili che permettano il rilevamento di inquinanti.

5. Le nuove trasformazioni dovranno tener conto delle disposizioni previste dall'Allegato III P.I.E.R. Regione Toscana e "Linee Guida per la progettazione, l'esecuzione e l'adeguamento degli impianti di illuminazione esterna" di cui alla Delibera di Giunta Regionale 27 settembre 2004 n. 962). Inoltre i nuovi impianti di illuminazione sia pubblica che privata dovranno tener conto delle disposizioni relative alla prevenzione dell'inquinamento luminoso.

6. I limiti di esposizione dai campi elettromagnetici provenienti da elettrodotti, ed i conseguenti vincoli all'attività urbanistico - edilizia, sono desumibili dal D.P.C.M. 8 luglio 2003.

7. Il Regolamento Edilizio dovrà prevedere adeguate misure di protezione dal gas radon per le abitazioni di nuova costruzione e per quanto possibile per gli interventi di ristrutturazione edilizia che coinvolgano in modo significativo le parti dell'edificio a contatto con il terreno.

#### **Art. 40 Acqua, reflui e reti di adduzione e smaltimento**

1. In riferimento alle nuove costruzioni e alle distanze minime di rispetto alle infrastrutture del Servizio Idrico Integrato è prescritta l'acquisizione del parere dell'A.I.T. e del Gestore Unico al fine di evitare eventuali interferenze con la risorsa.

2. Le nuove costruzioni su lotto e quando possibile i progetti di ristrutturazione e recupero edilizio, compatibilmente agli spazi disponibili, al fine di contribuire alla gestione delle criticità evidenziate nella carta delle criticità di cui agli elaborati PP5.1 PP5.2 e PP5.3, per la gestione delle acque bianche dovranno compatibilmente con le specifiche caratteristiche dell'area, prevedere la realizzazione di sistemi tipo rain gardens (quali giardini , di medie e piccole dimensioni, che sono in grado di raccogliere l'acqua piovana, evitando gli allagamenti del manto stradale, di marciapiedi e aree pedonali, nonché spazi privati, ricoperti di terriccio altamente assorbente nonché di specie vegetali adatte alla crescita in terreni particolarmente ricchi d'acqua. Aiuole che vedono alla loro base un sistema drenante, collegato ad appositi canali di scolo e, quindi, al normale allacciamento fognario) da realizzare:

- a. nei punti di raccordo tra i pluviali e l'ingresso nella pubblica fognatura al fine di regolarizzare e rendere costante l'afflusso fognario e apportare una prima depurazione alle acque;
- b. all'interno della pertinenza al fine di reimmettere le acque nel circuito del sottosuolo.

3. Per le nuove edificazioni dovranno essere utilizzate tecniche costruttive rivolte al risparmio idrico prevedendo misure che consentano di perseguire il massimo risparmio della risorsa ai sensi dell'art. 98 del D.Lgs 152/06.
4. Per le nuove trasformazioni si prescrive la preventiva realizzazione della rete fognaria e il suo allacciamento all'impianto di depurazione esistente e/o eventuali di progetto. Nei casi in cui l'allacciamento non fosse possibile e/o economicamente sostenibile, si potrà ricorrere a sistemi individuali di smaltimento dei reflui. Tale soluzione dovrà tener necessariamente conto della vulnerabilità idrogeologica nonché della sensibilità degli acquiferi, nonché delle aree vulnerabili da nitrati, o ricadenti nell'ambito della presenza del cuneo salino.
5. Gli impianti di trattamento di fitodepurazione esistenti e di progetto devono ottemperare al D.M. n. 185 del 12/06/2003.
6. Gli interventi di realizzazione di nuove attività turistico – ricettive sono subordinati alla dichiarazione delle fonti di approvvigionamento idrico, dei consumi previsti, dei sistemi di smaltimento ed alla predisposizione di un piano per il risparmio idrico.
7. Perseguire la riduzione della quantità di acqua dispersa da tubazioni acquedottistiche, attraverso il rinnovamento e la sostituzione di tutti i tratti affetti dal problema.

### **Art. 41 Energia**

1. In tutto il territorio comunale deve essere perseguito il contenimento dei consumi energetici sia attraverso una riduzione della crescita dei medesimi, sia attraverso l'impiego di fonti rinnovabili, al fine di perseguire gli obiettivi del P.A.E.S..
2. Tutti gli interventi necessari per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili nelle aree di speciale valore di natura urbanistica, paesaggistica, ambientale, idrogeologica, sismica etc., sono subordinati ai relativi atti di assenso, autorizzazioni o nulla osta, quali autorizzazioni ambientali, paesaggistiche, di tutela del patrimonio storico-artistico, della salute o della incolumità, obbligatorie ai sensi delle normative di settore.
3. Nell'Anpil Valle del Chioma e nel S.I.R. Monte Pelato, e in una fascia di rispetto di 3 km dal perimetro dei due siti, ove non vietata da leggi e regolamenti nazionali o regionali o da piani e regolamenti di settore specifici, è ammessa esclusivamente l'installazione di impianti microeolici a supporto di attività e/o edifici esistenti.
4. In riferimento a quanto disposto nel presente Titolo, sono ammessi su tutto il territorio comunale i seguenti impianti:
  - impianti solari termici integrati sulle coperture di edifici e manufatti;
  - impianti solari fotovoltaici, integrati o parzialmente integrati sulle coperture di edifici e manufatti, finalizzati all'autoconsumo, per uso domestico o per attività aziendali

4.1. la realizzazione di impianti fotovoltaici a terra è ammessa in conformità ai criteri localizzativi stabiliti dagli atti regionali in attuazione delle Linee Guida nazionali.

4.2. L'impianti di produzione di energia elettrica mediante "centrali fotovoltaiche solari", sono collocabili esclusivamente nel tessuto a prevalente carattere industriale ed artigianale. E' vietata l'installazione di centrali fotovoltaiche in area agricola.

4.3. Gli impianti a biomasse per produzione energetica nel territorio aperto, ad eccezione di quelli finalizzati all'autoproduzione ed alla produzione di energia commisurata alle esigenze aziendali, non sono ammessi.

5. Le nuove trasformazioni dovranno tener conto delle disposizioni previste dall'Allegato III P.I.E.R. Regione Toscana e "Linee Guida per la progettazione, l'esecuzione e l'adeguamento degli impianti di illuminazione esterna" di cui alla Delibera di Giunta Regionale 27 settembre 2004 n. 962). Inoltre i nuovi impianti di illuminazione sia pubblica che privata dovranno tener conto delle disposizioni relative alla prevenzione dell'inquinamento luminoso.

6. Le nuove costruzioni dovranno rispettare i criteri progettuali dell'edilizia sostenibile nonché i dettami del documento "Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana", in tutte le tipologie d'intervento, e della direttiva sugli immobili a "energia quasi zero".

7. Negli edifici residenziali l'eventuale utilizzo di pannelli fotovoltaici dovrà essere di tipo integrato.

8. Ai fini della salvaguardia della salute umana ed in ottemperanza del D.M. 17/04/2008, sia in relazione all'attuale tracciato della rete del gasdotto, sia in relazione alla nuova previsione di tracciato in via di attuazione si prescrive la verifica delle distanze di sicurezza da tale infrastruttura esistente e di previsione.

9. L'installazione di impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili è disciplinata dalla L.R. n. 11/2011 "Disposizioni di installazione di impianti di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili di energia" del 21 marzo 2011. Eventuali, successive modifiche alla Legge sulle energie rinnovabili integreranno la disciplina del presente atto di governo del territorio anche in difetto di espresso recepimento e senza necessità di apposita variante.

10. Dovranno essere prese in considerazione le disposizioni previste dalla L.R. 39/2005 "Norme in materia di energia" e s.m.i e dal Piano Ambientale ed Energetico Regionale (PAER). In particolare:

- alla riqualificazione energetica del patrimonio edilizio esistente tramite l'approvvigionamento energetico da fonti rinnovabili, deve essere affiancata, come elemento sinergico, la riduzione del consumo energetico procapite; questa strategia si realizza coinvolgendo il cittadino in un processo di responsabilizzazione individuale e collettivo tramite la diffusione di una "cultura del risparmio";
- dovrà essere privilegiato l'impiego di tecnologie bioclimatiche e l'utilizzo di fonti di energia rinnovabile (solare termico, fotovoltaico etc.) che dovranno risultare integrate con le architetture di progetto;

- dovranno essere installati impianti solari termici per la produzione di acqua calda sanitaria pari almeno al 50 per cento del fabbisogno annuale, fatto salvo documentati impedimenti tecnici (L.R. 39/2005 e s.m.i.), che dovranno risultare integrati con le architetture di progetto.

11. L'utilizzo dei pannelli fotovoltaici deve essere valutato in relazione ai parametri della qualità paesaggistica del presente piano. Inoltre, nelle aree tutelate ai sensi del D.Lgs 42/2004 art.136 DM 21/12/1967, in coerenza con il PIT con valore di Piano Paesaggistico, è vietata l'installazione di impianti solari termici in posizioni tali da alterare la percezione di unitarietà delle coperture del centro/nucleo storico.

12. L'utilizzo delle biomasse è valutato in ordine alla possibilità di individuare il sito per la centrale di produzione in ambito ove sia al contempo facilmente reperibile la materia prima necessaria all'alimentazione, tenuto conto della sua capacità rigenerativa e delle condizioni riferibili alla cosiddetta filiera corta, nonché alle ripercussioni sulle infrastrutture e sul traffico.

13. Il PAER individua le aree non idonee ed i criteri di installazione di impianti di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili di energia”.

#### **Art. 42 Rifiuti**

1. Al fine di ridurre la quantità prodotta procapite, ed in ultima analisi, al fine di un avvicinamento agli obiettivi previsti dalla legge sostenere, anche in collaborazione con i gestori dei servizi, azioni e iniziative volte ad aumentare la coscienza e la consapevolezza della popolazione su temi relativi alla produzione di rifiuti e al loro smaltimento, sulla base di quanto indicato nel Piano Regionale di Gestione dei Rifiuti Urbani vigente e in relazione alla localizzazione degli interventi.

2. Il Comune, nel concepire i rifiuti solidi come risorsa, partecipa alla politica sovracomunale di ambito per la corretta gestione dello smaltimento dei rifiuti solidi nei modi e nei luoghi stabiliti dal Piano provinciale dei rifiuti ed in ordine alle infrastrutture già presenti ed attive sul territorio.

3. Nel caso in cui, l'esistente centro di raccolta non risultasse idoneo al carico urbanistico esistente e di previsione ne saranno installate dove possibile di nuove. E' comunque obbligatorio l'utilizzo di campane e cassonetti per la raccolta differenziata dei rifiuti.

4. L'ubicazione delle isole ecologiche e/o delle campane e cassonetti per la raccolta differenziata, dovrà essere tale da garantire il facile raggiungimento da parte dell'utenza, compatibilmente con le esigenze di transito e manovra dei mezzi adibiti alla raccolta.

5. A fronte della progressiva utilizzazione del patrimonio edilizio presente in territorio rurale, e quindi di un incremento dimensionale conseguente, sarà valutata la necessità di inserimento di nuove aree con contenitori per la raccolta di rifiuti.

6. Il Comune con l'obiettivo di ridurre al minimo la produzione di rifiuti procapite, in continuità con l'attività sinora svolta, conferma il sostegno, anche in collaborazione con i gestori dei servizi, per le azioni e le iniziative volte ad aumentare la conoscenza e la consapevolezza della popolazione su temi relativi alla produzione di rifiuti ed al loro smaltimento.

7. Utilizzare negli uffici pubblici (uffici dell'A.C., Scuole, Servizi, etc.) materiali derivanti da recupero così come previsto dal Piano Regionale Rifiuti.

## **CAPO IV I caratteri morfotipologici dei sistemi agro ambientali dei paesaggi rurali**

### **Art. 43 Definizione**

1. Pur nella forte differenziazione che li caratterizza, presentano alcuni caratteri invariati comuni: il rapporto stretto e coerente fra sistema insediativo e territorio agricolo; la persistenza dell'infrastruttura rurale e della maglia agraria storica, in molti casi ben conservate; un mosaico degli usi del suolo complesso alla base, non solo dell'alta qualità del paesaggio, ma anche della biodiversità diffusa sul territorio.

2. Salvo se non diversamente normato nei successivi articoli, è sempre ammessa nei paesaggi agrari di cui al presente capo, la disciplina di cui alla Parte IV, Titolo V "Disciplina del territorio rurale".

### **Art. 44 Paesaggio agrario della bonifica storica**

1. Il paesaggio agrario della bonifica storica si sviluppa nell'area meridionale del comune nel tratto finale del corso dei fiumi Fine e Tripesce, interessata dalle bonifiche leopoldine. Gli elementi naturali si sviluppano lungo la costa, a sud della foce del fiume Fine a contatto con le spiagge in cui sono presenti alcuni importanti lembi di pineta litoranea, un ecosistema molto delicato in parte Riserva Statale che deve essere salvaguardato e per il quale è stata istituita la Zona di Protezione Speciale Tomboli di Cecina SIR 49 identificato con codice IT 5150104. Per tali istituti dovranno essere scrupolosamente osservate le norme, gli obblighi ed i divieti previsti per legge.

2. Il paesaggio agrario della bonifica storica è identificato con apposito simbolo grafico negli elaborati di Progetto PP4.1, PP4.2, PP4.3, PP5.1, PP5.2, PP5.3 e PP6.1, PP6.2, PP6.3 in scala 1:10.000.

3. Il paesaggio agrario della bonifica storica è caratterizzato dalle seguenti sottozone:

- A1 – alta fertilità, con terreni poco profondi, maglia poderale media e geometrica, media intensità edilizia concentrata per lo più lungo la viabilità;
- A2 - alta fertilità, con terreni poco profondi, maglia poderale media e geometrica, alta intensità edilizia e/ frazionamenti per agricoltura del tempo libero e amatoriale;

- A3 - con terreni profondi, maglia poderale media e geometrica con limitazioni all'utilizzazione agricola per la presenza dell'ingressione salina, di fenomeni di ristagno, di infrastrutture, servizi ed edificato.

4. In questa porzione di territorio compresa fra il limite comunale ed il fiume Fine rivestono un'importanza fondamentale:

- a) le sistemazioni idrauliche anche quelle minori fra campo e campo;
- b) la rete viaria che segue l'andamento dei canali di bonifica;
- c) gli insediamenti rurali distribuiti con regolarità lungo i principali assi viari;
- d) il sistema insediativo originario, esclusivamente agricolo

5. Nelle zone A2 e A3 risultano le seguenti criticità:

- forte urbanizzazione nei terreni limitrofi a Vada e Mazzanta, forte pressione degli insediamenti turistici e residenziali in area agricola ed elevata diffusa pressione stagionale sui terreni costieri. Utilizzazioni improprie per rimessaggi imbarcazioni ed altro in zona agricola.
- alterazione dello schema distributivo degli insediamenti per effetto di una diffusa presenza di abitazioni per residenza lungo le principali viabilità.
- il frazionamento fondiario per l'agricoltura amatoriale e del tempo libero, la recinzione dei fondi, la proliferazione di dotazioni di manufatti o altri elementi di modificazione degli assetti fondiari e colturali agricoli preesistenti, la presenza di funzioni non agricole quali il rimessaggio stagionale, l'utilizzo di sistemi di illuminazione diffusa in territorio aperto.
- nelle aziende agricole interventi edilizi, sistemazioni ed arredi che hanno alterato le caratteristiche originarie degli insediamenti rurali.
- semplificazione dei paesaggi agrari con riduzione delle formazioni arboree frangivento, riduzione del reticolo idraulico superficiale.
- sistema di regimazione idraulico dimensionato per la bonifica agraria e per insediamenti diffusi del tutto inadeguato ai nuovi assetti insediativi.
- abbassamento delle falde, ingressione salina per effetto dei prelievi idrici agricoli, ma anche degli insediamenti turistico ricettivi.

6. Nel paesaggio agrario della Bonifica storica sono ammessi gli interventi di cui alla Parte IV, Titolo V "Disciplina del territorio rurale". Al fine di garantire gli elementi di invarianza è vietato:

- nelle zone A2 e A3 realizzare annessi agricoli destinati all'agricoltura di carattere amatoriale e per esigenze venatorie di cui all'art. 112 delle presenti norme;
- l'ospitalità agrituristica in spazi aperti, nelle zone A2 e A3;
- il recupero delle volumetrie delle serre fisse per destinazioni d'uso ed attività diverse rispetto a quelle per le quali sono state realizzate;
- la realizzazione di annessi agricoli per aziende che non raggiungano i requisiti previsti dal P.A.P.M.A.A. di cui all'art. 108 co.1 lett. a) delle presenti norme.

7. Oltre agli interventi di cui al co.6 sono favorite le azioni volte a:

- a) nei terreni bassi a contatto con gli insediamenti litoranei favorire il recupero dei prati umidi.

- b) sviluppare l'agricoltura estensiva, il pascolo e l'allevamento con basso carico di animali come elementi che contribuiscono alla variabilità degli ecosistemi e alla riduzione dei prelievi idrici con effetti positivi sulla fertilità dei suoli;
- c) la realizzazione di bacini di accumulo delle acque opportunamente inseriti nel contesto ambientale con l'ausilio di specie erbacee tipiche per contrastare i fenomeni di abbassamento delle falde e per inserire elementi di naturalità nel territorio;
- d) prevedere la realizzazione di sistemi di accumulo e raccolta delle acque piovane nel caso di esecuzione di interventi edilizi che eccedano la manutenzione ordinaria;
- e) potenziare la dotazione di elementi vegetali lineari con funzioni frangivento e per l'incremento della biodiversità;
- f) utilizzare l'arboricoltura da legno e l'imboschimento delle superfici agricole come elemento di mitigazione e di aumento della variabilità ambientale;
- g) realizzare in area urbanizzata spazi o luoghi per la realizzazione di infrastrutture destinate alla vendita diretta e per la valorizzazione delle produzioni locali.
- h) realizzare strutture ed attrezzature funzionali alla fruizione escursionistica della campagna più interna, delle opere della bonifica, degli elementi naturali con particolare riferimento al fiume Fine ed ai luoghi della memoria.
- i) la realizzazione di viabilità podereale necessaria alle attività agro-silvo-pastorali o all'approvvigionamento di posti di soccorso, abitazioni non altrimenti raggiungibili, funzioni di vigilanza, spegnimento incendi, prevenzione incendi, realizzazione di opere pubbliche purché compatibili;
- j) le infrastrutture per protezione civile, difesa idrogeologica, idraulica e del suolo, opere di cantiere funzionali alle attività archeologiche, naturalistiche, strutture temporanee facilmente smontabili di servizio e igienico-sanitarie per l'informazione turistica e la gestione delle risorse naturalistiche, per le attività sportive che non arrecano disturbo alla quiete e alla natura dei luoghi; manutenzione dei tracciati viari esistenti, ed eventuale loro ammodernamento funzionale purché compatibilmente con le caratteristiche del contesto e del tracciato medesimo;
- k) adeguamenti funzionali delle infrastrutture esistenti e nuove infrastrutture con modalità compatibili con la tutela e conservazione delle aree e dei beni di cui al presente Titolo. In particolare per le nuove infrastrutture sono prioritarie soluzioni interrato; nel caso in cui sia dimostrata l'impossibilità all'interramento, dovranno essere proposte soluzioni tali da permettere l'inserimento senza impatti.

#### **Art. 45 Paesaggio agrario della collina interna**

1. Il paesaggio agrario della collina interna è ricco, variegato, con la presenza di splendidi oliveti di vecchio impianto, di notevoli dimensioni e in alcuni casi con caratteristiche di monumentalità. Si tratta di un'agricoltura caratterizzata da una forte variabilità ambientale perché articolata in appezzamenti di piccole o medie dimensioni coltivati a olivo, fruttiferi, vite che sembrano essere funzionali a produzioni per autoconsumo o di piccola entità.

2. Il paesaggio agrario collina interna è identificato con apposito simbolo grafico negli elaborati di Progetto PP4.1, PP4.2, PP4.3, PP5.1, PP5.2, PP5.3 e PP6.1, PP6.2, PP6.3 in scala 1:10.000.

3. In questa porzione di territorio sono elementi caratteristici:

- a) Il numero elevato di insediamenti diffusi caratterizza questa ampia area collinare in cui sono presenti anche numerose aziende agricole produttive.
- b) la diffusa presenza di incolti e campi aperti che conferiscono particolare profondità alle prospettive che più che altrove ricordano i paesaggi descritti dai Macchiaioli.
- c) I boschi presenti ed intercalati ai coltivi sono di nuova formazione, nati dall'abbandono dei terreni più acclivi e meno fertili, sono generalmente non governati, così come la quasi totalità dei boschi presenti nel comune.
- d) gli impianti di olivo più vecchi e più estesi del comune.
- e) la presenza del Parco Provinciale dei Monti Livornesi – Parco Poggetti che costituiscono un importante punto di riferimento per la popolazione locale.

4. In questa area risultano le seguenti criticità:

- a) forte urbanizzazione e pressione del capoluogo,
- b) la presenza di una diffusa edificazione sparsa lungo la viabilità che percorre le dorsali determina con le recinzioni una barriera quasi continua.
- c) I terreni agricoli di pertinenza dell'edificato sono solo in parte coltivati, così che le superfici più acclivi e più distanti dall'abitazione sono in gran parte coltivate con sistemi estensivi o incolte.
- d) forte il frazionamento fondiario funzionale per l'agricoltura di tipo amatoriale e del tempo libero
- e) la recinzione dei fondi,
- f) la proliferazione di dotazioni di manufatti di servizio.

5. Nel Paesaggio agrario della collina interna sono ammessi gli interventi di cui alla Parte IV, Titolo V "Disciplina del territorio rurale". Al fine di garantire gli elementi di invarianza è vietata l'ospitalità agrituristica in spazi aperti.

6. La realizzazione di annessi agricoli di cui all'art. 108 delle presenti norme per aziende che non raggiungano la superficie fondiaria minima è ammessa nel solo caso in cui siano a corredo di nuclei edificati di qualsiasi natura.

7. Oltre agli interventi di cui al co.5 sono ammesse le azioni volte a:

- a) realizzare sistemi di accumulo e raccolta delle acque piovane nel caso di esecuzione di interventi edilizi che eccedano la manutenzione ordinaria;
- b) tutelare gli oliveti di vecchio impianto allevati nelle forme tradizionali come elementi di qualificazione del paesaggio e incentivare la coltivazione dell'olivo nelle sue forme di allevamento tipiche;
- c) effettuare azioni di prevenzione attiva degli incendi boschivi con protocolli di manutenzione e coltivazione dei terreni agricoli di proprietà,
- d) favorire la creazione di spazi per la trasformazione e per la vendita dei prodotti.

- e) realizzare strutture leggere a servizio delle aree parco, in relazione ai contenuti di cui al Titolo II delle presenti norme.

### **Art. 46 Paesaggio agrario dei sedimenti pliocenici**

1. Il paesaggio agrario dei sedimenti pliocenici è la parte più settentrionale del Comune, in destra idrografica del Torrente Savalano, poi del Fiume Fine in cui il Savalano si immette. E' il territorio più "rurale" del comune ma anche quello in cui sono presenti due importanti insediamenti: la Fornace Serredi e la discarica dello Scapigliato. Qui il paesaggio è quello della collina pliocenica che in alto continua con gli affioramenti ofiolitici su cui poggia la viabilità di collegamento ed i centri di Castelnuovo della Misericordia e Gabbro fino alla pianura solcata dai corsi d'acqua Savalano e Fine. E' un territorio che ha risentito molto meno rispetto alle altre parti del comune della pressione turistica, per la sua ruralità, per la maggiore distanza dal mare, ma anche forse per la presenza incombente della discarica dello Scapigliato, oggi in gran parte oggetto di ripristino ambientale e della Fornace.

2. Il paesaggio agrario dei sedimenti pliocenici è identificato con apposito simbolo grafico negli elaborati di Progetto PP4.1, PP4.2, PP4.3, PP5.1, PP5.2, PP5.3 e PP6.1, PP6.2, PP6.3 in scala 1:10.000.

3. In questa porzione di territorio sono elementi caratteristici:

- a) Il sistema insediativo diffuso e di bassa densità caratterizza questo paesaggio aperto anche nella tessitura dei campi e delle coltivazioni in cui è ben percepibile la struttura fondiaria della campagna appoderata.
- b) L'elevata ruralità associata alla presenza degli allevamenti stabulati.
- c) Bassi i livelli di abbandono delle coltivazioni ed
- d) elevato il controllo e la manutenzione del territorio capillarmente presidiato dalle diverse unità poderali.
- e) l'area di alimentazione delle sorgenti termali minerali di Gabbro.

4. In questa area risultano le seguenti criticità:

- a) gli indirizzi produttivi agricoli prevalenti in questo territorio sono particolarmente fragili e sensibili alle modificazioni del mercato nazionale ed internazionale.
- b) presenza dell'ampia area estrattiva della Fornace Serredi e della discarica dello Scapigliato.

5. Nel Paesaggio agrario dei sedimenti pliocenici sono ammessi gli interventi di cui alla Parte IV, Titolo V "Disciplina del territorio rurale".

6. Al fine di garantire gli elementi di invarianza oltre agli interventi di cui al co.5 sono ammesse le azioni volte a:

- a) realizzare bacini di accumulo e di raccolta delle acque superficiali adeguatamente inseriti nel contesto ambientale utilizzando anche specie erbacee idonee per aumentare le dotazioni irrigue aziendali.

- b) realizzare sistemi di accumulo e raccolta delle acque piovane nel caso di esecuzione di interventi edilizi che eccedano la manutenzione ordinaria.
- c) effettuare interventi di riqualificazione della vegetazione delle aree ripariali e golenali dei corsi d'acqua, la rinaturalizzazione degli impluvi.
- d) realizzare nelle pianure alluvionali l'introduzione dell'arboricoltura da legno a ciclo medio – lungo come elemento di qualificazione dell'ambiente ma anche come aree allagabili in caso di piena.
- e) l'introduzione in azienda di attività sociali e di servizio alle comunità locali.
- f) la realizzazione di un marchio di qualità e di tracciabilità dei prodotti zootecnici locali.
- g) interventi di riqualificazione ambientale anche delle aree contermini alla Fornace e alla discarica dello Scapigliato;
- h) la realizzazione di viabilità podereale necessaria alle attività agro-silvo-pastorali o all'approvvigionamento di posti di soccorso, abitazioni non altrimenti raggiungibili, funzioni di vigilanza, spegnimento incendi, prevenzione incendi, realizzazione di opere pubbliche purché compatibili;
- i) le infrastrutture per protezione civile, difesa idrogeologica, idraulica e del suolo, opere di cantiere funzionali alle attività archeologiche, naturalistiche, strutture temporanee facilmente smontabili di servizio e igienico-sanitarie per l'informazione turistica e la gestione delle risorse naturalistiche, per le attività sportive che non arrecano disturbo alla quiete e alla natura dei luoghi; manutenzione dei tracciati viari esistenti, ed eventuale loro ammodernamento funzionale purché compatibilmente con le caratteristiche del contesto e del tracciato medesimo;
- j) adeguamenti funzionali delle infrastrutture esistenti e nuove infrastrutture con modalità compatibili con la tutela e conservazione delle aree e dei beni di cui al presente Titolo. In particolare per le nuove infrastrutture sono prioritarie soluzioni interrato; nel caso in cui sia dimostrata l'impossibilità all'interramento, dovranno essere proposte soluzioni tali da permettere l'inserimento senza impatti.

#### **Art. 47 Paesaggio agrario della collina litoranea e alta collina**

1. Il paesaggio agrario della collina litoranea e alta collina caratterizza la parte a Nord del territorio comunale, in continuità con il territorio del comune di Livorno condivide con questo il rilievo montuoso dei Monti Livornesi che degrada in direzione del mare con pendici scoscese che proseguono in coste alte e frastagliate. La maggior parte del territorio è coperto da boschi che si sviluppano in un continuum inframezzati da lembi di terreno nudo costituito dai pascoli e garighe sommitali ai seminativi ed ai coltivi.

2. L'insieme rappresenta un habitat variegato di enorme importanza sia dal punto di vista ecologico che vegetazionale qui, esclusi piccoli appezzamenti di olivo, la principale destinazione è quella pascoliva con presenza di terreni sodi, talvolta sfalciati, sulle sommità i cespuglieti e le garighe che costruiscono un paesaggio unico, l'evoluzione dei paesaggi dei Macchiaioli.

3. Il paesaggio agrario della collina litoranea e alta collina è identificato con apposito simbolo grafico negli elaborati di Progetto PP4.1, PP4.2, PP4.3, PP5.1, PP5.2, PP5.3 e PP6.1, PP6.2, PP6.3 in scala 1:10.000.

4. In questa porzione di territorio sono elementi caratteristici:

- a) la grande variabilità ambientale, la presenza anche qui di un sistema insediativo diffuso e di bassa densità caratterizzano questo paesaggio in cui predomina la vegetazione naturale rispetto al coltivato. La natura dei terreni le caratteristiche climatiche rappresentano una importante opportunità di caratterizzazione delle produzioni tipiche toscane, vino ed olio, che troverebbero un particolare ambiente agronomico.
- b) I boschi che costituiscono un potenziale non utilizzato e quindi in fase di evoluzione naturale mentre potrebbero costituire una importante risorsa per l'economia e per la varietà dell'ambiente naturale.
- c) il sir B10 Monte Pelato ed in particolare i pascoli posti tra la strada vicinale dell'Acqua Dolce ed il Botro di Fortulla, i pratelli seminaturali ricchi di orchidee e il boschetto di Frassino ossifillo di Casa Le Serre, i seminativi all'interno o al margine del bosco in località La Macchia, Massaccio, Serre, Bucacce, Tagliola, Giammaria.

5. Nelle aree che ricadono nel paesaggio agrario di cui al comma 1 risulta critica la diffusione di terreni incolti, abbandonati o comunque mantenuti a riposo rappresenta in prospettiva una perdita di biodiversità, un incremento del rischio di propagazione degli incendi, un impoverimento dei caratteri tipici del paesaggio rappresentato dai Macchiaioli e di fatto patrimonio dell'umanità.

6. Nel Paesaggio agrario della collina litoranea e alta collina sono ammessi gli interventi di cui alla Parte IV, Titolo V "Disciplina del territorio rurale". L'ospitalità agrituristica in spazi aperti è ammessa solo se realizzata in adiacenza al Centro Aziendale.

7. Limitatamente agli interventi di cui all'art. 103, c. 3 delle presenti norme, i nuovi manufatti devono essere realizzati:

- nell'area di pertinenza in prossimità dell'edificio esistente o del centro aziendale;
- senza l'aggravio della creazione di ulteriori infrastrutture viarie nel territorio rurale;
- senza interferire con lo skyline definito dai crinali;

8. Al fine di garantire gli elementi di invarianza oltre agli interventi di cui al co.6 sono ammesse le azioni volte a:

- a) attivare azioni di prevenzione attiva degli incendi boschivi con protocolli di manutenzione e coltivazione dei terreni agricoli di proprietà.
- b) realizzare bacini di accumulo e di raccolta delle acque superficiali adeguatamente inseriti nel contesto ambientale utilizzando anche specie erbacee idonee per aumentare le dotazioni irrigue aziendali.
- c) realizzare sistemi di accumulo e raccolta delle acque piovane nel caso di esecuzione di interventi edilizi che eccedano la manutenzione ordinaria.

- d) lo sviluppo della multifunzionalità delle aziende agricole anche attraverso il riuso delle volumetrie esistenti, anche leggere, per attività agrituristica e per attività complementari a quelle agricole.
- e) l'introduzione in azienda di attività sociali e di servizio alle comunità locali.
- f) Favorire la realizzazione di un marchio di qualità e di tracciabilità dei prodotti zootecnici locali.
- g) il recupero dei paesaggi agrosilvopastorali storici con specifici progetti.
- h) il recupero dei prati e dei pascoli sommitali con specifici progetti finalizzati alla realizzazione di infrastrutture di servizio per l'utilizzazione dei pascoli ed in generale al recupero produttivo delle aree in fase di abbandono.
- i) interventi finalizzati al recupero produttivo delle superfici boscate anche attraverso azioni finalizzate alla valorizzazione delle biomasse forestali per fini energetici.
- j) la realizzazione di infrastrutture destinate alla vendita diretta e per la valorizzazione delle produzioni locali.
- k) la realizzazione di strutture ed attrezzature funzionali alla fruizione escursionistica della campagna.
- l) la realizzazione di viabilità podereale necessaria alle attività agro-silvo-pastorali o all'approvvigionamento di posti di soccorso, abitazioni non altrimenti raggiungibili, funzioni di vigilanza, spegnimento incendi, prevenzione incendi, realizzazione di opere pubbliche purché compatibili;
- m) le infrastrutture per protezione civile, difesa idrogeologica, idraulica e del suolo, opere di cantiere funzionali alle attività archeologiche, naturalistiche, strutture temporanee facilmente smontabili di servizio e igienico-sanitarie per l'informazione turistica e la gestione delle risorse naturalistiche, per le attività sportive che non arrecano disturbo alla quiete e alla natura dei luoghi; manutenzione dei tracciati viari esistenti, ed eventuale loro ammodernamento funzionale purché compatibilmente con le caratteristiche del contesto e del tracciato medesimo;
- n) adeguamenti funzionali delle infrastrutture esistenti e nuove infrastrutture con modalità compatibili con la tutela e conservazione delle aree e dei beni di cui al presente Titolo. In particolare per le nuove infrastrutture sono prioritarie soluzioni interrato; nel caso in cui sia dimostrata l'impossibilità all'interramento, dovranno essere proposte soluzioni tali da permettere l'inserimento senza impatti.

## **CAPO V    Paesaggio, beni architettonici e ambientali di cui al D.Lgs 42/2004 artt. 136-142**

### **Art. 48 Aspetti generali**

1. In riferimento alle specifiche aree di intervento di cui all'elaborato BcP, ricadenti all'interno delle aree di tutela paesaggistica, tutti gli interventi per i quali è individuata la prescrizione nella dimensione di analisi "territorio", attinente lo studio di inserimento paesaggistico, saranno assoggettati alla valutazione della Commissione comunale per il Paesaggio che esprimerà il proprio parere prestando particolare

attenzione alla coerenza dell'intervento in progetto con i principi, le norme e i vincoli degli strumenti paesaggistico-ambientali vigenti, nell'ottica di una tutela complessiva del territorio. In particolare, se presenti, saranno valutate le relazioni con gli aspetti morfologici, con il sistema idrografico superficiale minore, con gli aspetti vegetazionali, con il sistema storico poderale e le relative relazioni edificio-strada e con il sistema culturale di pregio.

2. Nelle aree soggette a tutela degli interessi storici, artistici, architettonici, archeologici e ambientali e del centro storico, le stazioni radio, gli impianti per la telefonia mobile, gli impianti per la produzione delle energie rinnovabili devono prevedere in fase di ubicazione e progettazione, particolari misure al fine di evitare gravi danni ai valori paesaggistici e ambientali tutelati dal presente P.O. e dalle discipline sovraordinate.

3. Tutte le aree ed immobili ricadenti all'interno del vincolo di cui all'art. 136 del D.Lgs. 42/2004 devono rispettare le prescrizioni d'uso contenute nel PIT con valenza di Piano Paesaggistico, nella Sezione 4 lettera C delle schede di vincolo (art. 136 Disciplina degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico), di cui al comma 2 dell'art. 3 (Elaborato 3B), che costituisce parte integrante e sostanziale della presente disciplina.

4. Le prescrizioni di cui alla scheda di vincolo, sezione 4 cod. regionale 9049170, di cui al D.M. 30/04/1965 G.U. 260 del 1965, denominato "Fascia costiera di Castiglioncello nel Comune di Rosignano Marittimo" sono:

#### 4.1. *Struttura idrogeomorfologica*

Sono ammessi interventi di trasformazione sul sistema idrografico a condizione che la realizzazione degli interventi di mitigazione del rischio idraulico, necessari per la sicurezza degli insediamenti e delle infrastrutture e non diversamente localizzabili, garantisca, compatibilmente con le esigenze di funzionalità idraulica, la qualità estetica percettiva dell'inserimento delle opere, il mantenimento dei valori di paesaggio identificati.

#### 4.2. *Struttura eco sistemica/ambientale*

Non sono ammessi interventi che compromettano l'efficienza dell'infrastruttura ecologica costituita da elementi vegetali lineari (siepi, siepi alberate, vegetazione ripariale) e puntuali (piccoli nuclei forestali, grandi alberi camporili, piccoli laghetti e pozze).

- Non sono ammessi interventi sulla vegetazione ripariale e sugli ecosistemi fluviali in contrasto con le specifiche norme in materia. Eventuali interventi in tale contesto dovranno porsi l'obiettivo della salvaguardia della vegetazione ripariale, della continuità longitudinale e trasversale degli ecosistemi fluviali valorizzando le tecniche di ingegneria naturalistica, fatti salvi gli interventi per la messa in sicurezza idraulica delle sponde. Detti interventi dovranno garantire la conservazione degli habitat faunistici presenti.

#### 4.3. *Struttura antropica*

- Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che:
  - Siano mantenuti i caratteri connotativi della trama viaria storica, e i manufatti che costituiscono valore storico-culturale;
  - Siano mantenuti i coni e i bersagli visivi (fondali e panorami, skylines);
  - Siano mitigati gli effetti di frattura indotti dagli interventi infrastrutturali sul paesaggio;
  - Siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale;
  - Sia garantita qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva.
- Non sono ammessi gli interventi che trasformino le serre esistenti e i manufatti temporanei in volumetrie edificate.
- Non sono ammesse previsioni di nuova edificazione che costituiscano nuclei isolati rispetto al territorio urbanizzato.
- Sui manufatti e opere che costituiscono il sistema delle fortificazioni costiere, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione e restauro e risanamento conservativo che mantengano l'impianto tipologico/architettonico e utilizzino soluzioni formali, tecniche e materiali, finiture esterne e cromie coerenti con quelle originarie.
- Sono da escludere gli interventi suscettibili di alterare o compromettere l'intorno territoriale, ovvero ambito di pertinenza paesaggistica, i tracciati di collegamento nella loro configurazione attuale e le reciproche relazioni, evitando modifiche degli andamenti altimetrici, delle sezioni stradali e degli sviluppi longitudinali e che per la messa in sicurezza vengano utilizzate tecniche di ingegneria naturalistica.
- Per gli interventi che interessano gli edifici, i complessi architettonici e i manufatti di valore storico, architettonico e testimoniale ivi inclusa l'edilizia rurale, sono prescritti:
  - Il mantenimento dell'impianto tipologico/architettonico e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie, anche con il ricorso a tecnologie e materiali moderni, coerenti con i valori espressi dall'edilizia locale;
  - In presenza di sistemazioni delle pertinenze originarie o comunque storicizzate, il mantenimento dei percorsi interni sia nel loro andamento che nel trattamento del sottofondo, dei manufatti presenti e del sistema del verde (vegetazione arborea ed arbustiva, aiuole, giardini);
  - In presenza di un resede originario o comunque storicizzato, sia mantenuta l'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali, con pavimentazioni non omogenee conservare i manufatti accessori di valore storico-architettonico.
- Gli interventi che interessano i percorsi della viabilità storica sono ammessi a condizione che:
  - Non alterino o compromettano l'intorno territoriale, i tracciati di collegamento nella loro configurazione attuale, evitando modifiche degli andamenti altimetrici (fatta eccezione per gli interventi necessari per la messa in sicurezza idraulica), delle sezioni stradali e degli sviluppi longitudinali e che per l'eventuale messa in sicurezza, i cui interventi sono fatti salvi, sia privilegiato l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica nel rispetto dei caratteri tipologici, storici e paesaggistici;

- Il trattamento degli spazi interclusi nelle rotatorie sia coerente con il valore paesaggistico del contesto;
- Siano conservate le opere d'arte (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, con particolare riferimento alle alberature a corredo di valore paesaggistico;
- Per la viabilità non asfaltata sia mantenuta l'attuale finitura del manto stradale; nella necessità di inserire nuove pavimentazioni stradali dovranno essere utilizzati materiali e tecniche coerenti con il carattere di naturalità e di ruralità del contesto;
- La realizzazione di aree di sosta e di belvedere non comprometta i caratteri naturali e di ruralità dei luoghi, i caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica e non comporti significativo aumento della superficie impermeabile;
- La cartellonistica e i corredi agli impianti stradali siano congrui, per dimensione, tipologia e materiali, ai caratteri naturali e di ruralità dei luoghi, ai caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica, garantendo l'intervisibilità e l'integrità percettiva delle visuali panoramiche.

#### 4.4. *Elementi della percezione*

- Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occultandole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio.
- L'inserimento di manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche. Le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche che si aprono da e verso.
- Non sono consentiti interventi che comportino la privatizzazione dei punti di vista (belvedere) accessibili al pubblico.

5. Tutte le aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142 del Codice, così come individuate nel Quadro Conoscitivo – Componente Tecnico Amministrativa, con la sigla "BcP" devono rispettare le prescrizioni d'uso contenute nel PIT con valenza di Piano Paesaggistico, nell'Allegato 8B "Disciplina dei Beni paesaggistici".

5.1. Per i territori costieri, di cui all' art.142. c.1, lett. a) del Codice, ove individuata la fascia di profondità di 300 mt dalla battigia, si applicano le prescrizioni d'uso di cui alle "Schede dei Sistemi costieri" (Sistema costiero 3 e sistema costiero 4), che costituiscono parte integrante e sostanziale della presente disciplina. Nei Territori costieri, le prescrizioni d'uso relative alla fascia costiera non si applicano agli interventi volti a garantire la sicurezza idraulica e il deflusso del trasporto solido privilegiando quelli coerenti con il contesto paesaggistico.

5.2. Nei territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 m. dalla linea di battigia, anche con riferimento ai territori elevati sui laghi (art. 142 c.1, lett. b, Codice) valgono le seguenti prescrizioni:

- a - Gli interventi di trasformazione, compresi quelli urbanistici ed edilizi, ove

consentiti, fatti comunque salvi quelli necessari alla sicurezza idraulica, sono ammessi a condizione che:

a1 - 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;

a2 - 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;

a3 - non compromettano le visuali connotate da elevato valore estetico percettivo;

a4 - non modifichino i caratteri tipologici e architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario;

a5 - non occludano i varchi e le visuali panoramiche, che si aprono lungo le rive e dai tracciati accessibili al pubblico verso i laghi e non concorrano alla formazione di fronti urbani continui;

a6 - non riducano l'accessibilità alle rive dei laghi.

b - 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, attraverso la qualità progettuale e le più moderne tecnologie di realizzazione, il minor impatto visivo possibile.

c - 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.

d - 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.

e - Fatti salvi gli adeguamenti e gli ampliamenti di edifici o infrastrutture esistenti alle condizioni di cui alla lettera a) del presente articolo, non sono ammesse nuove previsioni, fuori dal territorio urbanizzato, di:

- attività produttive industriali/artigianali;
- medie e grandi strutture di vendita;
- depositi a cielo aperto di qualunque natura che non adottino soluzioni atte a minimizzare l'impatto visivo e di quelli riconducibili ad attività di cantiere;
- discariche e impianti di incenerimento dei rifiuti autorizzati come impianti di smaltimento (All. B parte IV del D.Lgs. 152/06);

f - 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.

5.3. I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna. (art. 142 c.1, lett. c, Codice) sono soggetti alle seguenti prescrizioni:

a - 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:

a1 - non compromettano la vegetazione ripariale, i caratteri ecosistemici caratterizzanti il paesaggio fluviale e i loro livelli di continuità ecologica;

a2 - non impediscano l'accessibilità al corso d'acqua, la sua manutenzione e la possibilità di fruire delle fasce fluviali;

a3 - 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;

a4 - non compromettano la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri e dei valori paesaggistici e storico-identitari dei luoghi, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico.

b - 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, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico.

c - Gli interventi di trasformazione, compresi gli adeguamenti e gli ampliamenti di edifici o infrastrutture esistenti, ove consentiti, e fatti salvi gli interventi necessari alla sicurezza idraulica, sono ammessi a condizione che:

c1 - mantengano la relazione funzionale e quindi le dinamiche naturali tra il corpo idrico e il territorio di pertinenza fluviale;

c2 - siano coerenti con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto e garantiscano l'integrazione paesaggistica, il mantenimento dei caratteri e dei valori paesaggistici, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico;

c3 - non compromettano le visuali connotate da elevato valore estetico percettivo;

c4 - non modifichino i caratteri tipologici e architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario;

c5 - 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 e non concorrano alla formazione di fronti urbani continui.

d - Le opere e gli interventi relativi alle infrastrutture viarie, ferroviarie 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, il mantenimento dei valori identificati dal Piano Paesaggistico e il minor impatto visivo possibile.

e - Le nuove aree destinate a parcheggio fuori dalle aree urbanizzate 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.

f - La realizzazione 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.

g - Non sono ammesse nuove previsioni, fuori dal territorio urbanizzato, di:

- edifici di carattere permanente ad eccezione degli annessi rurali;
- depositi a cielo aperto di qualunque natura che non adottino soluzioni atte a minimizzare l'impatto visivo o che non siano riconducibili ad attività di cantiere;
- discariche e impianti di incenerimento dei rifiuti autorizzati come impianti di smaltimento (All. B parte IV del D.Lgs. 152/06).

Sono ammessi alle condizioni di cui alla precedente lett c) punti 2, 3, 4 e 5:

- gli impianti per la depurazione delle acque reflue;
- impianti per la produzione di energia;
- gli interventi di rilocalizzazione di strutture esistenti funzionali al loro allontanamento dalle aree di pertinenza fluviale e alla riqualificazione di queste ultime come individuato dagli atti di pianificazione.

h - 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.

5.4. I parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi (art. 142 c.1, lett. f, Codice) sono soggetti alle seguenti prescrizioni:

a - Nei parchi e nelle riserve nazionali o regionali non sono ammesse:

a1 - nuove previsioni fuori dal territorio urbanizzato di attività industriali/artigianali, di medie e grandi strutture di vendita, di depositi a cielo aperto di qualunque natura che non adottino soluzioni atte a minimizzare l'impatto visivo e di quelli riconducibili ad attività di cantiere, qualora non coerenti con le finalità istitutive, ad eccezione di quanto necessario allo svolgimento delle attività agrosilvopastorali;

a2 - l'apertura di nuove cave e miniere salvo quanto previsto alla lettera c);

a3 - le discariche e gli impianti di incenerimento dei rifiuti autorizzati come impianti di smaltimento (All. B parte IV del D.Lgs. 152/06) ad eccezione degli impianti finalizzati al trattamento dei rifiuti prodotti all'interno dell'area del parco;

a4 - la realizzazione di campi da golf;

a5 - gli interventi di trasformazione in grado di compromettere in modo significativo i valori paesaggistici così come riconosciuti dal Piano;

a6 - 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, gli scenari, i coni visuali, i bersagli visivi (fondali, panorami, skyline).

b- Nei territori di protezione esterna non sono ammessi:

b1 - gli interventi di trasformazione in grado di compromettere in modo significativo i valori e le funzioni ecologiche e paesaggistiche degli elementi della rete ecologica regionale come individuata dal Piano Paesaggistico, e quelli che possano interrompere la continuità degli assetti paesaggistici ed eco sistemici con l'area protetta;

b2 - gli interventi di trasformazione che interferiscano negativamente con le visuali da e verso le aree protette;

b3 - l'apertura di nuove cave e miniere o l'ampliamento di quelle autorizzate nelle vette e nei crinali fatto salvo quanto previsto alla lettera c.

c - Per le attività estrattive ricadenti all'interno dei territori di protezione esterna del Parco delle "Alpi Apuane" (Aree Contigue di Cava), nel rispetto dell'art. 17 della Disciplina del Piano, e di quanto specificato all'Allegato 5, vigono le seguenti ulteriori norme:

c1 - I comuni nell'ambito del procedimento autorizzativo accertano che le attività estrattive non interessino vette e crinali integri, in quanto non oggetto di precedenti attività estrattive, né cave rinaturalizzate.

c2 - Le attività estrattive oggetto di nuova autorizzazione non devono interferire con sentieri, percorsi e punti panoramici accessibili al pubblico individuati negli strumenti della pianificazione territoriale quali elementi primari di significativa valenza paesaggistica.

c3 - La realizzazione di nuova viabilità di servizio alle attività estrattive che interessi aree integre è ammessa a condizione che consista in un intervento che non aggravi le criticità paesaggistiche del Bacino e che nell'ambito dell'autorizzazione sia previsto il ripristino dei luoghi.

c4 - Sono definite rinaturalizzate le cave riconosciute tali dai piani attuativi.

c5 - Sono definiti interventi di riqualificazione paesaggistica quelli finalizzati a perseguire il miglioramento della qualità paesaggistica delle cave e dei ravaneti. Nell'ambito di tali interventi, eventuali attività di escavazione sono consentite limitatamente alle quantità necessarie alla rimodellazione dei fronti di cava ai fini di cui sopra.

c6 - Sono comunque fatti salvi gli interventi imposti da provvedimenti delle autorità competenti in applicazione del DPR 128/59 del D.lgs. 624/96 e della Guida operativa per la prevenzione e sicurezza delle attività estrattive della Regione Toscana e del servizio Sanitario della Toscana o comunque resi necessari a seguito di diffide, ordinanze o provvedimenti di sicurezza emanati dagli uffici di polizia mineraria o dal Comune o da altra autorità competente.

5.5. I territori coperti da foreste e da boschi, ancorchè percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227. (art. 142 c.1, lett. g, Codice) sono soggetti alle seguenti prescrizioni:

a - Gli interventi di trasformazione, compresi quelli urbanistici ed edilizi, ove consentiti, sono ammessi a condizione che:

a1 - 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. Sono comunque fatti salvi i manufatti funzionali alla manutenzione e coltivazione del patrimonio boschivo o alle attività antincendio, nonché gli interventi di recupero degli edifici esistenti e le strutture rimovibili funzionali alla fruizione pubblica dei boschi;

a2 - non modifichino i caratteri tipologici-architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario, mantenendo la gerarchia tra gli edifici (quali ville, fattorie, cascine, fienili, stalle);

a3 - 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.

b - Non sono ammessi:

b1 - nuove previsioni edificatorie che comportino consumo di suolo all'interno delle formazioni boschive costiere che "caratterizzano figurativamente" il territorio, e in quelle planiziarie, così come riconosciuti dal Piano Paesaggistico nella "Carta dei boschi planiziarie e costiere" di cui all'Abaco regionale della Invariante "I caratteri ecosistemici dei paesaggi", ad eccezione delle infrastrutture per la mobilità non diversamente localizzabili e di strutture a carattere temporaneo e rimovibile;

b2 - 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 visualizzazioni panoramiche.

5.6. Le zone di interesse archeologico (art. 142 c.1, lett. M del Codice) sono soggetti alle seguenti prescrizioni:

a - Non sono ammessi interventi di trasformazione territoriale, compresi quelli urbanistici ed edilizi, che compromettano le relazioni figurative tra il patrimonio archeologico e il contesto di giacenza e la relativa percettibilità e godibilità, nonché la conservazione materiale e la leggibilità delle permanenze archeologiche.

b - Nelle aree e nei parchi archeologici le attrezzature, gli impianti e le strutture necessari alla fruizione e alla comunicazione devono essere esito di una progettazione unitaria fondata su principi di integrazione paesaggistica e di minima alterazione dei luoghi ed assicurare la valorizzazione del contesto paesaggistico.

c - Per i beni archeologici sottoposti alle disposizioni di cui alla Parte seconda del D.lgs 42/2004 e s.m.i. restano ferme tutte le disposizioni ivi previste.

6. Nelle zone di cui all'art. 11.3, lettere a) e b) del documento denominato "Ricognizione, delimitazione e rappresentazione in scala idonea all'identificazione delle aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142 del Codice", allegato 7B alla disciplina del PIT oltre a quanto previsto ai punti 15.1, 15.2 e 15.3 dell'art. 15 dell'Elaborato 8B del PIT, si perseguono gli obiettivi, si applicano le direttive, si rispettano le prescrizioni di cui alle singole schede dell'Allegato H del PIT, che costituisce parte integrante e sostanziale della disciplina dell'Elaborato 8B.

## **PARTE III**

### **TITOLO III STRUMENTI E PROCEDURE**

#### **CAPO I Pianificazione comunale di Settore**

##### **Art. 49 Distribuzione e localizzazione delle funzioni**

1. La "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni", di cui alle vigenti norme regionali in materia di governo del territorio, regola i mutamenti delle destinazioni d'uso degli immobili, le aree di pertinenza degli edifici esistenti e dei terreni in edificati.

2. Ai fini della disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni di cui alla legge vigente in materia, il presente piano contiene:

- all'art. 80 la classificazione delle destinazioni d'uso per categoria e sottocategoria
- all' art. 81 la disciplina generale dei cambi di destinazione d'uso;
- agli articoli da 83 a 90 le regole generali, le destinazioni d'uso, le categorie di intervento, la disciplina urbanistico-commerciale e le eventuali modifiche ammesse per ciascun tessuto urbano;
- nell'Allegato 1, per ciascuna scheda norma, le destinazioni d'uso ammissibili;
- nell'Allegato 5, le destinazioni e le eventuali modifiche ammesse in ciascun ambito Demaniale Marittimo.

##### **Art. 50 Piani e programmi comunali di settore**

1. Oltre alla "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" di cui al precedente articolo delle presenti norme, concorrono al governo del territorio e degli insediamenti, in coordinamento con il presente Piano Operativo, tutti i piani e programmi di settore di competenza comunale che incidono sugli assetti territoriali.

2. Il piano di classificazione acustica, approvato con delibera CC n. 128 del 30.9.2004, è in fase di revisione e dovrà essere modificato per essere allineato col presente PO.

3. Per la razionalizzazione e l'ammodernamento del sistema della distribuzione dei carburanti valgono le norme di cui al successivo art. 90 c. 5.5 del presente PO.

4. In ordine al Programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche il presente PO contiene una specifica sezione del quadro conoscitivo.

5. Il PO contiene apposita componente di Quadro conoscitivo relativa al Demanio Marittimo e specifiche Norme Tecniche di attuazione nell'Allegato 5 alle presenti norme.

### **Art. 51 Regole urbanistico-commerciali**

1. In ordine alla disciplina urbanistico-commerciale, e in riferimento alle leggi e regolamenti vigenti, il presente PO contiene la specifica regolamentazione delle funzioni ammesse, comprensive degli usi commerciali, secondo le definizioni dettate dalle presenti norme, sia sul patrimonio edilizio e urbanistico esistente che per i nuovi insediamenti, in relazione ai quali sono definiti, la tipologia degli esercizi commerciali realizzabili, il relativo settore merceologico (alimentare e non alimentare) e le eventuali soglie dimensionali, la dotazione dei parcheggi a servizio dei nuovi esercizi commerciali, il rapporto tra gli esercizi commerciali e la viabilità di servizio.

2. Tale regolamentazione costituisce disciplina urbanistico-commerciale.

3. Il presente PO stabilisce qualità e quantità dei parcheggi privati e pubblici per le attività commerciali, ai sensi delle vigenti disposizioni legislative nazionali e regionali in materia (art. 82).

### **Art. 52 Rischio incidente rilevante**

1. In ordine agli insediamenti industriali classificati a rischio di incidente rilevante il presente Piano Operativo contiene un aggiornato e specifico quadro conoscitivo rispetto a quello contenuto nel 1° Regolamento Urbanistico e una disciplina delle aree e degli edifici sottoposti a specifica regolamentazione in base al D.M. 09.05.2001.

2. L' Allegato 7 al presente PO contiene i requisiti tecnico-prestazionali delle trasformazioni assentite nelle aree circostanti l'insediamento industriale classificato a rischio di incidente rilevante.

3. Ogni adeguamento degli elaborati cartografici del PO e/o delle disposizioni di cui all'Allegato 7 a seguito di successive disposizioni statali o regionali in materia di sicurezza in presenza di stabilimenti a rischio di incidente rilevante e di approvazione di Rapporti di sicurezza successivi a quello con cui sono state redatte le cartografie del PO, è effettuato con singola Deliberazione del Consiglio Comunale, senza che ciò costituisca variante urbanistica.

### **Art. 53 Piano comunale di protezione civile**

1. Il Piano comunale di protezione civile, in fase di predisposizione, costituisce, dopo la sua approvazione, parte integrante del PO.

2. Le aree interessate dal Piano comunale di protezione civile devono essere recepite dal Piano Operativo e individuate con apposito segno grafico. Tali aree devono essere mantenute permanentemente in condizioni idonee a rispondere nel migliore dei modi alle esigenze organizzative delle unità di intervento ed ai provvedimenti necessari a garantire la sicurezza e l'assistenza alla popolazione in situazioni.

3. Salvo diverse disposizioni del piano di cui al punto 1, nelle aree di cui trattasi possono essere esercitate tutte le attività consentite dal presente Piano Operativo , a

condizione che non comportino:

- alterazioni significative alla morfologia dei terreni;
- realizzazione di consistenze edilizie;
- installazione di manufatti di qualsivoglia tipologia;
- depositi di merci e materiali a cielo libero;
- altre modifiche o trasformazioni in genere che comunque rechino pregiudizio o riducano l'efficacia delle previsioni contenute nel vigente "Piano comunale di protezione civile".

Sono comunque fatte salve le opere e/o le installazioni che si rendano necessarie per inderogabili motivi di interesse pubblico. di emergenza.

4. In caso di eventi calamitosi il Piano di cui al c. 1 è aggiornato e tale aggiornamento costituisce variante automatica al PO medesimo.

### **Art. 54 Piano Provinciale delle attività estrattive**

1. In adempimento alle disposizioni del Piano Provinciale delle attività estrattive, di recupero delle aree escavate e riutilizzo dei residui recuperabili – PAERP- approvato dalla Provincia di Livorno con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 54 del 10 giugno 2014, il PO recepisce in cartografia:

- l'area estrattiva attiva individuata con il codice 417 I 4 in Gabbro, individuata nella cartografia di progetto con le sigle "Eca1", "Eca2", "Eca3" e "Eca4";
- le cave dismesse e abbandonate individuate nella cartografia di progetto con le sigla "Ecd".

2. A seguito del verbale della Conferenza Paritetica Interistituzionale del 22 dicembre 2015, il PO non recepisce la prescrizione localizzativa che individua un nuovo sito di estrazione d'argilla in loc. Gozzone e individuato nel PAERP come giacimento.

3. La disciplina degli interventi ammissibili è riportata al successivo art. 118

## **CAPO II Perequazione rigenerazione urbana e politiche per l'edilizia residenziale pubblica e sociale**

### **Art. 55 Perequazione**

1. Il presente PO utilizza il metodo della perequazione urbanistica.

2. In applicazione del comma precedente il presente PO:

- pone a carico degli interventi di trasformazione di cui all'allegato 1 delle presenti norme, la cessione al Comune di quote delle aree costituenti la superficie territoriale ( ST) stabilite nelle schede di comparto, da destinare in primo luogo al reperimento degli standards. La prescrizione si applica anche attraverso la previsione di comparti d'intervento che comprendano aree distinte, non necessariamente adiacenti, ed aventi natura diversa, dall'una all'altra delle quali

sia possibile trasferire la capacità edificatoria, al fine di garantire un riequilibrio insediativo e funzionale all'interno delle U.T.O.E.;

- pone a carico degli interventi sia di trasformazione che di recupero e riqualificazione che di sostituzione che di completamento la cessione di aree o la realizzazione di opere o l'onere monetario riferito alla realizzazione totale o parziale di spazi e attrezzature pubbliche o di uso pubblico, di interesse sociale e/o generale, tutte intese quali dotazioni territoriali per la qualità insediativa, ivi compresa l'edilizia sociale. Per quest'ultima le norme per ogni intervento stabiliscono obblighi e quantità a carico dell'intervento, delle quali, in fase di progettazione e stipula di convenzione, saranno fissati gli specifici requisiti;
- individua, laddove necessario per risolvere specifici problemi indicati nella scheda di intervento, oneri aggiuntivi monetari per la realizzazione di aree a verde pubblico o a parcheggio pubblico perimetrati con apposita sigla alfa numerica, o imputa a uno o più interventi insieme la realizzazione di una o più di dette aree.

### **Art. 56 Direttive e prescrizioni valide per gli interventi di rigenerazione urbana**

1. Nella validità del presente PO possono essere presentati progetti di rigenerazione urbana. Gli interventi di rigenerazione devono rispondere a criteri di compatibilità ambientale attraverso l'uso di materiali edili eco-compatibili, il ricorso a fonti energetiche rinnovabili, la limitazione dell'inquinamento acustico e luminoso.

2. La rigenerazione dovrà produrre "ambienti" di maggiore qualità edilizia e architettonica, con dotazioni innovative sotto il profilo ambientale, inseriti in contesti dotati di standard adeguati favorendo la realizzazione di luoghi di aggregazione, verde e parcheggi.

3. I progetti di rigenerazione urbana dovranno:

- affrontare il tema dell'identità urbana, agendo sugli spazi pubblici, sulla densità edilizia, sulla viabilità carrabile e pedonale, le aree verdi, le alberature stradali;
- diventare l'occasione per una operazione di riqualificazione urbanistica ed edilizia, rivolta anche all'eliminazione del disagio sociale;
- nell'intervenire sul degrado fisico e ambientale, contribuire ad affrontare i temi della fragilità collettiva ed economica delle minoranze e delle identità culturali;
- perseguire strategie che garantiscano standard di qualità, bassi costi, minimo impatto ambientale e risparmio energetico;
- puntare a rinnovare la rete delle centralità e dei luoghi di riferimento, introducendo usi ed attività miste compatibili;
- contenere specifiche progettuali e tipologiche che garantiscano il migliore utilizzo delle risorse naturali e dei fattori climatici anche attraverso tecnologie che migliorino l'efficienza energetica e favoriscano il risparmio idrico.

### **Art. 57 Edilizia residenziale sociale**

1. Nell'Allegato 1 alle presenti norme, sono individuate le aree destinate o da destinare a residenza sociale ai sensi della legislazione vigente.

2. Ai sensi e per gli effetti delle leggi vigenti in materia è definito:

- a) alloggio sociale l'unità immobiliare adibita ad uso residenziale in locazione permanente che svolge la funzione di interesse generale, nella salvaguardia della coesione sociale, di ridurre il disagio abitativo di individui e nuclei familiari svantaggiati che non sono in grado di accedere alla locazione di alloggi nel libero mercato. L'alloggio sociale si configura come elemento essenziale del sistema di edilizia residenziale sociale costituito dall'insieme dei servizi abitativi finalizzati al soddisfacimento delle esigenze primarie;
- b) fatto salvo il carattere prioritario e prevalente dell'offerta di alloggi in locazione permanente, in conformità con le politiche abitative definite dalla programmazione regionale, rientrano nella definizione di alloggio sociale gli alloggi realizzati o recuperati da operatori pubblici e privati, con il ricorso a contributi o agevolazioni pubbliche.

3. Ai sensi della normativa vigente l'alloggio sociale costituisce standard aggiuntivo rispetto a quelli previsti dal DM. 1444/68, da assicurare mediante cessione gratuita, unità immobiliari o corresponsione di oneri aggiuntivi a destinazione vincolata.

4. E' sempre possibile proporre all'Amministrazione comunale il soddisfacimento della quota di edilizia sociale prevista nei singoli interventi di trasformazione con alloggi ricadenti nel sistema insediativo storico o ad assetto recente che risultino nella piena e incondizionata disponibilità del proponente.

#### 5. Alloggio sociale

5a. L'alloggio sociale deve essere adeguato, salubre, sicuro e costruito o recuperato nel rispetto delle caratteristiche tecnico-costruttive indicate dalle leggi vigenti in materia.

Nel caso di edilizia sociale in locazione si considera adeguato un alloggio con un numero di vani abitabili tendenzialmente non inferiore ai componenti del nucleo familiare - e comunque non superiore a cinque - oltre ai vani accessori quali bagno e cucina. L'alloggio sociale deve essere costruito secondo principi di sostenibilità ambientale e di risparmio energetico, utilizzando, ove possibile, fonti energetiche alternative.

5b. L'alloggio sociale, in quanto servizio di interesse economico generale, costituisce standard urbanistico aggiuntivo da assicurare mediante cessione gratuita di aree o di alloggi, sulla base e con le modalità stabilite dalle normative regionali.

5c. Nel caso di interventi privati destinati all'edilizia residenziale convenzionata in vendita, la percentuale di alloggi di dimensione inferiore ai 60 mq (min. 45 mq di superficie utile ( SU) ~~netta~~) di Superficie utile ( SU) ~~netta~~ è stabilita nel 50% delle unità immobiliari previste di edilizia convenzionata.

#### 6. Co-housing "coabitazione, abitazione collaborativa o condominio solidale"

6a. Il presente Piano Operativo ammette la realizzazione di interventi di cohousing, ove l'autonomia dell'abitazione privata si combina con i vantaggi di servizi, risorse e spazi condivisi (micronidi, laboratori per il "fai da te", auto in comune, palestre, stanze per gli ospiti, orti e giardini, locali per attività fisiche e di

relazione, lavanderie, e simili) con benefici dal punto di vista sia sociale che ambientale.

- 6b. Gli interventi di *co-housing* possono essere proposti quale modalità attuativa delle azioni di trasformazione previste nell'Allegato 1 del presente PO, o sul patrimonio edilizio esistente, anche mediante interventi di sostituzione dello stesso, sulla base dei criteri che caratterizzano la progettazione, la realizzazione e la gestione degli insediamenti di cohousing, che sono:
- progettazione partecipata,
  - vicinato elettivo e comunità non ideologiche,
  - gestione locale da parte dei residenti,
  - sicurezza e sviluppo della socialità,
  - spazi condivisi (micro-nidi, auto in comune, lavanderie in comune, spazi gioco/sport, etc.);
  - attenzione all'ambiente, sviluppo di spazi comuni e di spazi privati sistemati a verde, sia coltivati che non, progettazione e gestione degli edifici con particolare attenzione ai risparmi energetici e idrici, servizi a valore aggiunto e riduzione dei costi individuali
  - tutela della privacy, nell'equilibrio fra il livello privato e quello comune.
- 6c. La proposta da presentare all'Amministrazione Comunale deve descrivere in modo dettagliato i soggetti a cui è rivolto l'intervento, le modalità e la gestione del progetto. Il progetto deve contenere inoltre le condizioni di garanzia per la riuscita del medesimo e deve indicare la durata della convenzione (minimo ventennale).
- 6d. L'Amministrazione Comunale, valutate le ricadute collettive o d'interesse pubblico, derivanti dall'intervento proposto, nell'ambito della convenzione, valuterà forme incentivanti nel rispetto della normativa vigenti. La convenzione deve altresì disciplinare:
- le modalità di vendita degli alloggi sul libero mercato;
  - l'utilizzo degli alloggi una volta scaduta la convenzione.
- 6e. Al fine di realizzare interventi di co-housing è ammessa, per i nuovi alloggi, una superficie utile (SU) ~~netta~~ di mq. 38.

7. L'edilizia sociale può essere realizzata sia dal pubblico che dal privato convenzionando i contenuti le modalità e le regole realizzative, di assegnazione e gestionali.

### **CAPO III Modalità e strumenti di attuazione**

#### **Art. 58 Disciplina generale per gli interventi a scala urbanistica – edilizia. Regole generali**

1. Il Piano Operativo definisce, in coerenza con la legislazione regionale vigente, per ogni zona o edificio, le trasformazioni edilizie ammesse. Ciascun immobile può essere oggetto esclusivamente delle trasformazioni per esso individualmente previste, cioè riconducibili e ricomprese nella categoria di intervento indicata dal PO; in mancanza di indicazioni puntuali si intende applicabile la totalità delle trasformazioni edilizie nel

rispetto dei parametri urbanistici stabiliti per la zona di appartenenza.

2. Qualora gli elaborati cartografici e fotografici di rilevamento in accompagnamento alla richiesta di permesso di costruire o alla SCIA evidenzino all'interno dell'edificio particolari elementi di valore architettonico, tipologico storico o ambientale l'Amministrazione, in applicazione degli indirizzi e delle disposizioni di cui alla legge regionale vigente, riconduce la trasformazione edilizia entro categorie compatibili con le esigenze di tutela e conservazione dei suddetti elementi, nel rispetto dei caratteri tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio.

3. Gli interventi edilizi sono classificati in conformità alle definizioni di cui alla legge vigente.

4. Il frazionamento delle unità immobiliari esistenti è ammesso dalla categoria di intervento "manutenzione straordinaria", con i limiti e le condizioni di cui all'art. 77 delle presenti norme e delle leggi vigenti.

5. Sul patrimonio edilizio esistente sono sempre consentiti gli interventi di:

- a) attività edilizia libera, fatti salvi i divieti o le limitazioni previsti dalle presenti norme o dal Regolamento Edilizio;
- b) manutenzione ordinaria e straordinaria, fatti salvi i divieti o le limitazioni previsti dalle presenti norme o dal Regolamento Edilizio;
- c) superamento delle barriere architettoniche ed adeguamento degli immobili alle esigenze dei diversamente abili.

### **Art. 59 Disposizioni generali relative al contenimento energetico degli edifici**

1. I criteri generali ed i requisiti delle prestazioni energetiche degli edifici e degli impianti sono quelli fissati dalle leggi vigenti in materia.

2. Ai sensi della Direttiva 2010/31/UE (recepita con la L. 90/2013) i nuovi edifici entro il 2021 dovranno avere un consumo energetico "quasi zero". Tale termine temporale è anticipato per gli edifici pubblici al 2018.

3. Negli interventi di nuova edificazione, di Addizione volumetrica "R6b", di ristrutturazione edilizia ricostruttiva "R4b", di sostituzione edilizia "R5" e di ristrutturazione urbanistica, **quando comportino la creazione di nuove unità, funzionalmente autonome rispetto alle esistenti**, la cui richiesta di titolo edilizio è presentata in data successiva all'approvazione del presente PO, vale l'obbligo di realizzare già in conformità delle norme di cui al c. 2. Tali disposizioni non si applicano agli edifici di cui alla Parte seconda e all'articolo 136, comma 1, lettere b) e c), del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, e successive modificazioni.

4. Non si applicano inoltre agli edifici per i quali il presente Piano Operativo prescrive un intervento di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia conservativa, in quanto il rispetto di tali prescrizioni implicherebbe un'alterazione

incompatibile con il loro carattere architettonico, storico ed artistico.

### **Art. 60 Strumenti di Attuazione e modalità costruttive**

1. Le previsioni del Piano Operativo si attuano, secondo la normativa vigente, attraverso i seguenti strumenti:

- Piani Attuativi;
- Progetti Unitari Convenzionati;
- Interventi diretti convenzionati;
- Interventi edilizi diretti;
- Progetti esecutivi di opere pubbliche;
- tutti gli altri strumenti previsti dalle presenti norme, da leggi e regolamenti vigenti che concorrono a determinare l'uso e l'assetto dei suoli e degli edifici.

2. Le aree di trasformazione soggette a Piano attuativo, progetto unitario convenzionato, intervento diretto convenzionato ed intervento diretto sono singolarmente disciplinate nell'allegato 1 delle presenti norme denominato "Schede norma degli interventi di trasformazione con valenza quinquennale".

3. Negli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva "R4b", di sostituzione edilizia "R5", di addizione volumetrica "R6b", di nuova edificazione e di ristrutturazione urbanistica i nuovi edifici devono essere realizzati secondi i principi dell'Edilizia sostenibile. Nella costruzione devono essere rispettati i requisiti minimi di cui alle leggi e regolamenti vigenti in materia di prestazioni energetiche e i requisiti per gli edifici a "energia quasi zero".

4. Gli interventi urbanistici ed edilizi si distinguono in:

- interventi di conservazione, di cui ai successivi articoli
- interventi di trasformazione, di cui ai successivi articoli.

## **CAPO IV Categorie di Intervento urbanistico-edilizio**

### **Art. 61 Interventi di conservazione urbanistico-edilizia**

1. Gli interventi di conservazione e gestione del patrimonio edilizio esistente si distinguono nelle seguenti categorie, ai sensi della legislazione vigente. Eventuali modifiche ed integrazioni alla Legge Regionale comportano un automatico aggiornamento delle relative definizioni:

- Manutenzione Ordinaria
- Manutenzione Straordinaria
- Restauro e risanamento conservativo
- Ristrutturazione edilizia conservativa

2. Rientrano inoltre negli interventi di conservazione anche tutti gli altri interventi previsti dalle presenti norme, da leggi e regolamenti vigenti che concorrono a determinare l'uso e l'assetto degli edifici.

### **Art. 62 Manutenzione ordinaria**

1. Comprendono gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.
2. Sono comprese le opere necessarie alla installazione di nuovi impianti tecnologici accessori se effettuata senza opere edilizie.
3. Gli interventi di "manutenzione ordinaria" effettuati su immobili ricadenti nel tessuto storico con categoria di intervento "restauro" devono conformarsi ai principi di tutela, recupero, conservazione e protezione dei valori culturali propri del restauro.
4. Nel rispetto delle normative vigenti gli interventi di manutenzione ordinaria sono eseguiti senza titolo abilitativo.

### **Art. 63 Manutenzione straordinaria**

1. Comprendono le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici. L'intervento di manutenzione straordinaria è ammesso con le limitazioni dettate dalla normativa vigente. Nell'intervento di manutenzione straordinaria non dovranno essere modificati i caratteri architettonici, tipologici e decorativi degli immobili individuati nell'Allegato 3 alle presenti norme e nei tessuti urbanizzati di valore storico, architettonico o testimoniale.
2. Nell'intervento di manutenzione straordinaria è ricompreso anche il frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva e la sagoma degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso.
3. Gli interventi di "manutenzione straordinaria" effettuati su immobili ricadenti nel tessuto storico con categoria di intervento "restauro" devono conformarsi ai principi di tutela, recupero, conservazione e protezione dei valori culturali propri del restauro.

### **Art. 64 Restauro e risanamento conservativo**

1. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano anche il mutamento delle destinazioni d'uso con essi compatibili.
2. Tali interventi comprendono il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

3. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo comprendono altresì gli interventi sistematici volti alla conservazione ed all'adeguamento funzionale di edifici ancorché di recente origine, eseguiti nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio.

4. Negli interventi di restauro e risanamento conservativo sono inoltre ammessi:

- interventi sugli elementi strutturali degli edifici che non devono però comportare alterazioni sostanziali del funzionamento statico dell'edificio e/o modificare la gerarchia statica dell'impianto originario;
- il ripristino degli orizzontamenti esistenti da realizzarsi con modalità costruttive originarie fatto salvo le innovazioni di carattere strutturale per adeguamento alla normativa antisismica;
- la realizzazione di soppalchi a condizione che l'intervento sia rispettoso delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'edificio;
- il ripristino dei materiali originali nelle parti degli edifici esistenti dove siano stati sostituiti in interventi successivi da materiali non tradizionali, scadenti e/o estranei oppure la sostituzione di materiali con tali caratteristiche quando impiegati nella realizzazione di superfetazioni ed aggiunte posteriori che risultino incongrue rispetto al complesso edilizio ed al contesto;
- il consolidamento, ripristino e rinnovo degli elementi originali in pietra o laterizio con l'impiego prevalente di materiali di recupero o del tipo fatti a mano;
- gli interventi di riapertura di finestre e porte tamponate;
- l'inserimento di nuovi impianti tecnologici senza modificare l'involucro edilizio e la sagoma dell'edificio, senza alterare i volumi esistenti, la superficie ~~utile~~ lorda ( SL) e la quota degli orizzontamenti e della copertura; è comunque ammessa l'introduzione di elementi di isolamento interno per quanto riguarda le murature perimetrali e le coperture e di impianti di riscaldamento con pannelli radianti a pavimento o a parete; un modesto abbassamento della quota di calpestio al piano terra contenuto nella misura massima di 30 cm., nel caso di edifici privi di locali interrati o seminterrati, è consentito purché siano adottate misure idonee a garantire la salubrità degli spazi.

5. Per gli interventi di cui al presente articolo valgono inoltre le seguenti prescrizioni:

- dovranno essere salvaguardati tutti i fronti ed i prospetti per i quali sono da escludere nuove aperture e/o modifiche alla forma ed alle dimensioni di quelle esistenti ad esclusione di quelle previste al c.4;
- gli interventi di frazionamento delle unità immobiliari non dovranno comportare modifiche sostanziali del sistema dei collegamenti verticali e dovranno conformarsi ai principi di tutela, recupero, conservazione e protezione dei valori culturali propri del restauro;
- gli interventi sugli spazi aperti dovranno essere finalizzati a mantenere lo spazio aperto esistente nei suoi caratteri tipologici e formali, nel rispetto dell'assetto storico e paesistico - ambientale.
- non devono comportare incremento di volume **totale** .

### **Art. 65 Ristrutturazione edilizia conservativa**

1. Sono gli interventi rivolti a trasformare l'organismo edilizio mediante un insieme sistematico di opere non comportanti la demolizione del medesimo ma che possono comunque portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

2. Tali interventi, comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, le eventuali innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Essi comprendono altresì gli interventi di recupero dei sottotetti a fini abitativi eseguiti nel rispetto delle disposizioni di cui alle leggi vigenti.

3. Ai fini della tutela dei valori morfologici, tipologici, formali e strutturali del patrimonio edilizio esistente, gli interventi di Ristrutturazione edilizia conservativa identificati con la sigla "R" seguita da un numero, relativi al patrimonio di valore storico, architettonico e testimoniale di cui all'Allegato 3 "Schede del patrimonio edilizio esistente di particolare valore storico, artistico, architettonico" e dei tessuti urbanizzati di valore storico, architettonico o testimoniale identificati con le sigle "Aa", "Ab" e "Ac", sono ulteriormente articolati dal P.O. secondo la seguente classificazione:

**"R1":** sono gli interventi di riorganizzazione funzionale di edifici o di parti di essi, finalizzati o meno alla modifica della destinazione d'uso, eseguiti nel rispetto delle caratteristiche tipologiche, formali, strutturali, architettoniche e decorative dell'organismo edilizio, e che, in ogni caso, non comportino:

- incrementi di superficie ~~utile~~ lorda (S<sub>UL</sub>) e di volume **Totale** ad esclusione del recupero dei sottotetti;
- modifiche alla sagoma del fabbricato;
- demolizione totale o parziale del fabbricato, fatta eccezione per l'eliminazione di eventuali superfetazioni e/o per l'esecuzione di limitatissimi interventi di demolizione/ricostruzione che si rendano indispensabili per motivi di sicurezza statica, debitamente documentati;
- modifiche alle caratteristiche tipologiche delle strutture orizzontali esistenti e alle relative quote di calpestio, fatti salvi gli interventi strettamente necessari per la realizzazione o modifica di collegamenti verticali;
- modifiche significative agli elementi strutturali verticali;
- tamponamenti di logge, tettoie e porticati esistenti, anche mediante la semplice apposizione di infissi;
- la realizzazione di balconi e terrazze.

**"R2":** sono gli interventi di riorganizzazione funzionale di edifici o di parti di essi, finalizzati o meno alla modifica della destinazione d'uso, compatibili con le caratteristiche tipologiche, formali, strutturali, architettoniche e decorative dell'organismo edilizio, e che, in ogni caso, non comportino:

- incrementi di volume **totale** ad esclusione del recupero dei sottotetti;
- demolizione totale o parziale del fabbricato, fatta eccezione per l'eliminazione di eventuali superfetazioni e per l'esecuzione di circoscritti interventi di demolizione/ricostruzione che si rendano indispensabili per motivi di sicurezza

e/o di adeguamento sismico;

- modifiche alla sagoma, fatta eccezione per l'adeguamento alla normativa antisismica.

Fermo restando quanto sopra, rientrano negli interventi di ristrutturazione edilizia conservativa "R2":

- gli incrementi di superficie ~~utile~~ lorda ( $S_{UL}$ ), attuati mediante realizzazione di nuove strutture orizzontali o traslazione di quelle esistenti, che comunque non comportino modifiche alla sagoma e incrementi di volume **totale** del fabbricato;
- modifiche anche significative alle strutture verticali e orizzontali del fabbricato (anche mediante diverso posizionamento dei solai), ma senza che si determini svuotamento dell'involucro edilizio, senza la modifica delle strutture perimetrali e/o senza che siano variati schema e tipologia strutturale dell'organismo edilizio stesso.

**"R3":** sono gli interventi volti al superamento delle condizioni di degrado funzionale e formale e alla riorganizzazione funzionale e strutturale di interi edifici (o di porzioni strutturalmente identificabili degli stessi), finalizzati o meno alla modifica della destinazione d'uso, che possono comportare anche lo svuotamento dell'edificio e parziali modifiche della sagoma, ferma restando la conservazione dell'involucro perimetrale. Tali interventi possono riguardare anche parziali modifiche delle coperture anche per adeguamento alla normativa antisismica, senza comunque determinare incrementi di volume **totale**.

### **Art. 66 Interventi di trasformazione urbanistico-edilizia**

1. Gli interventi di trasformazione urbanistico-edilizia che incidono sulle risorse essenziali del territorio, si distinguono nelle seguenti categorie, ai sensi della legislazione vigente. Eventuali modifiche ed integrazioni alla Legge Regionale comportano un automatico aggiornamento delle relative definizioni:

- Ristrutturazione edilizia ricostruttiva "R4a", "R4b", "R4c"
- Sostituzione edilizia "R5"
- Addizioni volumetriche R6
- Ristrutturazione urbanistica
- Nuova edificazione

2. Rientrano inoltre negli interventi di trasformazione anche tutti gli altri interventi previsti dalle presenti norme, da leggi e regolamenti vigenti che concorrono a determinare l'uso e l'assetto degli edifici.

### **Art. 67 Ristrutturazione edilizia ricostruttiva "R4a", "R4b", "R4c"**

1. Gli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva sono articolati dalla legislazione vigente, secondo la seguente classificazione:

**"R4a":** interventi di demolizione con fedele ricostruzione di edifici esistenti, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con gli stessi materiali, nonché nella stessa collocazione e con lo stesso ingombro planivolumetrico, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;

**"R4b"**: interventi di demolizione e contestuale ricostruzione, comunque configurata, di edifici esistenti, purché non comportanti incremento di volumetria, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;

**"R4c"**: ripristino di edifici, o parti di essi, crollati o demoliti, previo accertamento della originaria consistenza e configurazione.

2. Nell'intervento di ristrutturazione edilizia ricostruttiva (R4b) è ammessa la demolizione di volumi secondari legittimamente esistenti e facenti parte di un medesimo organismo edilizio e la loro ricostruzione, ancorché in diversa collocazione e con diversa destinazione d'uso, all'interno del resede di riferimento.

3. Negli interventi di cui al c. 1 relativamente ad edifici che presentano legittimamente una distanza inferiore a 10 mt. tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, l'edificio ricostruito può mantenere una distanza inferiore a 10 mt. purché non inferiore a quella preesistente. Negli interventi di cui sopra, le porzioni eccedenti la sagoma preesistente dovranno comunque rispettare la distanza minima di mt. 10 come disciplinato dal vigente regolamento edilizio comunale.

#### **Art. 68 Sostituzione Edilizia "R5"**

1. Sono gli interventi di sostituzione edilizia come definiti dalle leggi vigenti in materia comportano la demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, eseguiti con contestuale incremento di volume **totale**, calcolato nel rispetto e nei limiti di quanto espressamente previsto dalle presenti norme anche con diversa sagoma, articolazione, collocazione o destinazione d'uso, a condizione che non si determini modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale e che non si rendano necessari interventi se non di adeguamento delle opere di urbanizzazione.

2. Ove riguardanti immobili sottoposti ai vincoli di cui al Codice, gli interventi di demolizione e ricostruzione di cui alla categoria di intervento "R4b" comportanti modifiche alla sagoma preesistente, costituiscono interventi di sostituzione edilizia ancorché eseguiti senza contestuale incremento di volume **totale**.

3. Nel patrimonio edilizio esistente l'intervento di sostituzione edilizia è ammesso alle seguenti condizioni se non diversamente specificato nelle presenti norme:

- il numero massimo delle unità immobiliari residenziali realizzabili, è dato dal numero degli alloggi ricavabili nella volumetria esistente aumentato di due (massimo) nuove unità residenziali determinato nel seguente modo:  $n^{\circ} \text{alloggi} = (\text{volume totale esistente} / \text{mc. } 200) + 2$ ;
- tutte le unità residenziali derivate dall'intervento "R5" devono avere una superficie utile ~~netta~~ **(SU)** di mq. 60;
- devono essere rispettati i limiti e parametri di cui all'art. 79.

4. Nell'intervento di sostituzione edilizia relativamente ad edifici che presentano legittimamente una distanza inferiore a 10 mt. tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, l'edificio ricostruito può mantenere una distanza inferiore a 10 mt. purché

non inferiore a quella preesistente. Negli interventi di cui sopra, le porzioni in ampliamento o in sopraelevazione eccedenti la sagoma preesistente dovranno comune rispettare la distanza minima di mt. 10 come disciplinato dal vigente regolamento edilizio comunale.

### **Art. 69 Addizioni Volumetriche "R6a" e "R6b"**

1. Sono considerati interventi di addizione volumetrica gli ampliamenti volumetrici al patrimonio edilizio esistente realizzati all'esterno della sagoma esistente.

Tali addizioni:

- a) sono collocate in aderenza (fuori terra o in sottosuolo), ovvero in sopraelevazione, all'edificio di riferimento;
- b) rispettano i limiti e parametri urbanistici fissati dal presente articolo e da leggi vigenti in materia;
- c) sono determinanti per la eventuale modifica, contestuale o successiva, della destinazione d'uso della/e unità immobiliare/i di riferimento;
- d) sono determinanti, per caratteristiche dimensionali e/o configurazione, per la eventuale formazione, contestuale o successiva, di nuove unità immobiliari;
- e) possono essere suscettibili di utilizzo autonomo, nonché di uso disgiunto ai fini della commerciabilità del bene;
- f) sono finalizzate a garantire una migliore utilizzazione e godimento del patrimonio edilizio esistente anche mediante il miglioramento dei livelli prestazionali in materia di contenimento dei consumi energetici e/o di accessibilità o visitabilità, adeguandolo alle mutate esigenze degli utenti.

2. Le addizioni volumetriche sono realizzabili laddove espressamente previsti nell'ambito della specifica disciplina dei tessuti e si distinguono in:

- "R6a" addizioni volumetriche senza aumento di unità immobiliari;
- "R6b" addizioni volumetriche con aumento di unità immobiliari e/o contestuale cambio di destinazione d'uso.

### **Art. 70 Addizione volumetrica "R6a"**

1. L'intervento di Addizione volumetrica "R6a" non deve:

- comportare la formazione di nuove unità immobiliari;
- essere suscettibili di utilizzo autonomo, ma deve mantenere una relazione stabile con l'unità immobiliare di riferimento e con la destinazione d'uso esistente;
- rispettare i limiti e parametri fissati dall'art. 79 delle presenti norme ed dal Regolamento edilizio in riferimento a distanze, altezze, rapporti di copertura, etc.;
- comportare la contestuale modifica delle destinazioni d'uso.

2. Nel caso di sopraelevazioni detti interventi non comportano il rispetto delle distanze dalla strada e dai confini di proprietà, ma dovranno mantenere le distanze preesistenti, risultare omogenei e ben inseriti rispetto alle caratteristiche edilizie e urbanistiche del contesto.

3. Rientrano nelle addizioni di cui al comma 1, con i limiti e le condizioni previste dalla presente disciplina, anche gli interventi di seguito descritti:

- a) la sopraelevazione per uso residenziale dei vani sottotetto, negli edifici di altezza fino a due piani fuori terra, fino al raggiungimento dell'altezza media di ml 2,70 a condizione che l'addizione volumetrica non sia maggiore a 0,50 ml. ad eccezione di divieti contenuti nelle norme dei tessuti urbani di cui ai successivi articoli e nelle schede degli edifici di cui all'allegato 3 "Schede patrimonio edilizio esistente di particolare valore storico, artistico, architettonico" delle presenti norme o nei tessuti urbani di cui ai successivi articoli;
- b) un ampliamento della superficie utile lorda ( SL ) delle unità immobiliari esistenti, nel rispetto dei limiti e parametri urbanistici di cui alle presenti norme, della tipologia dell'edificio, della forma e dei suoi caratteri architettonici ovvero nel rispetto del numero dei livelli degli edifici esistenti;
- c) la sopraelevazione di un piano su tutti gli immobili residenziali composti da un solo piano abitabile fuori terra, ad eccezione di quelli contenuti nell'allegato 3. La sopraelevazione è ammessa anche su porzioni di edificio più basse rispetto al complesso principale il quale non dovrà comunque avere una altezza superiore a due piani fuori terra;
- d) realizzazione di volumi totalmente o parzialmente interrati per funzioni accessorie alle attività principali esistenti nel fabbricato;
- e) realizzazione di elementi architettonico-edilizi quali logge, balconi, portici, tettoie; tali interventi sono finalizzati al miglioramento architettonico edilizio, della qualità e funzionalità dei manufatti e del loro uso;
- f) tamponamento di elementi architettonico-edilizi esistenti, se omogenei al tessuto urbano in cui si collocano. Per gli edifici ove già presenti tamponamenti e/o verande a chiusura di logge, portici, terrazze e balconi, i nuovi progetti dovranno tenere di conto delle caratteristiche tipologiche e strutturali di quanto esistente;
- g) interventi di sistemazione e modifiche delle coperture degli edifici per accedere alle coperture e/o aumentarne la funzionalità e/o la sicurezza statica e/o la salubrità, nel rispetto delle caratteristiche architettoniche degli edifici medesimi;
- h) demolizione di volumi secondari legittimamente esistenti e facenti parte di un medesimo organismo edilizio e la loro ricostruzione in accorpamento al fabbricato principale anche con contestuale cambio di destinazione d'uso a condizione che l'incremento volumetrico non sia maggiore al 10% rispetto al volume totale legittimato e comunque nel rispetto dei parametri urbanistici di cui all'art. 79.

4. Per gli interventi di cui alle lettere b), c), e), f) g) del comma 3 deve essere presentata istanza preventiva al fine di valutare l'aspetto estetico dell'intervento sul fabbricato. Qualora tali interventi ricadano in ambito di cui al D.Lgs. 42/2004 detta valutazione si intende acquisita con il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art.146 del D.Lgs.42/2004.

5. Qualora il progetto di ampliamento di un edificio esistente composto da più di una unità immobiliare, incida sui parametri urbanistici del lotto, lo stesso deve essere firmato da tutti i proprietari. Tale condizione non è richiesta per gli interventi di cui alle lett. e) e f) del comma 3 del presente articolo quando non incidano sui parametri

urbanistici.

6. Per il patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso diversa da quella residenziale sono ammessi gli interventi di addizione volumetrica e/o ampliamenti di cui ai tessuti urbani in cui ricadono, con i limiti e le condizioni previste dalla presente disciplina.

### **Art. 71 Addizione volumetrica "R6b"**

1. Gli interventi di cui al presente articolo consentono la realizzazione di aggiunte agli edifici esistenti, che comportano la formazione di nuove unità immobiliari, nel rispetto della destinazione d'uso consentita e dei limiti e parametri fissati dal PO e dal Regolamento edilizio in riferimento a distanze, altezze, rapporti di copertura, etc..

2. Nel caso di sopraelevazioni detti interventi non comportano il rispetto delle distanze dalla strada e dai confini, ma dovranno mantenere le distanze preesistenti, risultare omogenei e ben inseriti rispetto alle caratteristiche edilizie e urbanistiche del contesto.

3. Con la categoria di intervento "R6b" è ammessa la realizzazione contestuale degli interventi di modifica della destinazione d'uso e ampliamento volumetrico, nel rispetto delle destinazioni d'uso previste per i singoli tessuti urbani e dei parametri urbanistici di cui al successivo art. 79.

4. Per i fabbricati esistenti sono ammessi i seguenti interventi:

- a) la sopraelevazione per uso residenziale dei vani sottotetto, negli edifici di altezza fino a due piani fuori terra, fino al raggiungimento dell'altezza media di ml 2,70 a condizione che l'addizione volumetrica non sia maggiore a 0,50 ml. ad eccezione di divieti contenuti nelle norme dei tessuti urbani di cui ai successivi articoli e nelle schede degli edifici di cui all'allegato 3 "Schede patrimonio edilizio esistente di particolare valore storico, artistico, architettonico" delle presenti norme o nei tessuti urbani di cui ai successivi articoli;
- b) un ampliamento della superficie coperta ( **SC** ) del fabbricato residenziale esistente, per creare nuove unità residenziali, all'interno del tessuto urbanizzato. Tale ampliamento potrà comportare un ampliamento della superficie **utile** ( **SU** ) residenziale nel rispetto dei limiti e parametri urbanistici di cui alle presenti norme, della tipologia dell'edificio, della forma e dei suoi caratteri architettonici ma non potrà eccedere i due piani fuori terra;
- c) la sopraelevazione e/o l'ampliamento di un piano su tutti gli immobili residenziali composti da un solo piano abitabile fuori terra nel rispetto dei parametri urbanistici e delle condizioni di cui al presente articolo.
- d) la demolizione di volumi secondari legittimamente esistenti e facenti parte di un medesimo organismo edilizio e la loro ricostruzione in accorpamento al fabbricato principale anche con contestuale cambio di destinazione d'uso a condizione che l'incremento volumetrico non sia maggiore al 10% nel rispetto dei limiti e parametri urbanistici di cui all'art. 79 delle presenti norme. Il volume **totale** ricostruito, può generare nuove unità immobiliari nel rispetto di quanto

disciplinato al successivo comma 5.

5. L'intervento di addizione finalizzato alla realizzazione di nuova volumetria residenziale, può comportare al massimo la realizzazione di n. 2 nuove unità residenziali nella volumetria in ampliamento per lotto urbanistico. La superficie delle nuove unità residenziali è minimo mq. 60 di superficie utile ( SU ) ~~abitabile~~.
6. Devono essere rispettati i caratteri degli edifici e dei tessuti urbani ai quali si applicano.
7. Deve essere garantito il soddisfacimento della dotazione di parcheggi privati nella misura minima di un posti auto per ogni nuova unità abitativa residenziale.
8. Il progetto dovrà essere unitariamente esteso alle sistemazioni del lotto, ivi comprese demolizioni di superfetazioni e altre componenti di degrado.
9. Le unità immobiliari residenziali oggetto degli interventi di cui alla presente categoria di intervento non possono essere frazionate per 10 anni successivi dall'attestazione di abitabilità redatta ai sensi delle normative vigenti in materia.
10. Per il patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso diversa da quella residenziale sono ammessi gli interventi di addizione volumetrica e/o ampliamenti di cui ai tessuti urbani in cui ricadono, con i limiti e le condizioni previste dalla presente disciplina.
11. Qualora il progetto di ampliamento di un edificio composto da più di una unità immobiliare, incida sui parametri urbanistici del lotto e in caso di residenza sul numero degli alloggi, lo stesso deve essere firmato da tutti i proprietari.
12. Sui fabbricati esistenti, se ammesso nella disciplina dei tessuti urbani in cui ricadono, è ammesso l'intervento contestuale di ristrutturazione edilizia ricostruttiva e di addizione volumetrica "R4a". In tal caso l'intervento di ricostruzione si configura come intervento "R5".

## **Art. 72 Ulteriori interventi per la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente**

1. Al fine di ridurre il disagio abitativo della popolazione insediata e favorire la permanenza sul territorio dei nuclei familiari di recente formazione, il presente PO, ammette sugli edifici esistenti con destinazione d'uso residenziale e industriale o artigianale, situati sia all'interno del territorio urbanizzato che rurale, nei casi in cui sia esplicitamente previsto dalle presenti norme l'intervento di "addizione volumetrica" e di sostituzione edilizia, la possibilità di realizzare gli "interventi straordinari di ampliamento", di cui alla legge regionale vigente con riferimento al periodo di validità della stessa.
2. Gli interventi edilizi di cui al presente articolo devono rispettare le condizioni di

ammissibilità disciplinate nella legge regionale.

3. Gli interventi di cui al presente articolo non si cumulano con gli ampliamenti consentiti dal presente PO. La destinazione d'uso degli immobili su cui sono stati realizzati gli interventi oppure il numero degli alloggi legittimati dagli interventi di cui al presente articolo non può essere modificata se non sono trascorsi almeno cinque anni dalla comunicazione della data di ultimazione dei lavori.

### **Art. 73 Ristrutturazione Urbanistica**

1. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono rivolti a sostituire il tessuto urbano esistente con altro diverso, mediante un insieme sistematico d'interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

2. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica si attuano mediante Piano Attuativo.

### **Art. 74 Nuova edificazione**

1. Sono interventi di nuova edificazione i manufatti edilizi fuori terra o interrati, anche ad uso pertinenziale, che comportino la trasformazione in via permanente di suolo inedificato secondo le specifiche delle leggi vigenti in materia.

### **Art. 75 Interventi pertinenziali**

1. Costituiscono interventi pertinenziali ai sensi delle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia le opere, i manufatti e le consistenze edilizie destinate in modo durevole a servizio dell'edificio o dell'unità immobiliare di riferimento e suscettibili di utilizzo autonomo. Tali opere, i manufatti e le consistenze edilizie devono rispettare le seguenti caratteristiche:

- non devono determinare incremento del carico urbanistico;
- sono destinati ad usi accessori;
- sono funzionali al miglioramento della vivibilità e delle condizioni di utilizzo degli immobili esistenti;
- devono garantire il rispetto dei parametri edilizi ed urbanistici di riferimento;
- non sono suscettibili di utilizzo commerciale disgiunto, salvo specifiche eccezioni previste dalla legge;
- nel territorio rurale sono realizzate all'interno delle aree di pertinenza edilizia di cui all'art. 111 salvo se non diversamente disciplinato dalle presenti norme;
- sono realizzate secondo i disposti del Regolamento Edilizio vigente e con limitazioni e/o ammissibilità di cui alle presenti norme.

2. Gli interventi pertinenziali che comportano la trasformazione in via permanente del suolo inedificato con la realizzazione di un volume aggiuntivo superiore al 20% del volume **totale** ( VT) dell'edificio principale, non sono ammessi nei tessuti urbani ricadenti nella Zona A, e nel territorio rurale. Tali interventi sono qualificati come interventi di nuova edificazione e pertanto consentiti solo se espressamente previsti

dal presente PO.

3. Gli interventi pertinenziali che comportano la realizzazione di un volume aggiuntivo accessorio, all'interno del resede di un edificio, non superiore al 20% del volume dell'edificio principale sono ammessi su tutto il territorio comunale con le limitazioni e divieti di cui alle presenti norme. Tali interventi comprendono anche la realizzazione di volumi tecnici sulla copertura dell'edificio principale.

4. Gli interventi pertinenziali devono essere realizzati all'interno del resede di riferimento o in aderenza all'edificio principale.

5. Sono sempre ammesse nelle aree di pertinenza degli edifici le opere che possono essere eseguite senza alcun titolo abilitativo nel rispetto delle prescrizioni/limitazioni del presente PO e di tutte le normative di settore.

6 La realizzazione degli interventi pertinenziali è ammessa su tutto il territorio comunale nel rispetto delle presenti norme.

#### 7. Aspetti specifici

E' ammesso, su tutto il territorio Comunale, se non diversamente disciplinato nelle presenti norme o negli Allegati del PO:

a) la realizzazione di campi da tennis, campi da calcetto e opere pertinenziali per pratiche sportive e ludiche ad uso privato a servizio di attività turistico ricettive, agrituristiche, residenze private, alle seguenti condizioni:

- che non si determini sensibile trasformazione planoaltimetrica alle giaciture dei suoli preesistenti;
- se poste in territorio rurale e aperto, devono rispettare le opere esistenti quali muri a retta, ciglionamenti, terrazzamenti, viabilità rurale, e altre opere agrarie minori censite dal presente PO e siano realizzati in coerenza con i segni della tessitura territoriale (filari, siepi, etc..) e gli assetti vegetazionali esistenti;
- la superficie di gioco (sottofondo e finiture) sia realizzata in materiali drenanti di colorazione assonante con le cromie dominanti l'intorno;
- la recinzione, ~~da realizzarsi~~ **sia realizzata** con rete a maglia sciolta, ~~sia contenuta in altezza massima di m. 3,00;~~
- non siano realizzati locali accessori fuori terra.

b) la realizzazione di manufatti funzionali alla cura dei giardini privati, con l'osservanza delle distanze previste dal Codice Civile, di dimensioni massime di mq. 8 e altezza massima di m. 2,20, in legno, con copertura in materiale leggero, non ancorati al suolo. La realizzazione è ammessa prioritariamente nella parte retrostante dei lotti, mentre sul fronte strada i manufatti dovranno essere opportunamente schermati con siepi o altre essenze arboree o arbustive;

c) l'installazione di piscine smontabili e strutture idroterapiche fuori terra con superficie **utile ( SU)** max. di mq. 20.

## 8. Interventi pertinenziali nei tessuti urbanizzati

- 8.1. Oltre agli interventi ammessi di cui al co. 7 e in conformità a quanto stabilito nei precedenti commi 2 e 3 del presente articolo, nei tessuti urbanizzati e nelle "apne" sono ammessi i seguenti interventi pertinenziali:
- autorimesse pertinenziali;
  - piscine a servizio di attività turistico-ricettive, e residenze private;
  - locali accessori e tettoie;
  - volumi tecnici;
  - pergolati con caratteristiche diverse da quanto stabilito dal vigente regolamento edilizio.
- 8.2. Nei tessuti storici "Aa" e "Ac", è ammessa la realizzazione di autorimesse pertinenziali esclusivamente tramite mutamento di destinazione d'uso dei piani terra, dei piani interrati e seminterrati dei fabbricati esistenti purché siano mantenute le caratteristiche tipologiche e architettoniche del fabbricato.
- Le regole sui singoli edifici possono vietare o limitare la presente ammissibilità generale.
- 8.3. E' consentita la realizzazione di posti auto coperti con l'osservanza delle distanze previste dal Codice Civile e secondo le caratteristiche dettate nel Regolamento Edilizio.

## 9. Opere pertinenziali nel territorio rurale

- 9.1. Oltre agli interventi ammessi di cui al co. 7 e in conformità a quanto stabilito nel precedente commi 2 del presente articolo, nel territorio rurale sono ammessi altresì i seguenti interventi pertinenziali con le limitazioni e/o ammissibilità delle presenti norme e del Regolamento Edilizio vigente:
- autorimesse pertinenziali;
  - piscine a servizio di attività turistico-ricettive, agrituristiche e residenze private nel rispetto dell'art. 37 delle presenti NTA;
  - locali accessori
  - impianti sportivi ad uso privato;
  - volumi tecnici
  - pergolati
  - elementi di arredo e gazebo
- La realizzazione di opere pertinenziali di cui sopra è consentita a condizione che gli interventi:
- non comportino sensibili trasformazioni planoaltimetriche alla giacitura dei terreni, interessando solo quelli con pendenza non superiore al 20% (certificata dal rilievo quotato da allegare al progetto);
  - non presuppongano la demolizione di sistemazioni agrarie storiche o tradizionali (muri a secco, muri di contenimento in pietra, terrazzamenti, ciglioni, acquidocci, viabilità campestre, rete drenante superficiale);
  - non prevedano volumetrie che fuoriescano dal profilo originario del terreno eccetto per i locali accessori, pergolati, elementi di arredo, gazebi e i volumi tecnici;

- garantiscano un corretto inserimento paesaggistico mediante soluzioni morfologiche, localizzazioni e sistemazioni a verde delle aree circostanti coerenti con la semiologia dei luoghi, rispettando in particolare i segni della tessitura territoriale (allineamenti con muri a retta, balzi, filari, siepi, etc..) e gli assetti vegetazionali esistenti;
  - possano usufruire di un approvvigionamento idrico autonomo senza gravare sull'acquedotto pubblico;
  - prevedano sistemi di raccolta congiunta delle acque di scarico e delle acque meteoriche, con loro riutilizzo ai fini irrigui.
- 9.2. Le piscine devono essere realizzate solo nelle "aree di pertinenza edilizia" così come definita nel successivo art. 111 ovvero all'interno delle superfici fondiari di aziende che svolgano attività agrituristica.
- 9.3. Nel territorio rurale, non applicandosi i disposti del Titolo III della Legge 24.03.1989 n. 122, la realizzazione di autorimesse pertinenziali è consentita:
- all'interno dei fabbricati esistenti, nei locali posti al piano terreno o in volumi già presenti nell'area di pertinenza per i quali, è ammessa anche la demolizione e ricostruzione in adiacenza al fabbricato principale;
  - all'interno dei nuovi edifici rurali, al piano terreno del fabbricato principale.
- Nel caso in cui non sia possibile utilizzare i vani esistenti, la realizzazione di autorimesse pertinenziali potrà essere consentita, a condizione che:
- i nuovi manufatti risultino completamente interrati, con esclusione della sola apertura e rampa di accesso;
  - la superficie **utile (SU)** ~~di calpestio~~ dell'autorimessa non superi i mq. 20 per ogni unità immobiliare abitativa di riferimento;
  - l'accesso al nuovo manufatto non alteri il profilo morfologico dei terreni e contemporaneamente non vi sia alcuna modifica della rete delle acque sotterranee e superficiali;
  - l'intervento non sia incompatibile con eventuali limitazioni e/o prescrizioni dettate dalle regole paesaggistiche e ambientali.
- Nell'impossibilità a realizzare autorimesse in vani al piano terra, qualora sia vincolata la corte di pertinenza, potranno essere realizzate strutture leggere quali pergolati in legno non stabilmente infisse al suolo, aperte sui lati, con copertura con vegetazione rampicante o canniccio, con altezza non maggiore a ml. 2,50.
- 9.4. La realizzazione di autorimesse interrate e seminterrate sugli edifici schedati (allegato 3) nel territorio rurale è vietata. In tali edifici è ammissibile l'utilizzo dei vani collocati al piano terra come autorimessa solo laddove siano già presenti grandi aperture o nel caso in cui le opere edili necessarie per il nuovo uso siano ammesse dalla categoria di intervento prevista per l'edificio.
- 9.5. I volumi tecnici e i locali accessori, possono essere realizzati interrati, e/o fuori terra in aderenza al fabbricato principale e/o ad una distanza massima di mt 10 dal fabbricato. Le dimensioni devono essere quelle strettamente necessarie all'alloggiamento di apparecchiature tecnologiche. Gli interventi di cui sopra non devono in nessun caso comportare

l'alterazione del profilo morfologico dei terreni.

- 9.6. Le sistemazioni realizzate con pietre a secco (terrazzi e gradoni collinari, arginature stradali e fluviali) non possono essere smantellate, salvo nell'ambito di interventi edilizi e di infrastrutturazione purché ne siano dimostrati la non pericolosità ambientale nonché nessun danno di tipo paesaggistico.
- 9.7. Nel territorio rurale, i campi da tennis, campi da calcetto e opere pertinenziali per pratiche sportive e ludiche ad uso privato a servizio di attività turistico ricettive, agrituristiche, residenze private, e i manufatti per la cura del verde devono essere realizzate solo nelle "aree di pertinenza edilizia" degli edifici non agricoli ovvero all'interno delle superfici fondiarie di aziende che svolgano attività agrituristica.
- 9.8. Nel territorio rurale i parcheggi a servizio di attività commerciali, dovranno avere il fondo sterrato, ovvero pavimentato con materiali lapidei o con inerti locali trattati con stabilizzanti. Gli spazi di sosta dovranno essere opportunamente ombreggiati attraverso specie arboree di alto fusto scelte tra quelle autoctone e/o tipiche locali, da prevedere nella misura minima di un albero ogni 100 mq di parcheggi e secondo le indicazioni fornite da apposita relazione agronomica.

## **Art. 76 Ruderì**

1. E' ammessa, su tutto il territorio comunale, la ricostruzione di ruderi, purché sia prodotta idonea documentazione storica, grafica, fotografica (a titolo di esempio catastramenti e rilievi topografici reperibili presso l'Agenzia del territorio; contratti o atti relativi a trasferimenti o costituzione di diritti reali sul bene; documentazione esistente e in deposito presso altri organi della Pubblica Amministrazione, Ufficio Regionale per la Tutela del territorio, Archivio di Stato, Soprintendenza ai BB.CC.AA), che ne illustri con sufficiente chiarezza ubicazione e dimensione e purché siano ancora esistenti elementi strutturali incontrovertibili o vi sia l'esistenza in sito di parti di edificio rimanenti che consentano, almeno planimetricamente, una precisa ed inequivocabile identificazione delle stesse.
2. Le destinazioni ammesse sono quelle dell'area o del tessuto urbano in cui il rudere ricade.
3. Possono essere ripristinati secondo la normativa vigente, gli immobili sottoposti ai vincoli di cui al Decreto Legislativo 22.01.2004 n. 42 e s.m.i., crollati o demoliti, previo accertamento dell'originaria consistenza.
4. I ruderi di fabbricati rurali facenti parte di aziende agricole, se ricostruiti, mantengono le funzioni agricole, ivi compresa quella agrituristica.
5. Nelle aree interessate dalla rete escursionistica, individuata nella tavole di progetto identificate con la sigla MOB, è ammessa la loro ricostruzione, senza aumento di volume **Totale**, utilizzando materiali e colori tradizionali, per realizzare anche strutture turistico-ricettive (eco-compatibili) (categoria 4 **turistico-ricettiva**

sottocategoria 4.01 limitatamente alla locanda di campagna, sottocategoria 4.04 limitatamente a rifugi escursionistici) e per servizi di turismo rurale (sosta e abbeveraggio cavalli, maniscalco, vendita bibite e piccolo spaccio alimentare di prodotti dell'area, informazioni sul territorio, etc.).

La nuova costruzione dovrà consentire l'attivazione di un servizio funzionale alla fruizione del territorio rurale ed integrato con gli interventi di valorizzazione e di carattere ricreativo (percorsi equestri, ciclabili e pedonali).

Devono essere garantite l'autosufficienza e l'efficienza dei servizi, e verificata la compatibilità ambientale delle soluzioni proposte (smaltimenti, approvvigionamento idrico ed elettrico, etc.).

6. I ruderi delle vecchie miniere di magnesite di Castiglioncello (in loc. Massaccio) possono essere recuperati secondo i dettami della edilizia sostenibile e con funzioni attinenti alla valorizzazione eco-compatibile del S.I.R. Monte Pelato (attività legate all'escursionismo, didattico-ricreative, turistico. Ricettivo categoria 4.01, turismo culturale in spazi aperti mediante la realizzazione di un parco tematico delle miniere della magnesite).

7. E' ammessa la delocalizzazione di edifici diruti ricadenti nella fascia di rispetto stradale in aree contigue di territorio rurale "Ea" esterne alla fascia di rispetto o in tessuto urbani adiacenti non edificati nel rispetto dei parametri urbanistici, delle destinazioni d'uso ammesse per ciascun tessuto previste dalle presenti norme. La ricostruzione è vietata nei tessuti urbanizzati di valore storico, architettonico o testimoniale.

### **Art. 77 Frazionamenti e accorpamenti**

1. Gli interventi di frazionamento o di accorpamento di unità immobiliari sono ammessi nelle categorie di intervento dalla manutenzione straordinaria e successive nel rispetto della normativa vigente e delle limitazioni/ammissibilità delle presenti norme e dei suoi allegati.

2. All'interno del territorio urbanizzato, ove non espressamente vietato dalle presenti norme, è ammesso il frazionamento sulle unità immobiliari residenziali esistenti nella loro consistenza edilizia al 10 giugno 2009 (entrata in vigore del R.U.), a condizione che la superficie utile ( **SU** ) ~~abitabile~~ di ogni unità abitativa derivata non sia minore di 45 mq., con le limitazioni e condizioni di cui alle specifiche norme di tessuto urbano e/o di articoli seguenti.

3. Al fine di valorizzare e recuperare il patrimonio edilizio esistente dei centri collinari nei tessuti urbani ricadenti all'interno del perimetro del centro storico, così come individuato nelle tavole di progetto TUR è ammesso, nel rispetto della disciplina delle presenti norme, il frazionamento delle unità immobiliari residenziali esistenti a condizione che la superficie utile ( **SU** ) ~~abitabile~~ di ogni unità abitativa derivata non sia minore di 28 mq.

4. Nel territorio urbanizzato delle UTOE 2, 3 e 5 sono ammessi gli interventi di frazionamento con le seguenti limitazioni/condizioni:

4.1. UTOE 2 "Della costa urbana e turistica": nel centro abitato della Mazzanta è vietato il frazionamento di unità residenziali esistenti nell'area perimetrata nella Tav. TUR 19. Nelle aree esterne al perimetro suindicato l'intervento di frazionamento di unità residenziali esistenti è ammesso alle seguenti condizioni:

- deve risultare compatibile con le caratteristiche architettoniche, tipologiche e strutturali dell'edificio oggetto di intervento;
- le unità abitative derivate devono essere in numero massimo di 2 con superficie utile ( SU) ~~abitabile~~ min. di mq. 45;
- deve essere garantita una dotazione minima di un posto auto all'interno dell'area di pertinenza dell'edificio per ogni nuova unità immobiliare residenziale realizzata oltre a quella originaria, ancorchè frazionata. E' vietata la monetizzazione dei posti auto privati.

4.2. UTOE 3 "Della città di mare e di fabbrica":

Nei tessuti compresi tra la ferrovia e il mare è ammesso il frazionamento di unità immobiliari residenziali esistenti a condizione che risulti compatibile con le caratteristiche architettoniche, tipologiche e strutturali dell'edificio e che le unità abitative derivate siano in numero massimo di 3.

Nella zone di Caletta comprese tra Botro Iurco, ferrovia, Botro Grande e via Lungomonte l'intervento di frazionamento di unità residenziali esistenti è vietato nell' area perimetrata nelle Tavv. TUR 8 Castiglioncello Nord-Est, TUR 9 Castiglioncello Sud e TUR 10 Rosignano Solvay Nord Ovest.

4.3. UTOE 5 "Della costa alta e dei boschi": nel patrimonio edilizio esistente ad uso residenziale, è ammesso,ove risulti compatibile con le caratteristiche architettoniche, tipologiche e strutturali dell'edificio oggetto di intervento, il frazionamento di unità immobiliari residenziali esistenti, alle seguenti condizioni:

- nei tessuti compresi tra la ferrovia e il mare le unità abitative derivate, in numero massimo di 2 con superficie utile ( SU) ~~abitabile~~ min. di mq. 45;
- nei tessuti urbanistici compresi tra la ferrovia e la collina le unità abitative derivate, in numero massimo di 3 con superficie utile ( SU) ~~abitabile~~ min. di mq. 45;
- dovrà essere garantita una dotazione minima di un posto auto all'interno dell'area di pertinenza dell'edificio per ogni nuova unità immobiliare residenziale realizzata oltre a quella originaria, ancorchè frazionata. E' vietata la monetizzazione dei posti auto privati nei tessuti compresi tra la ferrovia e il mare.

4.3.1. E' vietato il frazionamento di unità immobiliari residenziali nei tessuti urbani storici "Aa", "Ac".

5. Negli edifici censiti nell'Allegato 3 è ammesso il frazionamento di unità residenziali esistenti se non vietato/limitato nella specifica scheda alle seguenti condizioni:

- nel territorio urbanizzato la superficie utile ( SU) ~~abitabile~~ minima delle unità abitative derivate non deve essere inferiore a mq. 60;

- nel territorio rurale la superficie utile ( SU ) ~~abitabile~~ minima delle unità abitative derivate non deve essere inferiore a 75 mq.

Il frazionamento di unità residenziali esistenti censite nell'Allegato 3 e ricadenti nelle UTOE 2, 3 e 5 è ammesso con le limitazioni previste nelle norme di cui al c. 4.

6. Negli edifici a destinazione industriale e artigianale ricadenti nei tessuti urbanizzati della città produttiva e specialistica di cui ai successivi articoli, è ammesso il frazionamento in unità immobiliari nel rispetto delle destinazioni d'uso ammesse dal tessuto. Negli edifici a destinazione industriale e artigianale ricadenti in altre parti del territorio comunale, anche se non ammesso dalle presenti norme, è consentito il frazionamento a condizione che sia mantenuta la medesima destinazione d'uso e che l'intervento non comporti aumento di superficie ~~utile~~ lorda ( SL ) o di volume **totale ( VT )** . Il frazionamento è subordinato alle condizioni di cui alla legge regionale "Norme per il governo del territorio" vigente.

7. ~~6 bis~~ Sugli immobili con destinazione d'uso diversa dalla residenza è sempre ammesso il frazionamento nel rispetto sia delle presenti norme sia di norme e regolamenti vigenti .

8. ~~7~~ In tutti i tessuti urbanistici, ad esclusione dei tessuti storici di cui all'art. 84, deve essere garantito il reperimento di un posto auto privato per ogni unità immobiliare residenziale derivata ad esclusione dell' unità residenziale originaria, ancorchè frazionata. In caso di accertata e documentata impossibilità di reperire il posto auto, è ammessa la monetizzazione secondo le regole fissate da apposito Regolamento comunale. Limitazioni e condizioni alla monetizzazione del posto auto sono contenute nelle specifiche norme di UTOE.

9. ~~8~~ Nel territorio rurale, per gli edifici a destinazione abitativa non più utilizzati ai fini agricoli e non ricompresi nell'allegato 3, è ammesso il frazionamento a condizione che la superficie utile ( SU ) ~~abitabile~~ di ogni unità abitativa derivata non sia minore di 60 mq.

10. ~~9~~ E' ammesso il frazionamento delle unità immobiliari residenziali (u.i.r.) ricadenti all'interno del Rischio di incidente.

11. ~~10~~ In tutto il territorio Comunale sono sempre ammessi gli accorpamenti, anche parziali, di unità immobiliari esistenti.

12. ~~11~~ Per quanto riguarda le unità abitative l'accorpamento parziale è ammesso purché la superficie utile ( SU ) ~~netta~~ di una delle due non sia inferiore a mq. 45 e l'altra rispetti comunque la superficie utile ( SU ) ~~netta~~ minima prevista dal D.M. 1975 (min. superficie utile ( SU ) ~~abitabile~~ mq. 28).

13. ~~12~~ E' vietato il frazionamento di alloggi realizzati in base al presente PO tramite interventi di Addizione volumetrica e "R6b" e sostituzione edilizia "R5", per un minimo di 10 anni dalla data di agibilità, salve eventuali previsioni più restrittive contenute nelle schede che disciplinano gli interventi.

**14.** ~~13.~~ E' vietato il frazionamento degli alloggi realizzati in base all'Allegato 1 per un minimo di 10 anni dalla data di agibilità, salvo eventuali condizioni più restrittive contenute nella scheda norma. Trascorsi 10 anni gli alloggi potranno essere frazionati a condizione che la superficie utile ( SU ) ~~=abitabile~~ di ogni unità derivata non sia minore di 75 mq.

### **Art. 78 Interventi su edifici e/o consistenze edilizie legittimate in forza di provvedimenti di sanatoria straordinaria**

1. Alle consistenze edilizie e/o agli edifici esistenti legittimati in forza di provvedimenti di sanatoria edilizia di carattere straordinario si applicano le disposizioni di cui al patrimonio edilizio esistente nel rispetto delle destinazioni d'uso e delle categorie di intervento del tessuto urbano o della zona agricola in cui ricadono e salvo specifiche disposizioni, limitazioni e/o prescrizioni delle presenti norme.

2. In tutto il territorio comunale nel rispetto delle categorie di intervento, è sempre ammessa, sui manufatti condonati realizzati con materiali impropri e non consoni al contesto esistente, la loro demolizione e ricostruzione a parità di volume, purchè:

- siano mantenute le destinazioni d'uso assentite dal condono;
- siano utilizzati materiali consoni al contesto urbanistico-architettonico;
- in caso di accorpamento dei volumi condonati sia mantenuta la stessa destinazione d'uso.

3. In tutto il territorio per i manufatti condonati con destinazione residenziale è ammesso l'intervento di demolizione e ricostruzione senza modifica della destinazione d'uso:

- a parità di volume condonato, nel caso in cui lo stesso sia sufficiente a raggiungere la superficie minima utile ( SU ) ~~netta~~ abitabile di 28 mq. prevista dal D.M. 5.7.1975;
- con ampliamento volumetrico solo nel caso in cui lo stesso sia necessario a raggiungere la superficie minima utile ( SU ) ~~netta~~ abitabile di 28 mq. prevista dal D.M. 5.7.1975.

### **Art. 79 Parametri urbanistici- edilizi e deroghe al D.M. 1444/68**

1. Ai fini dell'attuazione del Piano Operativo nonché dell'applicazione del Regolamento Edilizio e delle altre norme che regolano l'attività edilizia, valgono le definizioni di cui alle normative vigenti in materia. Tali definizioni potranno essere ulteriormente specificate ed integrate da parte del Piano Operativo o del Regolamento Edilizio, per gli aspetti di specifica competenza. Le eventuali modifiche/integrazioni alle normative vigenti anche qualora incidenti sulle definizioni di cui al presente articolo, si intendono automaticamente recepite senza che costituiscano variante al P.O.

2. Eventuali diverse definizioni introdotte successivamente all'approvazione del P.O., da leggi nazionali o regionali, troveranno applicazione ove la legge non disponga

espressamente che sia la disciplina urbanistica comunale a introdurre una disciplina di dettaglio.

3. Salvo diverse disposizioni contenute nella disciplina delle singole zone omogenee di cui ai successivi articoli e/o nelle Schede Norma -Allegato 1, in tutti gli interventi che comportino modifica della sagoma preesistente, devono essere rispettati i seguenti parametri urbanistici:

- l'altezza dell'edificio non può essere superiore a quella esistente o a due piani fuori terra, salvo nei casi in cui si applichi la categoria d'intervento "R4b", "R5", "R6a", "R6b". Negli interventi di demolizione e ricostruzione, se ai fini del rispetto delle distanze e/o altri parametri urbanistici/edilizi, non fosse possibile realizzare l'ingombro planimetrico originario, è ammessa la realizzazione di un ulteriore piano oltre i due piani fuori terra;
- che non è considerato piano fuori terra il rialzamento fino a cm 150 dell'estradosso del primo orizzontamento rispetto alla quota della sistemazione esterna di riferimento. Nei casi di terreni in pendenza, tali misure sono da considerarsi medie;
- che, nel caso di terreno in pendenza, per numero massimo di piani fuori terra, si intende quello riferito ai piani sul lato monte;
- il rapporto di copertura non potrà superare il 50%, fatto salvo quanto diversamente stabilito per i singoli tessuti.

4. Per gli interventi sugli edifici esistenti nei tessuti urbani si devono seguire i seguenti criteri:

- allineamento sul fronte strada con gli edifici contigui nel caso di interventi di sostituzione edilizia R5, ristrutturazione edilizia ricostruttiva, ampliamento e sopraelevazione;
- continuità dei percorsi pubblici;
- ricomposizione delle coperture, in particolare in caso di sopraelevazione, per dar luogo a coperture omogenee ed eliminare eventuali irregolarità ed elementi estranei.

5. In attuazione delle disposizioni di cui alle leggi vigenti ed al fine di favorire il processo di riqualificazione dei tessuti urbani e del patrimonio edilizio esistente, negli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva "R4a", "R4b" e "R4c", e di sostituzione edilizia "R5", relativi ad edifici che presentino legittimamente una distanza inferiore a 10 m tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, l'edificio ricostruito, se realizzato nella medesima area di sedime con uguale sagoma, può mantenere una distanza inferiore a dieci metri, purché non inferiore a quella preesistente; tali interventi sono ammessi inoltre per la categoria della ristrutturazione urbanistica nell'ambito di Piani Attuativi o Programmi unitari convenzionati anche rispetto ad edifici posti all'esterno del perimetro del comparto. In caso di intervento di sostituzione edilizia R5 realizzato nell'area di sedime originaria le porzioni comportanti incremento di volume in aggiunta alla sagoma originaria devono rispettare le distanze minime tra edifici previste dalle normative vigenti in materia.

6. Al fine di mantenere le attività produttive esistenti è ammessa, all'interno dei

tessuti urbani individuati per tale destinazione d'uso, la realizzazione di ampliamenti degli edifici o degli stabilimenti produttivi esistenti, in deroga alle distanze previste dal d.m. 1444/ 1968, a condizione che sia garantito il rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, oltre alla minima dotazione degli standard.

7. Limitatamente ai Piani Attuativi e agli interventi di rigenerazione urbana con previsioni planovolumetriche:

- sono ammesse distanze inferiori a 10 mt tra fabbricati;
- per gli interventi di ristrutturazione urbanistica, di ristrutturazione edilizia ricostruttiva e di sostituzione edilizia sono consentite forme di monetizzazione a compensazione delle dotazioni di standard eventualmente non reperibili all'interno dell'area di intervento.

8. Nel rispetto della normativa statale e regionale gli interventi sugli immobili di particolare valore possono motivatamente derogare dai requisiti minimi fissati dalle vigenti norme igienico sanitarie qualora il rispetto di tali requisiti contrasti con gli obiettivi culturali e le esigenze di tutela del patrimonio edilizio di interesse storico, architettonico e tipologico. Le deroghe di cui al presente comma sono concesse previo parere favorevole della competente USL, ed a condizione che non determinino condizioni peggiorative rispetto alla situazione legittimamente esistente.

## **CAPO V    Categorie funzionali, mutamento della destinazione d'uso e parcheggi**

### **Art. 80 Destinazione d'uso e vincoli relativi**

1. Il presente PO individua nel territorio comunale, in conformità alla normativa vigente, le categorie funzionali insediate e insediabili:

- a) residenziale;
- b) industriale e 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.

2. Al fine di una corretta applicazione della disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni, ciascuna delle categorie di destinazione d'uso è ulteriormente articolata nelle seguenti categorie e sottocategorie di destinazione d'uso ritenute espressive delle differenti attività che risulta possibile svolgere nell'ambito della medesima categoria di destinazione principale.

Per le categorie e sottocategorie delle destinazioni d'uso, oltre alle definizioni, il presente articolo detta anche specifiche disposizioni.

#### **1. Residenziale**

- Comprende tutte le civili abitazioni. Nella categoria residenziale possono effettuarsi tutte le attività turistico-ricettive previste dalla legislazione vigente in materia, "per le quali non è richiesto il cambio di destinazione d'uso". Nel territorio urbanizzato, per la realizzazione di nuovi alloggi mediante interventi di trasformazione di cui all'Allegato 1, salvo se diversamente prescritto nelle singole schede di intervento, di sostituzione edilizia "R5" di cui all'art. 68 e di addizione volumetrica "R6b" di cui agli artt. 69 e 71 del presente PO, la superficie utile ( SU) abitabile di ogni unità residenziale non deve essere minore 60 mq.

E' vietato il frazionamento degli alloggi realizzati in base all'Allegato 1 per un minimo di 10 anni dalla data di agibilità, salvo eventuali condizioni più restrittive contenute nella schede norma. Trascorsi 10 anni gli alloggi potranno essere frazionati a condizione che la superficie utile ( SU) abitabile e di ogni unità derivata non sia minore di 75 mq.

## **2. Industriale e Artigianale**

Comprende le attività dirette alla produzione e trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi ad esse correlate.

- 2.01 Grande industria
- 2.02 Media e piccola industria
- 2.03 Artigianato

In questa categoria rientrano anche la cantieristica navale.

## **3. Commerciale**

3.01 *Commercio al dettaglio alimentare*

3.01.01 grande e media struttura di vendita, compreso i centri commerciali e le strutture aggregate<sup>1</sup>

3.01.02 esercizi di vicinato per commercio di prodotti alimentari

3.02 *Commercio al dettaglio non alimentare*

3.02.01 grande e media struttura di vendita, compreso i centri commerciali e le strutture aggregate <sup>1</sup>

3.02.02 esercizi di vicinato per commercio di prodotti non alimentari

3.02.03 *Altre attività commerciali* (botteghe artigiane assimilabili dimensionalmente a esercizi di vicinato intese come luoghi in cui si realizzano contestualmente produzione e vendita e la produzione viene effettuata o manualmente o con attrezzature di ridotte dimensioni, non inquinanti e non rumorose; attività di acconciatore, estetista, di tatuaggi e piercing, attività di toelettatura animali; noleggio di: supporti registrati audio, video e videogiochi, biciclette; farmacie, ricevitorie; etc.)

---

<sup>1</sup> Per le definizioni e dimensioni di media e grande struttura di vendita e di esercizio di vicinato si fa riferimento a quelle contenute nei disposti legislativi e regolamentari regionali vigenti.

- 3.03 *somministrazione di alimenti e bevande* (ristoranti, pub, bar, pizzerie, paninoteche, mense, etc.) nonché piccoli artigiani alimentari che effettuano vendita e/o somministrazione non assistita (gelateria, etc.).
- 3.04 *luoghi di intrattenimento*: aree per intrattenimento bambini, sale da ballo, discoteche, night-club, sale da gioco, sale cinematografiche, sale scommesse, etc.
- 3.05 distributori di carburante, autolavaggio, servizi per auto (officina, elettrauto, etc.) attività economiche accessorie.
- 3.06 vendita della stampa quotidiana e periodica

Nella categoria funzionale del commercio rientra anche il commercio su aree pubbliche.

#### **4. Turistico-Ricettiva**

##### Strutture ricettive

- 4.01 albergo, motel, villaggio albergo, locande di campagna con ospitalità non superiore a 25 posti letto/esercizio e residenze d'epoca a ciò destinate
- 4.02 residenza turistico alberghiera e residenze d'epoca a ciò destinate
- 4.03 alberghi diffusi
- 4.04 condhotel
- 4.05 campeggi
- 4.06 villaggi turistici
- 4.07 camping village
- 4.08 marina resort
- 4.09 aree di sosta
- 4.10 parchi vacanza

##### Altre strutture ricettive

- 4.11 case per ferie, rifugi escursionistici e residenze d'epoca a ciò destinate, colonie
- 4.12 ostelli per la gioventù
- 4.13 rifugi escursionistici
- 4.14 stabilimenti balneari
- 4.15 punti azzurri, strutture per la pratica di sport acquatici, noleggio attrezzature balneari.
- 4.16 porti e approdi turistici
- 4.17 punti di ormeggio e relative sedi associative

Le attività turistico-ricreative non classificate nelle suindicate sottocategorie e previste dalla legislazione vigente sul demanio m.mo, sono assimilate alla categoria Turistico-ricettiva.

A tutte le strutture turistico-ricettive si applicano le norme e i regolamenti nazionali e regionali vigenti.

Potranno essere realizzati, nel rispetto dei parametri di tessuto e delle schede norma, al fine di aumentare la qualità dell'offerta ricettiva servizi aggiuntivi integrativi (attività commerciali, per il benessere, per lo svago e per pratiche sportive pertinenti) e/o servizi interni per il funzionamento della struttura (uffici, alloggi per il personale, magazzini etc.). I servizi aggiuntivi e integrativi dovranno essere unitariamente progettati e realizzati.

Le nuove strutture turistico ricettive categoria 4 sottocategorie 4.01 e 4.02 ove ammesse dalle presenti norme e nelle schede dell'Allegato 1, realizzate mediante **intervento di** nuova edificazione, addizione volumetrica, sostituzione edilizia e/o cambio di destinazione di edifici esistenti con o senza opere, o l'ampliamento di quelle esistenti mediante intervento di addizione volumetrica sono soggette a divieto di frazionamento e/o modifica della destinazione d'uso della struttura, compresa la destinazione catastale ed all'obbligo della gestione unitaria dell'attività.

Prima del rilascio del primo titolo abilitativo deve essere sottoscritta convenzione o atto d'obbligo facente parte integrante del titolo abilitativo relativo all'intervento, il cui rilascio non potrà avvenire senza la firma e la trascrizione di tale atto. La convenzione/ atto d'obbligo deve contenere:

- l'istituzione di un vincolo di durata ventennale sulla destinazione d'uso turistico ricettiva;
- il vincolo di indivisibilità e di gestione unitaria della struttura (attività principale e servizi aggiuntivi e integrativi) essendo le sottocategorie d'uso 4.01 e 4.02 pubblici esercizi unitari dal punto di vista gestionale che strutturale.

Eventuale alloggio del custode non potrà essere alienato separatamente dalla struttura turistico ricettiva.

Nel caso di complessi turistico ricettivi che contengano attività complementari e integrative a quella alberghiera (quali attività per il benessere o per lo sport, per la convegnistica o per il commercio e la somministrazione, etc.) nel medesimo atto potrà essere ammessa una gestione separata di tali attività.

All'interno di centri storici, borghi rurali e nuclei insediativi in ambito costiero, sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso residenziale e turistico-ricettivo, ove previsto nella categoria d'uso di ogni tessuto urbano, è ammesso l'esercizio dell'attività di Albergo Diffuso. All'esercizio dell'albergo diffuso si applicano le norme vigenti in materia.

## **5. Direzionale e di Servizio**

### **Direzionale**

5.01 Comprende gli uffici pubblici (uffici comunali, centri civici e sedi Consiglio di Frazione, carabinieri, polizia, etc.); le sedi dei servizi di pubblico interesse (soggetti gestori di luce, acqua, trasporti pubblici, raccolta rifiuti, etc.) con l'esclusione di eventuali depositi, magazzini, garage; gli uffici di informazione turistica; le sedi di partiti e associazioni, le sedi centrali di banche, le sedi di attività finanziarie, servizi di comunicazione, uffici postali

### **Di Servizio**

- 5.02 parcheggi a raso, coperti, interrati o seminterrati, in copertura, pubblici e privati ad uso pubblico
- 5.03 verde pubblico, percorsi pedonali e ciclabili, passeggiate pubbliche, piazze
- 5.04 istruzione e cultura: asili, scuole, biblioteche, musei, etc.
- 5.05 servizi religiosi e luoghi di culto
- 5.06 strutture sanitarie, assistenziali e veterinari: ospedali, distretto socio sanitario, case di cura private e/o pubbliche, ospedali diurni e strutture assimilate, poliambulatori, ambulatori e centri di primo soccorso etc.
- 5.07 attività sociali: sedi di circoli ricreativi, culturali e sportivi; centri giovanili e centri anziani, centri per l'accoglienza sociale, etc.
- 5.08 impianti sportivi regolamentari
- 5.09 attrezzature per lo sport ed il tempo libero pubbliche e private
- 5.10 servizi per la persona: lavanderie, palestre, centri benessere, baby parking, etc.
- 5.11 servizi professionali ed imprenditoriali: attività legali, di consulenza, di contabilità, di intermediazione, di assicurazione, studi di mercato, pubblicità, progettazione, servizi di vigilanza e investigazione, autoscuole, imprese di pulizia, agenzia di viaggio, agenzie immobiliari, sportelli bancari, etc.
- 5.12 servizi per gli animali: canili, gattili e simili
- 5.13 infrastrutture a rete e puntuali ed impianti tecnici pubblici o di pubblico interesse (opere di urbanizzazione primaria, impianti per la depurazione, impianti per il trasporto e la distribuzione di energia, acqua, gas, impianti di telecomunicazioni, impianti per la raccolta ed lo smaltimento dei rifiuti etc.)

## **6. Commerciale all'ingrosso e depositi**

- 6.01 commerciale all'ingrosso
- 6.02 magazzini, rimessaggio, stoccaggio, ricoveri all'aperto e/o al coperto di merci e/o mezzi e /o veicoli diversi da quelli ad uso familiare privato (es.: depositi imbarcazioni, roulotte, campers, etc..) eventualmente comprensivi di attività di guardiania, riparazione, manutenzione e lavaggio

## **7. Agricola e attività connesse ai sensi di legge**

Nella categoria funzionale rientrano anche le attività di silvicoltura, pesca e acquacoltura.

## **Art. 81 Mutamento di destinazione d'uso**

### **1. *Aspetti generali***

- 1.1. Si ha mutamento della destinazione d'uso quando si modifica l'uso in atto di una unità immobiliare secondo la legislazione vigente, anche senza l'esecuzione di opere edilizie e con interventi successivi purché l'uso rientri nelle destinazioni ammesse nel tessuto urbano e nelle schede dell'Allegato 3. La destinazione

d'uso di un fabbricato o di una unità immobiliare è quella prevalente in termini di superficie utile ( SU).

- 1.2. Il mutamento di destinazione d'uso verso la residenza di unità immobiliari ubicate al piano terra del patrimonio edilizio esistente, al fine di realizzare nuove unità abitative, è vietato se non diversamente disciplinato nelle norme del tessuto urbano:
  - nelle unità immobiliari con destinazione d'uso commerciale, direzionale e di servizio con ingresso diretto sulla strada principale ricadenti all'interno delle aree individuate nelle cartografia di progetto "TUR" con specifica simbologia;
  - nei tessuti urbanistici dove non è ammessa la categoria d'uso "1 residenziale";
  - nelle unità immobiliari con destinazione autorimessa pertinenziale di unità residenziali, anche isolate nel lotto di pertinenza;
  - nelle unità immobiliari realizzate tramite interventi di cui all'Allegato 1.
- 1.3. Nelle aree agricole il mutamento di destinazione d'uso di unità immobiliari, ubicate sia al piano terra che ai piani superiori di edifici esistenti a destinazione prevalentemente abitativa, verso la residenza, è ammesso con le limitazioni e ammissibilità di cui al comma 2.
- 1.4. I mutamenti di destinazione d'uso di immobili, tra sottocategorie di una medesima categoria, non costituisce cambio di destinazione d'uso.
- 1.5. Il mutamento delle destinazioni d'uso da una all'altra delle categorie indicate al comma 1 dell'art. 80 costituisce mutamento rilevante della destinazione d'uso salvo quanto successivamente disciplinato.
- 1.6. Nei tessuti urbanizzati della città contemporanea di cui al successivo art. 85, salvo se non espressamente vietato dalle presenti norme, il mutamento della destinazione d'uso della categoria funzionale residenziale verso la categoria direzionale e di servizio è sempre ammesso e non costituisce cambio di destinazione d'uso. Il mutamento di destinazione d'uso da residenza a Direzione e di Servizio avviene a titolo gratuito.
- 1.7. Nei tessuti urbani "Dp", "Dp2" e "Dc" di cui ai successivi articoli, salvo se non espressamente vietato dalle presenti norme, il mutamento della destinazione d'uso delle categorie funzionali industriale e artigianale e commerciale, all'ingrosso e depositi, nonché direzionale e di servizio è sempre ammesso e non costituisce cambio di destinazione d'uso. Il mutamento di destinazione d'uso avviene a titolo gratuito.
- 1.8. Costituisce mutamento di destinazione d'uso il passaggio di locali accessori esterni all'unità abitativa verso la residenza, la cui superficie costituisca aumento di superficie utile ( SU) ~~abitabile~~.
- 1.9. Le modifiche della destinazione d'uso devono essere compatibili con la zonizzazione del Piano comunale di classificazione acustica.
- 1.10. Sono comunque da ritenersi incompatibile con le esigenze di tutela legate alla migliore qualità della vita nei tessuti urbani, le sale giochi e similari, esercitate in via esclusiva o prevalente, poste nel raggio di 500 ml dalla localizzazione dei seguenti servizi e attrezzature, quali luoghi di aggregazione sociale:
  - sottocategoria 5.03 verde pubblico, percorsi pedonali e ciclabili, passeggiate pubbliche, piazze
  - sottocategoria 5.04 istruzione e cultura

- sottocategoria 5.05 servizi religiosi e luoghi di culto
  - sottocategoria 5.06 strutture sanitarie, assistenziali e veterinari
  - sottocategoria 5.07 attività sociali
  - sottocategoria 5.08 impianti sportivi regolamentari
  - sottocategoria 5.09 attrezzature per lo sport ed il tempo libero pubbliche e private.
- 1.11. E' vietato il mutamento di destinazione d'uso, con qualsiasi categoria di intervento, del patrimonio edilizio esistente, per l'insediamento di grandi strutture di vendita o di medie strutture aggregate aventi effetti assimilabili a quelle delle grandi strutture, se non espressamente previste dalle presenti norme all'interno dei tessuti urbani e/o nell'Allegato 1. L'insediamento delle strutture di cui al presente comma è vietato anche mediante l'incremento della superficie di vendita di strutture commerciali già insediate.
- 1.12. Nel territorio urbanizzato, a prescindere dalla destinazione d'uso indicata nei singoli tessuti urbani, sono sempre ammesse nel patrimonio edilizio esistente, senza che ciò costituisca mutamento di destinazione d'uso e indipendentemente dalle destinazioni d'uso indicate, le attività di utilità sociale (associazioni di promozione sociale L. 383/2000 e s.m.i.).
- 1.13. E' sempre ammessa la sottocategoria 4.01:
- negli interventi con destinazione turistico ricettiva previsti nell'Allegato 1 alle presenti norme;
  - negli interventi con destinazione turistico ricettiva previsti nelle schede norma vigenti;
  - nel patrimonio edilizio esistente presente nel territorio urbanizzato e nel territorio rurale.

## 2. Aspetti specifici

- 2.1. Il cambio di destinazione d'uso di unità immobiliari poste al piano terra di edifici residenziali esistenti verso la residenza è ammesso alle seguenti condizioni:
- nel territorio urbanizzato sia finalizzato all'ampliamento di unità abitative esistenti poste al piano terra o al primo piano o alla realizzazione di nuovi alloggi. La superficie utile ( **SU**)~~abitabile~~ del nuovo alloggio non dovrà essere minore di mq. 45 se non diversamente stabilito nelle norme specifiche di tessuto urbano di UTOE ove ricade l'unità immobiliare. Deve essere garantito, per ogni nuova unità abitativa, almeno il reperimento di 1 posto auto privato nel lotto di pertinenza o comunque nel rispetto delle condizioni di cui all'art. 82 comma 1.
    - la realizzazione di posti auto:
      - non dovrà comportare l'abbattimento di alberature esistenti di pregio e di valore paesaggistico;
      - dovrà essere compatibile con l'aspetto estetico dei luoghi.
  - nel territorio rurale, sul patrimonio edilizio a destinazione prevalentemente abitativa non più utilizzato ai fini agricoli e non ricompreso nell'allegato 3, purché la superficie utile ( **SU**)~~abitabile~~ di ogni singola unità abitativa non sia inferiore a 60 mq.;
- 2.2. Nel territorio urbanizzato se non diversamente stabilito nelle norme specifiche di tessuto urbano o di UTOE, è ammesso sul patrimonio edilizio esistente non

- ricompreso nell'allegato 3, il cambio di destinazione d'uso verso la residenza a condizione che la superficie utile ( SU) ~~abitabile~~ non sia minore di 45 mq..
- 2.3. Nel territorio rurale è ammesso sul patrimonio edilizio a destinazione prevalentemente abitativa non più utilizzato ai fini agricoli e non ricompreso nell'allegato 3, il cambio di destinazione d'uso verso la residenza a condizione che la superficie utile ( SU) ~~abitabile~~ non sia minore di 60 mq.
- 2.4. A seguito dell'accertata e documentata impossibilità di reperire il posto auto richiesto all'interno del lotto di pertinenza, è ammessa la monetizzazione dei parcheggi privati. In tal caso le condizioni, i tessuti urbani e le categorie di intervento edilizio a cui può essere applicata la monetizzazione sono fissate da apposito Regolamento comunale.
- 2.5. Nel territorio urbanizzato nelle UTOE 2, 3, 4 e 6 il mutamento di destinazione d'uso è ammesso con le seguenti limitazioni o condizioni:
- UTOE 2 "Della costa urbana e turistica": è vietato il cambio di destinazione d'uso di unità immobiliari poste al Piano terra di edifici esistenti verso la categoria d'uso 1 residenziale al fine di creare nuove unità residenziali nelle aree individuate con apposita simbologia nella Tav. TUR 17;
  - UTOE 3 "Della città di mare e di fabbrica": nella Zona Caletta aree comprese tra Botro Iurco, ferrovia, Botro Grande e via Lungomonte è vietato il cambio di destinazione d'uso di unità immobiliari poste al Piano terra di edifici esistenti verso la categoria d'uso 1 residenziale al fine di creare nuove unità residenziali nelle aree individuate con apposita simbologia nelle Tav TUR 9 e TUR 10;
  - UTOE 4 "Della città storica": negli edifici produttivi esistenti a un solo piano f.t. all'interno del centro storico, è ammessa, a parità di volume **totale** esistente, la realizzazione di nuove unità abitative in deroga alle destinazioni d'uso presenti nei singoli tessuti e alle norme di cui al presente articolo comma 1.2, al fine di migliorare la qualità insediativa del centro storico e trasferire attività improprie. Lo standard di parcheggio privato non può essere monetizzato.
  - UTOE 6 "Dei centri storici collinari": all'interno dei tessuti urbanizzati di valore storico, architettonico o testimoniale e della città contemporanea, negli edifici produttivi a un solo piano, è ammesso, a parità di volume **totale** esistente, il mutamento di destinazione d'uso per la realizzazione di nuove unità abitative, in deroga alle destinazioni d'uso presenti nei singoli tessuti e alle norme di cui presente articolo comma 1.2, al fine di migliorare la qualità insediativa e trasferire attività improprie.
- 2.6. Nel territorio urbanizzato, nei tessuti urbani "Aa", "Ab" e "Ac" non è richiesto il reperimento dei parcheggi di cui al precedente comma prima alinea.
- 2.7. Negli edifici esistenti a destinazione prevalentemente residenziale censiti nell'Allegato 3, è ammesso il mutamento di destinazione d'uso verso la residenza, se non vietato nella specifica scheda, alle seguenti condizioni:
- nel territorio urbanizzato la superficie utile ( SU) ~~abitabile~~ minima delle nuove unità abitative non deve essere inferiore a mq. 60;
  - nel territorio rurale la superficie utile ( SU) ~~abitabile~~ minima delle nuove unità abitative non deve essere inferiore a 75 mq.

2.8. Nel tessuto urbano "Dta" e nel sottotessuto "Dta1", nella categoria 4 - turistico ricettiva, non è ammesso il cambio di destinazione d'uso, con o senza opere, tra le sottocategorie se non diversamente disciplinato. E' vietato, nel tessuto "Dta", il passaggio dalla sottocategoria 4.01 verso la sottocategoria 4.02. E' sempre ammesso il cambio di destinazione verso la sottocategoria 4.01 e 4.03.

### Art. 82 Dotazione di standard a parcheggio pubblico e privato

1. Per la realizzazione di qualsiasi tipo di intervento relativo alle varie destinazioni d'uso è prescritto il reperimento del fabbisogno per parcheggi pubblici e/o privati, salvo se non diversamente disciplinato dalle schede norma di cui all'Allegato 1, secondo le quantità seguenti:

Destinazione d'uso	Tipo di intervento	Parcheggi privati	Parcheggi pubblici Mq/mq S=U.L.
Cat. 1 Residenziale	Nuova edificazione Addizione volumetrica "R6b" Sostituzione edilizia "R5"	L. 122/89 e comunque almeno un posto auto per ogni nuova unità residenziale	_____
Cat. 1 Residenziale	Ristrutturazione urbanistica	L. 122/89 e comunque almeno un posto auto per ogni nuova unità residenziale	1 mq/10 mq.
Cat. 2 Industriale e artigianale	Addizione volumetrica "R6b" Sostituzione edilizia "R5"	L. 122/1989	_____
Cat. 2 Industriale e artigianale	Nuova edificazione Ristrutturazione urbanistica	L. 122/1989	D.M.1444/68 art. 5 comma 1
Cat. 3 Commerciale in esercizi di vicinato sottoc. 3.01.02, 3.02.02 3.02.03, 3.03 (****); 3.04, 3.06	Nuova edificazione	- L. 122/89 (sosta stanziale) + spazi di parcheggio per sosta temporanea mezzi movimentazione merci; - sosta relazione: 1mq ogni mq di sup. vendita (*)	D.M.1444/1968, art. 5 comma 2 (da 4mq a 8mq/10 mq) di superficie di vendita
Cat. 3 Commerciale in medie strutture di	Nuova edificazione	- L. 122/89 (sosta stanziale) + spazi di parcheggio per sosta temporanea mezzi	D.M.1444/1968, art. 5 comma 2 (da 4mq a 8mq/10 mq) di

Norme Tecniche di Attuazione

Destinazione d'uso	Tipo di intervento	Parcheggi privati	Parcheggi pubblici Mq/mq S <sub>U</sub> /L.
vendita Cat. 3 sottoc. 3.03 (****)		movimentazione merci; - sosta relazione: 1,5 mq ogni mq di sup. vendita + 1 mq per ogni mq di ulteriori sup. coperte aperte al pubblico destinate ad attività complementari	superficie di vendita
Cat. 3 Commerciale in grandi strutture di vendita	Nuova edificazione	- L. 122/89 (sosta stanziata) + spazi di parcheggio per sosta temporanea mezzi movimentazione merci; - sosta relazione: 2 mq ogni mq di sup. vendita + 1,5 mq per ogni mq di ulteriori sup. coperte aperte al pubblico destinate ad attività complementari	D.M.1444/1968, art. 5 comma 2 (da 4mq a 8mq/10 mq) di superficie di vendita
Cat. 3 Commerciale in esercizi di vicinato sottoc. 3.01.02, 3.02.02, 3.02.03, 3.03 (****); 3.04, 3.06	Ristrutturazione urbanistica	- L. 122/89 (sosta stanziata) + spazi di parcheggio per sosta temporanea mezzi movimentazione merci; - sosta relazione: 1mq ogni mq di sup. vendita	D.M.1444/1968, art. 5 comma 2 (da 4mq a 8mq/10 mq) di superficie di vendita
Cat. 3 Commerciale in medie strutture di vendita Cat. 3 sottoc. 3.03(****), 3.04	Ristrutturazione urbanistica	- L. 122/89 (sosta stanziata) + spazi di parcheggio per sosta temporanea mezzi movimentazione merci; - sosta relazione: 1,5 mq ogni mq di sup. vendita + 1 mq per ogni mq di ulteriori sup. coperte aperte al	D.M.1444/1968, art. 5 comma 2 (da 4mq a 8mq/10 mq) di superficie di vendita

Norme Tecniche di Attuazione

Destinazione d'uso	Tipo di intervento	Parcheggi privati	Parcheggi pubblici Mq/mq S=U.L.
		pubblico destinate ad attività complementari	
Cat. 3 Commerciale in grandi strutture di vendita Cat. 3 sottoc. 3.03 (****), 3.04	Ristrutturazione urbanistica	- L. 122/89 (sosta stanziale) + spazi di parcheggio per sosta temporanea mezzi movimentazione merci; - sosta relazione: 2 mq ogni mq di sup. vendita + 1,5 mq per ogni mq di ulteriori sup. coperte aperte al pubblico destinate ad attività complementari	D.M.1444/1968, art. 5 comma 2 (da 4mq a 8mq/10 mq) di superficie di vendita
Cat. 3 Commerciale in esercizi di vicinato sottoc. 3.01.02, 3.02.02, 3.02.03, 3.03 (****); 3.04, 3.06	Ristrutturazione edilizia con modifica destinazione d'uso	sosta relazione: 1mq ogni mq di sup. vendita(**)	
Cat. 3 Commerciale in esercizi di vicinato sottoc. 3.01.02, 3.02.02, 3.02.03, 3.03 (****); 3.04, 3.06	Modifica destinazione d'uso con Addizione volumetrica	- L. 122/89 (sosta stanziale) + spazi di parcheggio per sosta temporanea mezzi movimentazione merci; per la parte di nuova edificazione - sosta relazione: 1mq ogni mq di sup. vendita	

Norme Tecniche di Attuazione

Destinazione d'uso	Tipo di intervento	Parcheggi privati	Parcheggi pubblici Mq/mq S <sub>U</sub> L.
Cat. 3 Commerciale in medie strutture di vendita fino a 500 mq di superficie di vendita Cat. 3 sottoc. 3.03 (****)	Ristrutturazione edilizia con modifica destinazione d'uso	- sosta relazione: 1,5 mq ogni mq di sup. vendita + 1 mq per ogni mq di ulteriori sup. coperte aperte al pubblico destinate ad attività complementari (**)	
Cat. 3 Commerciale in medie strutture di vendita fino a 500 mq di superficie di vendita Cat. 3 sottoc. 3.03 (****)	Modifica destinazione d'uso con Addizione volumetrica	per la parte di nuova edificazione: - L. 122/89 (sosta stanziale) + spazi di parcheggio per sosta temporanea mezzi movimentazione merci; - sosta relazione: 1,5 mq ogni mq di sup. vendita + 1 mq per ogni mq di ulteriori sup. coperte aperte al pubblico destinate ad attività complementari	per la parte di nuova edificazione: D.M.1444/1968, art. 5 comma 2 (da 4mq a 8mq/10 mq) di superficie di vendita
Cat. 3 Commerciale in medie strutture di vendita oltre i 500 mq di superficie di vendita Cat. 3 sottoc. 3.03 (****)	Ristrutturazione edilizia con Modifica destinazione d'uso	- L. 122/89 (sosta stanziale) + spazi di parcheggio per sosta temporanea mezzi movimentazione merci; - sosta relazione: 1,5 mq ogni mq di sup. vendita + 1 mq per ogni mq di ulteriori sup. coperte aperte al pubblico destinate ad attività complementari	
Cat. 3 Commerciale	Addizione volumetrica	per la parte di nuova edificazione:	per la parte di nuova

Norme Tecniche di Attuazione

Destinazione d'uso	Tipo di intervento	Parcheggi privati	Parcheggi pubblici Mq/mq S=U=L.
in medie strutture di vendita oltre i 500 mq di superficie di vendita Cat. 3 sottoc. 3.03 (****)		- L. 122/89 (sosta stanziata) + spazi di parcheggio per sosta temporanea mezzi movimentazione merci; - sosta relazione: 1,5 mq ogni mq di sup. vendita + 1 mq per ogni mq di ulteriori sup. coperte aperte al pubblico destinate ad attività complementari	edificazione: D.M.1444/1968, art. 5 comma 2 (da 4mq a 8mq/10 mq) di superficie di vendita
Cat. 4 Turistico ricettivo sottoc. 4.01, 4.02, 4.04, 4.07, 4.10, 4.11, 4.12	Nuova edificazione Ristrutturazione urbanistica	Un posto auto per ogni camera e/o unità residenziale-turistico-ricettiva 1 mq/10 mc dei volumi dei servizi	D.M.1444/1968, art. 5 comma 2 (da 4mq a 8mq/10 mq)
Cat. 4 Turistico ricettivo sottoc. 4.01, 4.02, 4.04, 4.07, 4.10, 4.11, 4.12	Addizione volumetrica "R6b"	Un posto auto per ogni camera e/o unità residenziale-turistico-ricettiva 1 mq/10 mc dei volumi dei servizi (***) (**)	D.M.1444/1968, art. 5 comma 2 (da 4mq a 8mq/10 mq) (**)
Cat. 4 sottoc. 4.05, 4.12	Ristrutturazione urbanistica	3.00 mq/10 mq di S=U=L	D.M.1444/1968, art. 5 comma 2 (da 4mq a 8mq/10 mq)
Cat. 5.00 Direzionale e di servizio	Nuova edificazione Ristrutturazione urbanistica	3.00 mq/10 mq di S=U=L	D.M.1444/1968, art. 5 comma 2 (da 4mq a 8mq/10 mq)
Cat. 5.00 Direzionale e di servizio (escluso	Ristrutturazione edilizia ricostruttiva Modifica destinazione d'uso (ampliamenti	_____	10 mq/10 di S.U. (**)

Destinazione d'uso	Tipo di intervento	Parcheggi privati	Parcheggi pubblici Mq/mq S <del>U</del> L.
5.02, 5.12 e 5.13) fino a 150 mq di superficie <del>utile</del> lorda	volumetrici)		
Cat. 5.00 Direzionale e di servizio (escluso 5.02, 5.12 e 5.13) da 150 e fino a 500 mq di superficie <del>utile</del> lorda	Ristrutturazione edilizia ricostruttiva Modifica destinazione d'uso	_____	15 mq/10 di S.U. (**)
Cat. 5.00 Servizi (escluso 5.02, 5.12 e 5.13) da 150 e fino a 500 mq di superficie <del>utile</del> lorda	Ristrutturazione edilizia ricostruttiva Modifica destinazione d'uso ( <b>addizione volumetrica</b> ) Nuova edificazione Addizione volumetrica "R6b"	3.50 mq/10 mq S <del>U</del> L per l'ampliamento e la nuova edificazione (***)	15 mq/10 di S <del>U</del> L per l'ampliamento e la nuova edificazione
Direzionale e di servizio (escluso 5.02, 5.12 e 5.13) oltre i 500 mq di superficie <del>utile</del> lorda	Ristrutturazione edilizia ricostruttiva Modifica destinazione d'uso Nuova edificazione Addizione volumetrica "R6b"	3.50 mq/10 mq S <del>U</del> L per l'ampliamento e la nuova edificazione (***)	15 mq/10 di S <del>U</del> L per <b>modifica destinazione d'uso</b> , l'ampliamento e la nuova edificazione

(\*) nelle zone a traffico limitato o escluso, la sosta di relazione non è dovuta

(\*\*) E' ammessa la deroga a tali parametri, previa dimostrazione dell'esistenza, o della previsione di futura realizzazione, di parcheggi pubblici nelle immediate vicinanze, collegabili pedonalmente all'attività da insediare.

(\*\*\*) soddisfa la L. 122/89

(\*\*\*\*) nella sottocategoria 3.03 per sup. di vendita si intendono le superfici aperte al pubblico, quali la sala ristorante, servizi igienici etc.

2. Ai fini della dotazione di parcheggi sono equiparati agli esercizi commerciali i luoghi di intrattenimento (3.04) con capienza superiore a 200 persone.

3. Per le destinazioni non previste in tabella valgono le norme di settore vigenti.

4. Le aree destinate a parcheggi di superficie, salvo se non diversamente disciplinato da normative di settore, devono avere una pavimentazione drenante ed essere dotate di alberature di alto fusto di specie tipiche locali nella misura minima di un albero ogni 80 mq di parcheggio, fatte salve situazioni dimostrate ove questo non sia possibile, anche per ragioni di tutela storica e ambientale; in tal caso saranno utilizzate sistemazioni compatibili, ad arbusto, cespuglio e simili. Diverse indicazioni potranno essere dettate dagli uffici comunali competenti.

5. E' ammissibile la monetizzazione dei parcheggi pubblici, alle condizioni previste nel vigente Regolamento per la monetizzazione o la loro realizzazione in aree contigue al lotto di intervento, purché sia dimostrata la disponibilità di tali aree e a condizione che esse vengano cedute al patrimonio pubblico, che sia garantito che ciò migliora la dotazione di parcheggi pubblici del contesto e che non vi siano aggravii sull'accessibilità e sulla mobilità del medesimo. E' vietata la monetizzazione dei parcheggi pubblici per la destinazione d'uso commerciale di media e grande vendita.

6. I parcheggi privati devono essere ricavati nelle costruzioni con indicazione dei locali destinati a tale uso o nell'area scoperta di pertinenza dell'intervento, o in aree pubbliche o private concesse in uso o in proprietà, non necessariamente limitrofe, ma comunque ad una distanza non superiore a 500 mt. Tali spazi restano per sempre vincolati nella destinazione d'uso e non possono essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare o edilizia alla quale sono legati da vincolo pertinenziale. Tali parcheggi possono essere coperti, anche al fine di ospitare impianti fotovoltaici, senza che ciò comporti superficie coperta.

7. I parcheggi privati a servizio di strutture turistico ricettive potranno essere reperiti anche ad una distanza maggiore a condizione che sia garantito, per i clienti della struttura, un servizio di bus navetta elettrico.

8. I riferimenti normativi riportati in tabella si intendono automaticamente modificati e aggiornati in caso di revisione delle leggi in materia.

9. I parcheggi per strutture di vendita al dettaglio devono essere realizzati nelle quantità indicate nella tabella soprariportata e secondo la normativa di settore vigente.

10. Nella nuova edificazione di medie e grandi strutture di vendita, al fine di contenere l'estensione della superficie impermeabilizzata, è obbligatorio realizzare quota parte dei parcheggi pubblici con soluzioni interrate e/o sulle coperture di edifici e/o in strutture appositamente realizzate anche multipiano. E' ammessa deroga solo se diversamente dimostrato da relazioni tecnico geologiche e idrauliche.

11. In tutti i parcheggi dovranno essere previsti appositi spazi, attrezzati con rastrelliere, per la sosta delle biciclette; moto e ciclomotori. Tali spazi saranno dimensionati sulla base dei parametri prevista da leggi e regolamenti vigenti in materia.

## PARTE IV

### TITOLO IV SISTEMA INSEDIATIVO URBANO ED INFRASTRUTTURALE

#### Capo I Disciplina del territorio urbanizzato

##### Art. 83 Principi generali, finalità contenuti e regole generali

1. Il perimetro aggiornato del territorio urbanizzato è individuato nelle cartografie individuate con la sigla "T-URB". Nel territorio urbanizzato sono riconosciuti i tessuti urbani che sono identificati negli elaborati grafici individuati con la sigla "TUR".

2. Il territorio urbanizzato è suddiviso in zone omogenee che sono state nominate con la terminologia urbanistica, corrispondente a quella fissata col DM 1444/68. Alle zone omogenee individuate nei successivi articoli, corrispondono regole d'intervento differenti.

3. I tessuti urbanizzati, gli edifici e i complessi che ricadono in aree a rischio di incidente rilevante sono individuati nella cartografia di progetto identificata con la sigla "TUR" e "RIR" che riporta con apposito segno grafico la perimetrazione dell'ambito da sottoporre a specifica regolamentazione in base al D.M. 09.05.2001 di seguito riportata:

CATEGORIA A	Aree con destinazione prevalentemente residenziale, per le quali l'indice fondiario di edificazione sia superiore a 4,5 mc/mq
	Luoghi di concentrazione di persone con limitata capacità di mobilità - ad esempio ospedali, case di cura, ospizi, asili, scuole inferiori, etc. (oltre 25 posti letto o 100 persone presenti)
	Luoghi soggetti ad affollamento rilevante all'aperto - ad esempio mercati stabili o altre destinazioni commerciali, etc. (oltre 500 persone presenti)
CATEGORIA B	Aree con destinazione prevalentemente residenziale, per le quali l'indice fondiario di edificazione sia compreso tra 4,5 e 1,5 mc/mq
	Luoghi di concentrazione di persone con limitata capacità di mobilità - ad esempio ospedali, case di cura, ospizi, asili, scuole inferiori, etc. (fino a 25 posti letto o 100 persone presenti)
	Luoghi soggetti ad affollamento rilevante all'aperto - ad esempio mercati stabili o altre destinazioni commerciali, etc. (fino a 500 persone presenti)
CATEGORIA B	Luoghi soggetti ad affollamento rilevante al chiuso - ad esempio centri commerciali, terziari e direzionali, per servizi, strutture ricettive, scuole superiori, università, etc. (oltre 500 persone presenti)

	Luoghi soggetti ad affollamento rilevante con limitati periodi di esposizione al rischio - ad esempio luoghi di pubblico spettacolo, destinati ad attività ricreative, sportive, culturali, religiose, etc. (oltre 100 persone presenti se si tratta di luogo all'aperto, oltre 1000 al chiuso)
	Stazioni ferroviarie ed altri nodi di trasporto (movimento passeggeri superiore a 1000 persone/giorno)
CATEGORIA C	Aree con destinazione prevalentemente residenziale, per le quali l'indice fondiario di edificazione sia compreso tra 1,5 e 1 mc/mq
	Luoghi soggetti ad affollamento rilevante al chiuso - ad esempio centri commerciali, terziari e direzionali, per servizi, strutture ricettive, scuole superiori, università, etc. (fino a 500 persone presenti)
	Luoghi soggetti ad affollamento rilevante con limitati periodi di esposizione al rischio - ad esempio luoghi di pubblico spettacolo, destinati ad attività ricreative, sportive, culturali, religiose, etc. (fino a 100 persone presenti se si tratta di luogo all'aperto, fino a 1000 al chiuso; di qualunque dimensione se la frequentazione è al massimo settimanale)
	Stazioni ferroviarie ed altri nodi di trasporto (movimento passeggeri fino a 1000 persone/giorno)
CATEGORIA D	Aree con destinazione prevalentemente residenziale, per le quali l'indice fondiario di edificazione sia compreso tra 1 e 0,5 mc/mq
	Luoghi soggetti ad affollamento rilevante, con frequentazione al massimo mensile - ad esempio fiere, mercatini o altri eventi periodici, cimiteri, etc.
CATEGORIA E	Aree con destinazione prevalentemente residenziale, per le quali l'indice fondiario di edificazione sia inferiore a 0,5 mc/mq
	Insedimenti industriali, artigianali, agricoli, e zootecnici
CATEGORIA F	Area entro i confini dello stabilimento
	Area limitrofa allo stabilimento, entro la quale non sono presenti manufatti o strutture in cui sia prevista l'ordinaria presenza di gruppi di persone

4. Nella cartografia di progetto contraddistinta con la sigla "RIR 1" e "RIR 2" sono individuate le categorie territoriali di cui alla tabella suindicata.

5. Per i tessuti urbani, gli edifici e i complessi che ricadono in aree a rischio di incidente rilevante (R.I.R.) di cui al comma 3 valgono come limiti inderogabili i parametri stabiliti dalla vigente legislazione in materia e si applicano i requisiti edilizi di cui all'allegato 7.

6. Gli edifici di particolare valore storico, artistico e architettonico compresi nei tessuti "Aa", "Ab", e "Ac" sono appositamente schedati negli elaborati di cui all'allegato 3 alle presenti norme, che forniscono specifica conoscenza e disciplina per ognuno di essi. Alle disposizioni generali di cui al presente articolato si sommano pertanto quelle

specifiche di scheda, e, in caso di contrasto, prevale la norma di scheda fatta eccezione per quanto stabilito al precedente paragrafo per quanto concerne le aree a rischio di incidente rilevante. Nelle schede di cui all'allegato 3 alle presenti norme, la disciplina di dettaglio è riferita al fabbricato principale o parte di esso e non alle sue pertinenze, se non diversamente specificato nella singola scheda.

7. Gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e le altre attività edilizie definite libere dalla normativa vigente in materia si intendono sempre ammesse, così come gli accorpamenti di unità immobiliari esistenti.

8. Sono sempre ammessi gli interventi edilizi per il superamento delle barriere architettoniche nel rispetto del Regolamento Edilizio.

9. Nella categoria di intervento "R6b" in interventi comportanti aumento delle unità immobiliari residenziali non potranno essere realizzati più di n. 2 nuovi alloggi nella volumetria aggiuntiva.

10. Per ciascun tessuto urbano di seguito descritto sono stabilite le categorie di intervento, le destinazioni d'uso ammissibili e la specifica disciplina urbanistico commerciale.

11. All'interno dei "Tessuti urbanizzati della città contemporanea" di cui all'art. 85, nelle aree libere da edifici, è ammessa la realizzazione di nuovi edifici derivanti dal trasferimento di volumetrie residenziali esistenti in fascia di rispetto stradale, nel rispetto dei parametri urbanistici di cui all'art. 79.

12. Ogni tessuto urbano è individuato nelle tavole di progetto "Territorio urbanizzato", con sigla alfanumerica e campitura colorata.

13. Ai fini dell'applicazione delle presenti norme, si intende per "nuovi esercizi commerciali" quelli ricavati mediante:

- interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione urbanistica, di demolizione/ricostruzione a parità di volume **totale**;
- modifiche totali o parziali di destinazione d'uso nelle costruzioni.

#### **Art. 84 Tessuti urbanizzati di valore storico, architettonico o testimoniale**

1. Parte del sistema insediativo che riveste carattere storico-architettonico o di particolare valore testimoniale, comprese le aree di pertinenza e le aree non edificate. I tessuti, identificati nella cartografia con apposita sigla alfanumerica, sono assimilati alla zona omogenea "A" di cui al D.M. 1444/68.

2. Sono sempre ammesse opere per l'abbattimento delle barriere architettoniche purché non in contrasto con i valori degli spazi e degli edifici.

3. Non sono ammessi interventi che modifichino i tracciati stradali esistenti, salvo il ripristino di antichi tracciati.

4. Devono essere conservati gli elementi architettonici e decorativi isolati quali fontane, edicole, esedre, muri di recinzioni e di contenimento, pilastri e cancellate. E' vietata l'asfaltatura delle pavimentazioni stradali, dei marciapiedi e delle scalinate attualmente lastricate. Nei casi di manomissione o di copertura o di rifacimento di tali pavimentazioni si dovrà procedere al ripristino della pavimentazione con materiali simili, idonei a mantenere al tessuto storico i valori estetico percettivi consolidati.

5. Gli interventi di "manutenzione ordinaria e straordinaria", i frazionamenti e i mutamenti di destinazione d'uso, effettuati su immobili ricadenti nel tessuto storico con categoria di intervento "restauro" devono conformarsi ai principi di tutela, recupero, conservazione e protezione dei valori culturali propri del restauro. Gli interventi pertinenziali che comportano la trasformazione in via permanente del suolo inedificato con la realizzazione di un volume aggiuntivo superiore al 20% del volume **totale** dell'edificio principale, non sono ammessi nei tessuti urbani ricadenti nella Zona A.

6. I tessuti urbanizzati di valore storico, architettonico o testimoniale sono individuati secondo la seguente articolazione:

### **6.1. "Aa" Tessuto urbano di antica formazione**

Vi fanno parte gli edifici di particolare valore storico culturale (notificati ai sensi del Dlgs. n. 42/04, ex L. 1089/39) e relative aree pertinenziali.

Comprende edifici di antica formazione ed emergenze storico-architettoniche isolate di particolare valore storico o inglobate nei tessuti urbani. Rappresentano elementi qualitativamente emergenti e distinguibili rispetto ai tessuti circostanti.

6.1.1. categorie di intervento ammesse: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia conservativa "R1", "R2", "R4c", i frazionamenti con le limitazioni e i divieti delle presenti norme e delle schede dell'Allegato 3; gli interventi pertinenziali di cui all'art. 75 che comportano la realizzazione di un volume aggiuntivo accessorio, all'interno del resede di un edificio, non superiore al 20%.

6.1.2. destinazioni d'uso ammesse: residenziale categoria 1; commerciale, categoria 3 sottocategorie 3.01.02, 3.02.02, 3.02.03 limitatamente ad attività non rumorose, 3.04 limitatamente ad attività di intrattenimento per bambini, 3.03; turistico ricettiva categoria 4 sottocategorie 4.01, 4.02, limitatamente alle residenze d'epoca, 4.03, 4.04, 4.12; direzionale e di servizio categoria 5 sottocategorie 5.01, 5.02, 5.03, 5.04, 5.05, 5.06, 5.07, 5.09, 5.10, 5.11 e 5.13 ove il rispetto delle caratteristiche architettoniche ne permetta le opere per la funzionalità delle attività.

6.1.3. Disciplina urbanistico commerciale: è ammesso l'insediamento di nuovi esercizi commerciali con superficie di vendita non superiore a quella degli esercizi di vicinato, purché realizzati con interventi edilizi e merceologie coerenti con i caratteri storico-culturali degli edifici interessati alle seguenti condizioni:

- non è dovuta la verifica per la dotazione di parcheggio per la sosta stanziale, per i nuovi esercizi derivanti da modifica della destinazione d'uso di immobili esistenti;
- eventuali parcheggi realizzati su aree scoperte dovranno avere il fondo bianco, ovvero pavimentato con materiali lapidei o con inerti locali trattati con stabilizzanti e dovranno essere opportunamente ombreggiati attraverso specie arboree di alto fusto scelte tra quelle autoctone e/o tipiche locali;
- la trasformazione delle strutture edilizie che accolgono gli esercizi commerciali e la sistemazione delle relative aree scoperte pertinentziali dovrà essere congrua al carattere storicizzato della zona, evitando l'introduzione di finiture, componenti di arredo e specie vegetali incongrue e/o estranee;
- nelle zone esterne al tessuto urbanizzato i parcheggi, allorché ricavati su aree non recintate da muri o da siepi esistenti, dovranno essere adeguatamente schermati con siepi arbustive sempreverdi autoctone e/o tipiche locali.

## **6.2. "Ab" Tessuto urbano di particolare valore tipologico e testimoniale**

Sono compresi in questo ambito i tessuti residenziali consolidati con edifici arretrati rispetto al filo strada e isolati nel lotto realizzati a seguito di progetti unitari dalla società Solvay e i tessuti residenziali consolidati con edifici arretrati dal filo strada e isolati nei lotti. Schede specifiche del Tessuto urbano "Ab" sono contenute nell'Allegato 3 alle presenti norme.

Nel tessuto sono individuati 4 sottotessuti:

*"Ab1" con tipologia bifamiliare - via Roma e Via Malta*

*"Ab2" con tipologia quadrifamiliare - via Malta, via Genova, via Bologna, "Palazzoni Solvay"*

*"Ab3" con tipologia a ballatoio - via Aldo Moro*

*"Ab4" con tipologia bifamiliare - Via Borsellino, via Dante Alighieri, porzione di via Forlì*

- 6.2.1. Nei sottotessuti è ammesso anche l'intervento di addizione volumetria "R6a" così come descritto nelle norme seguenti, finalizzato a garantire una migliore utilizzazione e godimento del patrimonio edilizio esistente - anche mediante il miglioramento dei livelli prestazionali in materia di contenimento dei consumi energetici e/o di accessibilità o visitabilità - adeguandolo alle mutate esigenze degli utenti.
- 6.2.2. Gli interventi ammissibili nel tessuto urbano "Ab" dovranno ricondursi per parametri urbanistici (altezza, distanze dalle costruzioni e dalle strade etc.), per parametri tecnologici (materiali e tecniche costruttive) nonché per caratteri compositivi e formali, alle costruzioni esistenti.  
Gli interventi non dovranno configurare nuove unità immobiliari.
- 6.2.3. categorie di intervento ammesse nel tessuto urbano "Ab" e nei 4 sottotessuti se non diversamente disciplinato nei commi seguenti: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia conservativa "R1", "R2", "R3", addizione volumetrica "R6a". E' sempre vietato il frazionamento delle unità residenziali esistenti.

Gli accessi esistenti alle aree di pertinenza potranno essere adeguati con larghezza max di ml 1,20 se pedonali, o con larghezza. max ml. 2,80, se carrabili. E' ammessa la realizzazione di aperture, con le dimensioni prima prescritte, nelle recinzioni laterali confinanti con spazi pubblici e/o di uso pubblico previo parere favorevole degli uffici competenti.

E' ammessa la costruzione di garage nella pertinenza dei fabbricati esistenti laddove oggi non ancora esistenti con le dimensioni non superiori a quelle definite dal Regolamento Edilizio e le caratteristiche architettoniche e tipologiche presenti in loco. I garages dovranno avere accesso diretto dalla strada pubblica oppure dal passo pedonale/carrabile esistente che potrà essere adeguato fino a raggiungere ml 2,80 di largh. Se costruiti in aderenza ad altri garage esistenti le caratteristiche dovranno essere uguali per altezza, copertura, materiali etc..

Sono ammessi gli interventi pertinenziali di cui all'art. 75 che comportano la realizzazione di un volume aggiuntivo accessorio, all'interno del resede dell'edificio, non superiore al 20%.

Sono inoltre ammesse:

- strutture aperte sui lati, quali pergolati, tettoie, gazebo e manufatti in legno, così come definiti dal Regolamento Edilizio. Le strutture e i manufatti in legno devono essere realizzate in legno non stabilmente infisse al suolo e facilmente removibili e potranno essere destinate anche al ricovero di attrezzi o mezzi quali biciclette/ciclomotori in aderenza alle volumetrie esistenti (con largh. max di mt 3.00). Se ubicate sul fronte strada devono essere schermati con essenze arboree.
- pensiline parapioggia sopra tutti gli ingressi dell'edificio purchè realizzate in legno, con copertura uguale a quella del fabbricato principale e con una profondità massima di ml 1,50.

Gli spazi esterni di pertinenza degli edifici e quelli condominiali dovranno essere mantenuti e/o riqualificati nelle loro caratteristiche morfologiche, tipologiche e d'uso.

#### 6.2.4. Sottotessuto urbano "Ab1" con tipologia bifamiliare - via Roma e Via Malta

E' ammesso il completamento dell'impianto urbanistico esistente secondo gli schemi indicati nell'Allegato 2 "Schemi per l'ampliamento edilizio dei tessuti "Ab1" e "Ab4" - Villaggio Solvay - Utoe 3".

Le nuove aperture, al fine del rispetto della normativa vigente in materia di distanze, potranno essere realizzate in posizione diversa da quella prevista negli schemi. Internamente la suddivisione dei nuovi spazi non è vincolante. Nella nuova volumetria i solai potranno essere impostati a quote più basse rispetto a quelli originari ai fini del rispetto delle norme igienico sanitarie e per il risparmio energetico con lievi modifiche delle aperture.

Nel caso in cui su porzione dell'immobile sia già stato effettuato un intervento di ampliamento totale e/o parziale, si potrà completare lo stesso secondo la tipologia già realizzata.

E' sempre ammesso l'ampliamento del piano terra di ogni singola **unità immobiliare residenziale (u.i.r.)** nel rispetto degli schemi di cui all'allegato 2.

Nell'intervento di cui al presente comma è vietato modificare le aperture esistenti sul fronte strada principale.

6.2.5. Sottotessuto urbano "Ab2" con tipologia quadrifamiliare - via Malta, via Genova, via Bologna, "Palazzoni Solvay"

Sono ammessi:

- la chiusura di logge e balconi contenuti totalmente all'interno del filo del corpo di fabbrica, finalizzata al miglioramento della funzionalità delle unità immobiliari residenziali esistenti e ai fini del contenimento energetico. La chiusura dovrà essere realizzata con materiali e finiture uguali a quelli presenti sulla facciata dell'immobile. La superficie vetrata dovrà interessare almeno la metà della superficie da chiudere. E' obbligatorio che tutti gli infissi esterni della facciata dell'immobile abbiano la stessa colorazione. Su progetto specifico a firma di tutti i proprietari dell'immobile è consentito l'uso di materiali diversi dal legno. In tal caso il progetto sarà vincolante per tutti i proprietari. Sono vietati: i vetri a specchio; l'alluminio anodizzato nei colori argento e oro; l'uso di avvolgibili. Per le aperture al piano terra è consentita la realizzazione di inferriate a protezione dell'infisso;
- nuovi accessi carrabili alle aree di pertinenza in numero di 1 per proprietà per accedere ai garage esistenti e/o di nuova costruzione. La larghezza della nuova apertura non dovrà essere maggiore a ml. 2,80. Nella realizzazione del nuovo accesso non dovrà essere modificata la tipologia della recinzione esistente. In caso di intervento sulla recinzione esistente, dovrà essere presentato un progetto unitario per tutto il fronte del lotto a firma delle proprietà dell'immobile. La nuova soluzione architettonica proposta, che dovrà essere per materiali e forma, uguale a quella originaria di impianto, diventerà vincolante per tutte le proprietà, per qualsiasi intervento che sarà effettuato sulla recinzione medesima.
- Il recupero del sottotetto già annesso all'unità immobiliare residenziale mediante la demolizione del solaio del piano sottostante. In tal caso il numero degli alloggi non dovrà aumentare e il sottotetto dovrà essere collegato funzionalmente all'alloggio. Non potrà essere modificata la linea di colmo.

6.2.6. Sottotessuto urbano "Ab3" con tipologia a ballatoio - via Aldo Moro angolo via Dante e angolo via Forlì

E' ammessa:

- la ristrutturazione edilizia conservativa "R3" con cambio di destinazione d'uso in residenziale delle unità immobiliari al piano terra senza modificare le aperture esistenti. Le aperture esistenti possono essere modificate solo per comprovate esigenze funzionali e purchè ciò non comporti alterazioni negative all'impianto tipologico e alle caratteristiche architettoniche dell'edificio. Per ogni nuova unità abitativa deve essere reperito un posto auto all'interno dell'area pertinenziale;
- al piano terra la seguente destinazione d'uso: categoria 1 Residenziale; categoria 3 Commerciale sottocategorie 3.01.02, 3.02.02, 3.02.03 escluse attività rumorose; 3.04 limitatamente ad attività di intrattenimento per bambini; direzionale e di servizio categoria 5 sottocategorie 5.01, 5.04, 5.06, 5.07, 5.10, 5.11.
- la ristrutturazione edilizia conservativa "R3" del volume secondario esistente. Nel caso in cui sia dimostrata l'impossibilità di adeguamento alle

vigenti norme antisismiche è ammessa la ristrutturazione edilizia ricostruttiva R4. Destinazioni d'uso ammesse: categoria ~~€~~ 5 di Servizio sottocategorie 5.04 ~~6.03~~, 5.06 ~~6.05~~, 5.07 ~~6.06~~, 5.09 ~~6.08~~, 5.10 ~~6.09~~. In caso di impossibilità a realizzare i parcheggi pubblici per le attività di servizio deve essere dimostrata l'esistenza di parcheggi pubblici nelle immediate vicinanze, collegabili pedonalmente all'attività da insediare.

6.2.7. Sottotessuto urbano "Ab4" con tipologia bifamiliare - Via Borsellino, via Dante, porzione di via Forlì

E' ammesso un ampliamento un tantum per adeguamento igienico sanitario e/o ai fini del risparmio energetico del vano (w.c./lavanderia) ubicato nel retro dell'edificio e con accesso esterno. Il nuovo volume dovrà configurarsi come coronamento architettonicamente coerente con l'edificio esistente anche nella logica di accrescimento della specifica tipologia e dovrà essere costruito secondo lo schema allegato. L'intervento dovrà essere realizzato in muratura e particolare attenzione deve essere posta alle finiture esterne (manto di copertura del tetto, mensole di gronda, intonaco, infissi) che dovranno essere realizzate con le tecniche e i materiali tradizionali del contesto in cui l'intervento è eseguito.

L'ampliamento dovrà rispettare lo schema di cui all'Allegato 2 "Schemi per l'ampliamento edilizio dei tessuti urbanistici "Ab1" e "Ab4"- Villaggio Solvay - Utoe 3".

6.2.8. destinazioni d'uso ammesse nel tessuto urbano "Ab" e nei sottotessuti: categoria 1 residenziale ove non altrimenti disposto dalle norme dei sottotessuti o nell'allegato 3 alle presenti norme.

6.2.9. Disciplina urbanistico commerciale

- sottotessuti urbano "Ab1", "Ab2", "Ab4": non è consentito l'insediamento di esercizi commerciali.
- sottotessuti urbani "Ab", "Ab3": è ammesso l'insediamento di nuovi esercizi commerciali con superficie di vendita non superiore a quella degli esercizi di vicinato, purché realizzati con interventi edilizi coerenti con i caratteri storico-culturali degli edifici e dei tessuti urbani interessati, e alle seguenti condizioni:
  - non è dovuta la verifica per la dotazione di parcheggio per la sosta stanziale, per i nuovi esercizi derivanti da modifica della destinazione d'uso di immobili esistenti;
  - la trasformazione delle strutture edilizie che accolgono gli esercizi commerciali e la sistemazione delle relative aree scoperte pertinenziali dovrà essere congrua al carattere storicizzato della zona, evitando l'introduzione di finiture, componenti di arredo e specie vegetali incongrue e/o estranee;
  - eventuali parcheggi realizzati su aree scoperte dovranno avere il fondo bianco, ovvero pavimentato con materiali lapidei o con inerti locali trattati con stabilizzanti. Gli spazi di sosta dovranno essere opportunamente ombreggiati attraverso specie arboree di alto fusto scelte tra quelle autoctone e/o tipiche locali, da prevedere nella misura minima di un albero ogni 100 mq di parcheggi e secondo le indicazioni fornite da apposita relazione agronomica.

### **6.3. "Ac" Tessuto urbano di valore storico architettonico**

Comprende prevalentemente tessuti con edifici di formazione storico moderna, isolati nel lotto, altezze di solito inferiori ai 3 piani fuori terra, e pertinenze solitamente recintate lungo il filo strada a definire compiutamente l'isolato.

Nel tessuto sono individuati 2 sottotessuti:

*"Ac1" consolidato di origine rurale, inglobato nel tessuto urbanizzato;*

*"Ac2" consolidato con tipologia isolata nel lotto localizzato nell'UTOE 2 - villaggio Fanfani;*

6.3.1. categorie di intervento ammesse nel tessuto urbano "Ac" e nei sottotessuti: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia conservativa "R1", "R2", "R3", Ristrutturazione edilizia ricostruttiva "R4a", "R4b" finalizzata alla riqualificazione di volumi secondari presenti nel lotto, "R4c"; addizione volumetrica "R6a", i frazionamenti con le limitazioni e i divieti delle presenti norme e/o delle schede di cui allegato 3, gli interventi pertinenziali di cui all'art. 75 che comportano la realizzazione di un volume aggiuntivo accessorio, all'interno del resede di un edificio, non superiore al 20%.

Nell'UTOE 3 per gli immobili che nel complesso costituiscono un insieme unitario per le caratteristiche urbanistico insediative e la loro collocazione fra la città e l'ambito portuale, con tipologie isolate nel lotto con accesso su Viale Trieste fino a via Catalani, sono ammessi interventi di sistemazione ambientale degli spazi esterni non edificati, atti a creare un sistema di spazi e di collegamenti, di verde e di arredo urbano, idoneo alla pedonalità, anche con dotazione di spazi attrezzati per la sosta pedonale e per il gioco e tempo libero. Negli interventi di cui al presente comma non devono essere modificati i caratteri delle ville del Novecento, schedate nell'Allegato 3;

6.3.2. destinazioni d'uso ammesse nel tessuto urbano "Ac" e nei sottotessuti:  
tessuto urbano "Ac": residenziale categoria 1; commerciale categoria 3 sottocategorie 3.01.02, 3.02.02, 3.02.03 limitatamente ad attività non rumorose, 3.03; turistico ricettiva categoria 4 sottocategorie 4.01, 4.02 limitatamente alle residenze d'epoca, 4.03, 4.04, 4.12; direzionale e di servizio categoria 5 sottocategorie 5.01, 5.02, 5.03, 5.04, 5.05, 5.06, 5.07, 5.09, 5.10, 5.11 e 5.13;

sottotessuto urbano "Ac1": categoria 1; turistico ricettiva categoria 4 sottocategorie 4.01, 4.12, 4.03; direzionale e di servizio categoria 5 sottocategorie 5.02, 5.03, 5.04, 5.05, 5.06, 5.07, 5.09, 5.10, 5.11 e 5.13;

sottotessuto urbano "Ac2": esclusivamente residenziale categoria 1.

6.3.3. Disciplina urbanistico commerciale: è ammesso l'insediamento di nuovi esercizi commerciali con superficie di vendita non superiore a quella degli esercizi di vicinato, purché realizzati con interventi edilizi coerenti con i caratteri storico-culturali degli edifici e dei tessuti urbani interessati e alle seguenti condizioni:

- il dimensionamento degli spazi per la sosta veicolare, dovuti esclusivamente a servizio dei nuovi esercizi commerciali realizzati a seguito di interventi che comportino incrementi di SUL. alle costruzioni

- esistenti, sarà limitato a parcheggi per la sosta stanziale, maggiorati degli spazi per il parcheggio temporaneo dei mezzi di movimentazione merci;
- non è dovuta la verifica per la dotazione di parcheggio per la sosta stanziale, per i nuovi esercizi derivanti da modifica della destinazione d'uso di immobili esistenti senza aumento della SUL.;
  - le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale potranno essere reperite anche in aree limitrofe pubbliche, con esclusione delle sedi viarie;
  - la trasformazione delle strutture edilizie che accolgono gli esercizi commerciali e la sistemazione delle relative aree scoperte pertinenziali dovrà essere congrua al carattere storicizzato della zona, evitando l'introduzione di finiture, componenti di arredo e specie vegetali incongrue e/o estranee;
  - eventuali parcheggi realizzati su aree scoperte dovranno avere il fondo bianco, ovvero pavimentato con materiali lapidei o con inerti locali trattati con stabilizzanti. Gli spazi di sosta dovranno essere opportunamente ombreggiati attraverso specie arboree di alto fusto scelte tra quelle autoctone e/o tipiche locali, da prevedere nella misura minima di un albero ogni 100 mq di parcheggi e secondo le indicazioni fornite da apposita relazione agronomica.

E' ammessa la deroga per la dotazione di parcheggi di relazione per le attività commerciali.

## **Art. 85 Tessuti urbanizzati della città contemporanea**

1. Parte del sistema insediativo a prevalente destinazione residenziale formatosi attraverso la progressiva espansione dell'originario insediamento consolidato a partire dagli anni cinquanta. I tessuti, identificati nella cartografia con apposita sigla alfanumerica, sono assimilati alla zona omogenea "B" di cui al D.M. 1444/68.

2. I tessuti urbanizzati della città contemporanea sono individuati secondo la seguente articolazione:

### **2.1. "Ba" Tessuto urbano ad isolati aperti e lotti prevalentemente residenziali isolati**

Tessuto a medio/alta densità, tipici delle espansioni degli anni '50-'70, organizzati in isolati aperti con cortina edilizia discontinua ed edifici isolati su lotto, circondati da spazi di pertinenza talvolta privati e recintati, talvolta semiprivati ed in relazione con la strada. Tali tessuti quando sono collocati in diretto contatto con i tessuti storici o con i tessuti ad isolati chiusi mantengono una discreta regolarità nella geometria degli isolati, con chiara gerarchizzazione dei tracciati viari e ritmo piuttosto costante di assi di attraversamento e percorsi di distribuzione interna. Rapporto con la strada non diretto, ma mediato dagli spazi di pertinenza. Gli spazi di pertinenza dei singoli lotti concorrono ad una buona dotazione in quantità di spazi aperti, ma la qualità è talvolta scarsa, e spesso tali spazi sono pavimentati o adibiti a parcheggio. Netta prevalenza di funzioni residenziali, con esigue quote di servizi alla scala di quartiere.

2.1.1. categorie di intervento: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia conservativa,

ristrutturazione edilizia ricostruttiva "R4a", "R4b" "R4c", sostituzione edilizia "R5", Addizione volumetrica "R6a", "R6b", i frazionamenti con le limitazioni e i divieti delle presenti norme, ristrutturazione urbanistica, gli interventi pertinenziali.

2.1.2. destinazioni d'uso: residenziale categoria 1; commerciale categoria 3 sottocategorie 3.01.02, 3.02.02, 3.02.03 limitatamente ad attività non rumorose, 3.03, 3.04 limitatamente ad aree per intrattenimento bambini; turistico ricettiva categoria 4 sottocategorie 4.01, 4.04, direzionale e di servizio categoria 5 sottocategorie 5.01, 5.02, 5.03, 5.04, 5.06, 5.07, 5.09, 5.10, 5.11 e 5.13.

2.1.3. Disciplina urbanistico commerciale:

- è ammesso l'insediamento di nuovi esercizi commerciali con superficie di vendita non superiore a quella degli esercizi di vicinato
- è ammesso il mantenimento delle medie strutture di vendita esistenti.
- il dimensionamento degli spazi per la sosta veicolare a servizio dei nuovi esercizi commerciali dovrà osservare le seguenti disposizioni:
  - parcheggi per la sosta stanziale, maggiorati degli spazi per il parcheggio temporaneo dei mezzi di movimentazione merci. Le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale, la cui verifica non è dovuta nel presente ambito per i nuovi esercizi derivanti da semplice modifica della destinazione d'uso di immobili esistenti, potranno essere reperite anche in aree limitrofe pubbliche, con esclusione delle sedi viarie; parcheggi per la sosta di relazione, in presenza di esercizi di vicinato con superficie di vendita superiore a 100 mq ovvero realizzati a seguito di interventi di ristrutturazione urbanistica e/o di nuova edificazione;
  - esercizi di vicinato: reperibili anche in aree limitrofe, purché se ne garantisca l'uso pubblico nelle ore di apertura degli esercizi e purché si prevedano agevoli collegamenti pedonali con gli esercizi stessi

## **2.2. "Bb" Tessuto urbano ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata**

Tessuto organizzato in lotti di grandi dimensioni con disegno omogeneo derivante da un progetto unitario, caratterizzato dalla ripetizione dello stesso tipo edilizio a blocchi, o da una composizione di tipi edilizi, isolato su lotto e arretrato dal fronte stradale. I blocchi residenziali sono sistemati conformemente al progetto su lotti di forme e geometrie pianificate. Il rapporto con la strada è mediato dagli spazi di pertinenza che circondano gli edifici, e che sono abitualmente posti in diretta relazione con gli spazi aperti ad uso pubblico. Gli spazi pubblici ed aperti presentano un grado di organizzazione adeguato a strutturare una rete. Spesso però la dotazione di servizi alla scala di quartiere e di funzioni accessorie alla residenza è scarsa o assente. Tessuto con una netta strutturazione viaria elementare, ma molte volte disgiunta e addirittura giustapposta a quella dei tessuti vicini.

2.2.1. categorie di intervento ammesse: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia conservativa, Addizione volumetrica "R6a", i frazionamenti con le limitazioni e i divieti delle presenti norme, gli interventi pertinenziali.

2.2.2. destinazioni d'uso ammesse: categoria 1; commerciale categoria 3 sottocategorie 3.01.02, 3.02.02, 3.02.03, 3.02.04 ad esclusione di attività rumorose, 3.03, 3.04 limitatamente a aree per intrattenimento bambini; turistico ricettiva categoria 4 sottocategorie 4.01, 4.04; direzionale e di servizio categoria 5 sottocategorie 5.01, 5.02, 5.03, 5.04, 5.06, 5.07, 5.09, 5.10, 5.11 e 5.13.

2.2.3. Disciplina urbanistico commerciale:

- è ammesso l'insediamento di nuovi esercizi commerciali con superficie di vendita non superiore a quella degli esercizi di vicinato.
- è ammesso il mantenimento delle medie strutture di vendita esistenti.
- il dimensionamento degli spazi per la sosta veicolare a servizio dei nuovi esercizi commerciali dovrà osservare le seguenti disposizioni:
  - parcheggi per la sosta stanziale, maggiorati degli spazi per il parcheggio temporaneo dei mezzi di movimentazione merci. Le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale, la cui verifica non è dovuta nel presente ambito per i nuovi esercizi derivanti da semplice modifica della destinazione d'uso di immobili esistenti, potranno essere reperite anche in aree limitrofe pubbliche, con esclusione delle sedi viarie; parcheggi per la sosta di relazione, in presenza di esercizi di vicinato con superficie di vendita superiore a 100 mq ovvero realizzati a seguito di interventi di ristrutturazione urbanistica e/o di nuova edificazione;
  - esercizi di vicinato: reperibili anche in aree limitrofe, purché se ne garantisca l'uso pubblico nelle ore di apertura degli esercizi e purché si prevedano agevoli collegamenti pedonali con gli esercizi stessi.

### **2.3. "Bc" Tessuto urbano ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali**

Tessuto a densità variabile, propri delle grandi espansioni dagli anni '60 in poi, organizzati in isolati irregolari per forme e dimensioni, caratterizzati da edifici in blocchi di diverse forme e volumetrie, collocati su lotti con geometrie e dimensioni diversificate, con ampi spazi di pertinenza, distribuiti tra superfici di servizio all'edificio (accessi carrabili e corti di servizio) e spazi semipubblici sistemati a verde o pavimentati. Maglia strutturata con assi di attraversamento e percorsi di distribuzione interna irregolare.

Nel tessuto sono individuati 2 sottotessuti:

*"Bc1" tessuto in cui la destinazione d'uso originaria è stata modificata con interventi successivi alla sua realizzazione – UTOE 2 e UTOE 5*

*"Bc2" residenziali recenti generalmente antecedenti il 1960 su impianto di formazione storica moderna UTOE 5.*

2.3.1. categorie di intervento ammesse:

- tessuto urbano "Bc": manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia conservativa, ristrutturazione edilizia ricostruttiva "R4a", "R4b", "R4c", sostituzione edilizia "R5", Addizione volumetrica "R6a", "R6b", i frazionamenti con le limitazioni e i divieti delle presenti norme, ristrutturazione urbanistica, gli interventi pertinenziali:

- sottotessuto urbano "Bc1": manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia conservativa, Addizione volumetrica "R6a".

E' ammesso una tantum, il cambio di destinazione d'uso di unità immobiliari esistenti verso la categoria 1 residenza alle seguenti condizioni:

- La superficie utile ~~abitabile~~ del nuovo alloggio non deve essere minore di quanto previsto dal D.M. 5 luglio 1975 (superficie utile ~~abitabile~~ di 28 mq) e deve rispettare i requisiti igienico-sanitari vigenti in materia;
- sono ammessi interventi di ampliamento sulle unità immobiliari esistenti, di cui alla categoria di intervento R6b), al fine di al fine di raggiungere almeno la superficie **utile ( SU)** minima ~~residenziale~~ prevista dal D.M. 5 luglio 1975. Gli interventi devono rispettare le caratteristiche tipologiche, formali, strutturali, architettoniche e decorative dell'organismo edilizio.
- deve essere garantito almeno il reperimento di 1 posto auto privato per ogni nuova unità abitativa. Nel caso di impossibilità ad individuare posti auto privati deve essere data dimostrazione della presenza di aree condominiali con destinazione a parcheggio. Non è ammessa la monetizzazione dei parcheggi privati.

E' ammesso il mutamento di destinazione d'uso di unità immobiliari esistenti al piano terra, anche con consistenza diversa, adibite a spazi comuni quale bar, ristorante etc., alle seguenti condizioni:

- le nuove unità immobiliari residenziali che si vengono a formare devono essere in numero uguale a quelle esistenti legittimate;
- la superficie utile ~~abitabile~~ del nuovo alloggio non deve essere minore di 60 mq.;

Ulteriori unità immobiliari eventualmente ricavabili tramite intervento di frazionamento, devono essere a destinazione d'uso ripostigli, magazzini, garage, etc. e/o per aumentare la superficie utile ~~abitabile~~ delle altre unità immobiliari esistenti.

Condizione alla modifica della destinazione d'uso e al frazionamento delle unità immobiliari esistenti verso la destinazione residenziale è che il numero totale delle nuove unità immobiliari residenziali che si formano non sia maggiore a quello esistente prima della trasformazione.

Se l'intervento di modifica della destinazione d'uso interessa oltre il 50% delle proprietà del/i complesso/i edilizio/i deve essere presentata una istanza preventiva a firma di tutti i proprietari, al fine di valutare gli interventi di trasformazione nel loro complesso.

- sottotessuto urbano "Bc2": manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia conservativa, ristrutturazione edilizia ricostruttiva "R4c"; Addizione volumetrica "R6a", i frazionamenti con le limitazioni e i divieti delle presenti norme, gli interventi pertinenziali che comportano la realizzazione di un volume aggiuntivo accessorio non superiore al 20% del volume **totale** dell'edificio principale e comunque non superiore a 50 mq. **di superficie coperta**;

### 2.3.2. destinazioni d'uso ammesse:

- tessuto urbano "Bc" e sottotessuto "Bc2": residenziale categoria 1; commerciale categoria 3 sottocategorie 3.01.02, 3.02.02, 3.02.03 limitatamente ad attività non rumorose, 3.03, 3.04 limitatamente ad aree per intrattenimento bambini; turistico ricettiva categoria 4 sottocategorie 4.01, 4.04; direzionale e di servizio categoria 5 sottocategorie 5.01, 5.02, 5.03, 5.04, 5.06, 5.07, 5.09, 5.10, 5.11 e 5.13;

- sottotessuto urbano "Bc1": residenziale categoria 1; commerciale categoria 3 sottocategorie 3.01.02, 3.02.02, 3.02.03 limitatamente ad attività non rumorose, 3.03, 3.04 limitatamente ad aree per intrattenimento bambini; turistico ricettiva categoria 4 sottocategorie 4.01, 4.04; direzionale e di servizio categoria 5 sottocategorie 5.01, 5.02, 5.03, 5.04, 5.06, 5.07, 5.09, 5.10, 5.11 e 5.13.

### 2.3.3. Disciplina urbanistico commerciale:

- è ammesso il mantenimento degli esercizi commerciali esistenti;
- è ammesso il mantenimento l'insediamento di nuovi esercizi commerciali con superficie di vendita non superiore a quella degli esercizi di vicinato.
- il dimensionamento degli spazi per la sosta veicolare a servizio dei nuovi esercizi commerciali dovrà osservare le seguenti disposizioni:
  - parcheggi per la sosta stanziale, maggiorati degli spazi per il parcheggio temporaneo dei mezzi di movimentazione merci. Le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale, la cui verifica non è dovuta nel presente ambito per i nuovi esercizi derivanti da semplice modifica della destinazione d'uso di immobili esistenti, potranno essere reperite anche in aree limitrofe pubbliche, con esclusione delle sedi viarie; parcheggi per la sosta di relazione, in presenza di esercizi di vicinato con superficie di vendita superiore a 100 mq ovvero realizzati a seguito di interventi di ristrutturazione urbanistica e/o di nuova edificazione;
  - esercizi di vicinato: reperibili anche in aree limitrofe, purché se ne garantisca l'uso pubblico nelle ore di apertura degli esercizi e purché si prevedano agevoli collegamenti pedonali con gli esercizi stessi.

## 2.4. "Bd" Tessuto urbano ad isolati chiusi o semichiusi

Tessuto a medio/alta densità, spesso di matrice storica otto-novecentesca, organizzati prevalentemente in isolati, chiusi o semichiusi, ordinati secondo un reticolo geometrico con chiara gerarchizzazione dei tracciati viari e ritmo piuttosto costante di assi di attraversamento e percorsi di distribuzione interna. Gli isolati sono edificati lungo il perimetro con cortina edilizia prevalentemente continua ed edifici allineati al fronte stradale ed impianto prevalente a corte. Presenza di corti interne agli edifici, chiuse o semichiusi, adibite a corti private talvolta sistemate a verde talvolta pavimentate.

Il rapporto con la strada è mediato dagli spazi pertinenza che circondano gli edifici. Presenza di servizi ai piani terra e di edifici specialistici, ma frequentemente la dotazione di funzioni di servizio alla residenza ed il grado di complessità funzionale risulta comunque carente.

2.4.1. categorie di intervento ammesse: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia

conservativa, ristrutturazione edilizia ricostruttiva "R4a", "R4b", "R4c", sostituzione edilizia "R5", Addizione volumetrica "R6a", "R6b", i frazionamenti con le limitazioni e i divieti delle presenti norme.

Ove i prospetti siano privi di unitarietà compositiva sono ammessi interventi volti al miglioramento tipologico e formale mediante la modifica delle aperture secondo criteri di coerenza al tipo edilizio. Purché rivolti a conferire razionalità all'impianto urbanistico sono ammessi interventi di riconfigurazione del tessuto urbano assoggettati a Piano di Recupero di iniziativa pubblica o privata convenzionata. La dimensione del comparto deve coincidere con l'intero isolato; il progetto potrà essere attuato per unità minime funzionali di intervento. Negli elaborati devono essere individuate le aree a standard urbanistici (dovrà prevedere in dettaglio l'organizzazione degli spazi esterni quali parcheggi e verde pubblico). E' ammessa la demolizione e ricostruzione dell'edificato esistente con un ampliamento una - tantum pari al 20% del volume residenziale esistente.

2.4.2. destinazioni d'uso: residenziale categoria 1; commerciale categoria 3 sottocategorie 3.01.02, 3.02.02, 3.02.03 limitatamente ad attività non rumorose, 3.03, 3.04 limitatamente ad aree per intrattenimento bambini; turistico ricettiva categoria 4 sottocategorie 4.01, 4.04; direzionale e di servizio categoria 5 sottocategorie 5.01, 5.02, 5.03, 5.04, 5.06, 5.07, 5.09, 5.10, 5.11 e 5.13.

2.4.3. Disciplina urbanistico commerciale:

- è ammesso il mantenimento degli esercizi commerciali esistenti;
- è ammesso il mantenimento l'insediamento di nuovi esercizi commerciali con superficie di vendita non superiore a quella degli esercizi di vicinato.
- il dimensionamento degli spazi per la sosta veicolare a servizio dei nuovi esercizi commerciali dovrà osservare le seguenti disposizioni:
  - parcheggi per la sosta stanziale, maggiorati degli spazi per il parcheggio temporaneo dei mezzi di movimentazione merci. Le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale, la cui verifica non è dovuta nel presente ambito per i nuovi esercizi derivanti da semplice modifica della destinazione d'uso di immobili esistenti, potranno essere reperite anche in aree limitrofe pubbliche, con esclusione delle sedi viarie; parcheggi per la sosta di relazione, in presenza di esercizi di vicinato con superficie di vendita superiore a 100 mq ovvero realizzati a seguito di interventi di ristrutturazione urbanistica e/o di nuova edificazione;
  - esercizi di vicinato: reperibili anche in aree limitrofe, purché se ne garantisca l'uso pubblico nelle ore di apertura degli esercizi e purché si prevedano agevoli collegamenti pedonali con gli esercizi stessi.

## **2.5. "Be" Tessuto urbano della "Campagna abitata"**

Tessuto edificato a bassa densità che si integra allo spazio rurale, per tipologie edilizie e trattamento degli spazi di pertinenza che lo connotano, con persistenza del legame tra comunità insediata ed attività agrosilvopastorali. Rapporto con la strada mediato dagli spazi di pertinenza (resedi) prevalentemente privati e in molti casi recintati, sistemati a verde o pavimentati. Destinazione prevalentemente mista residenziale e produttiva o di servizio. Assenza di spazi pubblici e servizi pubblici.

Sono usi caratterizzanti il tessuto:

- la residenza
- le attività agricole ad esclusione degli orti urbani.

2.5.1. categorie di intervento ammesse: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia conservativa, Ristrutturazione edilizia ricostruttiva "R4a", "R4b", "R4c", Addizione volumetrica "R6a", "R6b", gli interventi pertinenziali.

Negli interventi deve essere conservato il carattere rurale dell'insediamento preservandone il modello insediativo e impiegando nei recuperi e nelle eventuali addizioni i materiali e le tipologie dei repertori della tradizione rurale.

Le aree in proprietà di Aziende agricole alla data di adozione del presente PO concorrono alla formazione del PAPMAA.

Per il patrimonio edilizio esistente a destinazione d'uso agricola presente all'interno della "Campagna abitata", sono ammessi gli interventi di cui ai successivi articoli 103 co. 2 lett. a), art. 104, art. 109, art. 115.

Eventuali nuove costruzioni necessarie all'attività agricola anche amatoriale devono essere realizzate in territorio rurale.

2.5.2. destinazioni d'uso: residenziale categoria 1; commerciale categoria 3 sottocategorie 3.03; turistico ricettiva categoria 4 sottocategorie 4.01, 4.04; direzionale e di servizio categoria 5 sottocategorie 5.02, 5.03, 5.06, 5.07, 5.09, 5.13, categoria 7 agricola.

2.5.3. Disciplina urbanistico commerciale: non è ammesso l'insediamento di nuovi esercizi commerciali di vendita al dettaglio.

## **Art. 86 Tessuti urbanizzati della città produttiva e specialistica**

1. Parte del sistema insediativo comprendente tessuti con destinazione produttiva, direzionale, commerciale e di servizio, turistico-ricettivi. I tessuti, identificati nella cartografia con apposita sigla alfanumerica, sono assimilati alla zona omogenea "D" di cui al D.M. 1444/68.

2. I tessuti urbanizzati della città produttiva e specialistica sono individuati secondo la seguente articolazione:

### **2.1. "Dp" Tessuto urbano a piattaforme produttive, commerciali, direzionali e di servizio**

Piattaforma di grandi dimensioni formata da tessuto produttivo, commerciale e direzionale discontinuo ad alta densità, con maglia strutturata secondo un reticolo geometrico di strade di accesso ai singoli lotti. In prevalenza interventi prevalentemente pianificati e giustapposti al contesto territoriale di riferimento. Talvolta si verifica la presenza di lotti residenziali isolati inglobati. Tessuti in netta discontinuità con il tessuto urbano e/o aperto circostante

Il rapporto con la strada è mediato dagli spazi di pertinenza recintati e prevalentemente pavimentati adibiti a funzioni complementari alla produzione. Destinazione produttiva, commerciale e per servizi. Pochi spazi pubblici, fatto salvo i

piazzali adibiti a parcheggio. Presenza di servizi legati ai lavoratori che gravitano nell'area e talvolta attività legate al tempo libero.

Nel tessuto sono individuati 3 sottotessuti:

"Dp1" a prevalente carattere produttivo con attività da delocalizzare

"Dp2" a prevalente carattere artigianale e commerciale – UTOE 4

"Dp3" a servizio dell'attività estrattiva – UTOE 7

2.1.1. regole di intervento tessuto urbano "Dp": Al fine di garantire la qualità e l'efficienza dell'insediamento, sono ammessi il riordino e la ristrutturazione urbanistica dell'esistente con obiettivo prioritario del reperimento degli standard urbanistici e dei servizi di base. Sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia conservativa, ristrutturazione edilizia ricostruttiva "R4a", "R4b" e addizioni volumetriche "R6a" purché tipologicamente ed architettonicamente coerenti con la struttura edilizia esistente, e finalizzati alla riqualificazione ambientale. E' ammessa, per le aree caratterizzate da degrado paesaggistico o da attività non congrue con l'assetto insediativo esistente, la ristrutturazione urbanistica nel rispetto dei parametri edilizi di tessuto, previa approvazione di Piano Attuativo.

2.1.1.1. Parametri edilizi:

- Rapporto Copertura max 50% del lotto;
- altezza massima: due piani fuori terra con possibilità di deroga in funzione dell'attività da insediare;
- distanza dai confini: non inferiore a ml. 5.00;
- distanza strade: min. ml. 10.00.

E' ammessa la deroga ai parametri edilizi sopra elencati per alloggiamento di attrezzature e volumi tecnici necessari all'attività produttiva.

2.1.1.2. Norme generali: E' ammessa la realizzazione di locali interrati e/o seminterrati. E' vietato l'utilizzo continuativo di detti locali ai fini lavorativi ai sensi delle leggi vigenti in materia.

E' consentita la vendita al dettaglio dei beni di produzione propria all'interno dei locali di produzione o in locali a questi adiacenti.

E' sempre ammessa la realizzazione di impianti tecnologici ed impianti destinati all'igiene urbana, oltre ai servizi necessari per l'insediamento di attrezzature per impianti di telefonia, l'elettricità, il riscaldamento l'acqua.

Non sono ammesse attività insalubri ed inquinanti e nuove unità residenziali e il frazionamento di unità residenziali esistenti.

Gli interventi ammessi, se non diversamente specificato, saranno attuati per intervento edilizio diretto secondo quanto previsto dalle leggi vigenti in materia.

2.1.1.3. Al fine di rafforzare il tessuto economico locale mediante realizzazione di nuovi spazi per attività produttive e creare nuove opportunità di lavoro attraverso l'innovazione degli insediamenti produttivi verso i settori dell'innovazione tecnologica e della ricerca scientifica, sono ammessi gli interventi di sostituzione edilizia "R5",

Addizione volumetrica "R6b", nuova costruzione nel rispetto dei parametri urbanistici sotto riportati.

Parametri urbanistici:

- Rapporto Copertura max 35% del lotto;
- altezza massima: 3 piani fuori terra con possibilità di deroga in funzione dell'attività;
- distanza dai confini: non inferiore a ml. 5.00;
- distanza strade: min. ml. 10.00.
- standard urbanistici: min. D.M. 1444/68.

Gli ampliamenti degli edifici produttivi esistenti possono essere realizzati in deroga alle distanze previste dal D.M. 1444/68 a condizione che sia garantito il rispetto delle norme igienico sanitarie e di sicurezza oltre alla minima dotazione degli standard.

I nuovi interventi devono rispettare i requisiti definiti per le aree produttive ecologicamente attrezzate (APEA) di cui alla normativa regionale vigente. Nella progettazione si devono incrementare le superfici a verde rispetto a quanto previsto dal D.M. 1444/68, prevedere ove possibile, l'utilizzo di materiali permeabili nelle aree a parcheggio e sfruttare le superfici orizzontali e verticali dei nuovi edifici, tettoie, etc., per la produzione di energie alternative.

I nuovi edifici devono essere realizzati secondo i principi dell'edilizia sostenibile, al fine di ottimizzare il comportamento passivo degli stessi.

Nelle nuove costruzioni deve essere curata la qualità architettonica dei manufatti, definendo un rapporto di scala corretto e giuste proporzioni con gli elementi caratterizzanti il paesaggio.

Tutti i nuovi interventi devono prevedere l'integrazione del verde; in particolare nella progettazione del singolo lotto deve essere destinata una percentuale della superficie scoperta al verde e/o a superficie permeabile, in maniera tale da consentire l'integrazione paesaggistica dei manufatti edilizi (ridisegno dei margini, schermature, barriere antirumore, etc.).

- 2.1.1.4. categorie di intervento ammesse tessuto urbano "Dp" manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia conservativa, ristrutturazione edilizia ricostruttiva "R4a", "R4b", sostituzione edilizia "R5" con le condizioni di cui al c. 2.1.1., Addizione volumetrica "R6a", "R6b" con le condizioni di cui al c. 2.1.1, i frazionamenti con le limitazioni e i divieti delle presenti norme, ristrutturazione urbanistica con le condizioni di cui al c. 2.1.1.. Per gli immobili esistenti con destinazione d'uso categoria 1 sono ammessi la manutenzione ordinaria, la manutenzione straordinaria eccetto il frazionamento delle unità residenziali esistenti, il restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia conservativa, Addizione volumetrica "R6a" limitatamente al comma 3 lett. h) degli artt. 69 e 71.

2.1.1.5. destinazioni d'uso ammesse tessuto urbano "Dp": oltre alla permanenza delle destinazioni d'uso esistenti, è ammesso il cambio di destinazione d'uso per le seguenti categorie subordinatamente alla verifica del soddisfacimento delle dotazioni di parcheggi intesi quale sommatoria delle quantità riferite alle singole categorie presenti: industriale e artigianale categoria 2, sottocategorie 2.02, 2.03; commerciale categoria 3, sottocategorie 3.01.01 e 3.02.01 limitatamente alle medie strutture di vendita esistenti, 3.01.02, 3.02.02, 3.02.03, 3.03, 3.04, 3.05; direzionale e di servizio categoria 5 sottocategorie 5.01, 5.02, 5.03, 5.04, 5.06, 5.07, 5.09, 5.10, 5.11, 5.12 e 5.13, commerciale all'ingrosso e depositi categoria 6.

2.1.2. regole di intervento tessuto urbano "Dp1": è ammessa la delocalizzazione delle attività produttive esistenti che per funzioni e dimensioni costituiscono elementi di criticità del territorio in altro tessuto urbano produttivo.

a) Il progetto di rilocalizzazione di attività produttive in esercizio alla data di adozione del presente Piano, deve relativamente al recupero del patrimonio edilizio esistente:

- contenere il progetto di sistemazione delle aree liberate dalla demolizione e l'eventuale progetto di bonifica delle medesime aree. Il soggetto attuatore si impegna a rendere utilizzabili tali aree per finalità di interesse collettivo, di edilizia sociale nella misura minima del 20%, commerciali direzionale e di servizio. Nella volumetria edilizia esistente può essere realizzata edilizia privata di cui alla categoria 1 residenziale nella misura del 40%;

- essere volto a migliorare la relazione con i tessuti urbani circostanti o la ricomposizione dei margini urbani, tenuto conto del necessario rapporto visuale e morfotipologico con il tessuto urbano consolidato anche mediante la realizzazione di nuove aree a verde;

- raggiungere un'equilibrata composizione sociale, anche attraverso interventi di edilizia sociale, tenuto conto di quanto stabilito dalla presente normativa.

Sul patrimonio edilizio esistente non sono ammessi interventi di ampliamento delle strutture nelle quali si svolgono attività produttive, salvo che gli stessi non risultino obbligatori a seguito di sopraggiunte normative in materia di sicurezza dei lavoratori e degli impianti.

b) Le attività produttive non più attive alla data di adozione del presente Piano possono, previa presentazione di un progetto unitario convenzionato, convertire, le volumetrie produttive esistenti alle seguenti condizioni:

- il 60 % della volumetria può essere destinato alla categoria 1 residenziale nelle forme disciplinate all'art. 80. L'alloggio deve avere una s.u.a. min. di mq. 60 ,

- il restante 40% della volumetria esistente deve essere destinato ad edilizia sociale, nella misura minima del 50%, e alle categorie d'uso direzionale e di servizio categoria 5 **sottocategorie** 5.01, 5.06 limitatamente a poliambulatori, ambulatori; 5.07, 5.09 e 5.10.

2.1.2.1. Parametri edilizi tessuto urbano "Dp1" lett. a) e lett. b):

- Rapporto Copertura max 50% del lotto;

- altezza massima: due piani fuori terra con possibilità di deroga in funzione dell'attività da insediare;
- distanza dai confini: non inferiore a ml. 5.00;
- distanza strade: min. ml. 10.00.

2.1.2.2. categorie di intervento ammesse tessuto urbano "Dp1": manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia conservativa. Gli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva "R4a", "R4b", sostituzione edilizia "R5" e addizione volumetrica "R6a" sono consentiti solo in caso di sopraggiunte normative in materia di sicurezza dei lavoratori e degli impianti. Sono ammessi gli interventi di ristrutturazione urbanistica, nuova edificazione, sostituzione edilizia "R5" limitatamente al progetto di rilocalizzazione del patrimonio edilizio esistente (co. 2.1.2 lett. a) e lett.b)). Per gli immobili esistenti con destinazione d'uso categoria 1 sono ammessi la manutenzione ordinaria, la manutenzione straordinaria, il restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia conservativa, Addizione volumetrica "R6a" limitatamente al comma 3 lett. h) degli artt. 69 e 71. Nel patrimonio edilizio esistente non è ammesso in assenza di delocalizzazione il frazionamento delle unità residenziali esistenti.

2.1.2.3. destinazioni d'uso ammesse tessuto urbano "Dp1": oltre alla permanenza delle destinazioni d'uso esistenti, è ammesso: categoria 2 sottocategoria 2.02, 2.03, Direzionale e di **servizio** categoria 5 sottocategoria 5.11. Successivamente alla dismissione delle attività esistenti saranno ammesse le seguenti destinazioni d'uso: categoria 1 residenziale; categoria 3 commerciale sottocategoria 3.01.02, 3.02.02, 3.02.04, 3.03, 3.04, 3.06; categoria 4 turistico-ricettiva sottocategoria 4.01, 4.04, 4.12; categoria 5 Direzionale e di servizio sottocategorie 5.01, 5.02, 5.03, 5.04, 5.06, 5.07, 5.09, 5.10, 5.11, 5.12, 5.13 subordinatamente alla verifica del soddisfacimento delle dotazioni di parcheggi intesi quale sommatoria delle quantità riferite alle singole categorie che saranno realizzate ed al dimensionamento disponibile del Piano Strutturale.

2.1.3. regole di intervento tessuto urbano "Dp2" UTOE 4:

Nel tessuto è ammessa il mantenimento dell'attività esistente e la delocalizzazione dell'attività di frantoio presente nel tessuto urbano residenziale di Rosignano M.mo.

2.1.3.1. Parametri edilizi:

- Rapporto Copertura max 50% del lotto;
- altezza massima: per il frantoio quella necessaria da legge; per l'immobile esistente un piano fuori terra;
- distanza dai confini: non inferiore a ml. 5.00;
- distanza strade: min. ml. 10.00.

2.1.3.2. categorie di intervento ammesse tessuto urbano "Dp2": manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia conservativa, ristrutturazione edilizia ricostruttiva "R4a", "R4b", sostituzione edilizia "R5", Addizione volumetrica "R6a", "R6b", nuova costruzione.

2.1.3.3. destinazioni d'uso ammesse tessuto urbano "Dp2": oltre alla permanenza delle destinazioni d'uso esistenti, sono ammesse: industriale e artigianale categoria 2, sottocategoria 2.03; commercio categoria 3 commerciale sottocategorie 3.02.03; commerciale all'ingrosso e depositi categoria 6.

2.1.4. regole di intervento tessuto urbano "Dp3" UTOE 7:

Sono ammesse:

- le attività necessarie all'esercizio dell'attività estrattiva;
- nuovi interventi per il miglioramento tecnologico funzionale e di sicurezza;
- destinazioni a deposito, magazzino, uffici, rimesse, mensa aziendale sempreché funzionali all'attività produttiva principale o ad essa complementare;
- la realizzazione di corpi isolati solo in funzione di specifiche esigenze tecnologiche e logistiche (uffici, centrale termica, alloggio per la guardiania, depositi di materiali, etc.), sempreché siano rispettate le distanze di sicurezza richieste da leggi e disposizioni in materia;
- la demolizione e ricostruzione all'interno del tessuto, a parità di SC e Vol, di volumi residenziali esistenti.

Gli interventi di ampliamento, demolizione e ricostruzione, nuova costruzione e quelli di sopraelevazione saranno consentiti purché nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

- distanza strada min ml 20.
- distanza dai confini non inferiore a ml 20.00.
- rapporto di copertura max 50%

2.1.4.1. categorie di intervento ammesse tessuto urbano "Dp3": manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia conservativa, ristrutturazione edilizia ricostruttiva "R4a", "R4b", sostituzione edilizia "R5", Addizione volumetrica "R6a", ristrutturazione urbanistica. Per gli immobili esistenti con destinazione d'uso categoria 1 sono ammessi manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia conservativa, ristrutturazione edilizia ricostruttiva "R4a", "R4b".

2.1.4.2. destinazioni d'uso ammesse tessuto urbano "Dp3": ammessa la permanenza delle destinazioni d'uso esistenti.

2.1.5. Disciplina urbanistico commerciale  
tessuto urbano "Dp" e sottotessuto "Dp2":

- è ammesso l'insediamento di nuovi esercizi commerciali con superficie di vendita non superiore a quella degli esercizi di vicinato;
  - è ammesso il mantenimento delle medie strutture di vendita esistenti;
  - nella zona delle Morelline, a Rosignano Solvay, è ammesso, l'insediamento di nuove medie strutture di vendita in conformità al dimensionamento previsto dal Piano Strutturale previa approvazione di variante al Piano Operativo;
- tessuto urbano "Dp1": non è consentito l'insediamento di esercizi commerciali fintanto che le attività esistenti non saranno dismesse.
- tessuto urbano "Dp3": non vi è consentito l'insediamento di esercizi commerciali.

## **2.2. "Ds" Tessuto urbano a esclusiva piattaforma produttiva**

Piattaforme di grandi dimensioni formate da tessuto esclusivamente industriale e direzionale discontinuo ad alta densità, con maglia strutturata secondo un reticolo geometrico di strade interne. Tessuto in netta discontinuità con il tessuto urbano e/o aperto circostante. Carezza/assenza di spazi pubblici, fatto salvo i piazzali adibiti a parcheggio. Comprende le aree industriali della Soc. Solvay e delle altre società presenti all'interno del perimetro industriale.

Nel tessuto è individuato un sottotessuto:

*"Ds1" area esterna al perimetro industriale - UTOE 3*

### 2.2.1. regole di intervento e categorie di intervento tessuto urbano "Ds":

Sugli edifici a tipologia specialistica e sugli impianti tecnologici sono ammessi i seguenti interventi:

- di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- di ristrutturazione edilizia conservativa
- di ristrutturazione edilizia ricostruttiva "R4a", "R4b";
- sostituzione edilizia "R5";
- Addizione volumetrica "R6a", "R6b";
- Ristrutturazione urbanistica dell'area industriale. Tale intervento è soggetto a specifico piano urbanistico attuativo di iniziativa privata;
- Nuova costruzione per la realizzazione di nuovi impianti, integrativi, complementari o sostitutivi di quelli esistenti, in ampliamento ad essi o come nuovi corpi autonomi purché funzionali alle attività presenti o collegati alle filiere industriali.

Sul patrimonio edilizio esistente all'interno della piattaforma produttiva avente funzioni di servizio all'attività principale, quali uffici, mensa aziendale ed altri, sono ammesse tutte le categorie di intervento previste dalla presente normativa e da leggi vigenti.

Gli interventi ammessi, se non diversamente specificato, saranno attuati per intervento edilizio diretto secondo quanto previsto dalla legge vigente in materia.

Parametri urbanistici ed edilizi:

- RC max. 50%;
- Dc ml 10;

- Ds min 10.00;
- H. max: quella necessaria per le diverse attività.

I parcheggi privati potranno essere reperiti, per problemi di sicurezza, in aree in proprietà adiacenti al perimetro industriale.

In caso di ristrutturazione urbanistica dell'area industriale, nell'area di margine tra la zona industriale e la città dovrà essere realizzata un'area a verde da localizzare su viale Filidei ai fini di costituire "aree filtro a verde" con l'edificato esistente.

Tale intervento sarà disciplinato dal piano urbanistico attuativo di iniziativa privata avente ad oggetto l'intervento di ristrutturazione urbanistica dell'area industriale e in tale strumento dovranno essere garantiti l'uso pubblico dell'area, nonché i modi e i tempi di realizzazione.

- 2.2.2. categorie di intervento ammesse nel tessuto urbano "Ds1" aree esterne alla piattaforma produttiva principale:  
manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia conservativa, ristrutturazione edilizia ricostruttiva "R4a", "R4b", sostituzione edilizia "R5", Addizione volumetrica "R6a", "R6b", ristrutturazione urbanistica, nuova costruzione.
- 2.2.3. destinazioni d'uso ammesse:  
tessuto urbano "Ds": categoria 2 sottocategoria 2.01, 2.02; Direzionale e di servizio **categoria 5** sottocategoria 5.02, 5.03, 5.13.  
tessuto urbano "Ds1" - aree esterne al perimetro Solvay: categoria 2 sottocategoria 2.01, 2.02.
- 2.2.4 Disciplina urbanistico commerciale nel tessuto urbano "Ds" e nel sottotessuto "Ds1": non vi è consentito l'insediamento di esercizi commerciali.

### **2.3. "Dc" Tessuto urbano a prevalente carattere commerciale**

Aree specializzate con tessuti prevalentemente commerciali e di servizio con presenza episodica di funzioni residenziali.

- 2.3.1. regole di intervento e categorie di intervento: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia conservativa, ristrutturazione edilizia ricostruttiva "R4a", "R4b", sostituzione edilizia "R5", Addizione volumetrica "R6a", i frazionamenti con le limitazioni e i divieti delle presenti norme, ristrutturazione urbanistica.

Sono consentiti ampliamenti fino al raggiungimento della massima superficie commerciale consentita dalle leggi vigenti in materia con obbligo di reperimento dei parcheggi di relazione.

Nel caso di ampliamenti finalizzati a riorganizzare gli spazi interni non è dovuto il reperimento di parcheggi di relazione.

Per le unità immobiliari esistenti con destinazione d'uso categoria 1 sono ammessi il restauro e risanamento conservativo, interventi di ristrutturazione edilizia conservativa, di ristrutturazione edilizia ricostruttiva "R4a", di addizione volumetrica "R6a" co. 3 lett. e), f) e g).

E' vietato il mutamento di destinazione d'uso verso la categoria 1 residenziale delle unità immobiliari ubicate al piano terra con ingresso diretto

sulla strada principale ricadenti all'interno delle aree individuate nelle cartografie di progetto "TUR" con specifica simbologia.

Nel caso in cui, in un edificio ricadente nel tessuto a più piani fuori terra, vi siano, ai piani superiori al piano terra, funzioni diverse da quella commerciale, è ammesso, mediante mutamento di destinazione d'uso con o senza opere, il mutamento della destinazione originaria delle unità immobiliari esistenti verso la categoria 1 residenziale a condizione che:

- l'edificio non ricada in un'area perimetrata con apposita sigla "V" di cui all'allegato 4 delle NTA;
- le unità immobiliari esistenti non siano frazionate per creare nuove unità residenziali;
- la superficie utile ~~netta~~ della nuova unità abitativa non sia minore di mq. 45;

Per il mutamento di destinazione d'uso verso la categoria 1 residenziale è obbligatorio un posto auto privato a servizio dell'unità abitativa, legato con vincolo pertinenziale.

2.3.2. destinazioni d'uso ammesse: oltre quelle in atto, Residenziale categoria 1 con le limitazioni e condizioni di cui al comma 2.3.1.; commerciale 3, tutte le sottocategorie eccetto le sottocategorie 3.04 e 3.05, la sottocategoria 3.04 è ammessa limitatamente a aree per intrattenimento bambini; direzionale e di Servizio categoria 5 sottocategorie 5.01, 5.02, 5.03, 5.04, 5.06, 5.07, 5.09, 5.10, 5.11 e 5.13. Non è ammessa, oltre a quelle esistenti, la realizzazione di nuove grandi e medie strutture di vendita e centri commerciali se non previste nell'allegato 1.

2.3.3. Disciplina urbanistico commerciale:

- è ammesso l'insediamento di nuovi esercizi commerciali con superficie di vendita non superiore a quella degli esercizi di vicinato.
- è ammesso il mantenimento delle medie strutture di vendita esistenti.
- il dimensionamento degli spazi per la sosta veicolare a servizio dei nuovi esercizi commerciali dovrà osservare le seguenti disposizioni:
  - parcheggi per la sosta stanziale, maggiorati degli spazi per il parcheggio temporaneo dei mezzi di movimentazione merci. Le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale, la cui verifica non è dovuta nel presente ambito per i nuovi esercizi derivanti da semplice modifica della destinazione d'uso di immobili esistenti, potranno essere reperite anche in aree limitrofe pubbliche, con esclusione delle sedi viarie; parcheggi per la sosta di relazione, in presenza di esercizi di vicinato con superficie di vendita superiore a 100 mq ovvero realizzati a seguito di interventi di ristrutturazione urbanistica e/o di nuova edificazione;
  - esercizi di vicinato: reperibili anche in aree limitrofe, purché se ne garantisca l'uso pubblico nelle ore di apertura degli esercizi e purché si prevedano agevoli collegamenti pedonali con gli esercizi stessi.

## **2.4. "Dta" Tessuto urbano a piattaforma turistico ricettiva alberghiera**

Aree ad uso turistico/ricettivo caratterizzati dalla ripetizione dello stesso tipo edilizio e da un disegno uniforme degli spazi aperti, esito di un progetto unitario. Tali piattaforme non stabiliscono delle relazioni con il tessuto circostante e sono

contraddistinte da accessi selezionati che privatizzano ampie parti di territorio, spesso costiero. Le tipologie di insediamento sono legate prevalentemente all'attività turistica.

Nel tessuto urbano è individuato un sottotessuto:

*"Dta1" turistico ricettivo da riqualificare - UTOE 3*

2.4.1. regole di intervento e categorie di intervento: nelle strutture esistenti ad uso turistico ricettivo da riqualificare ai fini funzionali e gestionali sono ammessi, nel rispetto dei parametri urbanistici, i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia conservativa, ristrutturazione edilizia ricostruttiva "R4a", "R4b", sostituzione edilizia "R5", Addizione volumetrica "R6a", "R6b", i frazionamenti con le limitazioni e i divieti delle presenti norme, ristrutturazione urbanistica, gli interventi pertinenziali.

Limitatamente alle strutture esistenti ad uso turistico ricettivo di cui alle sottocategorie 4.01 e 4.02 è ammesso l'incremento del volume urbanistico per la realizzazione "una tantum" di non più di nuovi 25 posti letto. L'intervento deve comportare l'innalzamento di almeno una stella rispetto alla classificazione esistente alla data di adozione del PO.

In tutte le strutture turistico ricettive è ammessa la realizzazione di nuovi volumi per attività di cui alla categoria 5 Direzionale e di Servizio sottocategorie 5.02, 5.03, 5.09, 5.10 limitatamente a centri estetici, palestre e centri benessere.

Sono sempre ammessi interventi di sistemazione ambientale e degli spazi esterni legati all'attività principale. In caso di manifestazioni e/o eventi sono ammessi manufatti temporanei legati allo svolgimento dell'evento. Gli spazi pertinenziali possono sempre essere utilizzati per la realizzazione delle opere pertinenziali di cui all'art. 77.

Gli interventi ammessi per il tessuto devono essere attuati secondo i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

- rispetto della distanza di mt 5.00 dai confini del lotto e della distanza di mt 10.00 dai fabbricati esistenti;
- rapporto di copertura del 50% della superficie fondiaria;
- in caso di interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva, sostituzione edilizia è obbligatorio, nella nuova costruzione l'utilizzo della edilizia sostenibile;
- secondo appropriate regole di crescita e di aggregazione del tipo edilizio, nel rispetto degli eventuali elementi tipologici, architettonici e formali significativi esistenti.

Al fine di realizzare servizi aggiuntivi e integrativi all'attività principale di cui all'art. 80 co.2 e/o l'incremento di posti letto, negli interventi di sostituzione edilizia "R5" e addizione volumetrica "R6a", "R6b" è ammessa la realizzazione di un nuovo piano rispetto alla consistenza immobiliare esistente.

In caso di ampliamento dell'offerta turistica in termini di posti letto dovranno essere reperiti, negli interventi di cui alla precedente alinea, spazi a parcheggio pubblico secondo i parametri di cui all'art. 82. Nell'intervento di

ristrutturazione urbanistica lo standard a parcheggio pubblico non è monetizzabile.

Qualora non siano disponibili all'interno dell'area di pertinenza aree da destinare a parcheggio privato, le stesse potranno essere reperite in aree private adiacenti o comunque vicine e facilmente raggiungibili purché ne sia dimostrata la disponibilità e sia stipulato atto di vincolo di destinazione.

Gli interventi si attuano mediante intervento diretto, eccetto per l'intervento di ristrutturazione urbanistica che risulta assoggettato a Piano Attuativo.

Il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla sottoscrizione di atto d'obbligo di durata ventennale per il mantenimento della destinazione d'uso.

2.4.2. regole di intervento e categorie di intervento sottotessuto "Dta1" -UTOE3: oltre agli interventi ammessi al c. 2.4.1. è ammesso per le strutture identificate con la sigla "Dta1" il mutamento della destinazione originaria verso la categoria 4 sottocategoria 4.02 alle seguenti condizioni:

- che sia garantita la classificazione minima 3 stelle;
- prima del rilascio del primo titolo abilitativo deve essere sottoscritta convenzione contenente apposito articolo per l'istituzione di un vincolo:
  - di durata ventennale sulla destinazione d'uso turistico ricettiva;
  - alla indivisibilità della proprietà e alla gestione unitaria della struttura (attività principale e servizi aggiuntivi e integrativi) essendo la RTA un pubblico esercizio unitario sia dal punto di vista gestionale che strutturale;
  - l'eventuale alloggio del custode non potrà essere alienato separatamente dalla struttura turistico ricettiva.

2.4.3. Destinazioni d'uso ammesse: destinazioni esistenti alla data di approvazione del PO, destinazioni d'uso ammesse nelle singole schede di cui all'allegato 3, categoria 4 sottocategorie 4.01, 4.02, 4.03, 4.04, 4.12; categoria 3 sottocategorie 3.02.03 eccetto le attività rumorose, 3.03, Direzionale e di Servizio categoria 5 sottocategorie 5.02, 5.03, 5.09, 5.10, limitatamente a centri estetici, palestre e centri benessere.

2.4.4. Disciplina urbanistico commerciale: è ammesso l'insediamento di nuovi esercizi commerciali con superficie di vendita non superiore a quella degli esercizi di vicinato. Il dimensionamento degli spazi per la sosta veicolare, a servizio dei nuovi esercizi commerciali dovrà osservare le seguenti disposizioni:

- parcheggi per la sosta stanziale, maggiorati degli spazi per il parcheggio temporaneo dei mezzi di movimentazione merci. La verifica della dotazione di parcheggi per la sosta stanziale è comunque prescritta anche per i nuovi esercizi derivanti da semplice modifica della destinazione d'uso di immobili esistenti.

## **2.5. "Dtb" Tessuto urbano per la balneazione**

Sono strutture per la balneazione ricadenti all'interno del territorio urbanizzato adiacenti al territorio demaniale M.mo.

2.5.1. regole di intervento e categorie di intervento:

E' ammessa, nel rispetto dei seguenti parametri, la nuova costruzione delle attrezzature previste dalle leggi e regolamenti vigenti in materia e di strutture

integrative ed accessorie che siano commisurate alle specifiche esigenze dell'attività

Parametri urbanistici ed edilizi:

- Dc min ml 5.00
- Df min. ml 10.00
- Rc max 50% Sf;

In caso di interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva, sostituzione edilizia è obbligatorio, nella nuova costruzione l'utilizzo della edilizia sostenibile.

Condizione alla realizzazione:

- le strutture devono essere realizzate con caratteristiche di facile rimozione;
- l'altezza dei nuovi manufatti non deve essere maggiore ad un piano fuori terra;
- le nuove costruzioni dovranno essere realizzate secondo i criteri dell'edilizia sostenibile e potranno essere corredate di spazi attrezzati quali solarium, pergolati, percorsi pedonali con belvedere, zona giochi, attrezzature sportive per il tempo libero, etc.;
- le nuove costruzioni devono essere realizzate al di fuori delle aree boscate;
- deve essere garantita l'accessibilità pubblica e/o di uso pubblico alle aree demaniali marittime

Sui manufatti esistenti è ammesso:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia conservativa;
- ristrutturazione edilizia ricostruttiva "R4a", "R4b";
- sostituzione edilizia "R5";
- addizioni volumetriche "R6a" e "R6b".

Gli interventi di ampliamento dovranno rispettare quanto disposto nella scheda del Sistema Costiero "3. Litorale roccioso Livornese" contenuta nel Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico ovvero che l'incremento complessivo non sia superiore al 10% della superficie coperta delle strutture edilizie esistenti.

Gli interventi si attuano per intervento edilizio diretto.

- 2.5.2. destinazioni d'uso ammesse: categoria 3 commerciale sottocategoria 3.03; categoria 4 sottocategorie 4.14, 4.15; Direzionale e di Servizio categoria 5 sottocategorie 5.02, 5.03, 5.09.

## **2.6. "Dtc" tessuto urbano turistico ricettivo con destinazione a campeggio**

Appartengono a questo tessuto i campeggi nella zona tra Vada e Mazzanta.

Nel tessuto è individuato 1 sottotessuto:

*"Dtc1" della sosta camper e parcheggio attrezzato – UTOE 5*

### **2.6.1 regole di intervento e categorie di intervento tessuto urbano "Dtc":**

E' consentita la riqualificazione delle strutture esistenti, anche attraverso la realizzazione di nuove strutture di servizio, l'ampliamento delle strutture di servizio esistenti, a condizione che:

- siano strettamente necessarie al miglioramento della qualità dell'offerta turistica, non interessino le aree caratterizzate dalla presenza di dune anche mobili;
- siano finalizzati a perseguire, attraverso la sostituzione/rimozione degli elementi incongrui, la massima coerenza e continuità con i valori paesaggistici, con particolare attenzione alla qualità progettuale e alla compatibilità degli interventi rispetto agli assetti geomorfologici e vegetazionali caratteristici della zona;
- non comportino un incremento complessivamente maggiore del 5% della superficie coperta delle strutture di servizio esistenti.

Sono ammessi i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia conservativa;
- ristrutturazione edilizia ricostruttiva "R4a", "R4b";
- sostituzione edilizia "R5";
- Addizione volumetrica "R6a".

Sono altresì ammessi, nel rispetto della normativa vigente:

- interventi di riorganizzazione degli spazi esterni e degli accessi;
- interventi di addizione volumetrica "R6b", di adeguamento igienico funzionale in applicazione di normative di settore;
- interventi di nuova costruzione finalizzati all'innalzamento di qualità e/o di classificazione;
- interventi di riorganizzazione delle piazzole per adeguamenti alla normativa di settore vigente anche con aumento delle medesime a parità di spazi occupati;
- interventi di ristrutturazione urbanistica.

Nei campeggi esistenti interessati da pericolosità idraulica sono ammessi esclusivamente gli interventi disciplinati da leggi e regolamenti in materia.

Gli accessi pedonali al mare devono essere realizzati sfruttando la discontinuità delle dune ed eventuali strutture esistenti dovranno essere de localizzate.

L'eventuale sistema dunale presente all'interno del campeggio dovrà essere mantenuto e consolidato e si dovrà provvedere alla ricostituzione delle presenze vegetali tipiche.

Non sono ammessi prelievi di acqua dal sottosuolo. L'approvvigionamento idrico dovrà avvenire tramite allacciamento alla rete idrica e l'uso dei pozzi eventualmente esistenti dovrà essere limitato ai fini antincendio.

La viabilità di accesso e quella interna devono essere realizzate con specifico trattamento antipolvere e dovranno risultare permeabili e realizzate in modo da garantire lo smaltimento delle acque piovane.

Dovrà essere garantito l'accesso pubblico al demanio marittimo.

E' ammessa la realizzazione di impianti sportivi, piscine a servizio delle strutture sia turistico ricettive sia commerciali esistenti.

Gli interventi si attuano mediante intervento diretto, eccetto per l'intervento di ristrutturazione urbanistica che risulta assoggettato a Piano Attuativo.

I nuovi edifici devono essere realizzati secondo i principi dell'edilizia sostenibile.

Tutti gli interventi dovranno rispettare quanto disposto nella scheda del Sistema Costiero "4. Litorale sabbioso del Cecina" contenuta nel Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico.

2.6.2. Destinazioni d'uso ammesse: destinazioni esistenti Turistico ricettivo categoria 4 sottocategorie 4.05, 4.07, Commerciale categoria 3 sottocategorie 3.01.02, 3.02.02, 3.03, Direzionale e di Servizio categoria 5 sottocategorie 5.09, 5.10.

2.6.3. regole di intervento e categorie di intervento tessuto urbano "Dtc1":

Nell'area di sosta esistente per turisti provvisti di mezzi di pernottamento autonomi quali camper, roulotte è ammessa, nel rispetto dei seguenti parametri, la nuova costruzione delle attrezzature previste dalle leggi e regolamenti vigenti in materia e di strutture integrative ed accessorie che siano commisurate alle specifiche esigenze dell'attività. E' ammessa la realizzazione di una struttura dove svolgere servizio di sorveglianza di superficie coperta massima di mq. 25.

Parametri urbanistici ed edilizi:

- Dc min ml 5.00
- Df min. ml 10.00
- Rc max 50% Sf;

Condizione alla realizzazione:

- le strutture devono essere realizzate con caratteristiche di facile rimozione con montaggio di parti elementari leggere di materiale ecocompatibile;
- l'altezza dei nuovi manufatti non deve essere maggiore ad un piano fuori terra.

Sui manufatti esistenti è ammesso:

- manutenzione ordinaria e straordinaria
- ristrutturazione edilizia conservativa
- ristrutturazione edilizia ricostruttiva "R4a", "R4b"
- nuova costruzione

Gli interventi si attuano per intervento edilizio diretto

2.6.4. destinazioni d'uso ammesse: categoria 3 commerciale sottocategoria 3.03 limitatamente a bar e spaccio; categoria 4 sottocategoria 4.08; Direzionale e di Servizio categoria 5 ~~di servizio~~ sottocategoria 5.02.

## **CAPO II Aree speciali**

### **Art. 87 Area della centralità urbana**

1. Le aree di cui al presente articolo sono parti pubbliche della città, esistenti o da realizzare, con rilevante ruolo aggregativo e caratterizzante, ove sono svolte attività del pubblico passaggio, della sosta relazionale fra persone, manifestazioni pubbliche, sociali, culturali, e simili, di mercato, di utilizzo del suolo per i pubblici esercizi.

2. Per le aree esistenti che abbiano caratteristiche di centralità, sono prescritti il mantenimento e ove necessario il recupero, degli elementi caratteristici quali alberature, pavimentazioni, componenti di arredo e simili.

3. Il presente PO individua l'area del parco urbano di Rosignano, ove sono comprese aree private e aree pubbliche, aree libere ed edifici. Per gli edifici ivi esistenti valgono le norme di tessuto urbano.

4. Nelle aree ricomprese all'interno della perimetrazione così come individuata nelle Tavola di progetto TUR 10 Rosignano Solvay Nord Ovest, TUR 12 Rosignano Solvay Sud Ovest sono ammessi percorsi pedonali e ciclabili, verde attrezzato, nuove strutture e attrezzature pubbliche o di pubblico interesse o collettive, riqualificazione di strutture esistenti e la riqualificazione commerciale di piazza della Repubblica. La realizzazione di nuove strutture e attrezzature pubbliche è consentita all'Amministrazione comunale o a soggetti pubblici e privati cui tale opere siano state affidate in costruzione e gestione in base alla normativa sui contratti pubblici o mediante convenzione.

5. Per l'area commerciale di Piazza della Repubblica è ammesso l'insediamento di nuovi esercizi di vicinato con superficie di vendita complessiva non superiore a 800 mq.

6. La realizzazione degli interventi è subordinata a piano attuativo di iniziativa pubblica o progetto di opera pubblica, volto a garantire una compiuta definizione morfologica della piazza, la qualità architettonica degli edifici e una sufficiente varietà merceologica dell'offerta commerciale.

### **Art. 88 Area prevalentemente non edificata integrativa del tessuto urbanizzato - "apne"**

1. Le aree di cui al presente articolo sono aree di margine urbano di connessione con il territorio rurale o che residuano nel tessuto urbano e comunque contribuiscono alla qualità urbana. **L'area identificata in cartografia con la sigla "apne" è assimilata alla zona omogenea "B" di cui al D.M. 1444/68.**

2. E' fatto obbligo della loro manutenzione in stato di decoro e pulizia.

3. Vi sono ammesse:

- impianti con specie tipiche, costituzione di pinete, di alberature da frutto, di giardinaggio, di verde privato;
- parcheggi a servizio delle attività principali;
- parcheggi pubblici;
- opere pubbliche sia esistenti che di progetto;
- allargamento viabilità esistente;
- parcheggi privati e privati ad uso pubblico a servizio di attività localizzate all'interno dell'Apne, in tessuti urbanistici adiacenti, all'interno del Demanio M.mo e in interventi di cui all'Allegato 1;
- orti urbani e sociali;
- verde pubblico;
- percorsi pedonali e ciclabili, purché non con impermeabilizzazione del suolo;

- attività di agility dog, pet therap;
- realizzazione di nuovi impianti di distribuzione carburanti e di impianti di lavaggio auto.

4. Ove già esistano oliveti o altra coltivazione o sistemazioni a verde unitarie esse dovranno essere mantenute tali. Qualora il loro mantenimento non fosse compatibile con la realizzazione degli interventi previsti al co. 3 del presente articolo, si potrà procedere alla rimozione ed alla piantumazione nell'ambito dell'area oggetto di intervento.

5. Nel caso in cui le "apne" siano a ridosso o intercluse fra viabilità e opere connesse quali rotatorie o svincoli, è prescritta la manutenzione e la piantumazione per il decoro visivo e in modo da non indurre problemi di sicurezza al traffico.

6. Sul patrimonio edilizio esistente sono ammesse le seguenti categorie di intervento:  
- manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia conservativa, ristrutturazione edilizia ricostruttiva "R4a", "R4b", "R4c", sostituzione edilizia "R5", Addizione volumetrica "R6a" limitatamente alle lettere c), e), f), g), h), gli interventi pertinenziali.

7. L'attività di agility dog e pet therapy è ammessa alle seguenti condizioni:

- a) l'area dove viene svolta l'attività, dovrà essere ubicata ad almeno a 100 mt dalle abitazioni;
- b) dovranno essere garantiti spazi ombreggiati utilizzando alberature esistenti o nuove idonee piantumazioni.

8. Le aree in proprietà di Aziende agricole alla data di adozione del presente PO concorrono alla formazione del PAPMAA.

9. Per il patrimonio edilizio esistente a destinazione d'uso agricola presente all'interno dell'Apne sono ammessi gli interventi di cui ai successivi articoli 103 co. 2 lett. a), art. 104, art. 109, art. 115.

10. Le destinazioni d'uso ammesse nell'area "apne" sono: residenziale categoria 1; commerciale categoria 3 sottocategorie 3.01.02, 3.02.02, 3.02.03 eccetto attività rumorose, 3.03, 3.04 limitatamente ad aree per intrattenimento bambini, 3.05; turistico ricettiva categoria 4 sottocategorie 4.01, 4.04; direzionale e di servizio categoria 5 sottocategorie 5.01, 5.02, 5.03, 5.04, 5.06, 5.07, 5.09, 5.10, 5.11 e 5.13; Agricole e attività connesse categoria 7.

#### 9. "Apne1- UTOE 2"

- 9.1. Nell'Utoe 2 è individuata un'area "apne1" destinata alla formazione di pineta.
- 9.2. L'area è attualmente impegnata dalla presenza di attrezzature industriali/tecnologiche private.
- 9.3. Fino alla formazione della pineta, sulle strutture esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia conservativa. Gli interventi

di ristrutturazione edilizia ricostruttiva "R4a", "R4b", sostituzione edilizia "R5" e addizione volumetrica "R6a" sono consentiti solo in caso di sopraggiunte normative in materia di sicurezza dei lavoratori e degli impianti e per adeguamento tecnologico e funzionale.

### **Art. 89 Orti sociali**

1. Si definiscono orti sociali i piccoli appezzamenti di terra per la coltivazione ad uso privato anche aggregati in gruppi organizzati. Sono aree di proprietà pubblica o privata in uso all'Amministrazione Comunale.
2. Gli orti sociali sono comunemente costituiti da:
  - superfici coltivabili;
  - elementi di servizio quali strutture per il ricovero degli attrezzi e per la raccolta dei rifiuti vegetali;
  - elementi di protezione/delimitazione (siepi, arbusti e cespugli, recinzioni etc.);
  - elementi di irrigazione/raccolta acque piovane;
  - percorsi di distribuzione interna;
  - aree a parcheggio, piazzole di carico/scarico.
3. Gli orti sociali esistenti sono individuati nel PO con apposita sigla ("os").
4. L'Amministrazione Comunale con apposito Regolamento disciplinerà le modalità di realizzazione ed assegnazione delle aree.

## **CAPO III Aree per attrezzature ed impianti di interesse generale**

### **Art. 90 Attrezzature pubbliche, di interesse collettivo e di servizio**

1. Parte del sistema insediativo comprendente le aree e gli edifici riservati alle attività collettive oppure destinati ad attrezzature e servizi pubblici di interesse generale, sia esistenti che di progetto sia private che di uso pubblico o pubbliche. L'apice \* posto dopo la sigla individua le aree/opere in progetto.
2. Le aree per attrezzature ed impianti di interesse generale, identificate nella cartografia con apposita sigla alfanumerica, concorrono alla dotazione territoriale degli standards urbanistici e sono assimilate alla zona omogenea "F" di cui all'art. 2 del D.M. 1444/68. Si distinguono in:
  - "F1" aree e/o edifici destinati a servizi di interesse generale (attività ricreative, amministrative, sociali, culturali, servizi sanitari, assistenziali, didattici, scolastici, religiosi, per il culto e assimilati, sportive e per il tempo libero pubbliche e private etc.)
    - "F1a" UTOE5 -Loc Le Spianate
    - "F1b" UTOE 5 -Loc. Fortullino
    - "F1c" Via Aurelia - Centro della Nautica - UTOE 2
    - "F1d" Loc. Ginepraiolo - Utoe 5

"F1e" Pineta Marradi Castiglioncello – Utoe 5

"F2" aree e attrezzature per impianti sportivi

"F2a" Utoe 3 – Lillatro

"F3" aree per infrastrutture e impianti tecnologici di interesse generale

"F3a" nuovo impianto di depurazione in loc. Malandrone

"F4" aree e attrezzature cimiteriali

"F5" aree e attrezzature per i servizi alla mobilità

"F6" aree e attrezzature per la raccolta e smaltimento rifiuti e assimilati

3. Per ciascuna zona sono stabilite le categorie di intervento, le destinazioni d'uso ammissibili, la specifica disciplina urbanistico commerciale

#### 4. Norme generali

4.1. Gli interventi ammessi sugli edifici, le aree e le attrezzature di cui al comma 2, nel rispetto delle specifiche normative di settore e di eventuali limitazioni di cui ai commi successivi, sono:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia conservativa;
- ristrutturazione edilizia ricostruttiva "R4a", "R4b";
- sostituzione edilizia "R5";
- Addizione volumetrica "R6a", "R6b";
- ristrutturazione urbanistica;
- nuova costruzione;
- opere pertinenziali a supporto delle attività.

Sono ammesse le strutture temporanee legate all'attività nel rispetto delle disposizioni del Regolamento Edilizio vigente.

4.2. Sono sempre ammessi interventi di sistemazione ambientale e degli spazi esterni anche per manifestazioni ed eventi legati all'attività principale dell'attrezzatura. In tal caso sono ammessi manufatti temporanei legati allo svolgimento dell'evento. Gli spazi pertinenziali possono sempre essere utilizzati per parcheggi pubblici e verde pubblico attrezzato.

4.3. Destinazioni d'uso sempre ammesse: mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti, Commerciale categoria 3 sottocategoria 3.03, direzionale e di servizio categoria 5 sottocategoria 5.01, 5.02, 5.03, 5.04, 5.05, 5.06, 5.07, 5.08, 5.09, 5.10 e 5.13, Commerciale all'ingrosso e depositi categoria 6 sottocategoria 6.02 oltre a quanto specificato per ciascuna zona F.

4.4. Per i nuovi impianti valgono le norme di settore vigenti anche ai fini del loro dimensionamento.

4.5. Gli interventi si attuano mediante intervento diretto o progetto di opera pubblica, nel rispetto delle norme statali e regionali vigenti per il tipo di edificio e per il regolare svolgimento delle attività previste.

4.6. Parametri urbanistici da rispettare:

- altezza: quella necessaria alla tipologia di impianto e/o edificio,
- min. 25% di area permeabile sul lotto di pertinenza;
- Ds min. ml 5.00
- Dc min. ml 5.00

- Df min ml 10.00

- 4.7. Gli interventi possono essere attuati dal Comune, da altri Enti o da soggetti privati. Gli interventi di iniziativa privata sono condizionati alla sottoscrizione di specifica convenzione che stabilisca fasi di realizzazione, le regole di gestione (compresa la durata della gestione privata e, al termine della medesima, l'eventuale cessione dell'attrezzatura e dell'area al Comune o all'Ente competente) i servizi offerti al pubblico, la qualità realizzativa dell'attrezzatura ed ogni altra condizione necessaria ad assicurare l'interesse pubblico della realizzazione.
- 4.8. Disciplina urbanistico commerciale ammessa sugli edifici, le aree e le attrezzature di cui al precedente elenco: è consentito l'insediamento di esercizi commerciali con superficie di vendita non superiore a quella degli esercizi di vicinato, se non diversamente disciplinato dalle norme della zona specifica.

## **5. Norme specifiche per zone**

5.1. "F1" aree e/o edifici destinati a servizi di interesse generale (attività ricreative, amministrative, sociali, culturali, servizi sanitari, assistenziali, didattici, scolastici, religiosi, per il culto e assimilati, sportive e per il tempo libero pubbliche e private etc.).

Sono gli edifici o le aree, corrispondenti a quanto previsto dall'art. 3, lettera a), b) e art. 4 comma 5 del D.M. 1444/1968, già destinate o che il P.O. destina ad aree di interesse generale e collettivo. Sono aree di proprietà pubblica o preordinate all'acquisizione, anche mediante procedura espropriativa da parte del Comune o dell'Ente competente alla realizzazione della specifica attrezzatura. Sono ricomprese anche aree e/o edifici di proprietà privata e privata di uso pubblico

- 5.1.1. Servizi di interesse collettivo: queste zone comprendono le parti del territorio destinate a servizi di interesse generale (sedi istituzionali, uffici pubblici, luoghi di attività culturale, associativa, etc.). In dette aree le previsioni del Piano Operativo si attuano attraverso progetti pubblici o privati convenzionati ai sensi della legislazione vigente.
- 5.1.2. Servizi scolastici: Queste zone comprendono le parti del territorio destinate a servizi pubblici per l'istruzione. In dette zone le previsioni del Piano Operativo si attuano attraverso progetti pubblici, ai sensi della legislazione vigente. Dovranno essere programmati interventi di riqualificazione delle aree a verde e degli spazi di pertinenza dei complessi scolastici in modo da valorizzare tali spazi per un uso didattico e ricreativo.
- 5.1.3. Attrezzature per attività di servizi religiosi per il culto e assimilate  
E' ammessa la realizzazione di nuove strutture a servizio dell'attività religiosa esistente per la realizzazione di locali destinati a solidarietà sociale e attività pastorali nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici: Rc: 50%; altezza:1 piano fuori terra.
- 5.1.4. Aree e attrezzature per lo sport ed il tempo libero pubbliche, private e private ad uso pubblico  
E ammessa la realizzazione di strutture a servizio dell'attività sportiva quali blocco servizi, bar, impianti tecnologici, strutture permanenti in materiali

leggeri (tipo tende, tendoni, tensostrutture etc.). Gli interventi devono essere realizzati nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici: Rc. 30%, altezza 1 piano fuori terra, distanza strade 5,00 ml; distanza confini 5,00 ml.

- 5.1.5. Per i servizi di interesse collettivo di cui al punto 5.1.1. sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: categoria 3 commerciale sottocategoria 3.03; categoria 4 sottocategorie 4.01, 4.03, 4.11, 4.12; Direzionale e di servizio categoria 5 sottocategorie 5.02, 5.03, 5.04, 5.06, 5.07, 5.08, 5.09, 5.10, 5.11 e 5.13.
- 5.1.6. Per i servizi scolastici di cui al comma 5.1.2. sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: categoria 3 commerciale sottocategoria 3.03; Direzionale e di servizio categoria 5 sottocategorie 5.02, 5.03, 5.04, 5.07, 5.08, 5.09 limitatamente a palestre, 5.13.
- 5.1.7. Per le attrezzature per attività di servizi religiosi per il culto ed assimilate di cui al c. 5.1.3. sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: categoria 3 commerciale sottocategoria 3.03; Direzionale e di servizio categoria 5 sottocategorie 5.02, 5.03, 5.05, 5.07, 5.13.
- 5.1.8. Per le aree di cui al comma 5.1.4. sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: categoria 3 commerciale sottocategoria 3.03; Direzionale e di servizio categoria 5 sottocategorie 5.02, 5.03, 5.07, 5.08, 5.09 limitatamente a palestre, 5.13.
- 5.1.9. Nel tessuto "F1" non è consentito l'insediamento di esercizi commerciali di vendita al dettaglio.
- 5.1.10. Nel tessuto "F1" sono individuati 5 sottotessuti:  
"F1a" UTOE 5 - Loc. Le Spianate  
"F1b" UTOE 5 - Loc. Fortullino  
" F1c" Via Aurelia - Centro della Nautica - UTOE 2  
" F1d" Loc. Ginepraiolo - Utoe 5  
"F1e" Pineta Marradi Castiglioncello - Utoe 5

5.1.10.1. Sottotessuto "F1a" UTOE 5 - Loc. Le Spianate

L'area è destinata a Parco urbano per l'esercizio di attività di pesca sportiva dilettantistica. Gli interventi si attuano mediante progetto di opera pubblica o per intervento edilizio diretto convenzionato previa presentazione di istanza preventiva che dimostri il corretto inserimento dei nuovi interventi all'interno.

Sulle costruzioni esistenti sono consentiti gli interventi di cui al presente articolo comma 4.1.

E' ammessa la realizzazione di nuove strutture anche integrative ed accessorie all'attività di pesca sportiva che saranno commisurate alle specifiche esigenze dell'attività. Le nuove strutture dovranno essere realizzate con caratteristiche di facile rimozione con montaggio di parti elementari leggere di materiale ecocompatibile, escluso i conglomerati cementizi. le nuove costruzioni dovranno essere realizzate secondo i criteri della bioarchitettura e potranno essere corredate di spazi attrezzati quali solarium, pergolati, percorsi pedonali con belvedere, zona giochi, attrezzature sportive per il tempo libero, etc.;

La realizzazione degli interventi sarà disciplinata in apposita convenzione tra il privato e l'Amministrazione comunale nella quale saranno garantiti, tra l'altro, il prevalente uso pubblico delle aree e delle attrezzature, le modalità di gestione, gli obblighi per la manutenzione dell'area, nonché i tempi ed i modi di realizzazione delle stesse.

Parametri urbanistici: Rc: 5%; altezza un piano fuori terra. Volumetria massima 600 mc.

Destinazioni d'uso ammesse: categoria 3 commerciale sottocategoria 3.03; categoria 5 € **direzionale e** di servizio sottocategorie 5.02 ~~6.01~~, 5.03 ~~6.02~~, 5.07 ~~6.06~~, 5.09 ~~6.08~~, 5.13 ~~6.12~~.

Disciplina urbanistico commerciale: non è consentito l'insediamento di esercizi commerciali di vendita al dettaglio.

#### 5.1.10.2. Sottotessuto "F1b" UTOE 5 – Loc. Fortullino

L'area è destinata a Parco urbano attrezzato. E' ammessa la realizzazione di strutture integrative ed accessorie che siano commisurate alle specifiche esigenze dell'attività.

Parametri urbanistici ed edilizi:

- Dc min ml 5.00
- Df min. ml 10.00
- Rc max 50% Sf;

Sulle costruzioni esistenti sono consentiti gli interventi di cui al presente articolo comma 4.1. In caso di interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva, sostituzione edilizia è obbligatorio, nella nuova costruzione, l'utilizzo della edilizia sostenibile;

Condizione alla realizzazione:

- le strutture devono essere realizzate con caratteristiche di facile rimozione;
- l'altezza dei nuovi manufatti non deve essere maggiore ad un piano fuori terra;
- le nuove costruzioni potranno essere corredate di spazi attrezzati quali solarium, pergolati, percorsi pedonali con belvedere, zona giochi, attrezzature sportive per il tempo libero, etc.;
- le nuove costruzioni devono essere realizzate al di fuori delle aree boscate;
- deve essere garantita l'accessibilità pubblica e/o di uso pubblico alle aree demaniali marittime

Gli interventi di ampliamento dovranno rispettare quanto disposto nella scheda del Sistema Costiero "3. Litorale roccioso Livornese" contenuta nel Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico ovvero che l'incremento complessivo non sia superiore al 10% della superficie coperta delle strutture edilizie esistenti.

Destinazioni d'uso ammesse: categoria 3 commerciale sottocategoria 3.03; categoria 4 sottocategoria 4.15, categoria 5 € **direzionale e** di servizio sottocategorie 5.02 ~~6.01~~, 5.03 ~~6.02~~, 5.07 ~~6.06~~, 5.09 ~~6.08~~, 5.13 ~~6.12~~.

#### 5.1.10.3 sottotessuto "F1c" Via Aurelia – Centro della Nautica – UTOE 2

L'area è in parte destinata a Centro Civico della frazione di Vada ed in parte destinata ad esposizione permanente per la vendita, la manutenzione e refit di imbarcazioni nuove e usate.

Oltre al mantenimento delle funzioni esistenti è' ammessa la realizzazione nell'immobile di scuola di formazione per tutti gli operatori del settore.

Nel sottotessuto valgono le norme di cui al comma 4 del presente articolo.

#### 5.1.10.4 sottotessuto "F1d" Loc. Ginepraiolo - Utoe 5

L'area è ubicata in Castiglioncello in loc. Ginepraiolo ed è destinata ad attività sportiva. L'obiettivo è quello del mantenimento dell'attività sportiva esistente attraverso la riqualificazione delle strutture esistenti e nuove strutture.

E' ammessa la realizzazione di strutture integrative ed accessorie che siano commisurate alle specifiche esigenze dell'attività.

Parametri urbanistici ed edilizi:

- Superficie coperta aggiuntiva: mq.200
- Altezza nuove strutture: 1 piano fuori terra
- Dc min ml 5.00
- Df min. ml 10.00
- Rc max 30% Sf;

Sono consentiti gli interventi di cui al presente articolo comma 4.1. In caso di interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva, sostituzione edilizia è obbligatorio, nella nuova costruzione, l'utilizzo della edilizia sostenibile.

E' ammesso nel rispetto dei parametri urbanistici l'ampliamento del fabbricato esistente, la realizzazione di nuovi servizi igienici per gli utenti dei campi sportivi, magazzini per le attrezzature manutentive dei campi.

In caso di intervento di sostituzione edilizia di fabbricati esistenti i nuovi edifici devono essere realizzati in edilizia sostenibile.

E' ammessa la realizzazione di strutture permanenti in materiali leggeri ( tipo tende,tendoni, tensostrutture etc.) a servizio delle attività sportive esistenti.

Per l'accesso all'area deve essere utilizzata la viabilità esistente (strada vicinale).

Al fine di ridurre una qualsiasi forma di inquinamento luminoso dovranno essere studiate forme di illuminazione che riducano i fenomeni di abbagliamento. Le infrastrutture a rete dovranno essere realizzate interrato. La realizzazione di nuovi manufatti non deve comportare eccessivi movimenti di terra e modifiche del naturale andamento del terreno.

L'eventuale utilizzo di pannelli fotovoltaici dovrà essere di tipo integrato.

Non sono dovuti standard a verde e parcheggio pubblici.

Destinazioni d'uso ammesse: categoria 3 commerciale sottocategoria 3.03; Direzionale e di Servizio categoria 5 sottocategorie 5.02, 5.03, 5.07, 5.09, 5.10 eccetto lavanderie, 5.13.

#### 5.1.10.5 sottotessuto "F1e" Pineta Marradi Castiglioncello - Utoe 5

Nell'area identificata con la sigla "F1e" sono consentiti interventi volti a migliorare e valorizzare la qualità ambientale, anche al fine di creare spazi polifunzionali per la realizzazione di attrezzature e servizi pubblici e ad uso pubblico dove la progettazione e la realizzazione del verde diventa l'elemento cardinale della Pineta .

Gli interventi dovranno perseguire le seguenti finalità:

- connessione della Pineta Marradi con il territorio circostante attraverso la valorizzazione delle relazioni tra sistema urbano, pineta e mare mediante un sistema che permetta di superare il limite fisico segnato dal dislivello fra i differenti spazi;
- miglioramento e razionalizzazione del sistema accessibilità e mobilità interna alla pineta;
- valorizzazione in termini di fruizione dell'“Ecosistema pineta”;
- realizzazione di una struttura per spazi e servizi per la sosta degli autoveicoli, struttura che potrà essere realizzata in elevazione e/o seminterrata/interrata;
- realizzazione di uno spazio pubblico unitario inteso come un luogo di aggregazione attrezzato e polifunzionale;

In fase di progettazione dovranno essere recepite le prescrizioni di cui al Decreto dell' Autorità Competente n. 4 del 22/09/2016 di esclusione dalla procedura della V.A.S.

Il progetto di valorizzazione dell'area dovrà tenere di conto della riqualificazione agronomica e vegetazionale della Pineta Marradi, mantenendo una “coerenza” con il contesto.

L'intervento non dovrà interferire con le visuali panoramiche e con la percezione delle aree a verde e non dovrà occludere o sovrapporsi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio nel suo insieme e nella Pineta Marradi.

Prima della realizzazione di nuove strutture dovrà essere effettuato il “controllo archeologico”, ovvero dovranno essere effettuati saggi sull'area al fine di valutare la presenza o meno di reperti archeologici secondo modalità da concordare con il funzionario di zona del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo.

Indirizzi per la progettazione:

- la nuova struttura deve essere mascherata con una “parete verde” con funzione di filtro ambientale per un'armonizzazione paesaggistica;
- deve essere realizzata sul lato nord della struttura una collina “verde” degradante che va dall'attuale quota Aurelia verso la pineta con percorsi pedonali;
- sulla copertura devono essere realizzate aree verdi attrezzate al fine di mitigare il rapporto visuale duale tra il contesto ambientale esistente e la realizzazione della nuova piazza.

La realizzazione degli interventi può essere effettuata:

- dall'Amministrazione comunale con progetto di opera pubblica;
- da parte di soggetti privati, 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 dell'intera collettività.

Parametri Urbanistici:

- Superficie utile nuova struttura per parcheggio: non oltre il 70% dell'attuale superficie occupata dal campo sportivo;
- altezza nuova struttura: l'estradosso del solaio di copertura non deve superare l'attuale quota della Via Aurelia
- sup. totale area :mq. 9596.16

Destinazione D'uso: commerciale categoria 3, sottocategoria 3.03 limitatamente a bar; direzionale e di servizio categoria 5 sottocategorie 5.01, 5.02, 5.03, 5.06 limitatamente a centri di primo soccorso, 5.08, 5.09.

5.2. "F2" aree e attrezzature per impianti sportivi

Il tema dello sport è considerato quale componente strategica per la valorizzazione e riqualificazione urbana e territoriale, oltre che potenziale motore di sviluppo sostenibile in quanto può divenire attrazione economica e turistica, nel rispetto delle risorse ambientali e paesaggistiche.

In tal senso il P.O. individua interventi di riqualificazione e potenziamento degli impianti e delle attrezzature esistenti.

Le previsioni del Piano Operativo si attuano attraverso un progetto unitario di iniziativa pubblica o privata convenzionata. Gli interventi d'iniziativa privata sono subordinati all'approvazione di uno specifico progetto convenzionato. L'Amministrazione Comunale disciplina i tipi, le caratteristiche e le modalità di gestione degli impianti. All'interno dei singoli comparti e/o ambiti devono essere individuati parcheggi pubblici e/o di uso pubblico in misura adeguata alle potenzialità e funzionalità delle strutture presenti. Gli spazi a parcheggio collegati alle aree sportive devono essere caratterizzati da adeguate sistemazioni ambientali e paesaggistiche (alberature, piantumazioni, pavimentazioni permeabili e/o con materiali compatibili, etc.) in grado di garantirne in corretto inserimento nel contesto urbano e territoriale.

- 5.2.1. In tali aree sono consentiti interventi volti alla realizzazione di impianti sportivi, con relativi impianti tecnologici e di servizi complementari quali: bar, ristoranti. E' ammessa l'installazione di strutture anche permanenti, in materiali leggeri (tipo tende, tendoni, tensostrutture etc.) a supporto delle attività.
- 5.2.2. Sulle costruzioni esistenti sono consentiti gli interventi di cui al presente articolo comma 4.1.
- 5.2.3. Nelle aree esistenti, possono essere realizzati, per intervento edilizio diretto o progetto di opera pubblica, servizi complementari quali servizi igienici, bar, ristoranti etc. a supporto degli impianti esistenti. Se di iniziativa privata, la realizzazione degli interventi in aree pubbliche è subordinata alla presentazione di progetto che dovrà essere approvato dagli uffici competenti dell'Amministrazione Comunale.
- 5.2.4. Il dimensionamento dei nuovi impianti e delle strutture di supporto deve essere stabilito di volta in volta per ogni singolo intervento, secondo le specifiche norme del C.O.N.I. e delle singole federazioni sportive ed alle vigenti norme in materia di sicurezza degli impianti sportivi.
- 5.2.5. Destinazioni d'uso ammesse: categoria 3 commerciale sottocategoria 3.02.03, 3.03; categoria ~~5~~ **5 € direzionale** e di servizio sottocategorie ~~5.02~~ **5.02**, ~~5.03~~ **5.03**, ~~5.07~~ **5.07**, ~~5.08~~ **5.08**, ~~5.09~~ **5.09**, ~~5.10~~ **5.10**, ~~5.13~~ **5.13**.
- 5.2.6. Disciplina urbanistico commerciale: è ammessa la realizzazione di esercizi commerciali con superficie di vendita non superiore a quella degli esercizi di vicinato. La presenza degli esercizi commerciali non dovrà in alcun modo precludere o limitare l'utilizzazione delle aree occupate da attrezzature sportive. Non è consentito l'insediamento di esercizi di vicinato di vendita al dettaglio alimentare e non alimentare.
- 5.2.7. Nel tessuto "F2" è individuato un sottotessuto:  
"F2a\*" UTOE 3 – Lillatro

5.2.7.1. Sottotessuto "F2a\*" UTOE 3 – Lillatro

E' ammessa la realizzazione di una nuova area sportiva. Le attrezzature e gli impianti sportivi di nuova previsione potranno essere realizzati per intervento edilizio diretto o progetto di opera pubblica. Qualora l'intervento sia di iniziativa privata deve essere prevista la sottoscrizione di specifica convenzione che stabilisca il prevalente uso pubblico delle attrezzature, le fasi di realizzazione e le modalità di gestione.

Nella progettazione della nuova area dovranno essere coordinati gli aspetti naturalistici, architettonici, funzionali, urbanistici (aree a parcheggio e viabilità, aree di sosta, attrezzature specifiche, costruzioni accessorie quali bar, depositi spogliatoi, servizi igienici).

Non è ammesso l'abbattimento di alberature preesistenti, qualora il loro mantenimento non fosse compatibile con la realizzazione degli impianti, si potrà procedere alla rimozione ed alla piantumazione, nell'ambito dell'area oggetto di intervento, di essenze arboree di alto fusto ed essenze arbustacee in quantità doppia rispetto a quella preesistente

Il dimensionamento degli impianti e delle strutture di supporto deve essere stabilito di volta in volta per ogni singolo intervento, secondo le specifiche norme del C.O.N.I. e delle singole federazioni sportive ed alle vigenti norme in materia di sicurezza degli impianti sportivi.

E' ammessa l'installazione di strutture anche permanenti, in materiali leggeri (tipo tende, tendoni, tensostrutture etc.) a supporto delle attività.

Le nuove costruzioni devono essere realizzate secondo i principi dell'edilizia sostenibile.

Destinazioni d'uso ammesse: categoria 3 commerciale sottocategoria 3.03; Direzionale e di servizio categoria 5 sottocategorie 5.02, 5.03, 5.07, 5.08, 5.09, 5.10, 5.13.

Disciplina urbanistico commerciale: è ammessa la realizzazione di esercizi commerciali con superficie di vendita non superiore a quella degli esercizi di vicinato. La presenza degli esercizi commerciali non dovrà in alcun modo precludere o limitare l'utilizzazione delle aree occupate da attrezzature sportive.

5.3. "F3" aree per infrastrutture e impianti tecnologici di interesse generale

Tali aree accolgono e/o sono destinate ad accogliere attrezzature ed impianti tecnologici di pubblica utilità inerenti depuratori, isole ecologiche, passi/acquedotti, metanodotti, impianti per la produzione di energia.

5.3.1. Per quanto riguarda i parametri edilizi questi sono regolati dalle vigenti norme in materia e da necessità di ordine tecnico.

5.3.2. Sulle costruzioni esistenti sono consentiti gli interventi di cui al presente articolo comma 4.1.. Possono esservi compresi spazi per sorveglianza e/o residenze per i custodi, nonché uffici e spazi per le attività gestionali e direzionali funzionali all'attività.

5.3.3. Destinazioni d'uso ammesse: categoria 5 ~~€~~ **direzionale e** di servizio sottocategoria **5.13** ~~6.12~~.

5.3.4. Disciplina urbanistico commerciale: non è consentito l'insediamento di esercizi commerciali.

5.3.5. Nel tessuto è individuato un sottotessuto:

*"F3a\*" nuovo impianto di depurazione in loc. Malandrone – UTOE 1*

5.3.5.1. Sottotessuto "F3a" nuovo impianto di depurazione in loc. Malandrone – UTOE 1

E' ammessa la realizzazione mediante intervento diretto di un nuovo impianto di depurazione a servizio dell'area artigianale del Comune di Castellina Marittima in loc. Malandrone.

Nella costruzione di tale nuovo impianto dovranno essere adottate tutte le misure che ne consentano il funzionamento anche in caso di mancanza di energia elettrica, dovrà essere inoltre garantita la tutela dell'ambiente circostante da eventuali contaminazioni idriche (corsi d'acqua e falde), dell'aria e dal rumore.

In fase di progetto esecutivo dovrà essere presentata ulteriore indagine idrogeologica volta ad escludere problematiche di inquinamento nella falda profonda sottostante l'area interessata dall'impianto, conseguenti a sversamenti, accidentali e non, dei reflui non trattati.

Dovrà essere istituita una fascia di rispetto, non edificabile, di almeno mt 100 intorno all'impianto di depurazione. In detta fascia non possono essere eseguite costruzioni o edifici; sono solo ammessi movimenti di terra per le opere idrauliche (canali, vasche in terra o bacini), piazzali per parcheggi, opere non edificatorie. Ai fini di una maggiore tutela, in tale fascia deve essere prevista una barriera di verde per evitare i possibili effetti di aerosol.

Per minimizzare l'impatto visuale lungo l'area, dovranno essere collocate varietà arboree di alto fusto di specie autoctone o comunque naturalizzate. L'illuminazione dovrà essere realizzata con corpi illuminanti a luce radente con la parte superiore schermata.

Destinazioni d'uso ammesse: categoria 5 € **direzionale e** di servizio sottocategoria 5.13 ~~6.12~~.

Disciplina urbanistico commerciale: non è consentito l'insediamento di esercizi commerciali.

5.4. "F4" aree e attrezzature cimiteriali

Le aree cimiteriali, e le relative fasce di rispetto, entro cui realizzare eventuali ampliamenti dei manufatti esistenti, sono graficizzate nelle tavole di progetto del territorio urbanizzato e rurale.

5.4.1. Nelle fasce di rispetto cimiteriale, anche se ricadenti in aree agricole e/o tessuti urbanistici, sono ammessi esclusivamente interventi di adeguamento e/o di ampliamento degli insediamenti cimiteriali, parcheggi pubblici, percorsi pedonali e ciclabili, installazione di chioschi per la vendita di fiori, opere per le reti tecnologiche e di miglioramento della viabilità, interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione dei fabbricati esistenti nonché quanto previsto dalle normative vigenti in materia, sostegni di linee elettriche aeree, parchi e giardini pubblici, opere di urbanizzazione primaria.

5.4.2. A seguito dell'esecuzione di ampliamenti dei cimiteri, le aree di rispetto si applicheranno a partire dal limite della zona di ampliamento.

- 5.4.3. Per le zone di rispetto cimiteriale è fissata una estensione di ml 100 dal limite esterno dell'area occupata dall'insediamento cimiteriale. E' prevista una zona di rispetto cimiteriale con estensione ridotta di ml 50 per le aree cimiteriali di Rosignano M.mo, Vada, Nibbiaia, Castiglioncello e Castelnuovo della M.dia.
- 5.4.4. Sulle costruzioni esistenti sono consentiti gli interventi di cui al presente articolo comma 4.1.
- 5.4.5. Destinazioni d'uso ammesse: categoria 3 sottocategoria 3.02.02, 3.02.03; categoria ~~5~~ **6 direzionale e di servizio** sottocategorie ~~5.02~~ **6.01**, ~~5.03~~ **6.02**, ~~5.05~~ **6.04**, ~~5.13~~ **6.12**.
- 5.4.6. Disciplina urbanistico commerciale: nelle aree cimiteriali e relative fasce di rispetto sono ammessi chioschi per fiori, arredi funebri e affini, riconducibili alla tipologia degli esercizi di vicinato:
- i chioschi per fiori, arredi funebri e affini dovranno essere realizzati con strutture metalliche, lignee e/o in muratura, eventualmente dotate di pannelli di vetro.
  - l'esposizione di merce all'aperto è consentita in aree delimitate da siepi sempreverdi, che potranno essere pavimentate con materiali lapidei, asfalto, inerti locali trattati con stabilizzanti, secondo le indicazioni dei competenti uffici comunali;
  - le componenti di arredo e le sistemazioni di insieme dovranno essere congrue alle esigenze di decoro e di raccoglimento tipiche delle aree cimiteriali.
- 5.5. "F5" aree e attrezzature per i servizi alla mobilità  
Nelle tavole di progetto del PO sono riportati con sigla "F5" gli impianti di distribuzione carburante esistenti su tutto il territorio comunale.
- 5.5.1. E' ammessa su tutto il territorio comunale, con le limitazioni previste dalle leggi e regolamenti vigenti materia, e in conformità agli obiettivi, indirizzi del Piano strutturale, la costruzione di nuovi impianti di distribuzione carburanti con le caratteristiche di cui ai successivi commi, nonché la realizzazione di nuove costruzioni destinate ad attività accessorie all'impianto stesso e agli impianti esistenti
- 5.5.2. Non costituisce nuovo impianto il trasferimento di un impianto di distribuzione carburanti esistente all'interno del territorio comunale.
- 5.5.3. Negli impianti esistenti sono consentiti gli interventi di cui al presente articolo comma 4.1. al fine di integrare le dotazioni e migliorare la qualità del servizio all'utenza.
- 5.5.4. destinazioni d'uso ammesse: categoria 2 industriale ed artigianale sottocategoria 2.03; categoria 3 commerciale sottocategorie 3.01.02, 3.02.02, 3.02.03, 3.03, 3.05; categoria ~~5~~ **6 direzionale e di servizio** sottocategorie ~~5.02~~ **6.01**, ~~5.03~~ **6.02**, ~~5.13~~ **6.12**; categoria ~~6~~ **7 commerciale all'ingrosso e depositi** sottocategoria ~~6.02~~ **7.2**.
- 5.5.5. Norme generali
- 5.5.5.1. Ai fini della localizzazione degli impianti di distribuzione il territorio comunale è suddiviso in quattro zone che tengono conto delle zone territoriali omogenee previste per la pianificazione comunale dalla vigente normativa urbanistica nazionale e regionale:

- Zona 1 (centri storici) che corrisponde alle parti di territorio di cui all'articolo 2, lettera a) del Decreto Ministeriale 2 aprile 1968, N. 1444 (Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o alla revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'articolo 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765) o ad aree assimilabili;
- Zona 2 (zone residenziali) che corrisponde alle parti di territorio di cui all'articolo 2, lettera b) e c) del D.M. 1444/1968 o ad aree assimilabili;
- Zona 3 (zone per insediamenti produttivi) che corrisponde alle parti di territorio di cui all'articolo 2, lettera d) e f) del D.M. 1444/1968 o ad aree assimilabili;
- Zona 4 (zone agricole) che corrisponde alle parti di territorio di cui all'articolo 2, lettera e) del D.M. 1444/1968 o ad aree assimilabili

5.5.5.2. Non possono essere installati nuovi impianti:

- nelle aree di pertinenza o limitrofe a edifici tutelati ai sensi della ex. legge n. 1089/39;
- nelle aree boscate.

5.5.5.3. Negli impianti esistenti ed in quelli di nuova realizzazione dovranno essere rispettati i seguenti parametri urbanistici:

Zona	Distanza dal confine Stradale (ml)	Distanza minima dai confini (ml)	Distanze edifici esistenti (ml)	Altezza max (ml)	Rapporto copertura
2	5	10	10	4,50	1/10
3	10	10	10	4,50	1/15
4	10	10	10	4,50	1/20

Le distanze di cui sopra si applicano sia per gli edifici sia per le pensiline.

5.5.5.4. Nel caso in cui tali attività si insedino lungo strade caratterizzate da alberatura in filare non è consentita la demolizione di tali alberature.

5.5.5.5. Nella sistemazione dell'area relativa all'impianto di distribuzione dei carburanti occorre che:

- l'area di intervento abbia una fascia perimetrale lungo i lati non adiacenti alla strada sistemata a verde di almeno mt. 4 di profondità;
- lungo la suddetta fascia siano messe a dimora alberature di alto fusto della misura minima di una pianta per ogni 200 mq. di superficie dell'area di intervento. Il tipo di essenza e le modalità della messa a dimora saranno specificate nell'atto di autorizzazione. Se l'area di intervento è situata lungo una strada caratterizzata da alberature in filare dovranno essere messe a dimora piante della medesima essenza del filare esistente, fatto salvo le norme del Nuovo Codice Civile;
- l'aiuola spartitraffico di confine con la strada abbia una profondità minima di mt. 2;

- la pensilina non interferisca con le chiome delle alberature esistenti e di nuovo impianto;
- all'interno dell'area di intervento siano opportunamente individuate e segnate a terra le aree destinate a parcheggio e alla viabilità interna;
- all'interno dell'area di intervento siano opportunamente individuate le zone di sosta per i mezzi in cui viene effettuata l'erogazione. Tali zone dovranno essere pavimentate in pietra naturale o altro materiale artificiale similare;
- all'interno dell'area siano opportunamente posizionati cassonetti per la raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani.

5.5.5.6. Nelle parti degli impianti di distribuzione dei carburanti ricadenti all'interno delle fasce di rispetto stradale di cui agli artt. 16, 17 e 18 del D.Lgs. n. 285/92 e s.m.i. (Nuovo Codice della Strada) sono di regola consentite, salvo diversa determinazione delle autorità competenti, le seguenti installazioni:

- corsie di accesso e di uscita
- piazzali di sosta per autoveicoli
- messa a dimora di siepi con altezza massima di cm 100
- pompe erogatrici, serbatoi, colonnine per aria ed acqua
- pensiline
- canalizzazioni varie
- chioschi prefabbricati ad un solo piano
- sistemi di autolavaggio (esclusa tipologia a tunnel)

Sono escluse le costruzioni realizzate in muratura o comunque con caratteristiche costruttive a carattere permanente.

5.5.5.7. Negli impianti di distribuzione dei carburanti può essere esercitata:

- a) l'attività di commercio al dettaglio, con superficie di vendita (Sv) 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;
- b) l'attività di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico, con superficie di somministrazione (Sv) non superiore a mq 300.

5.5.5.8. In aggiunta alle attività di cui sopra gli impianti di distribuzione dei carburanti possono offrire servizi integrativi all'automobile e all'automobilista, quali officina meccanica, elettrauto, gommista, lavaggio, servizi di lubrificazione, servizi informativi di interesse generale e turistico, bancomat, etc. Sono fatte salve diverse disposizioni dettate da sopravvenute norme statali e/o regionali.

5.5.5.9. In caso di attività commerciali dovranno essere previsti parcheggi nella misura minima stabilita dall'art. 82 di cui alle presenti norme.

5.5.5.10. Nei nuovi impianti di distribuzione carburanti o in caso di eventuali modifiche di quelli esistenti dovrà essere garantita la continuità ed integrità delle opere di raccolta, canalizzazione e smaltimento delle acque stradali; le acque di qualsiasi genere, provenienti dagli impianti di distribuzione carburanti e dai servizi annessi, non potranno essere convogliate nelle opere idrauliche a servizio della strada pubblica.

5.5.5.11. I progetti relativi agli impianti di distribuzione dei carburanti, ivi compresi

quelli relativi ad interventi di ristrutturazione e/o ampliamento di impianti esistenti, sono corredati da una apposita relazione geologica che analizza gli aspetti della pericolosità idraulica e sismica relativa all'area d'intervento e ad un suo intorno significativo. Al fine di determinare la compatibilità dell'intervento con le caratteristiche medie degli acquiferi sotterranei (vulnerabilità e potenzialità) e con le norme di salvaguardia degli eventuali punti di captazione ad uso acquedottistico presenti nelle vicinanze, la relazione specifica altresì le condizioni di pericolosità idrogeologica del sito.

- 5.5.5.12. Nella zona 1 non sono ammissibili nuove installazioni, ad eccezione di quelle dotate esclusivamente di colonnine per l'alimentazione dei veicoli elettrici
- 5.5.5.13. Nella realizzazione di nuovi impianti devono essere previste soluzioni tecnologiche e tipologiche finalizzate al risparmio energetico ed all'uso di fonti energetiche rinnovabili.
- 5.5.5.14. L'installazione e l'esercizio di impianti per il rifornimento di natanti sono soggetti al rilascio dell'autorizzazione del comune in cui ha sede previa acquisizione di nulla osta da parte delle autorità proprietarie dell'area dove vengono localizzati.
- 5.5.5.15. Presso gli impianti per natanti possono essere riforniti solo i natanti, così come definiti dal Codice della navigazione.
- 5.5.5.16. Per quanto non specificamente stabilito dal presente articolo si fa diretto riferimento alle vigenti disposizioni statali e regionali in materia. E' comunque fatto salvo il rispetto:
  - delle prescrizioni Codice della Strada, anche per quanto riguarda i vincoli di inedificabilità a protezione del tracciato stradale;
  - delle specifiche prescrizioni degli Enti preposti, per quanto riguarda strade e fasce di rispetto di competenza;
  - delle vigenti norme in materia igienico-sanitaria, di sicurezza, di prevenzione incendi, di superamento delle barriere architettoniche, di antisismica, di compatibilità e sicurezza ambientale;
  - delle norme di tutela e/o di salvaguardia di qualsiasi natura

5.6. "F6" aree e attrezzature per la raccolta e smaltimento rifiuti e assimilati

- 5.6.1. Sono ammesse attività complementari, di ricerca e/o di filiera collegate all'attività di discarica oltre a tutte le attività legate alla discarica. E' ammessa, all'interno della discarica, la realizzazione di impianti per la produzione di energia.
- 5.6.2. La realizzazione di impianti sia per le attività di cui sopra che per la produzione di energia anche da fonti rinnovabili è consentita sia ad enti e soggetti istituzionalmente competenti che a soggetti privati. Ove il soggetto attuatore/gestore non sia un ente pubblico la realizzazione è subordinata alla stipula di una convenzione o atto d'obbligo a garanzia della corretta gestione e manutenzione dell'impianto.
- 5.6.3. Sulle costruzioni esistenti sono consentiti gli interventi di cui al presente articolo comma 4.1.;
- 5.6.4. Nuovi interventi si attuano nel rispetto delle norme statali e regionali vigenti in materia.
- 5.6.5. Destinazioni d'uso ammesse: categoria 2 industriale ed artigianale sottocategoria 2.03; categoria 3 commerciale sottocategorie 3.03; categoria 5 direzionale **e di servizio**, ~~categoria 6~~ sottocategorie **5.01, 5.02** ~~6.01, 5.03 6.02, 5.11 6.10, 5.13 6.12.~~

## **CAPO IV Infrastrutture, servizi e fasce di rispetto**

### **Art. 91 Definizione**

Le regole di cui al presente Capo per le infrastrutture, le attrezzature e servizi e spazi pubblici o di uso pubblico o di interesse generale e collettivo sono finalizzate al mantenimento o all'innalzamento della qualità funzionale e insediativa e si applicano ad aree e manufatti esistenti e di progetto, indicati con apposita sigla sulle tavole del presente PO.

### **Art. 92 Opere di urbanizzazione primaria e secondaria**

1. La definizione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria è contenuta nella legge regionale vigente.
2. Le aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria di cui al presente articolo, indicate nelle tavole di progetto, concorrono alla riqualificazione degli insediamenti esistenti.
3. Le attrezzature, i servizi e gli spazi pubblici o di uso pubblico graficizzati nelle tavole del PO possono essere localizzati in posizioni diverse da quelle interessate dagli interventi sopra indicati, ma sempre entro il perimetro del territorio urbanizzato in cui ricadono gli interventi se appartenenti al patrimonio edilizio esistente o nei perimetri delle azioni di trasformazione.

4. In caso di inerzia del Comune nella realizzazione delle attrezzature e dei servizi demandati all'iniziativa pubblica, e comunque trascorsi inutilmente 5 anni dalla data di approvazione del PO, i privati possono subentrare nella realizzazione ed eventualmente nella gestione, delle attrezzature e dei servizi stessi per il periodo stabilito in apposito accordo, tramite presentazione di proposta di fattibilità.

5. Con varianti al PO, le previsioni delle aree per le urbanizzazioni primarie e secondarie non realizzate nel quinquennio possono essere reiterate in considerazione della loro essenzialità ai fini della riqualificazione degli insediamenti esistenti.

### **Art. 93 Verde pubblico e parcheggi pubblici**

1. Sulle tavole di progetto del territorio urbanizzato sono graficizzati con sigla apposita i verdi esistenti e di progetto (v – v\*), i parcheggi pubblici e privati ad uso pubblico esistenti (p) e di progetto (p\*), i verdi storici (vs) e le alberature urbane (au).

2. Le zone destinate a verde pubblico comprendono aree anche attrezzate destinate al gioco dei bambini, alla sosta degli adulti, al gioco degli animali domestici etc..

3. Sull'intero territorio comunale per la realizzazione di nuovi alloggi di cui all'Allegato 1, è stabilito per ciascuna scheda norma lo standard complessivo, comprensivo di verde pubblico e parcheggi pubblici da realizzare, Ove non espressamente indicato le aree a standards non sono dovute.

4. Nelle aree di verde pubblico, di parcheggio pubblico **e privati ad uso pubblico** sono ammessi arredi urbani, opere d'arte, e manufatti (quali ripostigli per attrezzi, piccoli servizi, servizi igienici, punti ristoro, percorsi pedonali coperti, percorsi ciclabili, recinzioni, strutture in materiale leggero quali tensostrutture, vele di copertura etc., chioschi, servizi complementari per attrezzature sportive di cui alla sottocategoria 3.03, allestimenti per spettacoli all'aperto e manifestazioni, etc.) funzionali alla manutenzione o alla utilizzazione collettiva dell'area. Nelle aree a verde pubblico è ammessa la realizzazione di parcheggi pubblici.

5. Qualora i parcheggi pubblici siano a confine con aree edificate o da edificare ai sensi del presente PO dovrà essere realizzato un adeguato filtro con vegetazione schermante.

6. Per le aree a verde storico individuate con la sigla "vs" e per le alberature urbane identificate con la sigla "au" è prescritto il mantenimento del disegno e della consistenza vegetale originaria salvo tagli colturali. Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria sul verde e sulle alberature nonché le potature e gli abbattimenti di alberature nel rispetto del Regolamento comunale del verde. Nelle suddette aree sono vietate le costruzioni di qualsiasi tipo.

7. Gli interventi si attuano mediante intervento diretto o progetto di opera pubblica. Gli interventi di iniziativa privata sono condizionati alla sottoscrizione di specifica convenzione che stabilisca fasi di realizzazione e modalità di gestione.

8. Sulle strutture esistenti all'interno delle aree a verde sono ammessi i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia conservativa;
- ristrutturazione edilizia ricostruttiva "R4a", "R4b";
- Sostituzione edilizia "R5";
- Addizione volumetrica "R6a".

9. Destinazioni d'uso ammesse: categoria 3 sottocategoria 3.03 con caratteristiche di esercizi di vicinato; Direzionale e di servizio categoria 5 sottocategorie 5.02, 5.03, 5.07, 5.09, 5.13.

10. Disciplina urbanistico commerciale: nelle aree a verde pubblico potranno essere realizzate con permesso di costruire convenzionato, strutture temporanee ancorate al suolo che potranno ospitare esercizi commerciali di vicinato. A tale fine è consentito l'allacciamento agli impianti di presa d'acqua, scarico, elettricità, purché realizzati con attacchi smontabili. Alla cessazione delle attività dovrà essere garantita la rimozione delle strutture e il ripristino delle condizioni naturali del sito.

#### **Art. 94 Infrastrutture stradali**

1. Sono individuate le aree pubbliche, di uso pubblico o a destinazione pubblica che costituiscono la rete di viabilità comunale e sovra-comunale, esistente o di progetto, e comprendono, oltre alle sedi viarie, anche gli spazi accessori, e quelli per lo scambio fra i diversi mezzi di trasporto pubblici e privati.

2. Tali aree sono destinate alla conservazione, alla ristrutturazione, all'ampliamento e alla nuova realizzazione delle infrastrutture per il traffico meccanico.

3. In queste zone l'intervento spetta esclusivamente alle amministrazioni pubbliche e ai privati a scomputo oneri di urbanizzazione e si attua per intervento diretto a meno che non si tratti di strade individuate all'interno di piani attuativi la cui realizzazione sia disciplinata in apposita convenzione.

4. I tracciati individuati nelle tavole di progetto hanno carattere prescrittivo e possono essere modificati solo per soddisfare esigenze derivanti da valutazioni di impatto ambientale e/o di diverso assetto urbanistico.

5. In sede di progettazione esecutiva le caratteristiche tecnico-dimensionali possono essere modificate nel tracciato solo al fine di migliorare l'inserimento delle strade nell'ambiente circostante.

6. L'autostrada, le strade extraurbane principali e le strade extraurbane secondarie, di nuova costruzione o da ristrutturare, nonché le strade extraurbane locali e le strade vicinali o poderali o interpoderali o di bonifica, in occasione della loro realizzazione o

delle trasformazioni eccedenti l'ordinaria manutenzione, devono essere dotate di sottopassi per consentire il transito della microfauna, nei punti in cui incrocino corridoi ecologici comunque previsti in attuazione delle disposizioni degli strumenti di pianificazione.

7. Qualunque nuova edificazione di strade in area urbana deve accompagnarsi alla messa in opera di tutti i dispositivi di mitigazione degli impatti possibili in rapporto alle condizioni di assetto locale.

8. Nelle zone di cui al presente articolo sono ammessi parcheggi pubblici e parcheggi per il trasporto pubblico nonché opere per le reti tecnologiche.

9. Le aree di servizio alla viabilità e le attrezzature ivi esistenti sono soggette a interventi di manutenzione e di riqualificazione tramite interventi di manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia conservativa e ricostruttiva, addizione volumetrica dei manufatti esistenti con eventuale ampliamento solo ai fini di adeguamento igienico sanitario e alle norme di settore.

10. La definizione di dettaglio dei tracciati stradali spetta alla fase di progettazione esecutiva senza che ciò costituisca variante al presente PO.

11. Lo scostamento dai corridoi infrastrutturali o dalla viabilità di progetto come tracciati negli elaborati del presente PO è ammesso solo qualora tali tracciati interessino aree pubbliche e purché ne sia dimostrato il carattere migliorativo. Modifiche di modesta entità o comunque all'interno delle fasce di rispetto, a seguito di progetto esecutivo, non costituiscono variante e possono essere realizzate mediante attivazione della procedura espropriativa per l'acquisizione delle aree.

12. La viabilità di nuovo impianto prevista dal presente PO deve avere caratteristiche, andamento e dimensioni adeguate ai tessuti entro i quali è prevista. In particolare nei centri storici collinari la nuova viabilità dovrà rispettare la morfologia dei terreni e avere le minime dimensioni tali da garantire la sicurezza e al contempo ridurre sbancamenti e consumo di suolo.

13. Per ogni tipologia di intervento deve essere acquisito il preventivo parere/nulla-osta degli enti preposti alla gestione delle strade.

### **Art. 95 Infrastrutture Ferroviarie**

1. Il territorio comunale è interessato dalla presenza di due linee ferroviarie costituite dalla linea "Pisa-Roma" e dalla linea "Pisa-Collesalveti-Cecina".

2. Le fasce di rispetto costituiscono porzioni di terreno inedificabile, suscettibili di utilizzo per l'adeguamento dei tracciati infrastrutturali e/o per la realizzazione di opere di mitigazione degli impatti generati sull'ambiente e sul paesaggio. Esse sono disciplinate nel successivo art. 97.

**Art. 96 Aree per la sosta privata di interesse per la qualità insediativa**

1. Le aree per la sosta privata possono avere interesse per la collettività data la loro funzione di supporto alle attività ancorché private.
2. Esse non concorrono allo standard dei parcheggi pubblici, ma aumentano la funzionalità urbana.
3. Può essere siglata apposita convenzione con il Comune per il loro utilizzo anche a rotazione temporale per le diverse attività nel contesto, e anche a pagamento.
4. Sono prescritte sistemazioni, quali alberature, pavimentazioni drenanti, sistemi per l'ombreggiatura, sbarre.

**Art. 97 Fasce di rispetto**

1. Fasce di rispetto stradale e ferroviario

- 1.1. Le "fasce di rispetto stradali" non sono rappresentate all'interno degli elaborati grafici, ma sono definite ai sensi e per effetto delle disposizioni del Nuovo Codice della Strada in funzione della categoria della strada cui esse fanno riferimento. Nella cartografia di Progetto, identificata con la sigla "MOB", sono riportate le fasce di rispetto della viabilità principale.
- 1.2. Nei tessuti urbanistici assimilati alle zone B, C, D, F del DM 1444/68 dovranno essere rispettate le seguenti distanze minime dalla strada, fatte salve diverse distanze specificate nei tessuti urbanistici e nelle schede di cui all'Allegato 1:

zona B	mt 5,00
zona C	mt 7,50
zona D	mt 5,00
zona F	mt 7,50
- 1.3. Fuori dai centri abitati così come individuati nelle tavole "TA", le distanze dal confine stradale da rispettare sono quelle stabilite dalla normativa vigente in materia.
- 1.4. Sul patrimonio edilizio esistente in fascia di rispetto stradale, previo parere dell'Ente competente, sono ammesse, senza che queste costituiscano nuove unità immobiliari, le seguenti categorie di intervento:
  - manutenzione ordinaria e straordinaria;
  - restauro e risanamento conservativo;
  - ristrutturazione edilizia conservativa;
  - ristrutturazione edilizia ricostruttiva "R4a", "R4b";
  - Sostituzione Edilizia "R5";
  - addizione volumetrica "R6b".
- 1.5. Al fine di incentivare la delocalizzazione del patrimonio edilizio esistente nella fascia di rispetto stradale, è ammesso il trasferimento della volumetria esistente in area entro il territorio urbanizzato. In caso di trasferimento in area interna al territorio urbanizzato è ammesso il mutamento di

destinazione d'uso del volume trasferito nel rispetto delle destinazioni d'uso ammissibili nel tessuto in cui ricade.

- 1.6. Condizioni al trasferimento di volumetria:
  - la nuova costruzione non deve avere altezza superiore a 2 piani fuori terra;
  - le unità immobiliari esistenti possono essere frazionate con le dimensioni di cui all'art. 77;
  - le unità immobiliari non potranno essere frazionate per 10 anni successivi dall'attestazione di abitabilità redatta ai sensi delle normative vigenti in materia
- 1.7. In caso di presenza di manufatti parzialmente diruti ancora individuabili nella loro consistenza originaria secondo l'art. 76 delle presenti norme, è ammessa la loro ricostruzione a condizione che, tramite apposito atto d'obbligo, il proprietario o l'avente titolo sul manufatto, si impegni a mantenere per 10 anni la destinazione d'uso originaria.
- 1.8. Nelle fasce di rispetto stradali, fatte salve eventuali limitazioni e/o prescrizioni specifiche, sono ammessi:
  - servizi e/o attrezzature pubbliche o di uso pubblico (percorsi pedonali, piste ciclabili, fermate dei mezzi di trasporto pubblico, arredo urbano, sistemazioni a verde, canalizzazioni di infrastrutture tecnologiche) purché le opere previste, per le loro modalità progettuali, non arrechino danno o pregiudizio alla viabilità ed alla sicurezza del traffico:
  - chioschi e/o strutture in materiali leggeri per rivendite di giornali e biglietti, o per somministrazione di alimenti e bevande
  - impianti per la distribuzione dei carburanti;
  - ogni altro servizio connesso al trasporto pubblico e/o alla viabilità:
  - le pratiche agricole, non comportanti la realizzazione di nuove costruzioni
- 1.9. Lungo i tracciati delle linee ferroviarie è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie ad una distanza, da misurarsi in proiezione orizzontale, minore di trenta metri dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia (art. 49 D.P.R. 753/1980 e s.m.i.) fatte salve eventuali deroghe concesse dall'ente competente. Sugli edifici esistenti sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia ricostruttiva "R4a".
- 1.10. Per le aree di rispetto e vincolo definite da leggi nazionali o regionali vigenti, valgono le disposizioni in esse contenute
- 1.11. Gli interventi di cui ai precedenti commi possono essere eseguiti solo previo nulla-osta o atto di assenso comunque denominato degli Enti preposti alla gestione delle strade e delle ferrovie.

## 2. Fascia di rispetto impianti di depurazione

- 2.1. Per le zone di rispetto degli impianti di depurazione è fissata una estensione di ml. 100 dal limite esterno dell'area indicata in cartografia di PO ai sensi delle disposizioni del Ministero dei LLPP del 4 febbraio 1977. In tale area sono vietate nuove costruzioni; i soli interventi ammessi sono volti al mantenimento del suolo in condizioni di efficienza agricola e di salvaguardia ambientale, nonché alla formazione di adeguate barriere.

3. Fasce di rispetto dalle condotte di liquidi e di sostanze gassose

- 3.1. Ferma restando ogni eventuale disposizione più restrittiva posta da leggi statali e regionali in materia ovvero da atti costitutivi di servitù, fuori dal territorio urbanizzato ed altresì nelle aree da realizzare mediante nuovo impianto previste dal presente PO, nelle fasce di 10 metri laterali rispetto all'asse delle condotte principali di liquidi e di sostanze gassose, quali acquedotti, fognature, oleodotti, metanodotti, gasdotti e simili, non sono ammesse nuove costruzioni di edifici, ricostruzioni di edifici conseguenti a demolizioni integrali di edifici preesistenti e ampliamenti di edifici che comportino l'avanzamento dei fronti verso la condotta interessata.

4. Distanze dai corsi d'acqua

- 4.1. Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente di ristrutturazione edilizia ricostruttiva "R4b", sostituzione edilizia "R5", addizione volumetrica "R6a", "R6b" devono essere osservate le seguenti distanze minime dai corsi d'acqua:
- a) m. 20 nel territorio rurale
  - b) m. 10 nel territorio urbanizzato.
- 4.2. Le suddette distanze sono da computarsi a partire dall'unghia esterna degli argini principali, oppure dal ciglio della riva in caso di mancanza di arginatura, o comunque a partire dal limite dell'area demaniale qualora più ampia.

5. Fasce di rispetto cimiteriali

- 5.1. Nelle aree di rispetto cimiteriale sono sempre ammessi interventi pubblici di sistemazioni a verde, nonché di ampliamento delle strutture cimiteriali esistenti, la realizzazione di infrastrutture ed opere di urbanizzazione, la realizzazione di chioschi per la vendita di fiori. E' sempre vietata la nuova edificazione privata.
- 5.2. Sugli edifici esistenti all'interno della fascia di rispetto sono ammessi tutti gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia ricostruttiva "R4a", i cambi di destinazione d'uso saranno sottoposti al parere dell'ASL competente.
- 5.3. A seguito dell'esecuzione di ampliamenti dei cimiteri, le aree di rispetto si applicheranno a partire dal limite della zona di ampliamento.

6. Fascia di rispetto elettrodotti

- 6.1. Ai fini dell'applicazione delle disposizioni di cui al successivo comma si assumono le seguenti definizioni:
- Elettrodotto: insieme delle linee elettriche (in ogni loro componente: conduttori o cavi, sostegni isolatori e ogni altro accessorio), delle sottostazioni e delle cabine di trasformazione;
  - Alta tensione: tensione superiore a 30 kV;
  - Media tensione: tensione compresa tra 1 e 30 kV;
  - Bassa tensione: tensione inferiore a 1 kV.
- 6.2. I fabbricati da adibire a funzioni abitative ovvero ad altre funzioni che comportino la permanenza prolungata di persone (maggiore a 4 ore/giorno) non possono essere realizzati, secondo i disposti delle leggi nazionali e

regionali in materia e a seguito di studi specifici eseguiti da ARPAT, a distanze inferiori a quelle sotto indicate dalle linee elettriche aeree esterne:

Linea	Semilarghezza fascia a 3 $\mu$ T (m)	Semilarghezza fascia a 0,4 $\mu$ T (m)
380 kV n. 312 "Acciaio-Rosen"	42	51,5
132 kV n. 532 "Livorno Marzocco-Rosignano"	22	27,5
132 kV n. 574 "Rosignano-Cecina"	18	21
132 kV "Livorno FS-Bolgheri FS con derivazione per Rosignano FS"	16	< 16
132 kV "Livorno-Larderello"	16	< 16

- 6.3. Il territorio posto all'interno delle fasce ministeriali può essere utilizzato per manufatti ed attività che non comportino una permanenza prolungata delle persone: parcheggi, garage, depositi, locali tecnici ove ammessi, attività agricola, etc.
- 6.4. In ogni progetto di edificabilità interno anche parzialmente alla fascia ministeriale (a 3  $\mu$ T (m)) dovrà essere presentata specifica valutazione dei valori di esposizioni. Per progetti che riguardino abitazioni o altra tipologia di edifici che comportino un soggiorno superiore a 4 ore/giorno, interni anche parzialmente alla fascia a 0,4  $\mu$ T (m), dovrà essere presentata specifica valutazione dei valori di esposizione.
- 6.5. La progettazione di interventi urbanistico-edilizi in prossimità di elettrodotti esistenti, deve essere subordinata alla verifica della compatibilità elettromagnetica, con riferimento ai limiti di esposizione e agli obiettivi di qualità fissati dalla normativa vigente per il campo magnetico.
- 6.6. E' comunque prescritta l'inedificabilità assoluta (comprensiva di ampliamento volumetrico degli edifici esistenti) all'interno delle fasce di rispetto degli elettrodotti ad alta e media tensione esistenti.
- 6.7. All'interno delle suddette fasce le modifiche delle forme di utilizzazione e/o della destinazione d'uso degli edifici esistenti comportanti la permanenza prolungata di persone (superiore a 4 ore giornaliere) sono ammesse solo a condizione che sia preventivamente verificato il rispetto degli obiettivi di qualità fissati dalle vigenti normative per i campi magnetici indotti dagli elettrodotti.

## **TITOLO V DISCIPLINA DEL TERRITORIO RURALE**

### **CAPO I Principi generali, finalità e contenuti**

#### **Art. 98 Definizioni, contenuto ed ambito di applicazione**

1. Per "territorio rurale" si intende la porzione di territorio comunale esterna alla perimetrazione del "territorio urbanizzato" ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/14, quale individuato negli elaborati grafici di progetto identificati con la sigla "T-URB".

2. Il territorio rurale si distingue in:

- aree agricole individuate con la sigla "Ea";
- aree forestali individuate con la sigla "Ef";

3. All'interno del territorio rurale il PO individua altre aree agricole ed in particolare:

- un'area dall'elevato valore paesaggistico che, pur ospitando funzioni non agricole, non costituisce territorio urbanizzato. Si tratta di una zona posta lungo la costa alta rocciosa da Castiglioncello a Quercianella, che a seguito d'interventi di trasformazione urbanistico edilizia di "tipo urbano", si configura come un insediamento riconducibile alla logica delle zone urbanizzate. L'area, definita "Ambito periurbano della costa alta rocciosa- UTOE 5", è individuata con la sigla "Ep" e normata al successivo art. 118;
- le aree per attività estrattive attive (Eca) e per attività estrattive dimesse (Ecd) normate al successivo articolo 119.

4. Le aree di cui ai commi 2 e 3 e costituiscono le zone E di cui al DM 1444/68 e su di esse si applicano le disposizioni di cui ai successivi articoli con le limitazioni /prescrizioni di cui alla Parte II, Titolo II delle presenti norme, delle leggi e regolamenti vigenti e della disciplina paesaggistica del PIT.

5. In coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi stabiliti dal Piano Strutturale e in applicazione della normativa vigente in materia, il Piano Operativo disciplina le aree rurali del territorio comunale mediante disposizioni atte a garantire la salvaguardia e la valorizzazione dell'ambiente e del paesaggio rurale (che costituiscono patrimonio collettivo), la tutela delle risorse produttive dell'agricoltura, il lavoro degli agricoltori, la qualità della vita degli abitanti.

6. Il PO individua, in coerenza con i contenuti del Piano Strutturale e del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico, all'interno dell'Invariante IV "caratteri morfotipologici dei sistemi agro ambientali dei paesaggi agrari", 5 Ambiti la cui specifica disciplina, contenuta nella parte II, titolo II, capo IV, costituisce parte integrante della presente.

7. In ogni articolo, di seguito descritto, sono fissate le regole che devono essere osservate riguardo agli interventi edilizi ivi consentiti e alle relative opere di

sistemazione esterna. Le diverse zone, sono individuate nelle tavole del territorio rurale in scala 1:10.000.

8. Nelle aree di cui al comma 2, per le Aziende Agricole, l'edificabilità è collegata alla coltivazione della terra ed all'allevamento degli animali ed all'esercizio dell'attività agricola in generale.

9. I nuovi edifici rurali di abitazione o funzionali alla conduzione del fondo sono ammessi per aziende agricole che mantengano in produzione le superfici fondiarie minime indicate dalla legge, sono fatte salve alcune tipologie di azienda per le quali gli interventi edilizi non sono direttamente connessi con le superfici coltivate. La realizzazione di manufatti temporanei o serre temporanee è ammessa per le sole aziende agricole.

10. Nelle aree agricole sono ammessi altri interventi non necessariamente collegati all'esercizio dell'attività agricola professionale, ma anche per attività del tempo libero o professionali connesse con l'allevamento o la cura degli animali.

11. Nelle aree boscate "Ef" le attività edilizie sono di norma vietate ad eccezione di costruzioni funzionali all'utilizzazione delle risorse forestali, di protezione civile o a servizio delle attività ricreative e del tempo libero e di quanto previsto nella Parte II Titolo II delle presenti norme. La loro realizzazione è subordinata alla verifica preliminare del rischio d'incendio ed alla sua prevenzione. La pianificazione degli interventi è disciplinata dalla LR 39/2000 s.m.i. e dal suo regolamento di attuazione. Per i casi non previsti si applica le leggi e regolamenti vigenti.

12. Nelle aree boscate "Ef" sono ammessi gli interventi di cui all'art. 24 delle presenti norme.

### **Art. 99 Interventi nel territorio rurale**

1. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia all'interno del territorio rurale si attuano attraverso:

- intervento diretto;
- Programma Aziendale pluriennale di miglioramento Agricolo Ambientale (PAPMAA);
- Piano Attuativo;
- P.A.P.M.A.A. con valore di piano Attuativo in caso di interventi di ristrutturazione urbanistica.

### **Art. 100 Attività consentite e destinazioni d'uso ammesse**

1. Nel territorio rurale sono ammesse, con le limitazioni /prescrizioni di cui alla Parte II, Titolo II delle presenti norme, oltre alle attività agricole previste dalla normativa vigente le seguenti attività e destinazioni d'uso anche collegate all'attività agricola primaria:

- a) residenza agricola ( categoria 7. Agricola e attività connesse ai sensi di legge );

- b) agriturismo ed altre attività connesse nei fabbricati esistenti e negli spazi aperti con tende o altri mezzi di pernottamento autonomo ( categoria 7. Agricola e attività connesse ai sensi di legge );
- c) attività per la promozione e la vendita di prodotti tipici e attività artigianali tipiche e di interesse storico-culturale e formative funzionalmente collegate all'attività agricola utilizzando il patrimonio edilizio esistente;
- d) attività sociali e servizi per la comunità locali ( categoria 5 Direzionale e di Servizio sottocategorie 5.04,5.07,5.09, 5.10 e 5.11);
- e) residenza civile in edifici esistenti;
- f) uffici ed attività direzionale utilizzando il patrimonio edilizio esistente ( categoria 5 Direzionale e di Servizio);
- g) attività veterinarie e attività ad esse collegate o di supporto, comprese le riabilitazioni degli animali e le attività di relazione uomo-animale (agility dog, pet therapy etc.), i pensionati, strutture per ricovero e cliniche per animali domestici utilizzando il patrimonio edilizio esistente ( categoria 5 Direzionale e di Servizio sottocategorie 5.06, 5.12);
- h) maneggi e ~~ricovero pensioni~~ per equini esercitata a livello imprenditoriale utilizzando anche il patrimonio edilizio esistente;
- i) attività escursionistiche, attività di studio e di osservazione, percorsi pedonali, percorsi ciclabili, mobilità equestre ;
- j) attività e funzioni di protezione civile, di prevenzione e controllo degli incendi boschivi;
- k) addestramento cani;
- l) attività turistico ricettiva (turistico ricettiva categoria 4 sottocategoria 4.01), nonché per i trattamenti benessere e cure per il corpo utilizzando il patrimonio edilizio esistente;
- m) ricettività extra-alberghiera di cui alle leggi vigenti in materia, in edifici esistenti ove presente già la destinazione residenziale;
- n) attività di ristorazione e somministrazione di alimenti e bevande (categoria 3.03) utilizzando il patrimonio edilizio esistente;
- o) attività sportive, per il tempo libero, per la motorietà, ricreative compatibili con il territorio rurale anche non collegate con le aziende agricole o con le strutture ricettive, utilizzando il patrimonio edilizio esistente( categoria 5 Direzionale e di Servizio sottocategoria 5.09);
- p) attività pubbliche e/o di interesse pubblico, realizzazione e manutenzione di reti tecnologiche, opere di difesa del suolo, infrastrutture a servizio di attività etc.;
- q) attività faunistico-venatoria;
- r) parchi tematici utilizzando il patrimonio edilizio esistente.

2. Le attività di cui ai punti g), o), se comportano impegno di suolo non edificato, e le trasformazioni relative ad interventi di ristrutturazione urbanistica che comportano la perdita della destinazione d'uso agricola verso altre destinazioni, sono subordinate al previo parere della conferenza di copianificazione di cui alla normativa vigente e costituiscono variante al presente PO.

3. Attività diverse sono ammesse solo se legittimamente in atto alla data di adozione del P.O. e/o solo se previste nelle specifiche schede norma.

4. Sono sempre ammesse le attività pubbliche e/o di interesse pubblico, realizzazione e manutenzione di reti tecnologiche, opere di difesa del suolo, infrastrutture a servizio di attività etc..

5. L'ospitalità agrituristica in spazi aperti:

- è vietata nel Paesaggio Agrario della Bonifica storica di cui all'art. 44 delle presenti norme nelle zone A2 e A3;
- è ammessa nel Paesaggio agrario della Collina litoranea e alta collina di cui all'art. 47 delle presenti norme, a condizione che sia realizzata in adiacenza al Centro Aziendale.

### **Art. 101 Edifici esistenti in territorio rurale**

1. Sul patrimonio edilizio esistente, con le limitazioni /prescrizioni di cui alla Parte II, Titolo II delle presenti norme, sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi previsti dalla legge regionale e disciplinati dalle presenti norme.

2. I progetti edilizi che comportano mutamento della destinazione d'uso degli edifici agricoli, nonché i progetti di restauro, di ristrutturazione edilizia conservativa e ricostruttiva, di addizione volumetrica, di sostituzione edilizia e di ristrutturazione urbanistica di immobili con destinazione d'uso non agricola, devono contenere l'individuazione o la modifica delle relative aree pertinenziali.

3. Gli edifici e/o manufatti legittimi che alla data di adozione del presente PO risultino in contrasto con le destinazioni d'uso diverse da quelle previste all'art. 100 possono essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia conservativa nel rispetto delle caratteristiche strutturali e delle modalità costruttive originarie.

4. Nell'Allegato 3 "Schede patrimonio edilizio esistente di particolare valore storico, artistico, architettonico" sono individuati gli edifici costituenti il patrimonio edilizio esistente di particolare valore. Gli interventi ammessi su ciascun edificio sono specificati all'interno di ogni scheda. Alla richiesta di interventi edilizi sugli edifici di cui al presente comma dovrà essere presentata una relazione tecnica ed eventuali elaborati contenente:

- la descrizione analitica dello stato originario, delle modifiche intercorse e dello stato attuale dell'edificio, con indicazione delle parti costruite nelle diverse epoche storiche e, ove possibile delle tessiture murarie;
- la configurazione storica ed attuale delle aree esterne e degli e degli elementi presenti nel resede (pozzi, limonaie, annessi, etc.);
- il quadro delle trasformazioni da realizzare.

5. Nella realizzazione degli interventi dovrà essere rispettato quanto contenuto nell'Allegato 6 "Elenco dei materiali da impiegare e delle modalità per gli interventi sugli edifici inseriti nei centri storici e nelle schede di particolare valore storico, artistico, architettonico".

### **Art. 102 Recinzioni**

1. E' ammessa esclusivamente la recinzione delle "aree di pertinenza edilizia" così come definita dalle presenti norme.

2. Sono sempre ammesse in tutte le aree agricole e forestali recinzioni per:

- i bacini di raccolta delle acque per uso irriguo (laghetti, piccoli stagni) e/o quando previste da leggi specifiche;
- i resede a servizio delle attività a carattere amatoriale o collegate all'uso del territorio previste dalle presenti norme.

3. Le recinzioni realizzate con pali in legno infissi nel terreno, rete metallica, filo elettrico e simili sono ammesse quando sia indispensabile per allevamenti zootecnici bradi e semi-bradi o come protezione delle colture e degli animali dai danni da parte della fauna selvatica con altezza massima di ml 2,00 fuori terra nel rispetto delle norme vigenti e rispettando la viabilità vicinale ed interpoderale. L'utilizzazione di pali in ferro è ammessa solo per specifiche esigenze.

4. Le recinzioni non devono avere cordonato visibile in muratura e devono essere possibilmente mitigate utilizzando formazioni vegetali allevate a siepe, continua o discontinua, utilizzando specie della macchia mediterranea.

5. La recinzione a maglia larga, ancorata con pali in legno, dovrà permettere il passaggio della fauna minore tenendo conto delle disposizioni vigenti in materia.

6. Le recinzioni, anche quelle per i bacini di raccolta delle acque per uso irriguo (laghetti, piccoli stagni), devono comunque essere sollevate da terra al fine di permettere il passaggio degli animali selvatici di piccola taglia.

7. La recinzione delle "aree di pertinenza edilizia" degli edifici, deve armonizzarsi con l'ambiente circostante, può essere realizzata:

- con rete a maglia larga, senza cordonato visibile in muratura, purché occultata con essenze vegetali tipiche del luogo.
- con muretti in pietra a vista o muratura di laterizio rifinita con intonaco, secondo le tipologie locali;
- con rete a maglia fine e paletti in acciaio zincato, il tutto da occultare con verde da decoro.

Non è ammessa paloneria in cemento.

8. E' consentita l'installazione di cancelli metallici purchè gli stessi siano di dimensioni limitate in altezza e larghezza, di disegno lineare con caratteristiche tipologiche rapportate a quelle dell'edificio principale. Qualora la recinzione sia realizzata su pertinenze di edifici rurali od ex rurali, queste devono essere improntate alle tipologie adottate tradizionalmente per quel tipo di edifici e devono essere generalmente costituite da muretti in materiali a faccia vista o in muratura intonacata di altezza contenuta, che non impediscano la percezione dell'edificio e delle visuali panoramiche

del paesaggio, e che si assimilino alle vecchie murature perimetrali delle aie coloniche ovvero con altra tipologia di cui sia dimostrato il carattere originario nel contesto di riferimento (pianura, collina, etc.). Eventuali divisioni interne, legate all'articolazione delle proprietà, devono essere realizzate esclusivamente mediante siepi che non impediscano la percezione dell'edificio e delle visuali panoramiche del paesaggio. Per tutti gli edifici devono essere recuperati gli accessi esistenti. Non è consentito in caso di frazionamento degli edifici realizzare nuovi viali di accesso con entrata autonoma riferita alle diverse unità edilizie.

9. E' vietato eseguire recinzioni di qualsiasi tipo, nonché cancellate, cancelli, sbarre o qualunque altro impedimento del genere, che possano interrompere la viabilità e i percorsi anche a carattere escursionistico indicati nelle tavole del Sistema della Mobilità identificate con la sigla "MOB".

## **CAPO II   Disciplina delle trasformazioni da parte dell'imprenditore agricolo**

### **Art. 103 Installazione di manufatti temporanei e di ulteriori manufatti ad uso agricolo in assenza di programma aziendale**

1. Nel rispetto delle disposizioni di cui alla normativa vigente e delle presenti norme, è ammessa, per lo svolgimento delle attività agricola ed agrituristica agli imprenditori agricoli, la realizzazione di manufatti aziendali temporanei e di serre in tutto il territorio comunale.

L'installazione delle serre e dei manufatti di cui al successivo co. 2.1 lett. b), è soggetta a segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) o altro titolo previsto da legge. Oltre alla documentazione richiesta dalla normativa vigente in materia per la presentazione della Scia deve essere presentata una relazione agronomica asseverata a firma di professionista abilitato nelle materie agricole e forestali in cui sia adeguatamente motivata la necessità di realizzare i manufatti/serre e le loro dimensioni. Su tale relazione deve essere acquisita, prima della presentazione della SCIA, una valutazione agronomica da parte dell'Ufficio Agricoltura del Comune.

#### 2. Serre e manufatti temporanei

2.1   Nelle aree agricole è consentita con le limitazioni /prescrizioni di cui alla Parte II, Titolo II delle presenti norme:

- a) la realizzazione di serre o manufatti temporanei per periodi non superiori a due anni realizzati con materiale leggero e con semplice ancoraggio a terra che non comportino alcuna trasformazione permanente del suolo e con le caratteristiche e modalità di cui alle leggi vigenti in materia.
- b) la realizzazione di serre o manufatti temporanei per periodi superiori a due anni e con le caratteristiche e modalità di cui alle leggi vigenti in materia.

#### 3. Altri manufatti aziendali non soggetti al Programma Aziendale

3.1   E' ammessa, con le limitazioni /prescrizioni di cui alla Parte II, Titolo II delle presenti norme, la realizzazione di manufatti a servizio di aziende agricole che

necessitano di interventi di trasformazione permanente del suolo ai sensi della normativa vigente per le seguenti fattispecie:

- silos, silos verticali altezza massima 10,00;
- tettoie, ampiezza massima mq 150,00;
- concimaie, basamenti, platee;
- strutture e manufatti necessari per lo stoccaggio di combustibile per uso aziendale quali depositi di gasolio;
- serre fisse;
- volumi tecnici ed altri impianti di superficie **coperta** massima di mq. 50,00;
- manufatti prefabbricati, ancorchè 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 di altezza massima di ml. 6,00 e ampiezza massima di mq. 150,00;
- vasche di raccolta dei liquami prodotti dagli allevamenti aziendali;
- vasche serbatoi e bacini di accumulo di acque destinate ad uso agricolo;
- strutture e tunnel per la copertura dei foraggi o altri materiali, ancorate ad elementi prefabbricati in cemento od altro materiale pesante.

4. Per le serre, i manufatti temporanei e altri manufatti di cui al presente articolo, devono essere rispettate le condizioni di cui alla normativa vigente ed in particolare:

- i manufatti non possono essere inseriti nel computo dei beni aziendali.
- l'imprenditore agricolo si impegna a mantenere i manufatti di cui al comma 2.1 lett. b) e comma 3.1 per il solo periodo in cui sono necessari allo svolgimento dell'attività agricola impegnandosi al momento della presentazione della SCIA o del rilascio del titolo abilitativo, mediante atto unilaterale d'obbligo, alla loro rimozione e al ripristino dello stato dei luoghi una volta cessata la necessità di utilizzo.

In caso di mancato rispetto degli impegni di cui al comma 4, il Comune può intervenire con l'ingiunzione della rimozione o demolizione.

#### **Art. 104 Interventi sul patrimonio edilizio esistente a destinazione d'uso agricolo in assenza di programma aziendale**

1. In assenza di programma aziendale sul patrimonio edilizio esistente a destinazione d'uso agricolo sono consentiti, con le limitazioni /prescrizioni di cui alla Parte II, Titolo II delle presenti norme e sempreché non comportino il mutamento della destinazione d'uso agricolo e siano salvaguardati i caratteri dell'edilizia storico-testimoniale, e fermi restando i limiti e le condizioni previste dalle presenti norme, i seguenti interventi:

- a) manutenzione ordinaria;
- b) manutenzione straordinaria con le condizioni di cui alla normativa vigente;
- c) restauro ed il risanamento conservativo;
- d) ristrutturazione edilizia conservativa "R1", "R2", "R3";
- e) opere pertinenziali che comportano la realizzazione di un volume aggiuntivo accessorio, all'interno dell'area di Pertinenza edilizia di un edificio, non superiore al 20% del volume **totale** dell'edificio principale e comunque con una superficie coperta massima di mq. 50.

- f) volti alla sostituzione di coperture in eternit con pannelli fotovoltaici integrati;
- g) relativi all'innovazione necessaria per il miglioramento dell'efficienza energetica;
- h) addizioni volumetrica "R6a" co. 3 lett. d) e), f), g) di cui all'art. 70 delle presenti norme;
- i) ristrutturazione edilizia ricostruttiva "R4a", "R4b";
- j) ripristino di edifici, o parti di essi, crollati o demoliti previo accertamento della originaria consistenza e configurazione, attraverso interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva "R4c" comportanti modifiche della sagoma originaria, laddove si tratti di immobili sottoposti ai vincoli di cui al Codice;
- k) sostituzione edilizia "R5" a condizione che l'edificio esistente mantenga la destinazione d'uso esistente;
- l) le piscine nonché gli impianti sportivi ad uso pertinenziale privato incidenti sulle risorse essenziali del territorio di cui all'art. 37 delle presenti NTA;
- m) necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei diversamente abili.

2. In assenza di programma aziendale, sono riservati all'imprenditore agricolo professionale, compatibilmente con il rispetto degli eventuali caratteri storici, architettonici e tipologici di pregio degli edifici e purchè non comportino il mutamento della destinazione d'uso agricola i seguenti interventi:

- a) ampliamento una tantum fino ad un massimo di 100 metri cubi per ogni abitazione rurale e sugli annessi agricoli fino ad un massimo del 10 per cento del volume esistente e comunque non oltre i 300 metri cubi;
- b) i trasferimenti di volumetrie che non eccedono per singolo edificio aziendale il 20 per cento del volume legittimamente esistente. I volumi trasferiti non si cumulano tra di loro e non si sommano con quelli risultanti dagli interventi di cui alla lettera a).

3. Gli interventi di cui ai commi 1 e 2, possono comportare un aumento di n. 2 unità residenziali in edifici ove già esistente la residenza ferma restando la destinazione d'uso agricola. La dimensione minima del nuovo alloggio è pari a mq. 45 di sua.

4. In assenza di programma aziendale, sono inoltre riservati all'imprenditore agricolo, compatibilmente con il rispetto degli eventuali caratteri storici, architettonici e tipologici di pregio degli edifici e purchè non comportino il mutamento della destinazione d'uso agricola i seguenti interventi:

- a) ampliamento una tantum fino ad un massimo del 10 per cento del volume **totale** esistente da ampliare per interventi di carattere igienico sanitario e per altri interventi che non comportino aumento della SUL.

5. Nel caso in cui gli interventi edilizi di cui al comma 1 lettere i), j) ed k) e comma 2 lettera b) siano realizzati per lo svolgimento delle attività agrituristiche, l'imprenditore agricolo si deve impegnare a non modificare la destinazione d'uso agricola degli edifici per quindici anni dalla realizzazione degli interventi medesimi.

6. Nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica ai fini agrituristici di annessi o altri edifici non più utilizzati (compresi fabbricati ad uso abitativo), con altezze in gronda superiori a 3 ml., viene computata la superficie lorda.

7. Per le aziende agricole sono sempre ammessi i trasferimenti di fienili esistenti mediante intervento di demolizione e ricostruzione in altra area dell'Azienda, a parità di superficie, senza la presentazione del "programma aziendale". Il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla presentazione di una relazione agronomica contenente le motivazioni del trasferimento che sarà verificata dagli uffici comunali competenti in materia.

### **Art. 105 Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola mediante programma aziendale**

1. Sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola, previa approvazione del programma aziendale, sono consentiti i seguenti interventi:
  - a) trasferimenti di volumetrie ed ampliamenti volumetrici riconducibili alle fattispecie di cui all'articolo precedente ad opera dell'imprenditore agricolo non professionale;
  - b) ristrutturazioni urbanistiche;
  - c) trasferimenti di volumetrie e interventi di addizione volumetrica che eccedono quelli previsti al precedente articolo;
  - d) trasformazioni di annessi agricoli in unità abitative, limitatamente agli imprenditori agricoli professionali in alternativa alla costruzione di nuovi edifici abitativi.
  
2. Gli interventi di cui al comma 1 possono essere realizzati a condizione che:
  - a) siano salvaguardati i caratteri dell'edilizia storico - testimoniale;
  - b) siano rispettate le superfici fondiari minime previste dalla normativa vigente.

### **Art. 106 Interventi di nuova edificazione mediante programma aziendale**

1. Fermo restando l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero degli edifici esistenti, la costruzione di nuovi edifici rurali è consentita in tutto il territorio rurale solo:
  - se necessaria alla conduzione del fondo e all'esercizio delle attività agricole e ad esse connesse;
  - a condizione che siano mantenute in produzione superfici fondiari minime non inferiori a quelle previste dalla normativa vigente.
  
2. Eventuali superfici aziendali ricadenti in altri ambiti di P.O. (es. "zone agricole" interne al territorio urbanizzato) contribuiscono comunque al raggiungimento dei parametri minimi, pur non potendo essere direttamente interessate dagli interventi edificatori.

### 3. Nuove costruzioni

- 3.1. Per le nuove edificazioni si devono rispettare le regole per la progettazione e i requisiti di sostenibilità di cui alle presenti norme.
- 3.2. La realizzazione di nuovi edifici rurali è consentita solo se viene dimostrata l'effettiva necessità per la conduzione del fondo e per l'esercizio dell'attività agricola e di quelle connesse, fermo restando l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero delle volumetrie esistenti, ivi compresa la ricostruzione di ruderi ove ricorrano le condizioni di cui alle presenti norme.
- 3.3. Il programma aziendale costituisce lo strumento con cui vengono esplicitati e descritti gli interventi, i requisiti ed i parametri di natura agricola (obbligatori) ed ambientali che l'azienda deve possedere.
- 3.4. La realizzazione di nuove unità abitative, definite nel prosieguo del presente articolo, è consentita nel rispetto delle leggi vigenti.
- 3.5. La realizzazione di nuovi annessi è consentita solo se legata alle esigenze di coltivazione, stoccaggio, trasformazione, valorizzazione e commercializzazione delle produzioni aziendali vegetali e per le esigenze degli allevamenti agricoli e per la trasformazione delle produzioni animali.
- 3.6. Resta fermo l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero degli edifici esistenti non più funzionali anche con accorpamento di volumetrie.

### 4. Nuove unità abitative

- 4.1. Le aziende in possesso dei requisiti previsti dalla normativa vigente risultanti dal "programma aziendale" approvato, possono costruire unità abitative della dimensione massima di 150 mq. di superficie utile ( SU) ~~abitabile o agibile (Sua)~~.
- 4.2. L'abitazione deve, preferibilmente, essere realizzata separatamente dagli annessi o, se realizzata in un unico corpo di fabbrica, mantenere comunque una netta separazione tra la parte residenziale e la parte utilizzata come deposito mezzi di produzione.
- 4.3. I nuovi edifici rurali ad uso abitativo devono conformarsi ai caratteri tipologici ed architettonici propri dell'edilizia rurale. In particolare:
  - devono essere ubicati in prossimità degli edifici e della viabilità esistenti, al fine di evitare l'apertura di nuove strade, ed il più vicino possibile ai servizi ed alle urbanizzazioni esistenti;
  - la realizzazione dei nuovi edifici deve tener conto del contesto paesaggistico ed ambientale, con particolare riferimento alla presenza di sistemazioni idraulico agrarie, alla morfologia dei luoghi (evitando sbancamenti o alterazioni significative), di alberature e aree boscate di pregio naturalistico, alla presenza di particolari visuali panoramiche. Deve essere evitata la realizzazione, per quanto possibile, sui crinali o in ambienti che possono compromettere il paesaggio.
  - la tipologia edilizia dovrà essere ispirata a criteri di semplicità formale e costruttiva, sviluppata fino ad un massimo di due piani fuori terra con copertura a capanna (a falde regolari) o a padiglione.
  - nella scelta delle finiture dovranno essere privilegiati materiali tipici quali coppi ed embrici per le coperture, intonaco per le superfici esterne dei paramenti murari. Per i serramenti e gli infissi è vietato l'uso di alluminio

anodizzato nei colori grigio e oro;

- 4.4. Fermi restando i parametri dimensionali massimi, sono ammesse soluzioni progettuali con caratteri tipologici ed architettonici diversi da quelli di cui al comma precedente, purché rivolte alla sperimentazione di linguaggi architettonici contemporanei in grado di instaurare relazioni di qualità con il contesto rurale e paesaggistico interessato. In tal caso al fine di garantire un adeguato livello qualitativo del progetto, l'intervento è subordinato alla preventiva acquisizione del parere favorevole della commissione edilizia o paesaggistica comunale.
- 4.5. Le soluzioni progettuali di cui ai commi precedenti, devono seguire criteri di sostenibilità ed ecoefficienza non solo nella ricerca di materiali idonei ma anche ponendo attenzione all'orientamento dell'edificio ed alla conseguente disposizione delle aperture ed alla organizzazione distributiva interna, in coerenza con le regole dell'edilizia storica.
- 4.6. Per quanto riguarda le sistemazioni esterne devono tener conto dell'inserimento nel contesto circostante e quindi mantenere una connotazione rurale sia per quanto riguarda la distribuzione delle funzioni che per la scelta delle specie; sono da preferire specie autoctone e siepi vive allevate in forma libera, materiali naturali o comunque non di forte impatto visivo. Sono consentite recinzioni in muratura solo se ad integrazione ed in continuità con muri esistenti, oppure se le recinzioni in muratura costituiscano già il tipo prevalente in un dato contesto; in tal caso dovranno essere utilizzati materiali e tecniche tipiche locali.

#### 5. Nuovi annessi agricoli

- 5.1. Sono commisurati alle esigenze dell'impresa agricola e coerenti con i programmi proposti dall'imprenditore e con gli ordinamenti colturali previsti. Sono opportunamente descritti da uno schema progettuale riferito al modello di ciclo produttivo individuato, dimensionato rispetto ai parametri produttivi, alle tipologie delle attrezzature e dei macchinari, all'impiego di mano d'opera, atto a dimostrare la reale esigenza di eventuali incrementi volumetrici rispetto alle attuali potenzialità dell'azienda.

Ai fini del dimensionamento degli edifici programmati, in assenza dei parametri del PTC, si riportano i seguenti valori dimensionali minimi medi da assumere a riferimento per le principali coltivazioni praticate.

#### **RAPPORTI TRA EDIFICI E SUPERFICI DELLE COLTIVAZIONI**

<i>coltivazioni in pieno campo</i>	<i>Mq minimi consentiti ad ettaro per annessi generici</i>
ORTOFLOROVIVAISMO	85
FRUTTETO	45
VIGNETO	40
OLIVETO	30

<i>SEMINATIVO IRRIGUO</i>	30
<i>SEMINATIVO SEMPLICE</i>	15
<i>PIOPPETO ARBORICOLTURA DA LEGNO</i>	5
<i>BOSCO AD ALTO FUSTO E CEDUO</i>	5
<i>PASCOLO E P. PASCOLO</i>	3

- 5.2. Gli annessi devono essere costruiti o all'interno o in aree limitrofe al centro aziendale; eventuali deroghe sono accolte solo per dimostrati motivi di ordine igienico-sanitario ambientale o agronomico.
- 5.3. E' vietato costruire annessi sui crinali e in ambienti che possono compromettere il paesaggio.
- 5.4. La costruzione di nuovi annessi agricoli è commisurata alle esigenze dell'impresa e alla capacità produttiva dell'azienda agricola ed è inoltre soggetta all'impegno dell'imprenditore agricolo a mantenere in produzione superfici fondiari minime non inferiori a quanto previsto dalla normativa vigente. L'impegno è assunto a seguito dell'approvazione del programma mediante sottoscrizione di convenzione o atto d'obbligo.
- 5.5. I nuovi annessi agricoli dovranno possedere caratteri tipologici ed architettonici tali da inserirsi correttamente nel contesto paesaggistico ed ambientale. In particolare:
- i nuovi edifici dovranno essere ubicati in prossimità di edifici e della viabilità esistente, al fine di evitare l'apertura di nuove strade ed il più vicino possibile ai servizi ed alle urbanizzazioni esistenti;
  - la realizzazione dei nuovi edifici dovrà tener conto del contesto paesaggistico ed ambientale, con particolare riferimento alla presenza di sistemazioni idraulico agrarie, alla morfologia dei luoghi (evitando sbancamenti o alterazioni significative), di alberature e aree boscate di pregio naturalistico, alla presenza di particolari visuali panoramiche;
  - la tipologia edilizia dovrà essere ispirata a criteri di semplicità formale e costruttiva, in cui la forma deve essere strettamente correlata alla funzione che deve svolgere; materiali semplici e colori naturali;
  - le soluzioni progettuali dovranno preferibilmente adottare soluzioni costruttive ispirate a criteri di sostenibilità ed ecoefficienza;
  - per quanto riguarda le sistemazioni esterne dovranno tener conto nell'inserimento nel contesto circostante e quindi mantenere una connotazione rurale sia per quanto riguarda la distribuzione delle funzioni che per la scelta delle specie; sono da preferire specie autoctone e siepi vive allevate in forma libera, materiali naturali o comunque non di forte impatto visivo.

## 6. Uffici

- 6.1. E' vietato realizzare manufatti adibiti esclusivamente ad ufficio. Tale attività è ammessa all'interno degli edifici abitativi e degli annessi.

## **Art. 107 Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale (PAPMAA)**

1. Il "programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale", di seguito denominato programma aziendale, specifica gli obiettivi economici e strutturali che si intendono conseguire, descrive la situazione attuale e individua gli interventi agronomici nonché gli interventi ambientali ove necessari, gli interventi edilizi, le fasi ed i tempi di realizzazione.
2. Il programma aziendale deve contenere la verifica della conformità con le disposizioni urbanistiche e regolamentari comunali.
3. Il programma aziendale deve essere redatto secondo le disposizioni delle leggi vigenti in materia.
4. Il PAPMAA, oltre a dimostrare la consistenza delle produzioni del fondo deve mettere in evidenza le necessità strutturali dell'azienda, conseguenti alle attività di trasformazione, conservazione e commercializzazione dei prodotti agricolo-alimentari, nonché alle attività connesse e le mutate esigenze abitative. In particolare lo stesso Programma deve contenere la descrizione dettagliata del ciclo produttivo che l'azienda intende attuare, espressa attraverso:
  - la verifica e la quantificazione dei fabbisogni di lavoro, secondo le modalità e delle effettive disponibilità della mano d'opera attuale e la sua eventuale crescita in funzione del nuovo ciclo produttivo, ed il relativo rapporto di lavoro;
  - la consistenza del patrimonio immobiliare dell'azienda, da dimostrare attraverso specifici rilievi, e la sua utilizzazione rispetto al modello di ciclo produttivo individuato, con la specificazione delle parti eventualmente non più utilizzabili a fini produttivi o non coerenti con l'assetto complessivo dell'azienda e con le sue finalità economiche e strutturali;
  - la consistenza delle attrezzature, dei macchinari e degli impianti in uso all'azienda;
  - la descrizione degli ordinamenti colturali, delle modalità di lavorazione, delle finalità produttive riferite alla commercializzazione diretta o alla trasformazione in azienda del prodotto per la successiva commercializzazione;
  - uno schema progettuale riferito al modello di ciclo produttivo individuato, dimensionato rispetto ai parametri produttivi, alle tipologie delle attrezzature e dei macchinari, all'impiego di mano d'opera, atto a dimostrare la reale esigenza di eventuali incrementi volumetrici rispetto alle attuali potenzialità dell'azienda;
5. Le caratteristiche ed i contenuti del Programma Aziendale sono definite dalla normativa vigente. Il Programma Aziendale assume valore di Piano Attuativo laddove siano previsti interventi di ristrutturazione urbanistica comportanti perdita della destinazione d'uso agricola verso altre destinazioni.
6. Nei casi previsti dalla normativa vigente, a condizione che siano mantenuti l'indirizzo produttivo e le relative superfici previste dal programma aziendale, sono consentite in ogni tempo varianti al programma aziendale.

**Art. 108 Costruzione di annessi agricoli da parte delle Aziende agricole che non raggiungono i requisiti per la presentazione del programma Aziendale**

1. Sul territorio comunale, dove non vietato dalle presenti norme, è consentita la costruzione di:
  - a) nuovi annessi agricoli strettamente necessari all'attività delle aziende agricole che non raggiungono i requisiti minimi per la presentazione del programma aziendale;
  - b) annessi agricoli non collegabili alle superfici minime fondiari da coltivare.
  
2. Gli annessi di cui al comma 1 lett. a) sono ammessi nel caso in cui l'azienda agricola sia sprovvista di annessi agricoli o con annessi agricoli di dimensioni inferiori a quelle stabilite dal presente articolo alle seguenti condizioni:
  - a) la realizzazione deve essere commisurata alle reali esigenze dell'attività dell'azienda nel rispetto delle vigenti normative;
  - b) la superficie agricola sia uguale o superiore a 8000 mq.. Nelle aree sensibili per la biodiversità di cui all'art. 26 co.9 delle presenti norme, la superficie agricola deve essere uguale o superiore a mq. 10.000;
  - c) gli annessi siano costituiti da un unico vano, ad un solo livello fuori terra, di forma semplice e regolare con:
    - superficie ~~utile~~ lorda uguale o inferiore a 32 mq;
    - altezza massima di ml 2,40 con un'unica porta, di larghezza minima di m 2,00, posta sul lato minore;
  - 2.1. Gli annessi non devono avere dotazioni che ne consentano l'utilizzo abitativo, ancorché saltuario o temporaneo. E' consentita all'interno la realizzazione di un vano wc delle dimensioni massime di mq. 3.
  - 2.2. E' ammessa la realizzazione di pergolato su un lato dell'annesso con una profondità massima di ml. 3,00.
  - 2.3. La realizzazione degli annessi di cui al c. 1 lett. a):
    - è vietata nel Paesaggio agrario della Bonifica Storica di cui all'art. 44 co. 6 delle presenti norme;
    - è ammessa nel Paesaggio agrario della Collina interna di cui all'art. 45 delle presenti norme, solo nel caso in cui siano a corredo di nuclei edificati.
  - 2.4. La costruzione degli annessi di cui al c. 1 lett. a) è soggetta a permesso di costruire previa valutazione agronomica del competente Ufficio Agricoltura del Comune.
  - 2.5. Il rilascio del titolo abilitativo per la realizzazione degli annessi è subordinato alla sottoscrizione da parte del proprietario del fondo la cui consistenza coincide con tutta la superficie in disponibilità alla data del 10 giugno 2009 (entrata in vigore del R.U.) di un atto d'obbligo unilaterale, corredato da idonea garanzia fidejussoria, da registrare e trascrivere a spese del/i richiedente/i, in cui si stabilisca l'obbligo, per i/il richiedente/i:
    - a) di non modificare la destinazione d'uso agricola dell'annesso;
    - b) di non alienare separatamente dall'annesso il fondo cui si riferisce;
    - c) di mantenere il fondo in produzione e di effettuare la manutenzione e i recuperi ambientali previsti;

d) di assoggettarsi alla demolizione dell'annesso nel caso di inadempimento o trasferimento parziale di proprietà delle superfici agricole.

Nel caso di trasferimento totale, ai fini del mantenimento dell'annesso agricolo, dovrà essere stipulato un nuovo atto d'obbligo da parte del proprietario subentrante.

2.6. Gli interventi di cui al presente articolo comportano un inderogabile vincolo di destinazione d'uso rurale.

3. E' ammessa la realizzazione di annessi agricoli di cui al comma 1 lett. b) non collegabili alle superfici fondiari minime previste dalla normativa vigente, agli imprenditori agricoli la cui impresa risulti in attività ed iscritta alla CCIAA e che esercitino in via prevalente le seguenti attività:

- allevamento intensivo di bestiame,
- trasformazione/lavorazione e vendita diretta dei prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo, del bosco, o dall'allevamento;
- cinotecnica;
- allevamenti zootecnici di specie zootecniche minori;
- allevamento di equidi.

3.1 La costruzione degli annessi non soggetti al rispetto delle superfici fondiari minime è consentita a condizione che le aziende agricole non abbiano distolto dall'uso agricolo fabbricati di alcun tipo e che non sussistano i motivi di inedificabilità nel caso che i terreni provengano da frazionamenti di aziende dotate di edifici agricoli nei 10 anni precedenti.

3.2 Il progetto degli annessi dovrà essere accompagnato da una adeguata documentazione redatta da un tecnico abilitato nelle materie agricole e forestali che contenga i contenuti essenziali del PAPMAA, fine di specificare il dimensionamento proposto, la funzionalità della struttura, la coerenza con gli indirizzi produttivi aziendali, il rispetto delle norme igienico sanitarie e la tutela delle risorse ambientali dall'inquinamento, previa valutazione degli Uffici ed Enti competenti.

3.3 Nel caso di allevamenti zootecnici la relazione deve verificare anche il rispetto del benessere animale, precisando la tipologia, il dimensionamento e la localizzazione delle strutture accessorie necessarie quali abbeveratoi, mangiatoie, recinzioni, concimaie, sistema di raccolta e smaltimento degli effluenti, etc.. Tale relazione dovrà riportare il dimensionamento e la consistenza massima dell'allevamento alle U.B.A. (unità bestiame adulto) applicando appropriate tabelle di conversione per i giovani allievi e nel caso di allevamenti polispecifici. La relazione dovrà evidenziare i terreni che a vario titolo costituiscono la base di pascolamento o di approvvigionamento di foraggi. La prevalenza dell'attività si intende verificata quando le attività di cui sopra superino i 2/3 della produzione lorda vendibile aziendale.

3.4 Gli annessi destinati all'allevamento di animali dovranno essere posti a distanza di almeno ml 200,00 da abitazioni o centri abitati in terreni in disponibilità dell'Azienda di superficie minima di mq. 8000.

3.5 Le dimensioni degli annessi in rapporto alle attività previste sono le seguenti:

3.5.1. cinotecnica

- ogni manufatto per singolo animale dovrà avere una superficie **utile** massima di mq. 8,00 comprensivi di uno spazio coperto per il riposo e di uno scoperto per il moto. L'altezza del manufatto comprensivo di recinzione non dovrà essere superiore a ml. 2,00. Dovranno essere rispettate eventuali caratteristiche e parametri dimensionali previsti da norme vigenti in materia veterinaria. I manufatti devono essere realizzati con materiali che permettono una facile pulizia. La finitura esterna deve essere in legno.
- massimo 10 animali adulti con un massimo di 8 fattrici.
- E' ammessa la realizzazione di un locale in legno, con struttura non stabilmente infissa al suolo per il deposito di mangimi ed attrezzature con superficie **utile** massima di mq. 6 ed altezza massima di ml. 2,40. Detto locale dovrà essere dotato di una sola apertura.

3.5.2 apicoltura

- Manufatti per deposito e lavorazione dei prodotti dell'alveare
- Manufatto a servizio di apiari di consistenza di almeno 50 alveari, superficie **utile** massima 30 mq
- Manufatto a servizio di apiari di consistenza compresa fra 50 - 100 alveari, superficie **utile** massima 60 mq
- Manufatto a servizio di apiari di consistenza superiore a 100 alveari, superficie **utile** massima 100 mq

3.5.3 elicicoltura

- Manufatti per deposito e lavorazione dei prodotti dell'allevamento
- Manufatto a servizio di allevamenti di superficie di allevamento maggiore di mq 1.000, superficie **utile** massima 30 mq
- Manufatto a servizio di allevamenti con superficie compresa fra 1.000 - 3.000 mq, superficie **utile** massima 60 mq
- Manufatto a servizio di allevamenti con superficie superiore a mq 3.000, superficie massima **utile** 100,00 mq

3.5.4 trasformazione di prodotti vegetali o dall'allevamento

Trasformazione/lavorazione e vendita diretta dei prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo, del bosco, o dall'allevamento;

Ordinamento colturale	Superficie fondiaria minima	Superficie coperta massima
colture orticole a pieno campo o in coltura protetta	1.000 mq	30 mq
Bosco ceduo o alto fusto	30.000 mq	20 mq
Prodotti allevamenti	5.000 mq	40 mq

3.5.5 allevamenti intensivi – allevamenti senza terra

Le Aziende agricole che svolgono le attività di allevamento riportate in tabella, dotate di almeno un ettaro di superficie agricola utilizzata al netto delle tare, dei resedi di progetto e delle aree non coltivabili, possono realizzare annessi tenendo di conto dei seguenti parametri inderogabili:

Tipo di allevamento		Sup. coperta netta disp. Per capo adulto equivalente Mq./capo	Superficie scoperta minima per capo adulto equivalente Mq./capo	n. max. capi adulti equivalenti per ettaro/anno	n. max. capi adulti equivalenti tot./anno per allevamento
Ovicaprini e assimilabili	Pecore o capre e allievi, altri	3	2,5	0,8 UBA	300
bovini	Bovino adulto	8	4	0,8 UBA	80
Suini	Suino adulto	1,8	1,5	0,5 UBA	20 di cui massimo 7 scrofe
Cunicoli	coniglio adulto	0,8	5	500	200
Avicoli	Galline ovaiole	0,4	4	500	400
	Polli da ingrasso	0,2	4		

4. Gli annessi di cui al presente articolo, salvo diversa indicazione, saranno realizzati in legno semplice o lamellare a tinta naturale o verniciato con copertura a capanna con elementi in materiale leggero non riflettente, altezza massima in gronda di ml 3,50. Le eventuali parti in muratura saranno limitate ai basamenti, ai cordoli, alle pareti fino all'altezza di ml 1,50. L'utilizzazione di strutture portanti in muratura, eventuali infissi in metallo, altezze diverse da quelle indicate, dovranno essere opportunamente giustificate.

**Art. 109 Utilizzo di immobili a destinazione industriale o commerciale per lo svolgimento dell'attività agricola**

1. L'imprenditore agricolo in attività ed iscritto alla CCIAA, può utilizzare immobili a destinazione industriale o commerciale, anche all'interno del territorio urbanizzato, per adibirli ad usi connessi all'attività agricola, compresa la vendita dei prodotti agricoli in applicazione delle disposizioni vigenti, nel rispetto delle normative igienico sanitarie, di altre normative di settore, nonché dei regolamenti edilizi vigenti.

2. Gli immobili di cui al comma 1, se acquisiti in proprietà dall'imprenditore agricolo, costituiscono parte della sua dotazione aziendale ma la loro consistenza non può in alcun caso essere trasferita all'interno del fondo.

**Art. 110 Trasferimenti di fondi agricoli**

1. Sono ammessi i trasferimenti totali o parziali di fondi agricoli secondo le modalità di cui alla normativa vigente in materia.

2. Il divieto di realizzazione di nuovi edifici per dieci anni successivi al frazionamento di terreni agricoli, non si applica:

- a) ai trasferimenti in sede di permuta di immobili agricoli o di aggiustamenti di confine;
- b) ai trasferimenti derivanti obbligatoriamente dall'applicazione di normative comunitarie o nazionali;
- c) ai trasferimenti che hanno origine da:
  - 1) risoluzione di contratti di mezzadria o di altri contratti agrari;
  - 2) estinzione di enfiteusi o di servitù prediali;
  - 3) procedure espropriative;
  - 4) successioni ereditarie;
  - 5) divisioni patrimoniali quando la comproprietà del bene si sia formata antecedentemente al 29 aprile 1995;
  - 6) cessazione dell'attività per raggiunti limiti d'età o per sopraggiunta invalidità permanente al lavoro, degli imprenditori agricoli professionali.

3. Costituiscono aggiustamenti di confine, gli aumenti o le diminuzioni delle superfici aziendali su cui non insistano edifici. Tali superfici devono essere inferiori al 5 per cento delle superfici complessive aziendali e comunque non eccedenti cinque ettari di superficie agricola utilizzata.

### **CAPO III Disciplina delle trasformazioni da parte di soggetti diversi dall'imprenditore agricolo**

#### **Art. 111 Aree di pertinenza edilizia e aree di pertinenza agricola**

1. Ai fini delle norme di cui al presente Titolo le aree di pertinenza degli edifici ricadenti nel territorio rurale si distinguono in "aree di pertinenza edilizia" e "aree di pertinenza agricola".

2. Si definiscono "aree di pertinenza edilizia" le aree strettamente connesse all'edificio, che mantengono con questo rapporti di contiguità fisica, di complementarietà funzionale, di relazione evidente negli assetti e negli arredi. Tali aree, pur fisicamente distinguibili, condividono la destinazione d'uso dell'edificio di riferimento e sono individuate in cartografia dal resede catastale dell'edificio. Comprendono i manufatti, le aie, i cortili, i giardini, gli spazi per la sosta veicolare e, più in generale, gli spazi che assolvono ad un ruolo di corredo e/o di integrazione funzionale dell'edificio principale, valorizzandolo e rendendone più agevole l'uso.

3. Si definiscono "aree di pertinenza agricola" le aree che, ai sensi delle vigenti norme regionali per la tutela e valorizzazione del territorio rurale, sono legate all'edificio con destinazione non agricola, da rapporti convenzionali per la realizzazione di interventi di sistemazione e manutenzione ambientale, e che comunque si configurano, fisicamente e funzionalmente, distinte e separabili dall'edificio principale di riferimento.

4. La sommatoria delle aree di pertinenza individuate come "agricole" ed "edilizie" deve coprire l'intera area di proprietà.

5. Nelle "aree di pertinenza edilizia" sono di norma consentite le sistemazioni a verde, la creazione o la modifica di giardini, di aie e di spazi per la sosta veicolare, sulla base di progetti estesi unitariamente all'intera area. Al loro interno è altresì consentita la realizzazione di piscine e altre opere pertinenziali nel rispetto di quanto stabilito dall'art. 37 e dall'art.75 delle presenti norme. Qualora, per motivate esigenze di carattere paesaggistico e/o funzionale, la piscina debba essere collocata all'esterno dell'area di pertinenza edilizia preesistente, l'efficacia del titolo abilitativo è subordinata alla necessaria variazione catastale.

6. La recinzione delle "aree di pertinenza edilizia" è consentita solo per esigenze di sicurezza e protezione degli edifici, nel rispetto dei criteri di compatibilità paesaggistica e ambientale.

7. Non è consentita la recinzione delle "aree di pertinenza agricola", fatte salve specifiche disposizioni di cui a leggi e regolamenti vigenti in materia.

8. Il frazionamento delle "aree di pertinenza edilizia", ove non vietato dalle presenti norme, deve avvenire sulla base di uno studio semiologico che definisca le linee dividenti in coerenza con il sistema dei segni naturali e antropici caratterizzanti la tessitura territoriale.

9. La superficie di pertinenza edilizia minima da collegare agli edifici oggetto di deruralizzazione è fissata in mq. 600 di terreno, salvo superfici inferiori esistenti alla data di deruralizzazione. Pertinenze inferiori devono essere adeguatamente motivate. In caso di pertinenze edilizie rurali esistenti di antica formazione, inferiori al minimo previsto, è possibile frazionare la "pertinenza agricola" al fine di dotare l'immobili di uno spazio pertinenziale maggiore.

10. I progetti edilizi che comportino mutamento della destinazione d'uso di unità immobiliari agricole:

- definiscono il perimetro, la dimensione e la tipologia delle pertinenze di cui ai punti 2 e 3, da individuarsi in modo coerente con il sistema dei segni naturali e antropici caratterizzanti la tessitura territoriale (sistemazioni agrarie, corsi d'acqua, viabilità vicinale e/o poderale, siepi, aree boscate, etc.);
- attribuiscono ciascuna pertinenza ad un edificio o ad una unità immobiliare o specificano che si tratta di un lotto indiviso;
- provvedono alle conseguenti variazioni catastali.

Il progetto deve contenere una relazione illustrativa sulla consistenza dell'intera proprietà.

11. Il rilascio e/o l'efficacia del titolo o atto abilitativo relativo agli interventi urbanistico-edilizi da attuarsi sull'edificio o unità immobiliare di riferimento è in ogni caso subordinata alla stipula di una apposita convenzione o atto d'obbligo con idonee

garanzie fidejussorie circa la corretta esecuzione e manutenzione degli interventi di sistemazione ambientale previsti dal progetto che costituisce parte integrante della convenzione/atto d'obbligo.

**Art. 112 Manufatti per l'attività agricola amatoriale, per il ricovero di animali domestici e per esigenze venatorie.**

1. Nel territorio rurale, nel rispetto della normativa vigente e delle presenti norme con le limitazioni /prescrizioni di cui alla Parte II, Titolo II, è ammessa la realizzazione:

- a) di manufatti per l'attività agricola amatoriale e per esigenze venatorie;
- b) di manufatti per il ricovero di animali domestici;
- c) altri manufatti per il ricovero di equini.

La domanda corredata da una idonea relazione tecnica a firma di tecnico abilitato in materia agronomica deve indicare le motivazioni della richiesta, descrivere le dotazioni arboree pluriennali del fondo, gli elementi arborei di pregio, la presenza di elementi significativi del paesaggio, le modalità di approvvigionamento energetico, idrico e dello smaltimento dei liquami. La relazione è soggetta alla preventiva valutazione del competente Ufficio Agricoltura del Comune.

2. La realizzazione dei manufatti di cui al c. 1 lett. a) a supporto dell'attività agricola amatoriale e per esigenze venatorie di caccia al cinghiale, è consentita ai proprietari di fondi agricoli o altri soggetti aventi titolo. La realizzazione dei manufatti è ammessa alle seguenti condizioni:

- la superficie del fondo sia uguale o maggiore a mq. 2000 e la consistenza fondiaria risulti esistente alla data del 10 giugno 2009 (entrata in vigore del R.U.);
- le aree siano contigue, salvo intramezzo di viabilità di qualunque tipo e corsi d'acqua e sprovviste di annessi esistenti;
- per ciascun fondo agricolo è ammessa la realizzazione di un solo manufatto.

2.1 I manufatti devono essere realizzati, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- a) superficie ~~utile~~ lorda uguale o inferiore a quelle indicate nella successiva tabella;
- b) unico corpo di fabbrica di un piano fuori terra con struttura in elevazione in legno o con altri materiali leggeri tradizionali tipici della zona con copertura a capanna (pendenza max 33%) con manto in laterizio (coppi ed embrici) o legno;
- c) pavimentazione interna in cemento;
- d) altezza massima interna ml 2,40 con un'unica porta di larghezza minima di m 2,00, posta sul lato minore. Eventuali finestre dovranno essere poste ad altezza minima di m 1,50 dal piano di calpestio interno (altezza del davanzale o bordo inferiore);
- e) siano destinati esclusivamente al ricovero degli attrezzi agricoli necessari alla coltivazione e manutenzione del fondo o ad attività connesse (stoccaggio temporaneo prodotti coltivati etc.).

Superficie terreno (mq)	Superficie utile lorda annesso (mq)
Da 2000 a 3000	12
Da 3001 a 5500	20
Da 5501	25

- 2.2. I manufatti non devono avere dotazioni che ne consentano l'utilizzo abitativo, ancorché saltuario o temporaneo. E' consentita all'interno la realizzazione di un vano wc delle dimensioni massime di mq. 3.
- 2.3. E' ammessa la realizzazione di pergolato su un lato dell'annesso con una profondità massima di ml. 3,00.
- 2.4. La documentazione da allegare all'istanza è presentata dal titolare o dal proprietario del fondo e deve contenere:
- la descrizione delle motivate esigenze in relazione al tipo di attività esercitata sul fondo;
  - le caratteristiche, le dimensioni e la collocazione del manufatto, nel rispetto delle disposizioni tipologiche e dimensionali di cui al presente articolo;
  - l'impegno alla manutenzione dell'area per tutto il periodo di esercizio dell'attività agricola sul fondo;
  - la verifica della conformità, alle disposizioni delle presenti Norme;
  - l'impegno alla rimozione del manufatto ed alla rimessa in pristino dei luoghi al cessare dell'attività o in caso di trasferimento di proprietà anche parziale del fondo;
  - idonea garanzia per l'impegno alla rimozione mediante deposito cauzionale o polizza fideiussoria bancaria/assicurativa da rinnovare per tutto il periodo di mantenimento del manufatto rispondente al valore della rimozione dell'annesso e del ripristino dello stato dei luoghi.
- Per quanto concerne i manufatti ad uso delle associazioni venatorie di caccia al cinghiale, la rimozione deve avvenire al venir meno dell'utilizzo dei manufatti stessi per la funzione originaria.
- 2.5. La realizzazione è subordinata alla sottoscrizione da parte del proprietario del fondo di un atto unilaterale d'obbligo da registrare e trascrivere a spese del/i richiedente/i, in cui si stabilisca l'obbligo, per i/il richiedente/i:
- di non modificare la destinazione d'uso agricolo del manufatto;
  - di non alienare separatamente dal manufatto il fondo cui si riferisce;
  - di mantenere il fondo in produzione e di effettuare la manutenzione e i recuperi ambientali previsti;
  - di assoggettarsi alla demolizione dell'annesso nel caso di inadempimento o trasferimento parziale di proprietà delle superfici agricole.
- 2.6. Nel caso di trasferimento totale, ai fini del mantenimento del manufatto, dovrà essere stipulato un nuovo atto d'obbligo da parte del proprietario subentrante.
- 2.7. Gli interventi di cui al presente articolo comportano un inderogabile vincolo di destinazione d'uso rurale.
- 2.8. E' vietato aprire nuova viabilità per raggiungere tali manufatti.

- 2.9. Ai fini del mantenimento della struttura autorizzata, alla scadenza dell'atto d'obbligo di cui al punto 2.4, dovrà essere presentata apposita istanza e potranno essere richieste eventuali modifiche della superficie senza che questo comporti la demolizione dell'annesso, previa valutazione di nuova relazione agronomica. In mancanza di richiesta di rinnovo è fatto obbligo la demolizione dell'annesso.
- 2.10. Sono consentiti interventi di ristrutturazione dei piccoli annessi esistenti così da poterli destinare a deposito attrezzi e materiali agricoli, possibilmente accorpandoli in un'unica struttura all'interno dell'area a parità di superficie.
- 2.11. In caso di presenza sul fondo agricolo di manufatti con superfici inferiori a quella prevista nel presente articolo, sono ammessi, al fine di realizzare la superficie di cui al comma 2.1 lett. a), gli interventi di sostituzione edilizia "R5" e di Addizione volumetrica "R6a" del patrimonio edilizio esistente.
- 2.12. E' vietata la realizzazione di manufatti per l'attività agricola amatoriale e per esigenze venatorie nel Paesaggio agrario della Bonifica storica zone A2 e A3 di cui all'art. 44 delle presenti norme.

### 3. Manufatti di cui al c. 1 lett. b)

La realizzazione di manufatti destinati al ricovero di animali domestici per utilizzazione familiare e amatoriale è consentita nell'ambito di tutte le zone agricole. Tali manufatti dovranno essere realizzati secondo criteri di decoro e riqualificazione ambientale e dovranno avere dimensione strettamente commisurata al tipo ed al numero degli animali da custodire, nel rispetto delle specifiche norme nazionali, regionali o provinciali finalizzate alla tutela del benessere degli animali ed alla corretta conduzione degli stessi.

#### 3.1 manufatti per il ricovero di animali da cortile

- 3.1.1 I manufatti per ricovero animali da cortile devono essere realizzati nell'area pertinenziale dei fabbricati esistenti e nelle aree contermini agli annessi agricoli se presenti, ad una distanza minima di 5 ml dai fabbricati di proprietà del richiedente, aumentata a 20 ml dalle altre abitazioni non di proprietà, ed a una distanza minima di 3 ml dai confini di proprietà e 10 ml. dalla viabilità pubblica.
- 3.1.2. Tali manufatti dovranno avere le seguenti caratteristiche:
- realizzati in legno o altro materiale leggero con altezza non superiore a ml. 1,80 e di superficie coperta massima pari a mq. 12;
  - semplicemente appoggiati a terra, con il piano di calpestio in terra battuta o con assi di legno;
  - l'eventuale recinzione dovrà essere in rete a maglia sciolta e schermata con siepi autoctone;
  - la superficie minima è di mq. 5,00/capo;
  - è vietato l'uso di lamiera zincata;
  - la tabella seguente definisce le consistenze massime ammesse:

Tipo di allevamento		Sup. coperta netta disp. Per capo adulto equivalente	n. max. capi adulti allevabili
Cunicoli	coniglio adulto	1	4 max 2 fattrici

Avicoli	Galline ovaiole	0,5	20
	Polli da ingrasso	0,2	

### 3.2 Ricoveri per Cani

3.2.1. I manufatti per ricovero animali detenuti per finalità amatoriale o per esercitare l'attività di agility dog e pet therapy possono essere realizzati a con le seguenti condizioni:

- a) essere ubicati ad almeno a 10 ml. di distanza dalle abitazioni esistenti sul fondo e 200 mt. dalle altre abitazioni, salvo diverso accordo fra le proprietà limitrofe;
- b) la superficie minima del terreno a disposizione deve essere almeno mq. 1000;
- c) il numero di animali non deve essere superiore a 10 adulti nel rispetto delle norme igienico-sanitarie e del benessere animale;
- d) l'ubicazione deve avvenire in luoghi non panoramici e scarsamente visibili da strade e punti di veduta;
- e) devono essere garantiti spazi ombreggiati utilizzando alberature esistenti o anche con nuove idonee piantumazioni.
- f) ogni manufatto per singolo animale, deve avere una superficie massima di mq. 8,00 comprensivi di uno spazio coperto per il riposo e di uno scoperto per il moto. L'altezza del manufatto comprensivo di recinzione non deve essere superiore a ml. 2,20, completamente lavabile e dotato di griglie e sistemi di smaltimento delle acque di lavaggio. Devono essere rispettate eventuale caratteristiche e parametri dimensionali previsti da norme vigenti in materia di igiene e benessere animale.
- g) devono essere assicurati idonei spazi di sgambatura e addestramento recintati con paleria in legno e rete metallica di dimensione massima di mq 1.000 opportunamente inserita nel contesto con una sistemazione a verde che ne mitighi l'impatto visuale.

3.2.2 E' ammessa la realizzazione di un locale in legno, con struttura non stabilmente infissa al suolo per il deposito di mangimi ed attrezzature, tolettatura, medicheria, con superficie massima di mq. 9,00 ed altezza massima di ml. 2,40. Detto locale dovrà essere dotato di una sola apertura.

3.2.3. Il rilascio del titolo abilitativo per la realizzazione di manufatti per ricovero cani di cui sopra è subordinato alla sottoscrizione di un atto d'obbligo con il quale il proprietario si impegna:

- a non modificare la destinazione;
- a non cedere la superficie del terreno separatamente dagli annessi;
- al rispetto delle condizioni igienico-sanitarie imposte da leggi e Regolamenti vigenti in materia;
- a rimuovere i manufatti una volta terminata la propria funzione e a ripristinare lo stato dei luoghi originario;
- a presentare con cadenza triennale la dichiarazione di sussistenza delle condizioni necessarie alla realizzazione dell'intervento.

3.3. Ricovero per suini e piccoli ruminanti

3.3.1. I manufatti per ricovero suini e piccoli ruminanti possono essere realizzati alle seguenti condizioni:

- a) essere ubicati ad almeno 10 mt. di distanza dalle abitazioni esistenti sul fondo e ad almeno 200 da altre abitazioni;
- b) per ogni capo deve essere disponibile una superficie esclusiva di 500 mq di terreno;
- c) la superficie coperta del ricovero non può essere maggiore di mq. 16. L'altezza del manufatto comprensivo di recinzione non deve essere maggiore a ml. 2,20, completamente lavabile e dotato di griglie e sistemi di smaltimento delle acque di lavaggio;
- d) devono essere rispettate eventuali caratteristiche e/o parametri dettate da norme vigenti in materia di igiene e benessere animale;
- e) è ammessa la realizzazione di una tettoia per il ricovero del fabbisogno mensile di presse di fieno o mangimi realizzata in adiacenza al ricovero;
- f) devono essere garantiti spazi ombreggiati utilizzando alberature esistenti o nuove alberature, componenti in tela o grigliati lignei;

3.3.2. Ogni manufatto, ivi comprese le sistemazioni degli spazi esterni e le recinzioni, devono essere realizzati in legno.

3.3.3. La realizzazione di ricoveri per suini e piccoli ruminanti è ammessa fino ad un massimo di 2 suini adulti e 4 piccoli ruminanti adulti;

3.3.4. Il titolo abilitativo necessario per la realizzazione degli interventi, oltre a contenere quanto previsto dalla normativa vigente, è subordinata alla stipula di atto d'obbligo unilaterale, da registrare e trascrivere a spese del richiedente, nel quale lo stesso si impegna alla demolizione del manufatto da costruire, al momento della cessazione dell'attività principale o complementare ed a ripristinare l'originario stato dei luoghi, a non alienare separatamente dal fondo il manufatto e a non mutarne la destinazione d'uso, a presentare con cadenza triennale la dichiarazione di sussistenza delle condizioni necessarie alla realizzazione dell'intervento.

3.4. Ricoveri per equini

3.4.1 E' ammessa, sia per privati cittadini, sia per Associazioni che per Aziende Agrituristiche, la realizzazione di ricovero per equini alle seguenti condizioni:

- La realizzazione di ricoveri per equini è ammessa fino ad un massimo di 4 animali adulti elevato a 6 per aziende agrituristiche;
- per ogni capo deve essere disponibile una superficie esclusiva di 1000 mq. di terreno;
- nel caso di privati cittadini che svolgono attività hobbistica, deve essere documentata la proprietà dei capi;
- la superficie del singolo box non può essere maggiore di mq. 16,00 e comunque compatibile con la normativa sul benessere animale. L'altezza dei ricoveri per equini deve essere comunque maggiore di ml. 2,50 e pavimentazione in battuto di cemento lavabile;
- è ammessa la realizzazione di una tettoia per il ricovero del fabbisogno mensile di presse di fieno, realizzato in aderenza ai box;

- devono sempre essere garantiti spazi ombreggiati in prossimità delle zone di abbeverata utilizzando alberature esistenti o anche con nuove idonee piantumazioni nonché eventuali componenti in tela o simili o grigliato ligneo.
- 3.4.2. Per equini ospitati in posta è ammessa l'installazione di strutture temporanee quali tettoie a condizione che siano realizzate in legno, con copertura leggera, senza platea di fondazione e che ciascuna di esse non superi la dimensione di mq. 12,00.
- 3.4.3. Ogni manufatto, ivi comprese sistemazioni degli spazi esterni e recinzioni, deve essere realizzato in legno, e tutto deve essere demolito alla cessazione della necessità del ricovero equini.
- 3.4.4. Nel caso di un unico corpo di fabbrica dove siano presenti più box, lo stesso non deve avere un'altezza maggiore ad un piano fuori terra. All'interno del corpo di fabbrica non sono ammessi soppalchi e/o suddivisioni se non per i box. E' ammessa all'interno la realizzazione di un vano per ricovero attrezzi e/o altro materiale necessario per il mantenimento dell'equini.
- 3.4.5. Qualora vengano svolte anche attività di insegnamento, allevamento e simili, tali attività potranno essere svolte esclusivamente in edifici o aree coperte esistenti in cui saranno ammessi anche uffici e servizi commisurati alle attività medesime.
- 3.4.6. Il titolo abilitativo necessario per la realizzazione degli interventi, oltre a contenere quanto previsto dalla normativa vigente, è subordinata alla stipula di atto d'obbligo unilaterale, da registrare e trascrivere a spese del richiedente, nel quale lo stesso si impegna alla demolizione del manufatto da costruire al momento della cessazione della necessità di ricovero equini ed a ripristinare l'originario stato dei luoghi, a non alienare separatamente dal fondo il manufatto e a non mutarne la destinazione d'uso, a presentare con cadenza triennale la dichiarazione di sussistenza delle condizioni necessarie alla realizzazione dell'intervento.

### **Art. 113 Disciplina degli interventi sul patrimonio edilizio con destinazione d'uso non agricola**

1. Nel territorio rurale sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola, nel rispetto delle prescrizioni, divieti e limitazioni previsti dalle presenti norme, e nel rispetto dei principi generali dettati dalla specifica legislazione regionale, sono ammessi sui fabbricati con destinazione residenziale i seguenti interventi:

- la manutenzione ordinaria;
- la manutenzione straordinaria con le condizioni di cui alla normativa vigente;
- il restauro ed il risanamento conservativo;
- la ristrutturazione edilizia conservativa;
- la ristrutturazione edilizia ricostruttiva "R4a", "R4b", "R4c";
- gli interventi pertinenziali che comportano la realizzazione di un volume aggiuntivo accessorio, all'interno del resede o in aderenza dell'edificio principale, non superiore al 20% del volume d **totale** dell'edificio principale e comunque non superiore a 50 mq.;
- gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento degli immobili alle esigenze dei disabili;

- gli interventi volti alla sostituzione di coperture in eternit con pannelli fotovoltaici integrati;
- gli interventi relativi all'innovazione necessaria per il miglioramento dell'efficienza energetica;
- addizione volumetrica "R6a" per l'ampliamento della superficie coperta di edifici unifamiliari e bifamiliari fino al raggiungimento di mq. 90 di superficie utile ~~abitabile~~, nel rispetto dell'intervento edilizio previsto dalla normativa regionale e purché sia dimostrato di non compromettere le caratteristiche tipologico architettoniche e strutturali dell'edificio. L'intervento non deve comportare un aumento dell'altezza dell'edificio se lo stesso presenta già due piani fuori terra;
- addizione volumetrica "R6a";
- addizione volumetrica "R6b";
- la ricostruzione di ruderi di cui all'art. 76 delle presenti norme. Gli interventi dovranno dimostrare la compatibilità ed il rispetto dei caratteri storici, architettonici e tipologici originari, anche attraverso un linguaggio contemporaneo;
- gli interventi di sostituzione edilizia "R5" a condizione che il nuovo fabbricato non superi l'altezza esistente o comunque due piani fuori terra;
- ristrutturazione urbanistica da attuare tramite piano di recupero.

2. Nel patrimonio edilizio esistente ove già presenti unità immobiliari residenziali e non più utilizzato ai fini agricoli è sempre ammesso il cambio d'uso in residenziale e il frazionamento delle unità immobiliari esistenti, alle condizioni di cui agli artt. 77 e 80 delle presenti norme.

3. Sul patrimonio edilizio esistente ove non presente l'uso abitativo, sugli annessi agricoli e sulle serre fisse, non più utilizzati a fini agricoli, fatti salvi vincoli e limitazioni contenuti in atti d'obbligo, o previsti da leggi e regolamenti vigenti, è vietato il cambio di destinazione d'uso per la categoria 1 residenziale, ad eccezione delle funzioni pertinenziali alla destinazione del fabbricato principale, quali cantine, autorimesse, depositi, e simili. E' sempre ammesso, nel rispetto del divieto di cambio destinazione d'uso verso la categoria 1 Residenziale, il cambio di destinazione d'uso verso le destinazioni d'uso/attività indicate all'art. 100. **Nel rispetto delle limitazioni contenute nel presente comma, sul patrimonio edilizio esistente ove non presente l'uso abitativo, sono ammesse le categorie di intervento di cui al comma 1.**

~~4. Le destinazioni degli edifici non più utilizzati ai fini agricoli devono rispettare le ammissibilità di zona di cui alle presenti norme.~~

**4. 5.** Sugli edifici utilizzati per attività turistico ricettive, commerciali e/o di pubblico esercizio, al fine di consentire interventi di adeguamento funzionale delle attività in essere, sono ammessi i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- ristrutturazione edilizia conservativa;
- ristrutturazione edilizia ricostruttiva "R4a", "R4b";
- addizione volumetrica "R6a" una tantum nella misura del 15% della SUL

esistente. Tali ampliamenti dovranno essere attuati mediante addizioni organicamente collegate agli organismi edilizi esistenti. Il progetto dovrà prevedere la riqualificazione complessiva degli edifici esistenti e delle relative aree pertinenziali, nonché specifiche sistemazioni che garantiscano il corretto inserimento dei nuovi manufatti nel contesto ambientale e paesaggistico. L'intervento è condizionato alla sottoscrizione obbligatoria di un atto unilaterale d'obbligo, da registrare e trascrivere nelle forme di legge a spesa del richiedente, che garantisca il mantenimento dell'uso turistico ricettivo, l'unitarietà della proprietà, le funzioni e le modalità di gestione per almeno 20 anni. Negli edifici a destinazione turistico - ricettiva è ammessa la categoria 3 - commerciale sottocategoria 3.03;

5. ~~6.~~ Nel patrimonio edilizio con destinazione d'uso non agricola, su tutti i fabbricati con funzione industriale e artigianale, sono ammessi, ai fini dell'adeguamento funzionale, tecnologico e per la sicurezza degli impianti, i seguenti interventi:
- manutenzione ordinaria e straordinaria;
  - ristrutturazione edilizia conservativa;
  - ristrutturazione edilizia ricostruttiva "R4a", "R4b";
  - addizione volumetrica "R6a" una tantum con un limite massimo di ampliamento pari al 10 % della superficie utile ~~netta~~ esistente;
  - intervento di sostituzione Edilizia "R5" a condizione che l'incremento volumetrico generi un ampliamento pari al 10 % della superficie utile ~~netta~~ esistente.
  - intervento di Ristrutturazione Urbanistica da attuare tramite piano di recupero.

Ogni intervento deve essere accompagnato da un'adeguata previsione di schermature quali filari di alberi, siepi, o altre barriere anche in funzione antirumore.

6. ~~7.~~ Le categorie d'intervento "Sostituzione edilizia R5" e "Addizione volumetrica R6a" possono essere attuate contestualmente, nel rispetto delle norme vigenti in materia di distanze dai confini, dai fabbricati.

7. ~~8.~~ Negli immobili censiti all'allegato 3 delle presenti norme, a destinazione prevalentemente abitativa, non più utilizzati ai fini agricoli, qualora non sia vietato nella scheda, è sempre ammesso il cambio d'uso in residenziale e il frazionamento delle unità immobiliari esistenti, alle condizioni di cui agli articoli 77 e 80.

8. ~~9.~~ E' ammesso il recupero del patrimonio edilizio esistente per esercitare l'attività faunistico venatoria. A tal fine sugli immobili esistenti sono ammessi i seguenti interventi senza aumenti di volume **totale**:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- ristrutturazione edilizia conservativa;
- ristrutturazione edilizia ricostruttiva "R4a", "R4b".

9. ~~10.~~ Sugli annessi agricoli amatoriali esistenti sono ammessi i seguenti interventi:
- manutenzione ordinaria e straordinaria;
  - restauro e risanamento conservativo;

- ristrutturazione edilizia conservativa;
- addizione volumetrica "R6a" al fine di raggiungere i parametri dimensionali di cui alle presenti norme.

## **CAPO IV Mutamento della destinazione d'uso agricola degli edifici**

### **Art. 114 Limitazioni al mutamento della destinazione d'uso**

1. Gli annessi agricoli con inizio lavori successivo al 15 aprile 2007 (entrata in vigore del DPGR n. 5/R del 09/02/2007) non possono mutare la destinazione d'uso agricola. Nel caso di variazioni della destinazione d'uso si applicano le disposizioni sanzionatorie vigenti.
2. Gli edifici rurali, compresi quelli ad uso abitativo, con inizio lavori antecedente al 15 aprile 2007, possono mutare destinazione alle condizioni di cui alla normativa vigente e alle presenti norme fermo restando quanto stabilito dagli atti d'obbligo, purché lo stato di fatto risulti legittimo.
3. Gli edifici rurali ad uso abitativo, con inizio lavori successivo al 15 aprile 2007, non possono mutare la destinazione d'uso agricola per almeno venti anni dalla loro ultimazione.
4. Sul patrimonio edilizio esistente ove non presente l'uso abitativo, sugli annessi agricoli e sulle serre fisse, non più utilizzati a fini agricoli, fatti salvi vincoli e limitazioni contenuti in atti d'obbligo, o previsti da leggi e regolamenti vigenti, è vietato il cambio di destinazione d'uso per la categoria 1 residenziale, ad eccezione delle funzioni pertinenziali alla destinazione del fabbricato principale, quali cantine, autorimesse, depositi, e simili.

### **Art. 115 Mutamento della destinazione d'uso agricola degli immobili**

1. Il mutamento della destinazione d'uso degli immobili è consentita, anche contestualmente agli interventi ammessi al precedente art.113, con i limiti ed i criteri e le modalità di cui alla normativa vigente e alle presenti norme.

2. Previa approvazione di un Programma Aziendale è consentito il cambio di destinazione d'uso agricola degli edifici di aziende che mantengano in produzione superfici fondiari minime uguali o superiori a quelle previste dalla normativa vigente qualora non esistano alternative che ne consentano il recupero ad uso agricolo.

3. Gli interventi edilizi sono subordinati alla stipula di una convenzione o atto d'obbligo unilaterale da registrare e trascrivere a cura del comune ed a spese del richiedente in cui si individuano le pertinenze degli edifici e delle singole unità immobiliari.

4. Per le aree di pertinenza di superficie non inferiore ad un ettaro, nella convenzione o atto d'obbligo, i richiedenti si impegnano agli interventi di sistemazione ambientale, fornendo idonee garanzie.

5. Per le aree di pertinenza di dimensioni inferiori ad un ettaro, in luogo della convenzione sono corrisposti specifici oneri stabiliti dal comune e finalizzati al miglioramento ambientale e paesaggistico del territorio rurale.

### **Art. 116 Interventi di miglioramento agricolo e ambientale**

1. Gli interventi di sistemazione ambientale, correlati al mutamento della destinazione d'uso agricola di edifici ricadenti nel territorio rurale, nelle aree di pertinenza di dimensioni maggiori all'ettaro, devono garantire un assetto dei luoghi paragonabile a quello ottenibile con l'attività agricola, ivi compresa la tutela e la valorizzazione delle risorse paesaggistiche ed ambientali esistenti.

2. Gli interventi devono garantire il mantenimento e/o ripristino delle sistemazioni idraulico-agrarie, della vegetazione arborea ed arbustiva e della viabilità minore, nonché la tutela dei manufatti di rilevanza paesaggistica, storica e/o testimoniale e delle alberature segnaletiche, di confine e di arredo esistenti, secondo quanto definito dalle presenti norme per la tutela dei beni ambientali e paesaggistici.

3. In particolare i grandi alberi isolati di confine ed in filare lungo la viabilità rurale devono essere tutelati ed incrementati. Nell'impianto di nuove alberature lungo le strade la scelta delle specie sarà prioritariamente orientata all'utilizzazione di specie coerenti con gli assetti vegetazionali esistenti tutelando il mantenimento di specie compromesse da fitopatie in atto attraverso varietà o cloni resistenti.

4. I giardini storici, le piante monumentali o comunque significative per valore estetico, per dimensione o per specie, i viali alberati, sono beni da tutelare e da sottoporre a piani di manutenzione pluriennali.

5. I muri di recinzione campereccia e padronali costruiti in pietra locale devono essere fatti oggetto di manutenzione con materiali e tecniche tradizionali.

6. Gli interventi obbligatori, previsti dalle normative vigenti a fini della prevenzione dagli incendi, di difesa idrogeologica, di tutela della fauna e della flora, non possono essere considerati interventi di sistemazione ambientale ai sensi dei commi precedenti.

7. Gli atti necessari per realizzare gli interventi che comportano il mutamento della destinazione d'uso sono corredati da una stima del costo, contabilizzato a prezzi correnti al momento della richiesta del titolo abilitativo, degli interventi di sistemazione ambientale da realizzare nel primo decennio, compresi gli oneri della manutenzione, nonché, nei casi in cui non sia stato presentato il programma aziendale, dalla documentazione relativa alle risorse paesaggistiche ed ambientali, con particolare riferimento a quanto specificato nel presente articolo.

### **Art. 117 Criteri per gli interventi di sistemazione ambientale collegati ai cambi di destinazione d'uso degli immobili.**

1. In caso di pertinenze superiori ad un ettaro, sia il piano aziendali o la semplice istanza presentata al Comune per i cambi di destinazione d'uso, deve contenere l'individuazione degli interventi di miglioramento ambientale e la specifica dei seguenti dati:

a) descrizione dei caratteri geopedologici ed ambientali (terreno, giacitura, pendenze, esposizione, clima, etc.);

b) rilievo cartografico e fotografico degli aspetti e delle risorse di rilevanza paesaggistica ed ambientale presenti sui fondi dell'azienda, nonché descrizione della loro consistenza e del loro stato di conservazione, con particolare riferimento

a:

- formazioni lineari arboree ed arbustive non colturali (filari, siepi, etc.);
- alberature segnaletiche di confine o di arredo;
- emergenze arboree di pregio censite nelle tavole del PO;
- formazioni arboree di argine di ripa o di golena;
- corsi d'acqua naturali o artificiali (regime e stato della manutenzione);
- particolari sistemazioni agrarie quali muretti, terrazzamenti, ciglionamenti;
- manufatti di valore paesaggistico, storico o testimoniale (oratori, tabernacoli, nicchiette votive, croci stradali, lavatoi e abbeveratoi, pozzi, fonti, cisterne, forni, concimaie, aie, formelle in marmo o in arenaria sulle facciate degli edifici recanti il numero dell'allivellazione, resti di mulini ad acqua e a vento, fornaci, etc.);
- viabilità rurale esistente (con indicazione dei tratti acciottolati, panoramici, etc.).

2. La descrizione delle risorse deve essere estesa anche a:

- sistemazioni e opere idraulico-agrarie (tipo e stato di manutenzione);
- boschi (tipo e governo);
- boschi percorsi da incendio (stato di ricostituzione);

- oliveti di vecchio impianto;
- giardini storici;
- superfici impermeabilizzate (localizzazione, tipo e dimensione);
- sorgenti, pozzi (con estremi della relativa autorizzazione);
- laghi naturali e bacini per l'irrigazione;
- falde acquifere (freatiche e artesiane);
- cave, frane e dissesti;
- aree soggette a fenomeni di ristagno ed aree esondate;
- situazioni di degrado varie;
- descrizione di eventuali processi produttivi che possono comportare, direttamente o indirettamente, danni all'ambiente.

3. Gli interventi di miglioramento devono riguardare le risorse rilevate, tramite la ricostituzione o l'incremento delle stesse, la riduzione degli aspetti negativi, il risanamento delle situazioni di degrado oltre a nuove progettualità ambientali.

4. Le aree di pertinenza agricola devono essere mantenute, sotto il profilo dell'uso del suolo, in sintonia con l'assetto agro-paesaggistico della zona. Su tali superfici non possono essere previste opere edilizie di alcun genere, salvo quanto necessario al ripristino e miglioramento dell'esistente, se presente.

5. Le sistemazioni agrarie devono essere mantenute in perfetto stato usufruendo di tecniche e materiali tradizionali con particolare attenzione alla rete scolante.

6. Nelle aree di pertinenza agricola devono essere tutelate, se presenti, le:

- colture arboree;
- alberature isolate o in filari;
- macchie di campo;
- siepi frangivento e coperture forestali

7. Non può essere considerata opera di miglioramento l'ordinaria manutenzione ambientale.

8. Il progetto degli interventi si compone di una parte descrittiva, degli elaborati grafici necessari ad illustrare gli interventi di sistemazione ambientale e di un computo metrico per l'esecuzione degli stessi.

## **CAPO V    Altre aree**

### **Art. 118 Ambito periurbano della costa alta rocciosa "Ep" – UTOE 5**

1. Territorio rurale privo di economia agricola caratterizzato dall'influenza del sistema insediativo e infrastrutturale e compreso all'interno dell'UTOE 5. L'ambito, compreso tra la via Aurelia e l'area demaniale marittima della costa alta rocciosa, è caratterizzato dalla prossimità con il territorio urbanizzato e connotato dalla presenza esclusiva di ville e edifici non rurali immersi nel verde. L'ambito comprende situazioni

diverse ed eterogenee: residui di bosco, giardini privati, aree intercluse o abbandonate, aree di rilevante pregio paesaggistico ed ambientale. L'ambito è individuato con la sigla "Ep" nella cartografia di progetto TUR.

2. Nelle aree di cui al presente articolo, la presenza di giardini e parchi privati è oggetto di tutela e valorizzazione, in quanto riveste un fondamentale presidio di tutela dell'ambiente e del territorio.

3. In relazione alle utilizzazioni e trasformazioni ammissibili all'interno dell'area è consentita la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico, parchi pubblici e privati, nonché gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica di cui ai commi successivi.

4. Sul patrimonio edilizio esistente sono ammessi, con le limitazioni di cui al presente articolo:

- a) gli interventi di manutenzione;
- b) gli interventi di manutenzione straordinaria;
- c) gli interventi di restauro e risanamento conservativo;
- d) gli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva "R4a" e "R4b" "R4c";
- e) gli interventi di sostituzione edilizia "R5" anche con incremento di volume **totale** senza aumento del carico urbanistico esistente e nel rispetto di quanto normato al co.9 del presente articolo;
- f) Addizione volumetrica "R6a";
- g) opere pertinenziali che comportano la realizzazione di un volume aggiuntivo accessorio, all'interno dell' area di Pertinenza edilizia di un edificio, non superiore al 20% del volume **totale** dell'edificio principale e comunque con una superficie coperta massima di mq. 50;
- h) gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili.

5. Negli interventi di cui al comma 4 non è ammesso l'intervento di frazionamento del patrimonio edilizio esistente volto all'aumento di unità immobiliari residenziali. Sono consentiti subordinatamente all'esistenza o alla contestuale realizzazione di adeguate opere di urbanizzazione, modifiche alla destinazione d'uso del patrimonio edilizio esistente al fine di realizzare strutture ricettive alberghiere (categoria 4 sottocategoria 4.01) di qualità con una classificazione di almeno 4 stelle.

6. Le strutture ricettive devono essere realizzate secondo le disposizioni contenute in leggi e regolamenti vigenti in materia e secondo le prescrizioni di cui all'art. 80 alinee 4 e 5.

7. Il titolo abilitativo per la realizzazione di strutture ricettive è subordinato alla sottoscrizione di convenzione/atto d'obbligo contenente apposito articolo per l'istituzione di un vincolo:

- di durata ventennale sulla destinazione d'uso turistico ricettiva;
- alla indivisibilità e alla gestione unitaria della struttura (attività principale e servizi aggiuntivi e integrativi)

8. Nella costruzione delle opere pertinenziali si deve privilegiare il riutilizzo di manufatti esistenti nell'area di pertinenza. I nuovi manufatti potranno essere realizzati alle seguenti condizioni:

- non devono comportare alterazioni significative della struttura morfologica dei terreni interessando solo quelli con pendenza non superiore al 20% (certificata dal rilievo quotato da allegare al progetto);
- devono garantire un corretto inserimento paesaggistico mediante soluzioni morfologiche, localizzazioni e sistemazioni a verde delle aree circostanti coerenti con la semiologia dei luoghi, rispettando in particolare i segni della tessitura territoriale (allineamenti con muri a retta, balzi, filari, siepi, etc.) e gli assetti vegetazionali esistenti

9. Gli interventi che comportano modifica alla sagoma del patrimonio edilizio esistente sono soggetti al rispetto dei seguenti parametri:

- l'altezza dell'edificio non può essere superiore a quella esistente o a due piani fuori terra;
- l'incremento complessivo non sia superiore al 10% della superficie totale coperta delle strutture edilizie esistenti nel lotto urbanistico.

10. Gli interventi devono rispettare le prescrizioni contenute nel Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico, scheda del Sistema Costiero "3. Litorale roccioso Livornese".

### **Art. 119 Regole per le attività estrattive**

1. Ai sensi della normativa vigente in materia, nel PO sono individuate le aree per attività estrattive attive e le aree per attività estrattive dismesse, identificate in rapporto con il DM 1444/1968 come zone omogenee "E" agricole.

2. Le aree per attività estrattive sono articolate come segue:

- "Eca" Area estrattiva attiva Gabbro – UTOE 6 e UTOE 7
- "Ecd" Cave dismesse ed abbandonate

#### **3. Area estrattiva attiva Gabbro**

L'area è suddivisa in 4 sottoaree:

- "Eca1" area dove è ammessa la nuova escavazione congiunta ad operazioni di ripristino ambientale;
- "Eca2" area dove è necessaria la conservazione della forma dei luoghi integrata con interventi di rimodellamento ed operazioni di bonifica e ripristino ambientale;
- "Eca3" area di rispetto del Botro Torricchi;
- "Eca4" area dove è ammessa la nuova escavazione con conseguente realizzazione di aree, attrezzature di supporto e operazioni di ripristino ambientale

#### **3.1. "Eca1" area dove è ammessa la nuova escavazione congiunta ad operazioni di ripristino ambientale.**

- 3.1.1. Il progetto di coltivazione dovrà tener conto delle caratteristiche fisico meccaniche dei materiali estratti e dovrà essere congruente con i caratteri morfologici dell'area di cava senza mai prescindere dall'obiettivo finale del procedimento di recupero.
- 3.1.2. Il progetto di coltivazione dovrà contenere specifiche valutazioni ed indicazioni relative agli aspetti geomorfologici, botanici, idrogeologici e paesaggistici.
- 3.1.3. In particolare, la coltivazione dovrà essere realizzata dall'alto verso il basso per fette o gradoni discendenti. Dovrà essere dimostrata e garantita la stabilità delle scarpate sia provvisorie che finali.
- 3.1.4. In ogni fase della coltivazione dovrà essere garantita la regimazione delle acque superficiali mediante fosse di guardia che convogliano le acque verso ricettori naturali esistenti.
- 3.1.5. Particolare attenzione dovrà essere rivolta anche alla regimazione delle acque sotterranee eventualmente intercettate durante la coltivazione evitando che queste possano venire a giorno sui fronti di scavo e favorire quindi fenomeni di instabilità.
- 3.1.6. Nel programmare le fasi di scavo si dovrà tener conto della morfologia finale prevista che dovrà essere il più possibile congruente con i caratteri morfologici peculiari della zona e tale da garantire la fondamentale continuità percettiva dal paesaggio interessato.
- 3.1.7. I fronti di scavo a cielo aperto, qualora coltivati a gradoni, dovranno essere rettificati in modo che il profilo finale sia rappresentato da un'unica superficie a pendenza uniforme compatibile con le caratteristiche geotecniche dei terreni.

- 3.1.8. Qualora la coltivazione procedesse a fossa dovrà essere previsto il riempimento della depressione prodotta fino a completo colmamento, tenendo conto della vocazione finale dell'area.
  - 3.1.9. Particolare attenzione dovrà essere rivolta alla localizzazione della discarica di cava.
  - 3.1.10. In considerazione delle scadenti proprietà meccaniche di questi terreni una volta rimaneggiati, lo stoccaggio dovrà avvenire in aree morfologicamente stabili dove siano realizzati interventi ed opere atti a garantire la stabilità della discarica privilegiando tecniche di ingegneria naturalistica.
  - 3.1.11. In relazione alla colmataura delle aree in depressione, è ammesso, nell'ambito del recupero dell'area, lo stoccaggio di materiali inerti come classificati dalle normative vigenti in materia e l'installazione di eventuali impianti di riciclaggio secondo le modalità e le condizioni dettate da apposita convenzione con l'Amministrazione Comunale.
  - 3.1.12. E' ammessa altresì l'installazione di impianti produttivi aventi finalità di prima o seconda lavorazione dei materiali estratti o comunque complementari all'attività di cava e, compatibili con il ripristino.
  - 3.1.13. Le aree di coltivazione dovranno essere mantenute in sicurezza e non dovranno costituire stati di pericolo per chiunque.
  - 3.1.14. Dovrà essere provveduto al mantenimento in condizioni di agibilità delle eventuali strade vicinali esistenti all'interno dell'area.
  - 3.1.15. L'esercizio di tale attività è subordinato al rilascio da parte dell'Amministrazione comunale di autorizzazione ai sensi delle disposizioni di legge.
  - 3.1.16. Gli accessi alla viabilità pubblica dovranno essere curati e predisposti in modo tale che la movimentazione dei mezzi di cava non costituisca situazioni di pericolo. L'accesso dovrà garantire spazi di manovra atti alle necessità, una visibilità su ambo i lati della viabilità principale di almeno ml 150,00 e raggi di curvatura di ml 40,00.
  - 3.1.17. I progetti dei piani di coltivazione dovranno prevedere delle aree di rispetto della viabilità pubblica di almeno ml 30,00.
  - 3.1.18. Nella convenzione tra ditta escavatrice e Comune saranno stabilite le modalità e gli adempimenti, così come stabilito dalle leggi vigenti in materia, vincolanti la ditta escavatrice al mantenimento in stato di efficienza della viabilità pubblica che interessa la cava e l'attività estrattiva che vi viene svolta.
- 3.2. "Eca2" area dove è necessaria la conservazione della forma dei luoghi integrata con interventi di rimodellamento ed operazioni di bonifica e ripristino ambientale
- 3.2.1. In questo ambito non è ammessa l'apertura di nuove cave né l'ampliamento della cava esistente.
  - 3.2.2. E' consentita l'escavazione solo per la messa in sicurezza di motivate situazioni di instabilità locale e la movimentazione di materiali finalizzata al recupero morfologico e idrogeologico.
  - 3.2.3. Sono permessi quegli interventi e quelle opere tra cui anche interventi di regimazione idraulica necessari ad eliminare situazioni di instabilità e di risanamento dei luoghi allo scopo di favorire la rinaturalizzazione di queste aree.

3.2.4. E' ammesso, nell'ambito del recupero dell'area, lo stoccaggio di materiali inerti, come classificati dalle leggi vigenti in materia, nelle zone in depressione da colmare e l'installazione di eventuali impianti di riciclaggio secondo le modalità e le condizioni dettate da apposita convenzione con l'Amministrazione Comunale.

3.3. "Eca3" area di rispetto del Botro Torricchi

3.3.1. In tale ambito non è consentita l'escavazione.

3.3.2. Dovranno essere previsti gli interventi di regimazione idraulica necessari a salvaguardare l'idrografia superficiale qualora si voglia realizzare una viabilità di collegamento con la stessa area estrattiva che si trova in continuità nel Comune di Collesalveti.

3.3.3. In tal caso, il progetto dovrà essere corredato da uno studio idrologico-idraulico esteso al bacino imbrifero del Botro Torricchi per il calcolo della portata di massima piena con tempo di ritorno centennale. In questo ambito va conservata la principale vegetazione ripariale.

3.4. "Eca4" area dove è ammessa la nuova escavazione con conseguente realizzazione di aree, attrezzature di supporto e operazioni di ripristino ambientale

3.4.1. Ambito in cui è ammessa la prosecuzione dell'attività estrattiva previa approvazione ed autorizzazione di specifico progetto di coltivazione corredato da tutti gli elaborati di cui alla normativa vigente, nonché quanto eventualmente richiesto per casi specifici dall'Amministrazione comunale, ai fini della salvaguardia ambientale. Il progetto di coltivazione dovrà essere redatto con i contenuti di cui alla sottozona "Eca".

3.4.2. In particolare nel progetto dovranno essere precisate le caratteristiche dell'assetto morfologico di tutta l'area a fine escavazione, con la valutazione della stabilità delle scarpate risultanti dall'attività estrattiva; le fasi di ripristino ambientale che minimizzino, con piantumazioni ed altri accorgimenti l'impatto risultante dall'attività estrattiva, l'assetto idraulico con le opere relative alla corretta regimazione delle acque di superficie.

3.4.3. Nell'ambito potranno essere realizzate aree ed attrezzature a supporto dell'attività estrattiva, quali aree da destinare a servizi di cantiere, insediamenti mobili di supporto alla sicurezza degli addetti, aree da destinare a piazzali per il deposito temporaneo, viabilità di cantiere, aree da destinare ad impianti di 1<sup>^</sup> e 2<sup>^</sup> lavorazione al servizio della cava e in ampliamento all'area industriale- artigianale esistente.

3.4.4. Il progetto di coltivazione, oltre a contenere le modalità di risistemazione ambientale e funzionale dell'ambito, dovrà valutare le problematiche inerenti la viabilità, dovrà indicare le aree dove, al termine dell'attività estrattiva saranno mantenuti gli impianti di lavorazione che costituiranno ampliamento agli impianti esistenti nell'area industriale - artigianale limitrofa.

3.4.5. La convenzione da stipularsi con l'Amministrazione comunale dovrà definire anche i nuovi aspetti infrastrutturali che saranno a carico dell'esercente.

3.5. Le aree di cava dismesse e abbandonate

Sono individuate nella cartografia di progetto con la sigla "Ecd"

- 3.5.1. Nelle aree per attività estrattive dismesse è ammesso il recupero ambientale finalizzato alla ricostituzione del manto vegetale anche mediante rimodellamento del terreno e/o creazione di barriere di protezione nella documentata impossibilità di ripristino vegetazionale.
- 3.5.2. E' ammesso altresì anche il recupero ambientale per finalità didattiche e scientifiche, sportive, ludiche, pubbliche e/o private.
- 3.5.3. Gli interventi di recupero ambientale dovranno favorire l'integrazione "naturalistica del territorio" con la destinazione d'uso finale. Gli obiettivi prioritari del recupero ambientale devono essere:
- garantire la stabilità dei luoghi;
  - controllo delle acque superficiali, attraverso un insieme di opere di regimazione delle acque quali canalette, muri drenanti, tombini di raccolta;
  - miglioramento delle condizioni di stabilità superficiali.
- 3.5.4. Il recupero dovrà avvenire sulla base di un progetto che sia elaborato con tecniche di ingegneria ambientale. Nel progetto dovranno essere individuate le opere e gli interventi nonché le modalità di attuazione del recupero.

## **PARTE V**

### **TITOLO VI TRASFORMAZIONE DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI, INFRASTRUTTURALI ED EDILIZI DEL TERRITORIO**

#### **CAPO I Le aree di trasformazione**

##### **Art. 120 Disciplina generale delle aree di trasformazione**

1. La disciplina specifica di ciascuna area di trasformazione è contenuta nell'Allegato 1 alle presenti norme. Per ciascun intervento sono definiti il dimensionamento per gli interventi privati e per gli spazi pubblici, gli obiettivi, le prescrizioni ed i condizionamenti per l'attuazione del progetto, i requisiti e le prestazioni richiesti in particolare per garantire il corretto inserimento paesistico e la sostenibilità ambientale.

2. Tutti gli interventi dovranno rispettare, oltre alle indicazioni riportate in ciascuna scheda norma, le prescrizioni ed i criteri seguenti quali misure di mitigazione degli impatti ambientali:

- perseguire il massimo risparmio energetico attraverso la scelta dell'orientamento opportuno, di sistemi passivi e di sistemi di ombreggiamento;
- nel caso di opere di demolizione, massimizzare il recupero dei materiali inerti derivanti;
- adottare soluzioni tecniche per il recupero delle acque meteoriche e l'utilizzo delle acque di riciclo;

- utilizzare nelle sistemazioni esterne vegetazione autoctona a bassa esigenza idrica
- organizzare la vegetazione arborea ed arbustiva in coerenza e continuità con il contesto, in particolare nelle situazioni di margine, delineando il passaggio tra campagna ed area urbana;

3. Per gli interventi di carattere residenziale le schede dell'allegato 1 riportano il numero massimo di alloggi realizzabili, le cui superfici utili nette non potranno essere inferiori a mq. 60. I nuovi alloggi non possono essere frazionati per 10 anni successivi all'attestazione di abitabilità redatta ai sensi delle normative vigenti in materia.

4. Sono prescrittive le quantità e le destinazioni funzionali dell'edificazione pubblica e privata, le quantità e le funzioni degli spazi e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico, le prestazioni richieste all'azione in merito all'inserimento paesaggistico e alla qualità ambientale. Le componenti prescrittive possono essere modificate dagli strumenti attuativi e/o dai progetti comportando variante al PO e previa presentazione di istanza preventiva.

5. Sono indicative, salvo diversa specificazione nella scheda, le distribuzioni insediative all'interno delle aree oggetto delle azioni, le tipologie architettoniche, le indicazioni sui materiali e le sistemazioni esterne.

6. Le componenti indicative possono essere modificate dagli strumenti attuativi e/o dai progetti senza che ciò comporti variante al PO e saranno valutate dagli uffici comunali in ordine alla loro motivata efficacia nel miglioramento dell'intervento.

7. La delimitazione delle aree, così come individuate nella cartografia del presente PO, potrà subire una variazione, in termini di superficie, fino al 5% rispetto a quella individuata per l'adeguamento alla configurazione reale dei luoghi o ai confini catastali senza che ciò comporti variante al Piano stesso.

8. Non costituisce variante al PO l'esclusione dal perimetro del comparto, salvo diversa specificazione della scheda, delle aree pubbliche, quando queste siano state in esso ricomprese per mero errore.

9. In caso di mancata attuazione degli interventi di cui all'Allegato 1, le aree oggetto di intervento ricadenti all'interno del territorio urbanizzato assumono la destinazione urbanistica "apne" mentre quelli ricadenti nel territorio rurale diventano "area agricola Ea".

### **Art. 121 Strumenti di Attuazione**

1. Gli interventi di trasformazione si attuano mediante:

- Piani Attuativi e progetti unitari convenzionati di iniziativa pubblica e/o privata di cui alla normativa vigente;
- interventi urbanistico-edilizi diretti convenzionati sulla base di specifico titolo abilitativo subordinato alla stipula di apposita convenzione;

- Interventi urbanistico-edilizi sulla base di specifico titolo abilitativo;
- progetti di opere pubbliche;
- altri strumenti quali accordi, progetti e programmi derivanti da norme comunitarie europee, nazionali, regionali ai quali il Comune riterrà di aderire.

2. Per interventi di trasformazione e/o di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente nel territorio urbanizzato, che richiedano l'esecuzione programmata e contestuale di interventi pubblici e privati è facoltà dell'Amministrazione Comunale di dare attuazione a talune previsioni del PO mediante l'approvazione di Programmi complessi di riqualificazione insediativa, ai sensi delle vigenti norme.

### **Art. 122 Piani Attuativi**

1. I Piani Attuativi costituiscono strumento di pianificazione urbanistica di dettaglio in attuazione del PO.

2. I piani attuativi hanno i contenuti e l'efficacia di uno dei seguenti piani o programmi:

- piani di lottizzazione;
- Piani particolareggiati;
- piani per l'edilizia economica e popolare;
- piani per insediamenti produttivi;
- piani di recupero del patrimonio edilizio esistente;
- programmi complessi di riqualificazione insediativa.

3. I piani attuativi non conformi alle previsioni del PO costituiscono varianti al medesimo e seguono pertanto l'iter amministrativo delle varianti previsto dalla legge vigenti in materia.

4. Le varianti al piano strutturale o al piano operativo, correlate a previsioni soggette a pianificazione attuativa, possono essere adottate e approvate contestualmente al relativo piano attuativo.

5. Le aree per le quali, in rapporto alla loro complessità e rilevanza, ogni intervento è subordinato alla formazione ed attuazione di un Piano Attuativo (P.A.), sono individuate e campite con apposita simbologia nelle Tavole TUR del Piano Operativo.

6. Nelle schede norma dei comparti di trasformazione, per ciascuna area sottoposta a Piano Attuativo, sono indicati:

- la descrizione dell'intervento;
- l'ubicazione;
- il dimensionamento dell'intervento in rapporto al Piano Strutturale;
- le modalità di attuazione;
- i parametri urbanistici di progetto;
- le funzioni e destinazioni d'uso;
- le opere di urbanizzazione da realizzare contestualmente all'intervento;
- la quota di edilizia residenziale con finalità sociali, ove prevista;

- la disciplina per la progettazione;
- le invarianti strutturali;
- la fattibilità degli interventi dal punto di vista geologico, idraulico e sismico;
- la disciplina successiva alla realizzazione degli interventi;
- la disciplina in assenza del titolo abilitativo.

7. Nell'Allegato 1 sono dettate direttive e prescrizioni per la realizzazione degli interventi soggetti a Piano Attuativo.

8. La realizzazione degli interventi soggetti a Piano Attuativo di iniziativa privata è subordinata alla stipula della convenzione che regola i rapporti tra le proprietà interessate ed il Comune. E' facoltà dell'Amministrazione Comunale, in sede di convenzione, subordinare l'intervento alla realizzazione di opere ed infrastrutture di interesse pubblico anche esterne al comparto individuato purché funzionali allo stesso.

9. L'approvazione del Piano Attuativo segue le disposizioni vigenti in materia.

10. E' uno strumento di pianificazione urbanistica equiparato a Piano Attuativo il piano regolatore portuale.

### **Art. 123 Progetto unitario convenzionato**

1. E' uno strumento di attuazione delle previsioni del Piano Operativo che riguarda interventi di trasformazione urbanistica in aree già dotate di opere di urbanizzazione che, pur non presentando caratteri di complessità e rilevanza, richiedono, comunque, un adeguato coordinamento della progettazione e la sottoscrizione di una convenzione finalizzata a disciplinare la realizzazione delle opere pubbliche.

2. Gli interventi aventi come modalità di attuazione il Progetto unitario convenzionato, sono individuati e campiti con apposita simbologia nelle Tavole TUR del Piano Operativo.

3. Nelle schede norma dei comparti di trasformazione, per ciascuna area sottoposta a Progetto unitario convenzionato, sono indicati:

- la descrizione dell'intervento;
- l'ubicazione;
- il dimensionamento dell'intervento in rapporto al Piano Strutturale;
- le modalità di attuazione;
- i parametri urbanistici di progetto;
- le funzioni e destinazioni d'uso;
- le opere di urbanizzazione da realizzare contestualmente all'intervento;
- la quota di edilizia residenziale con finalità sociali, ove prevista;
- la disciplina per la progettazione;
- le invarianti strutturali;
- la fattibilità degli interventi dal punto di vista geologico, idraulico e sismico;

- la disciplina successiva alla realizzazione degli interventi;
- la disciplina in assenza del titolo abilitativo.

4. Nell'Allegato 1 sono dettate direttive e prescrizioni per la realizzazione degli interventi soggetti a Progetto unitario convenzionato.

5. La realizzazione degli interventi soggetti a Progetto unitario convenzionato di iniziativa privata è subordinata alla stipula della convenzione che regola i rapporti tra le proprietà interessate ed il Comune. E' facoltà dell'Amministrazione Comunale, in sede di convenzione, subordinare l'intervento alla realizzazione di opere ed infrastrutture di interesse pubblico anche esterne al comparto individuato purché funzionali allo stesso.

### **Art. 124 Intervento diretto convenzionato**

1. L'Intervento Diretto Convenzionato rappresenta una modalità d'intervento per la realizzazione di interventi minori. Esso si configura come un intervento diretto, tuttavia esso consente di completare parti degli insediamenti carenti sotto il profilo delle urbanizzazioni primarie anche con il semplice Permesso di Costruire purché convenzionato con la Pubblica Amministrazione con la quale il titolare del titolo abilitativo si impegna a completare le opere di urbanizzazione mancanti e individuate nelle schede norma e a cedere gratuitamente alla Amministrazione Comunale le aree delle stesse.

Nel caso di realizzazione e cessione delle dotazioni dovute è ammesso lo scomputo dei relativi oneri.

2. Gli interventi aventi come modalità di intervento diretto convenzionato, sono individuati e campiti con apposita simbologia nelle Tavole TUR del Piano Operativo.

3. Nelle schede norma dei comparti di trasformazione, per ciascuna area sottoposta a intervento diretto convenzionato, sono indicati:

- la descrizione dell'intervento;
- l'ubicazione;
- il dimensionamento dell'intervento in rapporto al Piano Strutturale;
- le modalità di attuazione;
- i parametri urbanistici di progetto;
- le funzioni e destinazioni d'uso;
- le opere di urbanizzazione da realizzare contestualmente all'intervento;
- la quota di edilizia residenziale con finalità sociali, ove prevista;
- la disciplina per la progettazione;
- le invarianti strutturali;
- la fattibilità degli interventi dal punto di vista geologico, idraulico e sismico;
- la disciplina successiva alla realizzazione degli interventi;
- la disciplina in assenza del titolo abilitativo.

4. Nell'Allegato 1 sono dettate direttive e prescrizioni per la realizzazione degli interventi soggetti a intervento diretto convenzionato.

5. La realizzazione degli interventi è subordinata alla stipula della convenzione che regola i rapporti tra le proprietà interessate ed il Comune. E' facoltà dell'Amministrazione Comunale, in sede di convenzione, subordinare l'intervento alla realizzazione di opere ed infrastrutture di interesse pubblico anche esterne al comparto individuato purché funzionali allo stesso.

### **Art. 125 Intervento diretto**

In tutte le zone del territorio comunale dove non sia prescritta una delle forme di attuazione di cui agli articoli precedenti, la realizzazione dei nuovi interventi si attua per intervento diretto, secondo le disposizioni e le procedure di cui alle leggi vigenti in materia.

## **CAPO II Beni sottoposti a vincolo espropriativo**

### **Art. 126 Aree soggette a vincolo espropriativo**

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

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

3. Il vincolo preordinato all'esproprio ha la durata di cinque anni ed entro tale termine può essere emanato il provvedimento che comporta la dichiarazione di pubblica utilità. Decorso tale termine il vincolo decade e può essere motivatamente reiterato con la adozione di strumenti urbanistici o loro varianti tenendo conto delle esigenze di soddisfacimento degli standard urbanistici

4. Le aree soggette a vincolo espropriativo sono indicate nelle tavole di progetto "ESP" con apposita perimetrazione e da una sigla.

## **PARTE VII**

### **TITOLO VII TUTELA DELL'INTEGRITÀ FISICA DEL TERRITORIO**

#### **CAPO I Integrità fisica del territorio - La fattibilità**

## **Art. 127 Elaborati**

1. Nel disciplinare le attività urbanistiche ed edilizie del territorio comunale, il PO definisce le condizioni per la gestione degli insediamenti esistenti e per le trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi. In coerenza con il PS la trasformabilità del territorio è strettamente legata alle situazioni di pericolosità.
2. Con il quadro conoscitivo del PS aggiornato si è proceduto alla classificazione delle condizioni di Fattibilità Geologica con le relative norme, specificate mediante la attribuzione della fattibilità nelle singole Schede di trasformazione; queste fattibilità sono rappresentate in sintesi con le "Carte Sinottiche della Fattibilità - GEO4.x" nel Progetto del PO.
3. Le classi di fattibilità forniscono il grado di limitazioni alle destinazioni d'uso del territorio e, attraverso le prescrizioni geologiche, le modalità di realizzazione di tali previsioni in funzione della pericolosità riscontrata.
4. Le prescrizioni individuano studi ed indagini da effettuare a livello di Piano attuativo e/o di intervento diretto, ovvero indicano le opere necessariamente da realizzare per la mitigazione del rischio secondo i risultati degli studi che fanno parte del PO o degli eventuali approfondimenti richiesti.
5. Gli elaborati di Fattibilità che costituiscono il Piano Operativo sono i seguenti:
  - a) Relazione geologica di fattibilità dove sono contenute le presenti "NTA geologiche" e, per gli interventi ammessi nel patrimonio edilizio esistente, le **Table di Fattibilità**, ottenute combinando tipologia di intervento definito ai sensi della L.R. 65/2015 con le classi di pericolosità geomorfologica e idraulica;
  - b) le **norme di Fattibilità geologica delle schede urbanistiche**, correlate alle specifiche prescrizioni negli ambiti geomorfologico, sismico, idraulico e idrogeologico e contenute nell'Allegato 1 alle presenti NTA.
6. Il PO contiene un'approfondimento cartografico e nello specifico le tavole identificate con la sigla "GEO4.x" nel Progetto del PO. Il rilievo della carta geomorfologica 1:10.000 può contenere imprecisioni dovute alle fonti e soprattutto al fattore di scala. Gli approfondimenti geomorfologici nelle aree urbanizzate del territorio comunale hanno consentito di produrre carte di pericolosità geologica di dettaglio rese coerenti con gli elaborati della microzonazione. Tale strumento, oltre all'immediato riferimento per la redazione delle schede di Fattibilità delle previsioni del PO, trova utilizzo nell'applicazione delle *Table Sinottiche A e B* e nelle tavole "GEO4.x" del Progetto del PO per gli interventi ammessi nel patrimonio edilizio esistente nei centri abitati del capoluogo e delle frazioni minori; nel territorio non urbanizzato si farà riferimento agli elaborati del Piano Strutturale. *Si sottolinea che la presenza di processi attivi costituisce segnale di grande attenzione per i centri abitati collinari.*
7. Implementando i rilievi geomorfologici, le indagini idrologiche idrauliche (Allegato A) e studi di microzonazione sismica di 1° livello (Allegato B) sono state redatte:

- carte sinottiche di fattibilità dei centri abitati collinari: Rosignano Marittimo, Gabbro, Chioma, Nibbiaia, Castelnuovo della Misericordia in scala 1:5000 su base pericolosità geomorfologica e sismica.
- carte sinottiche di fattibilità dei centri abitati di pianura: Castiglioncello sud, Rosignano Solvay, Vada, Mazzanta in scala 1:5000 su base pericolosità idraulica e sismica.
- carta sinottica di fattibilità di Castiglioncello in scala 1:5000 su base pericolosità geomorfologica sismica e idraulica.

### **Art. 128 Classi di fattibilità geologica**

1. Le condizioni di attuazione delle previsioni urbanistiche e infrastrutturali sono differenziate secondo le classi di fattibilità valutate sotto gli aspetti geologici e geomorfologici (**Fg**), idraulici (**Fi**) e sismici (**Fs**); pertanto ogni previsione è definita da tre valori di fattibilità. Le classi di fattibilità, riferite alle previsioni urbanistiche e infrastrutturali del PO sono le seguenti:

#### **a) Fattibilità senza condizioni F1**

Non sono necessarie prescrizioni specifiche ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia.

#### **b) Fattibilità con normali vincoli F2**

Si riferisce a previsioni urbanistiche ed edilizie per le quali possono necessitare nel quadro della normativa di settore specifiche prescrizioni e/o tipologie di indagini di approfondimento, per il conseguimento della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia.

#### **c) Fattibilità condizionata F3**

Si riferisce alle previsioni urbanistiche e edilizie per le quali è necessario, in rapporto ai livelli di rischio individuati con la classificazione di pericolosità e alle dimensioni dell'intervento, accertare la compatibilità dell'intervento, definendo la tipologia degli approfondimenti di indagine in sede di redazione di piano attuativo o, in assenza, in sede di predisposizione di progetti edilizi.

#### **d) Fattibilità limitata F4**

Si riferisce alle previsioni urbanistiche ed edilizie la cui attuazione è subordinata agli interventi di messa in sicurezza che sono stati individuati e definiti in sede di redazione del Piano Operativo, sulla base di studi e verifiche i cui risultati sono di obbligatorio riferimento alla relativa progettazione. In assenza di tali studi, opere o nuove indagini, le previsioni risultano non fattibili (ossia n.f.).

## **CAPO II Criteri di fattibilità geomorfologica**

### **Art. 129 Criteri di fattibilità**

1. L'attribuzione, alle singole previsioni di intervento, delle classi di fattibilità è accompagnata da specifiche prescrizioni per il superamento o mitigazione delle criticità per i diversi fattori *geomorfologico idraulico e sismico*.

2. Sono individuati i seguenti Ambiti geomorfologici:

### **2.1 Fattibilità geomorfologica senza particolari limitazioni (FG1)**

È attribuita alle previsioni di intervento di modesta o irrilevante consistenza o ricadenti in aree senza problematiche di stabilità (classe di pericolosità G1). Per tali opere, di norma aventi tipologia di casi soggetti a "attività di edilizia libera" e "senza rilevanza edilizia", non sono quindi indicate particolari prescrizioni, salvo comunque quanto previsto dalle discipline di settore. È sufficiente la dichiarazione del progettista sulla tipologia dell'opera.

### **2.2 Fattibilità geomorfologica con normali vincoli (FG2)**

È attribuita a tutte le trasformazioni urbanistico edilizie soggette a Permesso a costruire ricadenti nelle aree pianeggianti con pericolosità geologica G1 aventi consistenza superiore a 500 mc. Per tali previsioni le prescrizioni sono specificate alla luce delle risultanze delle indagini geologiche e geotecniche ai sensi della DGR 36/2009 da eseguirsi in sede di progettazione. Gli aspetti riguardanti scavi per fondazioni sono affrontati nella relazione geologica e geotecnica del progetto.

Relativamente a ogni classe di pericolosità la fattibilità FG2 è attribuita inoltre agli "interventi di edilizia libera" comportanti manufatti interrati e "agli interventi urbanistico edilizi soggetti a Scia" non comportanti sovraccarichi sul terreno.

### **2.3 Fattibilità geomorfologica condizionata (FG3)**

È attribuita alle previsioni di intervento ricadenti in aree con pericolosità geologica G2 di consistenza superiore a 1500 mc, ovvero di qualsiasi consistenza accompagnate da sbancamenti o riporti superiori a m. 2,50. Le prescrizioni riferite a tali previsioni comportano la verifica dell'assenza di eventuali interferenze con il versante e/o fra edifici dello stesso comparto (comprese le urbanizzazioni) o con manufatti esterni, da accertarsi mediante indagini geologiche e geognostiche, definendo tipologia e opere di eventuali necessari consolidamenti. Nel caso di realizzazione di più edifici lo studio geologico è corredato da specifico elaborato con planimetrie e sezioni indicanti la sequenza temporale delle fasi di cantiere e finalizzato a garantirne la sicurezza.

È attribuita inoltre a tutte le previsioni ricadenti in pericolosità G3 la cui attuazione è subordinata agli esiti di idonei e preliminari studi geologici, geognostici e sismici finalizzati alla verifica delle effettive condizioni di stabilità globale del versante interessato dall'intervento, e della possibile influenza sui versanti sottostanti e soprastanti, e proporzionati alle dimensioni delle opere, precisando che:

- a) nel caso di esiti positivi gli interventi possono essere realizzati secondo le indicazioni di tali studi ed a condizione venga dimostrato che non determinano condizioni di instabilità locali o nelle aree circostanti, o modifiche nei processi geomorfologici presenti nell'area. La sussistenza di tali condizioni è verificata dal progettista ed attestata nel titolo o atto abilitativo all'attività edilizia;
- b) nel caso di esiti negativi la realizzazione è subordinata alla preventiva o contestuale realizzazione degli interventi di messa in sicurezza, altrimenti non fattibile (con le modalità di FG4).

La fattibilità condizionata è inoltre attribuita alla relativa casistica di Tabella A.

#### **2.4 Fattibilità geomorfologica limitata (FG4)**

In condizioni di pericolosità geologica molto elevata (G4), nelle varie tipologie riportate nella "carta di pericolosità geomorfologica" derivante da fenomeni di instabilità in atto, la previsione di nuova edificazione o nuove infrastrutture è subordinata alla preventiva o contestuale esecuzione di interventi di consolidamento, bonifica, protezione e consolidamento secondo le modalità del punto 3.2.1.della 53/R/2011.

In condizioni di pericolosità geologica molto elevata (G4) derivante da fenomeni di instabilità in atto, in assenza di preventiva esecuzione di interventi di messa in sicurezza, sono consentiti solo interventi sul patrimonio edilizio esistente esclusivamente di carattere conservativo e di messa a norma, e senza aumento di carico urbanistico.

### **CAPO III Criteri di fattibilità idraulica**

#### **Art. 130 Ambiti idraulici**

##### **1. Glossario:**

- battente idraulico: altezza d'acqua stimabile nelle aree inondabili in conseguenza di un evento alluvionale; rappresenta l'altezza d'acqua presunta, ricavata da modellazione idraulica, con riferimento ad eventi di assegnata frequenza, e/o da informazioni basate su indagini storico-inventariali;
- franco idraulico: ulteriore innalzamento cautelativo del livello di sicurezza rispetto alla quota determinata dagli studi idrologico-idraulici.

2. Sono individuate le seguenti fattibilità idrauliche:

##### **a) Fattibilità idraulica senza particolari limitazioni (FI1)**

E' attribuita alle previsioni di intervento che non interferiscono sul regime delle acque superficiali ricadenti in aree non ricomprese nelle classi I2, I3, I4 o comunque esterne alle zone di influenza idraulica del reticolo minore. Per tali previsioni non sono previste particolari prescrizioni.

##### **b) Fattibilità idraulica con normali vincoli (FI2)**

E' attribuita alle previsioni di intervento di qualsiasi consistenza ricadenti in aree pianeggianti con pericolosità idraulica media I2 relativa a tempi di ritorno  $T_r$  superiori a 200 anni ovvero non interessate da alluvioni come risultante dagli studi idrologico idraulici allegati al PO. Per gli interventi di nuova edificazione e per le nuove infrastrutture in qualsiasi area non sono di norma dettate particolari condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere idraulico, salvo specifiche prescrizioni sulla regimazione del reticolo superficiale contenute nelle singole schede norma.

E' attribuita inoltre alle previsioni in area collinare potenzialmente instabile o con predisposizione all'instabilità (classe di pericolosità G3 nelle varie tipologie) per le quali è obbligatoriamente richiesto un progetto di regimazione delle acque come specificato nelle schede norma.

**c) Fattibilità idraulica in aree con difficoltà fognarie (FI2\*)**

Nelle aree di pianura con tessuto urbano compatto poste in classe di pericolosità I2, interessate da fenomeni di allagamento dovuti a insufficienze locali dei sistemi di drenaggio e di scolo della rete fognaria, si è introdotto la differenziata classe FI2\* che si applica con le seguenti regole:

- negli "interventi di nuova edificazione" e per le "nuove infrastrutture" è prescritto un franco idraulico da realizzare con sopraelevazione di m. 0,30; il franco idraulico si intende misurato a partire dalla quota media del marciapiede pubblico (o in mancanza del centro della strada);
- negli "interventi previsti sul patrimonio edilizio esistente" comportanti, nei locali posti a piano terra degli edifici, cambio di destinazione d'uso e/o creazione di nuove unità immobiliari, è prescritto un franco di m. 0,30; sarà presa come riferimento la quota media del marciapiede pubblico (o in mancanza del centro della strada), ammettendo l'impiego di sistemi di autosicurezza (per esempio paratie manuali o automatiche, porte stagne) adeguati all'entità dell'esposizione. Per qualsiasi intervento di cui sopra si adotta inoltre il franco idraulico di m. 0,30 in corrispondenza dei locali interrati esistenti e potrà essere realizzato con adeguate misure di autosicurezza.
- il franco di sicurezza inoltre si aggiunge al battente idraulico nelle suddette aree con tessuto urbano compatto soggette a esondazione.

**d) Fattibilità idraulica condizionata (FI3)**

E' attribuita alle previsioni di intervento ricadenti anche solo parzialmente in aree con pericolosità idraulica elevata I3 con battenti riferiti a  $Tr=200$  anni inferiori o uguali a m. 0,30. Per tali previsioni l'individuazione delle quote del battente di sicurezza e dei volumi di compensazione è effettuata secondo le indicazioni contenute negli studi idraulici di corredo al Piano Operativo e con le modalità del punto 3.2.2.2 della 53/R/2011, ammettendo sistemi di autosicurezza e adottando inoltre un franco idraulico di m. 0,15.

**e) Fattibilità idraulica limitata (FI4)**

E' attribuita alle previsioni di intervento ricadenti anche parzialmente in aree con pericolosità idraulica elevata I3 per tempo di ritorno  $Tr=200$  anni con battenti superiori a m. 0,30 purchè sia prevista la preventiva o contestuale realizzazione di interventi di messa in sicurezza per eventi con tempo di ritorno  $Tr$  200 anni. Per tali previsioni, per conseguire la sicurezza e la compensazione idraulica, gli interventi strutturali (come rialzamento del solaio d'imposta), sono definiti e dimensionati con riferimento alla quota assoluta del battente come risulta dagli studi idraulici di corredo al Piano Operativo e con le modalità del punto 3.2.2.2 della 53/R/2011 adottando inoltre un franco idraulico di m. 0,30.

Relativamente agli "interventi di ristrutturazione urbanistica e/o di addizione volumetrica" che siano previsti all'interno delle aree edificate, la messa in sicurezza rispetto ad eventi con tempo di ritorno ( $Tr$ ) di 200 anni può essere conseguita anche tramite adeguati sistemi di autosicurezza (barriere fisse o mobili, porte o finestre a tenuta stagna, parti a comune e locali accessori e/o vani tecnici isolati idraulicamente, etc.), nel rispetto delle seguenti condizioni:

- sia dimostrata l'assenza o l'eliminazione di pericolo per le persone e i beni;
- sia dimostrato che gli interventi non determinano aumento della

pericolosità in altre aree.

All'interno del perimetro delle aree urbane individuato dal Piano Operativo non sono necessari interventi di messa in sicurezza per le infrastrutture a rete (quali sedi viarie, fognature e sottoservizi in genere) purché sia assicurata la trasparenza idraulica ed il non aumento del rischio nelle aree contermini.

Ricadono altresì nella classe di fattibilità FI4 gli interventi compresi nelle aree di "pericolosità da alluvione costiera", cui si applicano le norme all'art. 7 della Disciplina di Piano del PGRA Distretto Appennino centro-settentrionale.

2.1 Ai fini della fattibilità degli interventi classificati in classe di pericolosità idraulica elevata I3 o molto elevata I4 quando consentiti - si applicano i seguenti criteri finalizzati al non aumento dei livelli di rischio nelle aree contermini conseguenti alla realizzazione dei nuovi interventi:

- per le nuove edificazioni e le nuove infrastrutture il volume della compensazione idraulica è calcolato con riferimento al battente per tempi di ritorno  $T_r=200$  anni, come risultante dagli studi idraulici di corredo al Piano Operativo, raffrontato alla quota effettiva del terreno, come risultante da rilievi topografici di dettaglio;
- ai fini dell'individuazione del volume sottratto all'allagamento e del dimensionamento delle opere di compensazione idraulica è presa in considerazione ogni modifica morfologica determinata dall'intervento, ivi comprese le modellazioni del suolo;
- negli elaborati di Piano attuativo e di progetto definitivo deve essere contenuta l'ubicazione delle aree e/o delle strutture di compensazione.

2.2 Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità idraulica molto elevata (I4) sono consentiti fino alla sua vigenza unicamente gli interventi di cui all'art. 2 commi 1-9 della LR 21/2012.

### 3. Pericolosità idraulica collegata alla nuova normativa

3.1. Nell'ambito del rischio idraulico entrerà a breve in vigore un insieme di nuove normative regionali che modificano le attuali disposizioni, avendo a riferimento il Piano Distrettuale di Gestione del Rischio Alluvioni PGRA approvato in data 03/03/2016: esse sostituiranno la L.R. 21/2012 e la DGR 53r/2011.

2.2. Negli studi idrologici idraulici del PO dall'inviluppo delle aree allagabili in funzione del tempo di ritorno 30 e 200 anni sono stati calcolati i relativi battenti di esondazione. Inoltre dalla combinazione del battente e della velocità di corrente si è determinato la magnitudo idraulica come di seguito indicata (vedi Relazione geologica, allegata alla componente geologica, idraulica e sismica del progetto del PO, PARTE PRIMA paragrafo 3.1).

- a) **"magnitudo idraulica moderata"**: valori di battente inferiori o uguali a 0,5 m. e velocità inferiore o uguale a 1 m/sec. Nei casi che la velocità non sia determinata battente uguale o inferiore a 0,3 m.;
- b) **"magnitudo idraulica severa"**: valori di battente inferiori o uguali a 0,5 m. e velocità superiore a 1 m/sec, oppure battente superiore a 0,5 m. e inferiore o uguale a 1 m. e velocità inferiore o uguale a 1 m/sec. Nei casi che la velocità non sia determinata battente superiore a 0,3 m. e inferiore o uguale a 0,5 m.;

- c) **“magnitudo molto severa”**: battente superiore a 0,5 m. e inferiore e uguale a 1 m. e velocità superiore a 1 m/sec, oppure battente superiore a 1 m. Nei casi in cui la velocità non sia determinata battenti superiori a 0,5 m.

## **CAPO IV Criteri di fattibilità sismica**

### **Art. 131 Ambiti sismici**

#### **a) Fattibilità sismica senza particolari limitazioni (FS1)**

E' attribuita alle previsioni di intervento di qualsiasi consistenza ricadenti in aree con pericolosità sismica locale bassa (S1) caratterizzate da affioramenti di bedrock con pendenze inferiori a 15°, ovvero di bassa vulnerabilità. Per tali previsioni non sussistono condizioni di fattibilità specifiche per la fase di predisposizione dei Piani Attuativi o dei Progetti Unitari, ovvero per la valida formazione dei titoli o atti abilitativi all'attività edilizia.

#### **b) Fattibilità sismica con normali vincoli (FS2)**

E' attribuita alle previsioni di intervento di qualsiasi consistenza ricadenti in aree con pericolosità sismica locale media (S2). Per tali previsioni non sussistono condizioni di fattibilità specifiche per la fase di predisposizione dei Piani Attuativi o dei Progetti Unitari, ovvero per la validazione dei titoli o atti abilitativi all'attività edilizia, salvo fornire indicazioni riferite a potenziali rischi non verificati nello studio di Microzonazione.

#### **c) Fattibilità sismica condizionata (FS3)**

E' attribuita alle previsioni di intervento di qualsiasi consistenza ricadenti anche parzialmente in aree con pericolosità sismica locale elevata S3 dovuta a effetti dinamici, in zone stabili suscettibili di amplificazioni locali, ovvero per riattivazione di frane quiescenti. Per tali previsioni, in sede di predisposizione dei Piani Attuativi o dei Progetti Unitari ovvero, in sede di progettazione di interventi urbanistico-edilizi diretti, con riferimento agli aspetti evidenziati nello studio di microzonazione sismica (MS) di livello 1, si richiedono indagini geognostiche e geofisiche differenziate secondo il punto 3.5 lettere a, b, c, d, e della pericolosità sismica elevata S3 della DGR 53/R/2011.

Si fornisce uno schema sintetico puramente indicativo, ferma restando la norma:

##### a. Zone suscettibili di instabilità

Indagini: geofisiche e geotecniche per la determinazione dei parametri di rottura

Finalità d'utilizzo: ricostruzione corpo gravitativo sepolto

##### b. Terreni di fondazione particolarmente scadenti

Indagini: geognostiche e geotecniche

Finalità d'utilizzo: cedimenti

##### c. Liquefazione dinamica

Indagini: geognostiche e geotecniche

Finalità d'utilizzo: calcolo del potenziale di liquefazione

##### d. Zone di contatto fra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche significativamente diverse

Indagini: geofisiche di superficie e geognostiche di taratura

Finalità d'utilizzo: geometria e velocità sismica dei litotipi per valutare l'entità di contrasto di rigidità sismica

e. Zone suscettibili di amplificazione locale per contrasto di impedenza

Indagini: geofisiche di superficie e in foro e geognostiche

Finalità d'utilizzo: spessore, geometria e velocità sismica dei litotipi sepolti per valutare il contrasto di rigidità sismica fra coperture e detrito

Zone di bordovalle

Indagini: geofisiche di superficie

Finalità d'utilizzo: ricostruzione bidimensionale del substrato geologico

1. Con riferimento alla verifica della suscettibilità alla liquefazione dinamica, per le sole opere ricadenti in classe di indagine 1 e 2 (DPGR 36r/2009 art. 7.3) sarà sufficiente operare valutazioni del potenziale di liquefazione del terreno basate su metodi semplificati dedotti anche da indagini sismiche di superficie. Per tutte le opere sarà comunque possibile fare riferimento ad indagini pregresse eseguite in loco.

#### **d) Fattibilità sismica limitata (FS4)**

E' attribuita alle previsioni di intervento di qualsiasi consistenza ricadenti anche parzialmente in aree con pericolosità sismica locale molto elevata (S4 per fattori geomorfologici nel territorio comunale).

Nel caso di zone con instabilità di versante attive, sono realizzate indagini geofisiche e geotecniche per le opportune verifiche di sicurezza e per la corretta definizione dell'azione sismica. In tali indagini, oltre alle verifiche prescritte relativamente alla fattibilità geomorfologica limitata (FG4), di cui al precedente art. 128, con riferimento agli aspetti evidenziati nello studio di microzonazione sismica (MS) di livello 1, si richiedono indagini geognostiche e geofisiche secondo il punto 3.5 lettera a della pericolosità sismica molto elevata S4 della DGR 53/R/2011.

Per le indagini di cui trattasi - da rapportare al tipo di verifica (analisi pseudostatica o analisi dinamica), all'importanza dell'opera ed ai meccanismi di movimento del corpo franoso - è consigliato l'utilizzo di metodologie geofisiche di superficie capaci di restituire un modello bidimensionale del sottosuolo al fine di ricostruire l'assetto sepolto del fenomeno gravitativo. E' altresì opportuno che le indagini siano tarate mediante prove geognostiche dirette con prelievo di campioni su cui effettuare la determinazione dei parametri di rottura anche in condizioni dinamiche e cicliche.

### **Art. 132 Prescrizioni generali aggiuntive per le aree a pericolosità sismica S2 e S3**

1. In fase di progettazione definitiva di interventi edilizi di nuova costruzione, sostituzione edilizia, sopraelevazioni e addizioni volumetriche ricadenti nella classe di indagine 3 e 4 (art. 7.3 del regolamento 36/R/2009) dovrà essere effettuata la valutazione dell'azione sismica locale, adottando le condizioni più cautelative fra quelle ricavate dal suddetto studio e quelle ottenute mediante la definizione della categoria del sottosuolo (NTC 2008) nei seguenti casi:

- ove la tipologia dell'edificio sia "strategica" (allegato A del regolamento

- 36/R/2009) se ricadente in classe di pericolosità sismica S2 e S3;
- ove la tipologia dell'edificio sia "rilevante" (allegato A del regolamento 36/R/2009) se ricadente in classe di pericolosità sismica S3;
  - per tutte le altre tipologie di edificio se ricadenti in classe di pericolosità S3 dove la profondità del bed-rock o substrato sismico sia compresa fra 5 e 50 metri dal piano d'imposta delle fondazioni o dalla testa dei pali.

### **Art. 133 Fattibilità sismica nelle aree non comprese negli studi di microzonazione**

Per gli interventi posti all'esterno del perimetro degli studi di microzonazione, valgono comunque le prescrizioni di cui alle classi FS3 e FS4 quando si verificano le condizioni di pericolosità G3 e G4.

In caso di previsioni urbanistiche, si dovranno eseguire indagini per determinare la classe di pericolosità con gli stessi criteri adottati per gli studi di micro zonazione.

## **CAPO V Fattibilità delle previsioni del Piano Operativo**

### **Art. 134 Fattibilità interventi Piano Operativo**

Le categorie di trasformazione del territorio nelle previsioni del PO, di cui sono state verificate le condizioni geologiche di attuazione, sono relative a nuove previsioni e interventi sul patrimonio edilizio esistente.

### **Art. 135 Gestione degli insediamenti esistenti**

1. Gli interventi ammessi nel patrimonio edilizio, individuati con la tipologia di cui alla normativa vigente, sono schematizzati nelle *Tabelle Sinottiche A e B*. Le varie tipologie sono incrociate con le classi di pericolosità geologica (Tabella A) e pericolosità idraulica (Tabella B), definendo la relativa classe di fattibilità. Alle classi di fattibilità determinate nella griglia pericolosità-fattibilità si applicano integralmente criteri e prescrizioni di cui al precedente articolo 128 "Criteri di fattibilità". In particolare gli interventi edilizi ammissibili urbanisticamente ricadenti nelle aree a pericolosità molto elevata non sono fattibili, ai sensi della LR 21/2012 del Pai Toscana Costa e della Delibera 53/R in attuale vigore, in assenza, negli studi del PO di progetti almeno di massima di messa in sicurezza.

2. Non si produce un analogo schema in relazione alla pericolosità sismica in quanto sarebbe relativo solo fino al livello di Piano Attuativo dove la fattibilità sismica è già stata definita nella scheda norma, mentre per la progettazione edilizia si applicano norme specifiche (NTC 2008, 36/R/2009).

3. Si specifica che, facendo riferimento alla normativa vigente, le opere, interventi e manufatti compresi nelle tipologie "senza rilevanza edilizia" e nelle "attività di edilizia libera" sono considerate senza rilevanza geologica, con attribuzione nelle Tabelle sinottiche a:

- classe di Fattibilità 1 (senza limitazioni): si richiede solo la dichiarazione del progettista sulla corrispondenza alla tipologia delle opere. Sono fatti salvi eventuali nulla osta prescritti dalle discipline di settore.
- classe di Fattibilità 2: con riferimento alle tipologie di cui al presente comma, per gli interventi di cui in Tabella A è stata attribuita la classe di Fattibilità 2 (con normali vincoli), si richiede una relazione geologica allegata alla comunicazione inizio lavori dimensionata all'entità e tipologia delle opere e alla classe di pericolosità.

Tabelle di fattibilità per gli interventi diretti

<b>TABELLA A/1</b>		<b>CLASSE DI PERICOLOSITA' GEOLOGICA</b>			
Classi di fattibilità in funzione della tipologia di intervento e della pericolosità geomorfologica					
	<b>Categoria o tipologia di intervento *L.R: 65/2014</b>	<b>G 1</b>	<b>G 2</b>	<b>G 3</b>	<b>G 4</b>
1	<b><u>Opere interventi e manufatti senza rilevanza edilizia (*art.137)</u></b>				
2	<b><u>Interventi soggetti ad attività edilizia libera (*art.136)</u></b> limitatamente ai casi di manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria	F1	F1	F1	F2
3	<b><u>Interventi soggetti ad attività edilizia libera (*art.136)</u></b> comportanti intercapedini interrata (scannafossi), vasche di raccolta e volumi tecnici interrati	F1	F1	F1	F2
4	<b><u>Interventi urbanistico-edilizi soggetti a Scia (*art.135)</u></b> non comportanti sovraccarichi sul terreno e mutamento di destinazione d'uso, con esclusione degli interventi pertinenziali di ampliamento volumetrico del 20%	F2	F2	F2	F2
5	<b><u>Interventi minori:</u></b> manufatti pertinenziali, volumi tecnici non interrati, addizioni volumetriche con ampliamenti all'interno della sagoma esistente, interventi di cui alle note *e** a piè di pagina	F2	F2	F3	F3
6	Interventi pertinenziali con ampliamento volumetrico del 20%	F2	F2	F3	n.f.
<b><u>Trasformazioni urbanistico-edilizie soggette a permesso a costruire (*art.134)</u></b>					
7	Addizioni volumetriche con ampliamento all'esterno della sagoma esistente anche nel quadro di sostituzioni edilizie comportanti completa demolizione e ricostruzione o ripristino edifici crollati	F2	F2	F3	n.f.
8	Sopraelevazioni comportanti rialzamento di un piano, cospicui carichi sul terreno o forti sovraccarichi sulle fondazioni	F2	F3	F3	n.f.
9	Nuovi edifici, anche non destinati alla permanenza continuativa delle persone, da realizzarsi anche nel quadro di interventi di sostituzione edilizia o di ristrutturazione urbanistica	F2	F3	F3	n.f.
10	Ristrutturazione edilizia ricostruttiva consistente in demolizione con fedele ricostruzione e/o demolizione con ricostruzione contestuale purchè non comportante aumenti di volume (c1 lett.4)	F2	F3	F3	n.f.
11	<b><u>Sistemazioni e opere di urbanizzazione primaria ,connesse a realizzazioni edilizie comprese piscine pertinenziali, comportanti sbancamenti in pendio, scavi e trincee, rilevati di riporto</u></b>				
	- di altezza fino a m 1.50'	F2	F3	F3	F4
	- di altezza superiore a m 1.50 in assenza di opere di messa in sicurezza dell'area'	F3	F3	F3	n.f.

\*con esclusione di installazioni stagionali con presenza di persone, modifiche interne di carattere edilizio e mutamento d'uso in residenziale.

\*\* con esclusione di strutture tensiostatiche e interventi di ristrutturazione edilizia o interventi comportanti introduzione d'uso residenziale

**NOTA:** la sigla n.f. (non fattibile) si riferisce a interventi in aree classificate G4 per i quali al momento il PO non è corredato da studi di messa in sicurezza (punto 3.2.1 DGR 53/R/2011) che quindi si intendono a carico del proponente e dai cui esiti verrà definita la eventuale nuova fattibilità.

## Norme Tecniche di Attuazione

<b>TABELLA A/2</b>		<b>CLASSE DI PERICOLOSITA' GEOLOGICA</b>			
Classi di fattibilità in funzione della tipologia di intervento e della pericolosità geologica					
<b><i>Categoria o tipologia di intervento L.R. 65/2014</i></b>		<b>G 1</b>	<b>G 2</b>	<b>G 3</b>	<b>G 4</b>
<b><i>Parchi pubblici, zone destinate a verde pubblico attrezzato, impianti sportivi all'aperto.</i></b>					
12	per le parti a verde	F1	F1	F1	F2
13	per le attrezzature per sport all'aperto e tempo libero, sistemazioni esterne comportanti movimenti di terra, manufatti di servizio	F2	F2	F3	n.f.
14	per edifici di servizio (tribune, spogliatoi)	F2	F3	F3	n.f.
15	Nuova viabilità	F2	F3	F4	F4
<b><i>Aree destinate a parcheggi</i></b>					
16	Realizzati con mantenimento delle attuali quote o con scavi e rilevati inferiori a 1,5 m, e solamente per dimensioni fino a 4 posti macchina	F2	F2	F3	F4
17	Realizzati mediante sbancamenti con dimensioni maggiori di 4 posti macchina e/o scavi e rilevati superiori a 1,5 m, parcheggi interrati	F3	F3	F3	n.f.
<b><i>Aree agricole</i></b>					
18	Invasi idrici collinari	F3	F3	F4	n.f.
19	Giardini, orti e coltivazioni a carattere amatoriale, comprese installazioni di manufatti agricoli reversibili	F1	F1	F1	F2
20	Coltivazioni specializzate senza movimenti di terra, compresa l'installazione di serre stagionali e manufatti precari	F1	F1	F2	F3
21	Coltivazioni specializzate con movimenti di terra e sistemazioni idraulico-agrarie superiori alla normale pratica agricola	F2	F3	F3	F4

**NOTA:** la sigla *n.f.* (non fattibile) si riferisce a interventi in aree classificate G4 per i quali al momento il PO non è corredato da studi di messa in sicurezza (punto 3.2.1 DGR 53/R/2011) che quindi si intendono a carico del proponente e dai cui esiti verrà definita la eventuale nuova fattibilità.

## Norme Tecniche di Attuazione

<b>TABELLA B</b>		<b>CLASSE DI PERICOLOSITA' IDRAULICA</b>			
Classi di fattibilità in funzione della tipologia di intervento e della pericolosità idraulica					
<b>Categoria o tipologia di intervento L.R. 65/2014</b>		<b>I 1</b>	<b>I 2</b>	<b>I 3</b>	<b>I 4</b>
1	<b>Opere interventi e manufatti senza rilevanza edilizia (*art.137)</b> con esclusione di strutture tensiostatiche stagionali	F1	F1	F1	F2
2	<b>Interventi urbanistico-edilizi soggetti ad attività libera (*art.136)</b> con esclusione di frazionamento di unità immobiliari (L.R.21/12), impianti a terra per la produzione di energia e volumi tecnici interrati	F1	F1	F1	F2
3	Volumi tecnici interrati, parcheggi interrati, impianti a terra per la produzione di energia	F1	F12	F2	F2
4	<b>Interventi urbanistico-edilizi soggettia SCIA (*art.135)</b> che non determinano nuove unità immobiliari (L.R.21/12) o aumento di superficie coperta e con esclusione degli interventi pertinenziali di ampliamento volumetrico	F1	F12	F2	F2
<b><u>Trasformazioni urbanistico-edilizie soggette a permesso a costruire (*art.134)</u></b>					
5	Interventi sul patrimonio edilizio esistente che determinano nuove unità immobiliari con destinazione d'uso residenziale o aumento di superficie coperta	F1	F2	F3	n.f.
6	Incrementi volumetrici da realizzarsi anche nel quadro di interventi urbanistico-edilizi comportanti completa demolizione e ricostruzione	F1	F1	F4	n.f.
7	Nuovi edifici anche non destinati alla permanenza continuativa di persone, da realizzarsi anche nel quadro di interventi di sostituzione edilizia o ristrutturazione urbanistica	F1	F2	F4	n.f.
8	Nuovi edifici rurali o loro ampliamento	F1	F2	F4	F4
9	Manufatti pertinenziali (compresi quelli del comma 2 lettera C) e volumi tecnici, depositi di merci materiali all'aperto	F1	F1	F3	F4
<b><u>Parchi pubblici, zone destinate a verde pubblico attrezzato, impianti sportivi all'aperto anche privati</u></b>					
10	Per le parti a verde	F1	F1	F1	F1
11	Per attrezzature per sport all'aperto e tempo libero e manufatti di servizio, piscine pertinenziali	F1	1	F3	F4
12	Per edifici di servizio (tribune, spogliatoi), piscine coperte	F1	F2	F4	n.f.
<b><u>Viabilità</u></b>					
13	Aree all'interno del perimetro del centro abitato destinate alla realizzazione di nuovi tratti di viabilità di dimensioni inferiori a 200 m	F2	F2	F2	F3
14	Nuova viabilità con lunghezza superiore a 200 m	F2	F3	F4	F4
<b><u>Aree destinate a parcheggi</u></b>					
15	Parcheggi pertinenziali privati a raso non eccedenti le dotazioni minime obbligatorie e non in fregio a corsi d'acqua	F1	F1	F1	F2
16	Parcheggi pubblici a raso con superficie < 500 mq	F1	F1	F1	F2
17	Parcheggi pubblici a raso con superficie > 500 mq, parcheggi in fregio a corsi d'acqua	F1	F1	F1	F4
<b><u>Aree agricole</u></b>					
18	Giardini, orti e coltivazioni a carattere amatoriale, escusa l'installazione di manufatti agricoli reversibili	F1	F1	F1	F1
19	Coltivazioni specializzate anche con movimenti di terra, sistemazioni idraulico-agrarie	F1	F1	f2	F2
20	Installazioni di manufatti agricoli reversibili (serre)	F1	F1	F1	n.f.

**NOTA:** la sigla n.f. (non fattibile) si riferisce a interventi in aree classificate I4 per le quali ai sensi della L.R. 21/12 non sono stati realizzati studi o interventi di messa in sicurezza.

### **Art. 136 Nuove previsioni**

1. Per ciascuna area sono state condotte analisi specifiche di fattibilità, trasposte nelle corrispondenti schede norma contenute nell'Allegato 1 alle presenti norme con attribuzione della classe di fattibilità negli ambiti geologico, idraulico e sismico con relative prescrizioni.
2. Ciascuna scheda norma contiene un settore di norme di attuazione geologiche che riportano la classificazione di pericolosità e fattibilità con relative prescrizioni geologiche, costituendo in tal modo univoco e complessivo riferimento normativo discendente dai precedenti articoli delle presenti norme.
3. Per quanto riguarda le condizioni di fattibilità idraulica del PO nei confronti dei "Volumi di compensazione" non sono presenti interventi per i quali sia prevista, sulla base della superficie coperta stimata, una compensazione idraulica significativa per il regime del bacino competente. Al momento si prevede il recupero dei volumi idrici all'interno di ciascuna area mediante le soluzioni che saranno individuate più opportune con la progettazione.
4. Per una lettura sintetica e complessiva della classificazione di fattibilità delle previsioni del PO sono state predisposte le tavole "GEO4.x - Carta sinottica della Fattibilità" del Progetto del PO: quelle relative alle aree pianeggianti contengono la sovrapposizione dei perimetri delle schede con la pericolosità idraulica e sismica, quelle relative alle frazioni collinari contengono la sovrapposizione con la pericolosità geomorfologica e sismica.

### **Art. 137 Fattibilità delle previsioni delle opere pubbliche**

1. All'Opera Pubblica, prevista nel Piano Operativo e relativa al nuovo edificio scolastico nella frazione di Nibbiaia, si attribuisce la seguente classificazione, sintetizzata nella seguente scheda:

#### **SINTESI QUADRO GEOLOGICO**

##### **Geolitologia**

marnoscisti siltoso arenacei

##### **Elementi di geomorfologia**

area alla base di pendice con eventuali sbancamenti da verificare

##### **Tipologia amplificazione sismica**

nessuna

##### **Elementi idrologici e vincoli idraulici**

nessuno

##### **Problematiche idrogeologiche**

nessuna

#### **CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITA'**

*Geomorfologica*      **G3**

*Idraulica*            **I1**

*Sismica*                **S2**

## **FATTIBILITA'**

### **Geomorfologica FG3**

#### Prescrizioni:

Si richiedono indagini geognostiche e geotecniche con una stazione allestita per rilievi sismici Down-Hole, valutazione dello spessore delle coperture detritiche e della eventuale presenza di acque superficiali; inoltre verifiche di stabilità degli sbancamenti nel versante retrostante

### **Idraulica FI1**

#### Prescrizioni:

nessuna prescrizione specifica

### **Sismica FS2**

#### Prescrizioni:

nessuna prescrizione specifica

## **CAPO VI Problematiche e fattibilità idrogeologica**

### **Art. 138 Problematiche idrogeologiche**

1. Facendo riferimento al paragrafo 1.2 della relazione geologica allegata alla componente geologica, idraulica e sismica del progetto del PO, l'approvvigionamento idropotabile, irriguo e produttivo è garantito pressoché totalmente (salvo che per le frazioni collinari) dall'emungimento tramite pozzi degli acquiferi della pianura alluvionale; fa eccezione l'alimentazione del complesso industriale della Solvay che utilizza acque di riuso della depurazione. La rete acquedottistica del Comune di Rosignano Marittimo è servita da 17 pozzi nella zona di Vada e 18 pozzi lungo il corso del Fine in corrispondenza del suo sbocco nella pianura; nella zona collinare l'integrazione è fornita dai pozzi dell'Acquabona e dalla sorgente di Bucafonda per Gabbro.

2. Lo sfruttamento delle risorse idriche e le attività sul territorio danno origine a importanti impatti idrogeologici quantitativi e qualitativi:

a) l'intenso impiego di fertilizzanti, specie nei tempi passati nell'agricoltura, ha provocato la compromissione qualitativa della falde superficiali per presenza di nitrati in estese aree a nord del territorio (bacino del Chioma) e soprattutto nella parte meridionale nella zona di pianura fra Vada e Mazzanta. Tali aree, definite *aree vulnerabili da nitrati* di origine agricola ai sensi dell'art. 6 comma 2 del D.Lgs 152/2006, sono rappresentate nelle carte dei "Vincoli idrogeologici - IDRO 1.x" di Quadro Conoscitivo e sono oggetto di programma di tutela e risanamento delle acque.

b) in vaste zone del territorio marittimo fattori idrodinamici naturali e soprattutto l'intenso pompaggio hanno alterato il delicato equilibrio di separazione dell'interfaccia fra acque dolci superficiali e acque salate sottostanti. Nella fascia costiera occidentale è stata individuata l'area soggetta a intrusione di acqua marina caratterizzata da valori di ione cloruro superiore a 250 mg/l cui si aggiungono talora alti contenuti di nitrati (tav. "IDRO1.x" di Quadro

Conoscitivo).

3. Per quanto riguarda il sistema dei pozzi di acquedotto pubblico si applicano i vincoli e prescrizioni del D.Lgs 152/2006 alle *aree di tutela assoluta e rispetto* (rispettivamente di raggio pari a 10 e 200 metri – tav. "IDRO1.x" di Quadro Conoscitivo). Tali salvaguardie, di efficacia puntuale e quindi circoscritta, non sono tuttavia da ritenersi esaustive nel contesto idrogeologico affetto dalle criticità prima descritte, soprattutto in corrispondenza dei picchi di prelievo estivo, e sono state pertanto integrate da prescrizioni estese al territorio che influenza l'alimentazione degli acquiferi.

#### 4. Criteri di Fattibilità Idrogeologica

4.1. Al fine di garantire l'alimentazione idrica, indispensabile per le attività civili, turistiche, agricole e produttive del territorio comunale soprattutto nei periodi di maggiore esigenza che durano almeno 120 giorni, risulta indispensabile adottare misure di risparmio dell'acqua intesa come patrimonio comune.

4.2. In assenza di nuovi progetti e programmi di gestione da parte degli Enti pubblici preposti occorre introdurre norme generali di natura conservativa.

#### 5. Norme generali di Fattibilità

5.1. Tutte le attività nelle *zone vulnerabili da nitrati* sono subordinate a:

- adozione di pratiche di Buona Gestione nell'uso dei fertilizzanti;
- impiego di sistemi di depurazione degli scarichi nelle aree non servite da fognature;
- adeguamento di attingimenti e derivazioni da acque pubbliche al mantenimento della "portata minima vitale";
- verifica obbligatoria della potabilità delle acque prelevate da pozzi per uso alimentare.

5.2. Nelle aree della pianura alluvionale, sede degli acquiferi strategici per l'approvvigionamento acquedottistico, nell'attuazione delle previsioni urbanistiche del PO e negli interventi edilizi nel patrimonio esistente comportanti ampliamenti maggiori di 300 mc., si dovranno rispettare le seguenti disposizioni:

- per la realizzazione di opere in sottterraneo: sono ammessi scavi con profondità fino a m. 1,00 dalla superficie piezometrica media e con estensione fino a mq. 50. Per quantità superiori a detti limiti e fondazioni con palificate sono richieste indagini idrogeologiche corredate da piezometri per valutare eventuali interferenze con la falda e conseguenti misure di mitigazione (per esempio tipologia del palo).

5.3. Nelle aree della pianura alluvionale, sede degli acquiferi strategici per l'approvvigionamento acquedottistico ad eccezione delle aree soggette a intrusione marina (vedi tavola dei vincoli idrogeologici "IDRO1.x" di Quadro Conoscitivo):

- l'approvvigionamento idrico per gli usi non potabili (irrigazione, antincendio) dovrà avvenire con sistemi autonomi senza collegamento al sistema acquedottistico pubblico. Per gli usi potabili, già in sede di Piano Attuativo, per gli

interventi edilizi più consistenti, le previsioni di captazione dovranno essere supportate da approfonditi studi idrogeologici, al fine di limitare interferenze con le aree di alimentazione dell'acquedotto, e realizzate con pratiche costruttive che prevengano connessioni idrauliche fra le falde.

5.4. Nelle aree soggette a intrusione di acque salmastre da Vada a Mazzanta (vedi tavola dei vincoli idrogeologici "IDRO1.x" di Quadro Conoscitivo) dovranno essere rispettate le seguenti disposizioni (DPGR 2/2007):

- per gli usi non potabili si richiede di privilegiare l'accumulo di acque piovane;
- non sono consentite ulteriori captazioni che amplierebbero ulteriormente una situazione già irreversibile.

## **PARTE VII**

### **TITOLO VIII    NORME FINALI E TRANSITORIE**

#### **CAPO I   Piani attuativi, interventi fatti salvi e proprietà comunali**

##### **Art. 139 Piani attuativi e interventi fatti salvi**

1. Sono fatti salvi e possono aver corso i piani attuativi, i permessi di costruire, le SCIA e ogni altro atto autorizzativo, purché adottati, o convenzionati o rilasciati prima dell'adozione del presente Piano Operativo.

2. Il presente PO individua con apposita sigla e perimetra sulle tavole di progetto del "Territorio rurale" (scala 1:10.000) e del "Territorio urbanizzato" (scala 1:2000) le aree oggetto di piani attuativi completati o in corso di realizzazione o di definizione procedurale, le aree oggetto di permessi di costruire rilasciati e le aree interessate da varianti urbanistiche vigenti al Regolamento Urbanistico. In caso di difformità tra la cartografia del PO e la cartografia degli interventi suindicati, relativamente alla perimetrazione, prevale quanto individuato nella cartografia dell'intervento stesso.

3. L'elenco degli interventi vigenti è contenuto nell'allegato n. 4 alle presenti norme.

4. Le varianti a tali strumenti e atti autorizzativi devono conformarsi alle disposizioni del presente PO.

5. Gli interventi previsti nell'Allegato 4 e individuati con la sigla "Va" possono essere oggetto di varianti in corso d'opera. Le varianti ai Permessi di costruire, SCIA, planivolumetrici e a convenzioni devono essere conformi agli strumenti urbanistici, al Regolamento Edilizio e non devono essere in contrasto con le previsioni contenute nelle schede norma ex Allegato 1 del R.U. Gli interventi oggetto di planivolumetrico, approvati, che costituiscono trasformazioni urbanistiche ed edilizie soggette a Permesso di costruire, decadono se entro cinque anni dalla data di approvazione del

Decreto/**Convenzione/Atto d'obbligo** non è stato rilasciato il relativo titolo abilitativo per la realizzazione degli interventi.

6. Gli interventi fatti salvi dal Piano Strutturale che non sono stati approvati restano nel dimensionamento del Piano Strutturale medesimo e, per rendersi operativi, sono inseriti nel presente PO o sue varianti successive. Quando inseriti, per essi valgono le regole della decadenza di cui alla legge vigente in materia.

7. La modifica di progetti attuativi convenzionati sono equiparati a interventi diretti previa approvazione di intervento diretto convenzionato nel caso in cui siano da terminare le opere di urbanizzazione.

8. Alla scadenza della validità di un Piano/Progetto attuativo di cui all'Allegato 4, agli edifici e agli spazi, pubblici e privati, si applica la disciplina del PO relativa ai tessuti urbanistici individuati su di essi.

9. Ove il PO abbia introdotto modifiche ai contenuti di detti Piani Attuativi, la loro attuazione è ammessa solo per le parti non modificate, mentre per le parti per le quali è stata stabilita una modifica si dovrà procedere tramite variante al Piano/Progetto, in conformità al PO vigente.

10. In mancanza di una individuazione di tessuti urbanistici sono consentiti sul patrimonio edilizio esistente interventi fino a restauro e risanamento conservativo.

11. In caso di mancata attuazione degli interventi di cui all'Allegato 4 individuati con le sigle "Va" e "Vc", le aree oggetto di intervento ricadenti all'interno del territorio urbanizzato assumono la destinazione urbanistica "apne" mentre quelli ricadenti nel territorio rurale diventano "area agricola Ea".

### **Art. 140 Proprietà comunali**

1. Per tutte le aree ed edifici, di proprietà comunale sono ammessi, qualora le caratteristiche storiche, i valori architettonici e le condizioni ambientali e paesaggistiche lo consentano, demolizioni, nuove costruzioni, ampliamento e ristrutturazioni, nella misura necessaria a rendere i nuovi edifici, quelli esistenti, e gli impianti pubblici funzionali e adeguati alle esigenze di pubblica utilità.

2. Sul patrimonio edilizio esistente è ammessa la manutenzione ordinaria, straordinaria, la ristrutturazione edilizia conservativa "R1", "R2", "R3", la ristrutturazione edilizia ricostruttiva "R4a", "R4b", la sostituzione edilizia "R5" anche con ampliamenti, le addizioni volumetriche "R6a", "R6b".

3. Ai fini della razionalizzazione del patrimonio pubblico e del soddisfacimento di domande di alloggi per edilizia residenziale pubblica sono ammessi, sugli immobili di proprietà comunale, tutte le categorie di intervento previste dalle presenti norme. Le nuove unità residenziali derivanti da frazionamento e modifica della destinazione d'uso devono rispettare quanto previsto dalla normativa vigente sull'edilizia sociale.

4. Ai fini della valorizzazione del patrimonio pubblico, salvo se diversamente prescritto nelle schede dell'Allegato 3 alle presenti norme, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: residenziale categoria 1, commerciale categoria 3, turistico-ricettivo categoria 4, direzionale ~~categoria 5~~, e di servizio categoria 5 ~~6~~.

5. In tutte le aree ed edifici di proprietà comunale è ammessa la realizzazione di opere e/o strutture per la protezione civile.

## **CAPO II Norme finali**

### **Art. 141 Raccordo con il Regolamento Edilizio ed altri regolamenti comunali**

1. Il Regolamento Edilizio e le altre disposizioni regolamentari comunali riferite o attinenti alla materia urbanistico-edilizia, concorrono alla disciplina del territorio comunale e del patrimonio edilizio esistente, in coordinamento con le disposizioni di cui alle presenti norme.

2. In caso di contrasto tra il PO e il Regolamento Edilizio prevalgono le definizioni tecniche di riferimento per gli interventi urbanistici-edilizi contenute in quest'ultimo.

3. Fermo restando quanto stabilito dalla disciplina vigente in materia, specifica normativa sarà contenuta nel Regolamento Edilizio relativamente alla edilizia sostenibile per la tutela e valorizzazione degli insediamenti, secondo i disposti della vigente normativa in materia. In particolare il Regolamento Edilizio dovrà favorire l'applicazione di tecnologie atte a garantire il risparmio energetico negli edifici e/o relative all'applicazione di tecniche e modalità costruttive particolari riferibili all'edilizia sostenibili. Nella costruzione dei nuovi edifici devono essere rispettati i requisiti minimi di cui alle leggi e regolamenti vigenti in materia di prestazioni energetiche e i requisiti degli edifici a "energia quasi zero". Il Regolamento deve disciplinare gli elaborati minimi occorrenti per la "progettazione integrata" negli interventi di nuova edificazione, sostituzione edilizia, ristrutturazione edilizia ricostruttiva e ristrutturazione urbanistica.

4. Nell'adeguamento del Regolamento edilizio si dovrà inoltre introdurre che, nel caso di terreno in pendenza, per numero massimo di piani fuori terra, si intende quello riferito ai piani sul lato monte.

5. Nella formazione o nell'adeguamento dei regolamenti comunali previsti dalla legislazione vigente nonché nella predisposizione di specifici strumenti di disciplina riferiti alla totalità o a parti del territorio comunale dovranno essere rispettate le indicazioni contenute nelle presenti norme;

### **Art. 142 Efficacia delle disposizioni e regime transitorio**

1. A decorrere dalla data di adozione del Piano Operativo o di variante allo stesso e fino al conseguimento dell'efficacia, è sospesa ogni determinazione in merito all'autorizzazione di qualsiasi intervento di trasformazione del territorio che sia in contrasto con le previsioni di detto atto o tale da comprometterne o renderne più complessa l'attuazione.

2. La disciplina di salvaguardia non si applica:

- a) agli interventi diretti per i quali sia stato regolarmente rilasciato il permesso di costruire, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e siano completati entro il termine di tre anni dalla data di ricevimento della comunicazione d'inizio lavori;
- b) agli interventi edilizi diretti per i quali sia stata regolarmente depositata Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) conforme alla disciplina urbanistico-edilizia vigente al momento del deposito e completa di tutti gli elaborati previsti da legge e per le quali i relativi lavori siano stati effettivamente iniziati entro la data di adozione del PO;
- c) ai Piani Attuativi, progetti, planivolumetrici per i quali sia già stata sottoscritta specifica convenzione o atto d'obbligo o approvati con Decreto Dirigenziale;
- d) ai Programmi aziendali pluriennali di miglioramento agricolo ambientale (PAPMAA) approvati alla data di adozione del presente PO e agli interventi previsti.

3. Il PO non si applica alle varianti e modifiche minori in corso d'opera, che non comportano la sospensione dei lavori come definite dalle norme di riferimento, relative a permessi di costruire e a SCIA già rilasciati o efficaci alla data in vigore del Piano.

4. La sospensione di cui al comma 1, opera fino all'efficacia del PO e comunque non oltre tre anni dal relativo provvedimento di adozione.

5. In caso di scadenza del titolo abilitativo valgono le norme del Piano Operativo.

6. Eventuali varianti ai piani attuativi convenzionati saranno ammesse a condizione che non modifichino le quantità edificabili previste dal piano medesimo.

### **Art. 143 Norme finali**

1. Fino all'approvazione del presente Piano operativo sono ammesse varianti al Regolamento Urbanistico vigente in conformità alle disposizioni del vigente P.S. e purchè non in contrasto con le disposizioni del presente PO dopo l'esecutività della sua adozione.

2. Nell'atto di approvazione del presente PO devono essere recepite le eventuali varianti approvate formate ai sensi della normativa vigente.